



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-1098710115-V2

## RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	DIEGO FERNANDO CARVAJAL ARCINIEGAS
NIT / C.C CLIENTE	1098710115
DIRECCIÓN	C 12 13-03 LT C28 CIUDADELA RESIDENCIAL EL POBLADO
SECTOR	Urbano
BARRIO	EI Poblado
CIUDAD	Pamplona
DEPARTAMENTO	Norte de Santander
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	LILIANA GONZALEZ JAIME
IDENTIFICACIÓN	60323174

## ANTECEDENTES

FECHA VISITA	22/11/2024
FECHA INFORME	25/11/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	0 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	Constructora Puerto Rico SAS / Constructora Perez Asociados SAS			
NUM. ESCRITURA	1309	#NOTARIA	2a.	FECHA
ESCRITURA	EscrituraPH			28/12/2023
CIUDAD	Pamplona			DEPTO
ESCRITURA	Norte de Santander			
CEDULA CATASTRAL	01-02-0085-0031-000 (Mayor Extensión)			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Resolución No. SMP 050 del 16/05/2024 Secretaría de Planeación Municipal de Pamplona			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	Conjunto Residencial EI Poblado			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	S/I	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPRIEDAD	0.97 %			

M. INMOB.	Nº
272-62553	Casa

## OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto del presente avalúo es la casa B46 de la Manzana 5 del Conjunto Residencial EI Poblado, ubicado en la Calle 12 # 13 - 03 del municipio de Pamplona, Departamento Norte de Santander).

## ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Normal	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpintería	Normal	Bueno.

## DOTACIÓN COMUNAL

Portería	Si	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	Si	JardínInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	Si	Gimnasio	No	BombaEyectora	No
Porteria	Si	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 249,577,193

VALOR ASEGURABLE \$ COP 249,577,193

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

## Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14.

## NOMBRES Y FIRMAS



LILIANA GONZALEZ JAIME  
Perito Actuante  
C.C: 60323174  
RAA: AVAL-60323174



Los Rosales Constructora Inmobiliaria  
S.A.S.  
Nombre de la firma

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Casa
Total unidades de vivienda	68
Garajes	No tiene <b>No.</b>
Tipo de Garaje	

**Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal:** Escritura 1309 del 28-12-2023 NOTARIA SEGUNDA de PAMPLONA.  
**Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:** ACUERDO N° 0034 (DICIEMBRE DE 2015)

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	101.80	AVALUO	PESOS	S/I
AREA CONSTRUIDA	M2	243.60	CATASTRAL 2024		
<hr/>					
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA TERRENO	M2	101.80	AREA TERRENO	M2	101.80
AREA CONSTRUIDA	M2	243.60	AREA VALORADA	M2	243.60

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

C 12 13-03 LT C28CIUDADELA RESIDENCIAL EL POBLADO | El Poblado | Pamplona | Norte de Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura pública No. 1309, fecha: 28/12/2023, Notaría: 2a. y ciudad: Pamplona.

## SECTOR

## Amoblamiento Urbano

**Paradero:** NO **Zonas verdes:** Si **Arborización:** SI

## Impacto Ambiental

**Aire:** SI **Basura:** NO **Ruido:** NO **Cond.seguridad:** NO **Aguas:** NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

<b>Estado de construcción</b>	Nueva
<b>Tipo</b>	No VIS
<b>Avance(En construcción)</b>	100%
<b>Estado de conservación</b>	Bueno
<b>Nº de pisos</b>	3
<b>Nº de sótanos</b>	
<b>Vida útil</b>	100 años
<b>Vida remanente</b>	100
<b>Estructura</b>	Tradicional
<b>Material de Construcción</b>	concreto reforzado
<b>Fecha de Remodelación</b>	
<b>Daños previos</b>	NO
<b>Ubicación</b>	Casa Esquinera

Ajuste sismo resistente	SI
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	otro
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	Si
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2024

**Comentarios de estructura**  
La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá: PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Área terreno	Terreno	101.80	M2	\$327,966.00	13.38%	\$33,386,938.80
Área construida	Piso 1	92	M2	\$1,079,215.00	39.78%	\$99,287,780.00
Área construida	Piso 2	75.80	M2	\$1,079,215.00	32.78%	\$81,804,497.00
Área construida	PISO 3	75.80	M2	\$463,034.00	14.06%	\$35,097,977.20
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$249,577,193</b>

Valor en letras

Doscientos cuarenta y nueve millones quinientos setenta y siete mil ciento noventa y tres Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL** **\$249,577,193**  
**OFERTA Y DEMANDA**

**Tiempo esperado de comercialización (Meses):****Perspectivas de valoración:****Comportamiento Oferta y Demanda:****Actualidad edificadora:**

18

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias

Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

Se encontraron remodelaciones cerca al inmueble objeto del presente avalúo.

### SALVEDADES

**Zonas sociales del conjunto, en construcción, se da una afectación en valor de la construcción del piso 1-2, debido a que no está pavimentada, y las zonas sociales, falta avance. El valor final esperado es de 350 a 370 millones de pesos.**

**Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.**

**Garaje:** En terreno del inmueble, frente a la casa, cubierto, un vehículo, integral a la casa.

**Entorno:** Vecindario con buen amoblamiento urbano. Vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado. IMPACTOS AMBIENTALES NEGATIVOS, no se observa afectaciones ambientales. De orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio. La vía de acceso al Conjunto Residencial es la Calle 12 y se encuentra en buen estado de conservación.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 1309, Fecha escritura: 28/12/2023, Notaría escritura: 2a., Ciudad escritura: Pamplona, Administración: S/I, Total unidades: 68, Ubicación: Casa Esquinera, Nro. Pisos: 3, Portería: Si, Garaje visitante: Si, Terraza comunal: Si, Ascensores: No

**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 5, Closet: 4, Baño privado: 3, Estudio: 1, Zona ropa: 1, Balcón: 3, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento. Pisos en Cerámica. Paredes estucadas y pintadas. Puertas en madera. Ventanas en aluminio. Enchapes en Baños y Cocina. Muebles de madera en Baños y Cocina.

**-NOTA DE LIQUIDACIÓN:** Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.

### EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):**

**MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

**MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

## MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Pamplona	\$190,000,000	0.95	\$180,500,000	3118015181	120	173	\$800,000	\$138,400,000
2	Pamplona	\$140,000,000	0.95	\$133,000,000	3105742923	80	120	\$900,000	\$108,000,000
3	PAMPLONA CJ	\$280,000,000	0.95	\$266,000,000	3214043310	80	150	\$1,600,000	\$240,000,000
4	PAMPLONA ZONA	\$450,000,000	0.95	\$427,500,000	318015181	85	250	\$1,600,000	\$400,000,000
<b>Del inmueble</b>						<b>101.80</b>	<b>243.60</b>		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$42,100,000	\$350,833	1.0	1.0	1.00	\$350,833
2	\$25,000,000	\$312,500	1.0	1.0	1.00	\$312,500
3	\$26,000,000	\$325,000	1.0	1.0	1.00	\$325,000
4	\$27,500,000	\$323,529	1.0	1.0	1.00	\$323,529
					<b>PROMEDIO</b>	<b>\$327,965.69</b>
					<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$16,233.63</b>
					<b>COEF. VARIACION</b>	<b>4.95%</b>

TERRENO	ADOPTADOM2	\$327,966.00	AREA	101.80	TOTAL	\$33,386,938.80
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA	243.60	TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL		\$33,386,938.80				

## Observaciones:

## Enlaces:

3. [https://viviendo.la/inmuebles/casa-en-venta-en-pamplona/34701?utm\\_source=Lifull-connect&utm\\_medium=referrer](https://viviendo.la/inmuebles/casa-en-venta-en-pamplona/34701?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer)4. [https://www.doomos.com.co/de/8401658\\_casa-de-la-urban-sebastian.html?utm\\_source=Lifull-connect&utm\\_medium=referrer](https://www.doomos.com.co/de/8401658_casa-de-la-urban-sebastian.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer)

## REPOSICION

PISO 1 Y 2

## Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	167.80
Area construida vendible	167.80
Valor M2 construido	\$2,225,414
Valor reposición M2	\$373,424,469
Valor reposición presupuesto M2	\$2,225,414
Fuente	Construdata 211
Factor ajuste %	50 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,112,707
Calificación estado conservación	2
Vida útil	100
VetusTez	1
Edad en % de vida útil	1 %
Fitto y corvin %	3.01 %
Valor reposición depreciado	\$1,079,215
Valor adoptado depreciado	\$1,079,215
<b>Valor total</b>	<b>\$181,092,277</b>

Observaciones: SE DA UNA AFECTACIÓN DEL 50% DEBIDO A QUE SOLO ESTÁ CONSTRUIDA UNA CASA COMPLETA EN EL CONJUNTO, FALTAN ZONAS SOCIALES, Y VÍAS.

## PISO 3 TERRAZA CUBIERTA

## Depreciación Fitto y Corvini

Área construida total	75.80
Área construida vendible	75.80
Valor M2 construido	\$477,404
Valor reposición M2	\$36,187,223
Valor reposición presupuesto M2	\$477,404
Fuente	IGAC-JUN 2024 Reposición Tipologías Constructivas
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$477,404
Calificación estado conservación	2
Vida útil	70
VetusTez	1
Edad en % de vida útil	1.43 %
Fitto y corvin %	3.01 %
Valor reposición depreciado	\$463,034
Valor adoptado depreciado	\$463,034
<b>Valor total</b>	<b>\$35,097,977</b>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

## DIRECCIÓN:

C 12 13-03 LT C28CIUDADELA RESIDENCIAL EL POBLADO | EI  
Poblado | Pamplona | Norte de Santander

## COORDENADAS (DD)

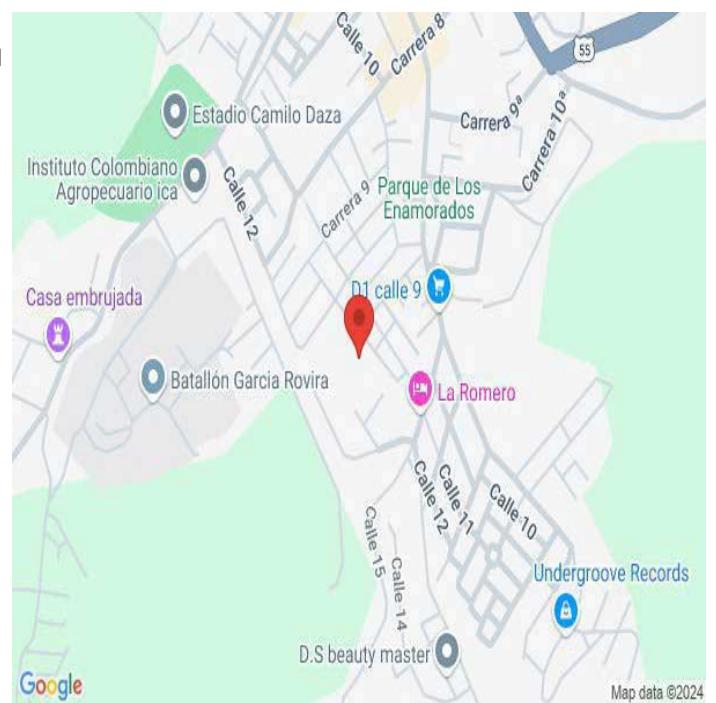
**Latitud:** 7.367108

**Longitud:-72.649850**

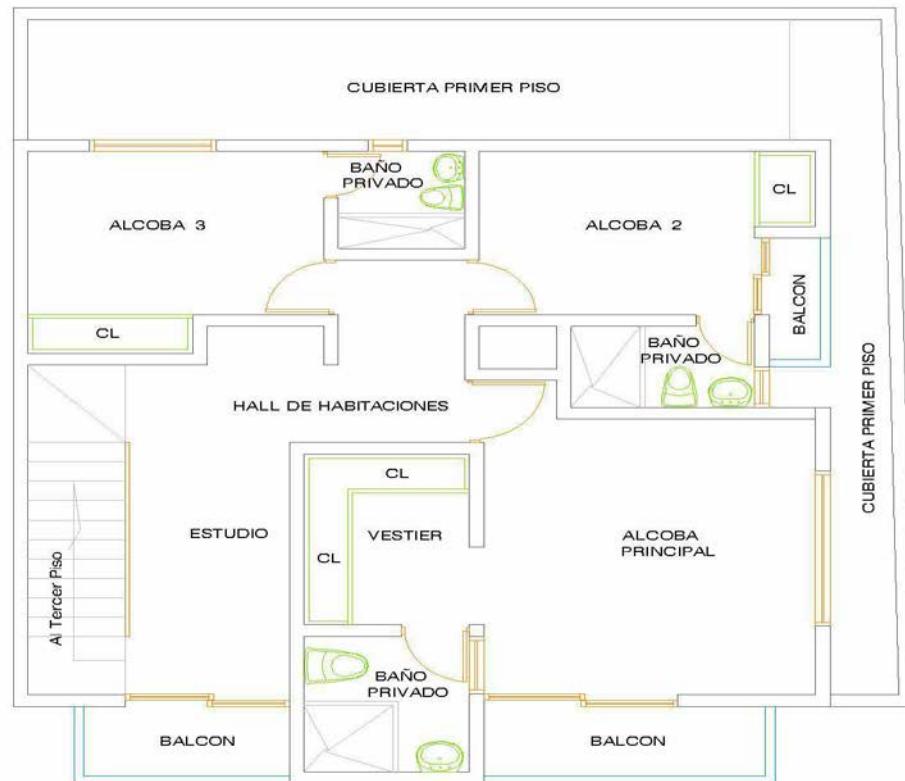
## COORDENADAS (DMS)

Latitud: 7° 22' 1.5882''

**Longitud:** 72° 38' 59.46''



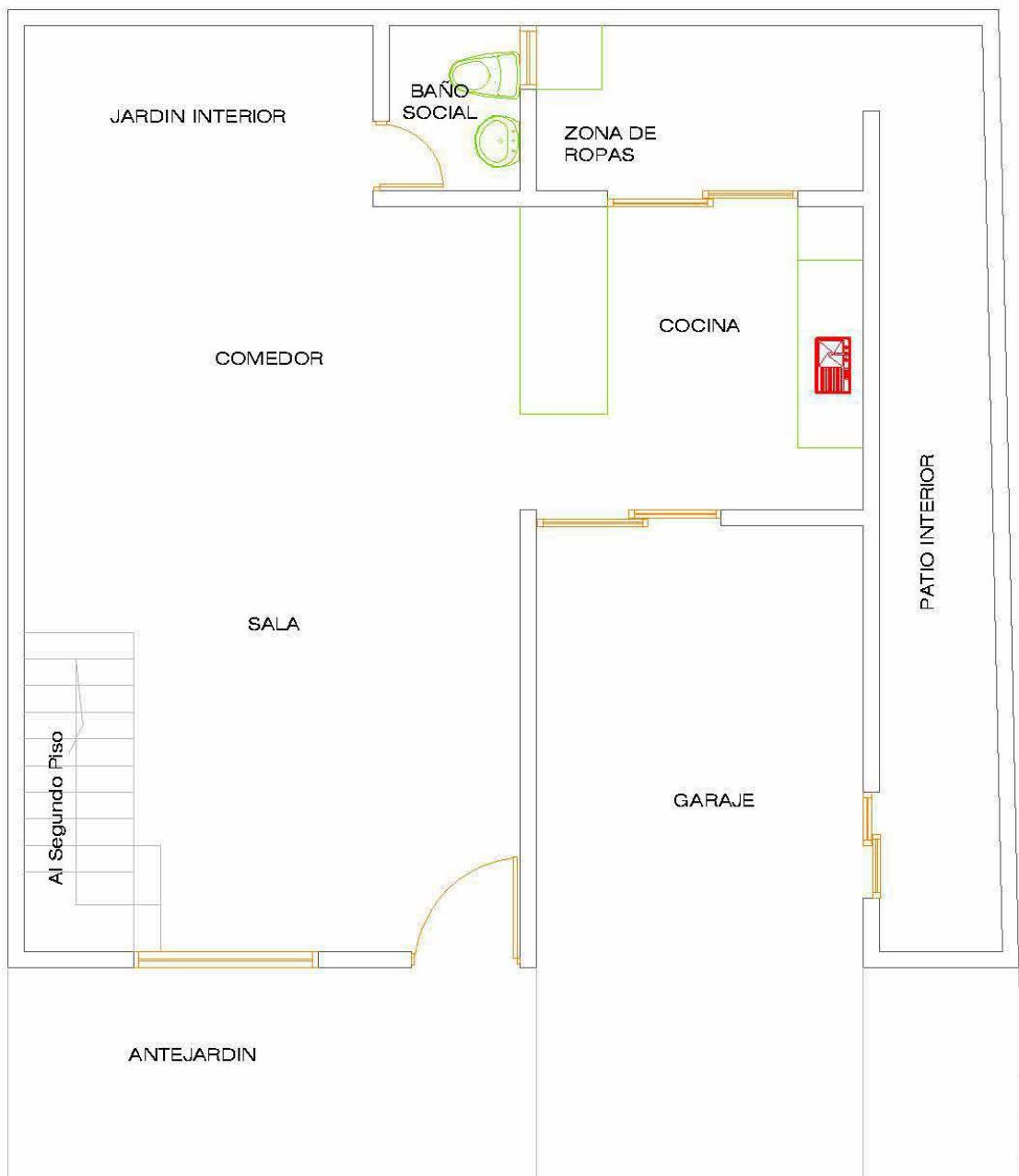
## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



## PLANTA SEGUNDO PISO

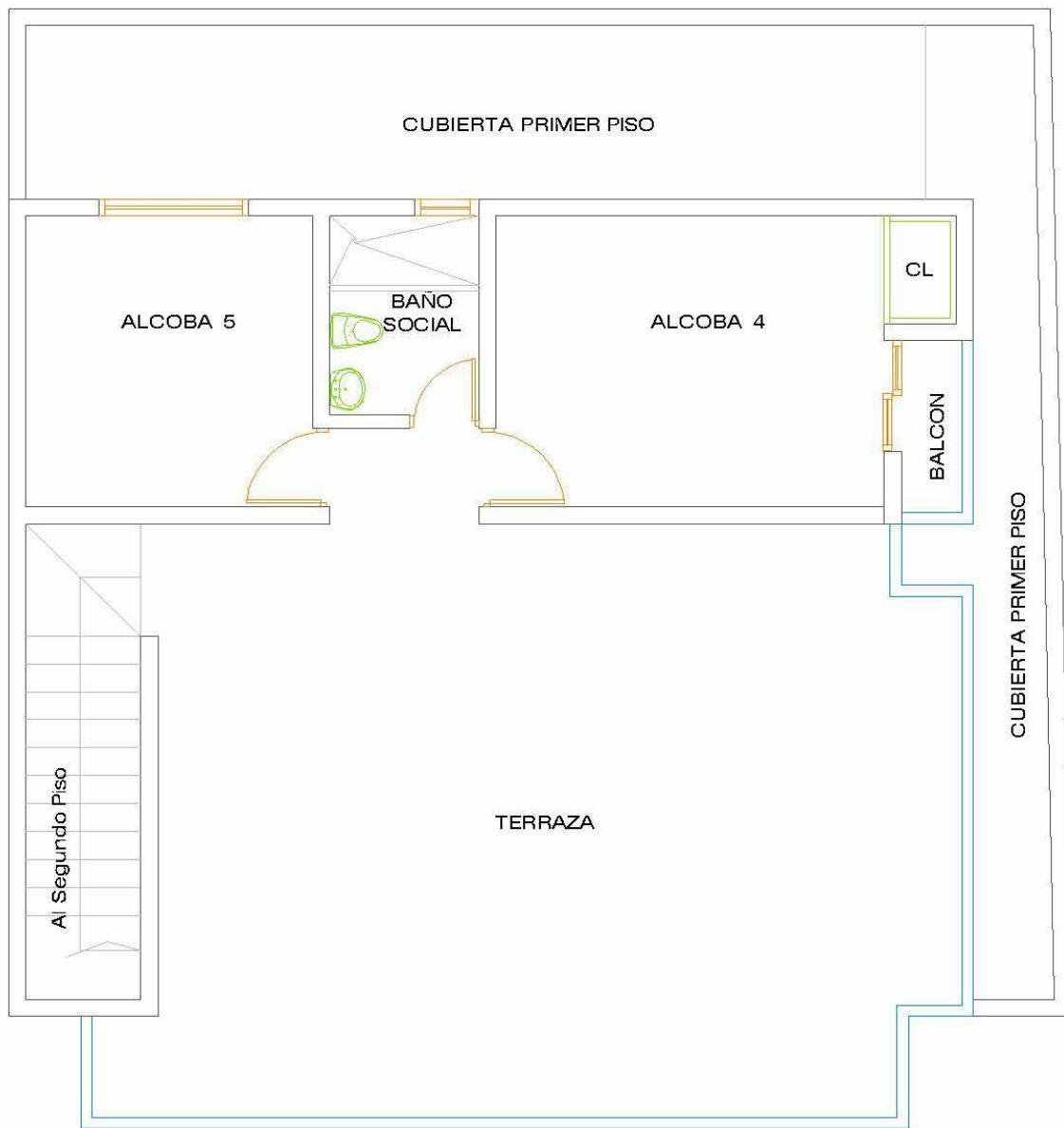
## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



## PLANTA PRIMER PISO

Plano



## PLANTA TERCER PISO

## FOTOS General

Foto Selfie



Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



## FOTOS General



## FOTOS General

Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Agua



## FOTOS General

Contador de Agua



Contador de Gas



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



## FOTOS General

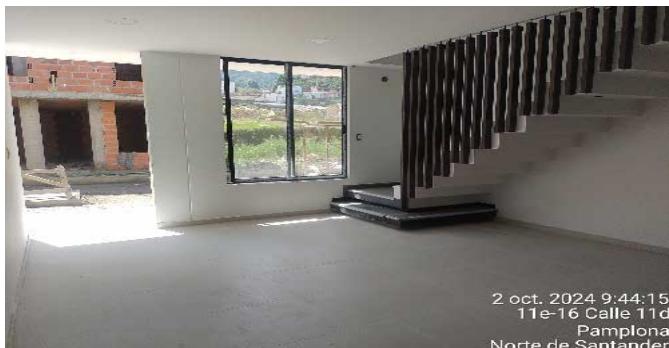
Nomenclatura del Conjunto



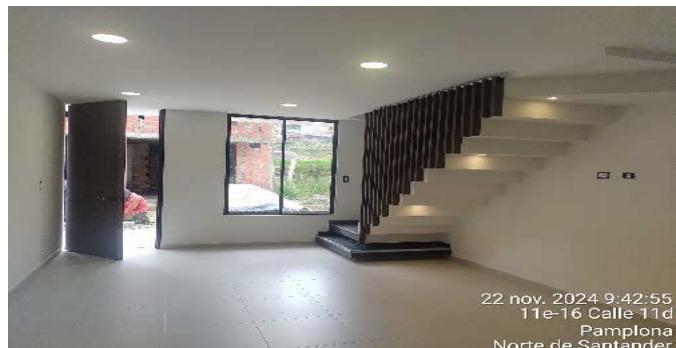
Puerta de entrada



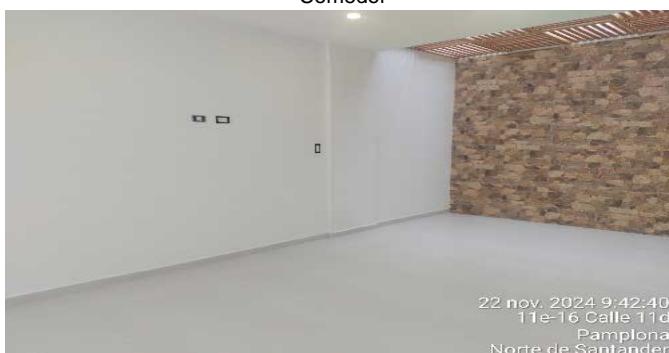
Sala



Sala



Comedor



Comedor



Cocina



Cocina



## FOTOS General

Cocina



Cocina



Cocina



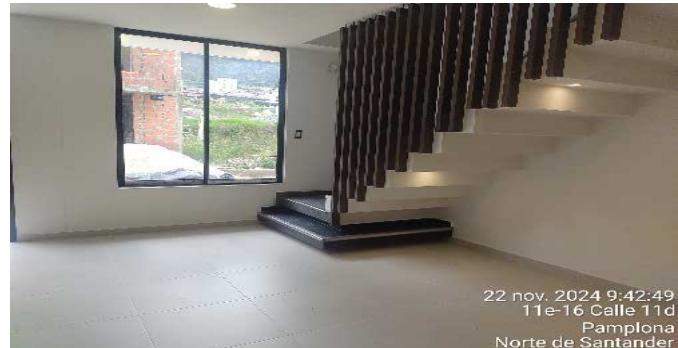
Zona de Ropas



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



## FOTOS General

Escalera del inmueble



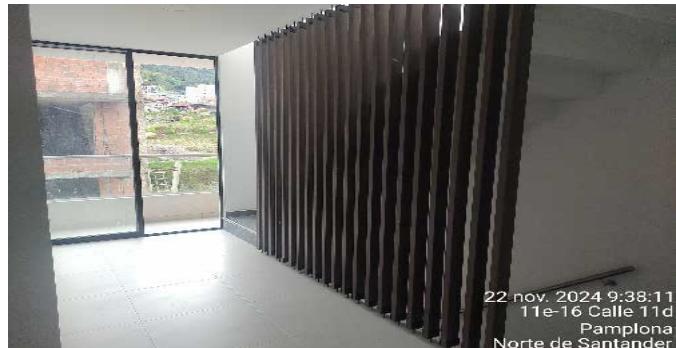
Balcón



Estudio



Estudio



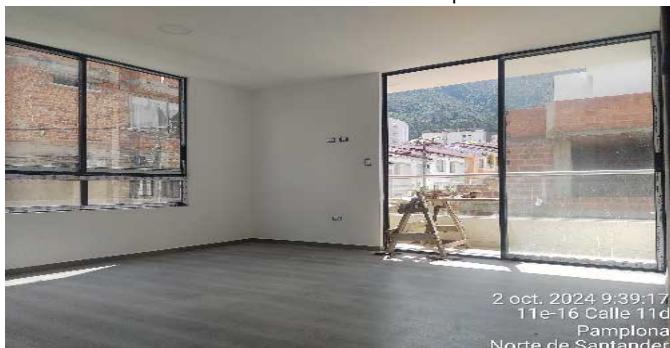
Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



## FOTOS General

Closet hab. Principal



Closet hab. Principal



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



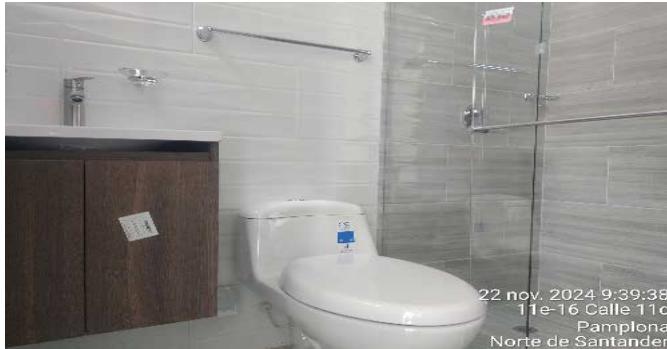
Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Baño Privado Hab 2



Habitación 3



## FOTOS General

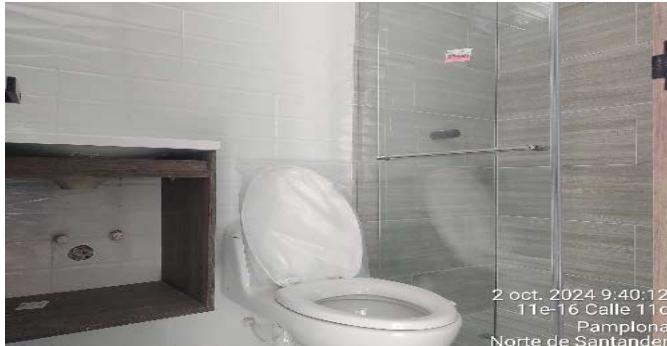
Habitación 3



Baño Privado Hab 3



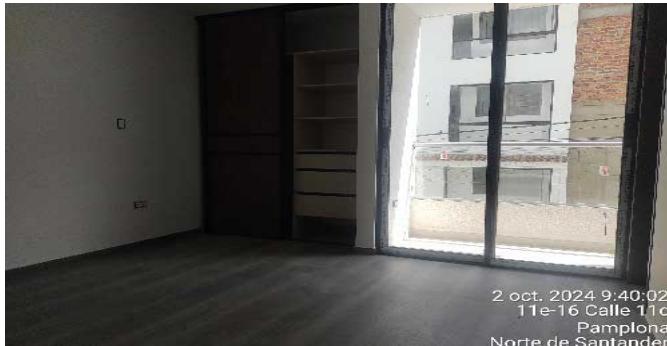
Baño Privado Hab 3



Baño Privado Hab 3



Habitación 4



Habitación 4



Balcon habitación 4



Closet 3



## FOTOS General

Habitación 5



Habitación 5



Habitación 5



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 2



Baño Social 2



Terraza Inmueble



## FOTOS General

Patio Interior



Patio Interior



Terraza Inmueble



Terraza Inmueble



Terraza Inmueble



Patio Interior



Garaje



Garaje



## FOTOS General

Otras Zonas Sociales-CJ



Garaje visitantes



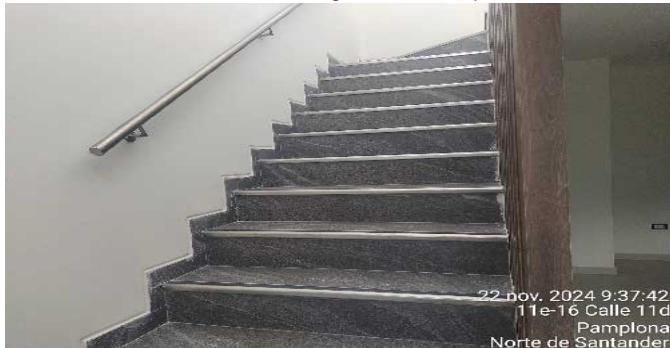
Balcón segundo piso



Balcon Estudio segundo piso



Escaleras del segundo a tercer piso



Terraza Comunal



Escaleras del segundo piso



Locales comerciales



## FOTOS General

Jardin Interior



Porteria



Jardin Interior



Balcón Alcoba 2



Balcon Alcoba 4



Balcón Estudio



Entrada al conjunto



## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

**VOCABULARIO: PRECIO:** Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

**ABREVIACIONES:** **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT--- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor

comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997**:

**1. Método de comparación o de mercado:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

**2. Método de capitalización de rentas o ingresos:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

**3. Método de costo de reposición:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

**4-) Método o técnica Residual:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

**El valuador confirma que:** el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. --- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de valuador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología**, o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo él avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

## FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1098710115-V2



PIN de Validación: af4d0abb



<https://www.raa.org.co>



Registro Abierto de Avaluadores  
RAA  
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA  
NIT: 900796614-2  
Calle 98B # 7A - 31 Oficina 300  
Bogotá D.C. Colombia  
Línea de atención al público ANA  
En Bogotá: (57 1) 67 46 848  
A. Mayor Nacional: (57 800) 422 948

## Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

### Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) LILIANA GONZALEZ JAIME, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 60323174, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 05 de Junio de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-60323174.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) LILIANA GONZALEZ JAIME se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción  
05 Jun 2019

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción  
17 Abr 2024

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 6 Inmuebles Especiales

##### Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción  
17 Abr 2024

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: af4d0abb

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: CÚCUTA, NORTE DE SANTANDER  
Dirección: CALLE 15AN # 17E - 36 NIZA  
Teléfono: 3183900001 - 5762294  
Correo Electrónico: lili\_go\_67@hotmail.com

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos- EDUAMERICA Centro de Estudios Técnicos y Empresariales  
Arquitecto - Universidad Antonio Nariño.

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) LILIANA GONZALEZ JAIME, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 60323174  
El(la) señor(a) LILIANA GONZALEZ JAIME se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



**PIN DE VALIDACIÓN**

**af4d0abb**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Noviembre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_



PIN de Validación: af4d0abb



Alexandra Suarez  
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-1098710115-V2 M.I.: 272-62553



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PAMPLONA**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 2410026116101640136**

Nro Matrícula: 272-62553

Pagina 1 TURNO: 2024-18427

Impreso el 2 de Octubre de 2024 a las 08:23:22 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 272 - PAMPLONA DEPTO: NORTE DE SANTANDER MUNICIPIO: PAMPLONA VEREDA: PAMPLONA

FECHA APERTURA: 29-12-2023 RADICACIÓN: 2023-4474 CON: ESCRITURA DE: 28-12-2023

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRF-

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

## DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE B46 JUNTO CON LA CASA PARA HABITACION SOBRE EL CONSTRUIDA, CON AREA DE 101.80 M2 COEFICIENTE 0.97% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.1309 DE FECHA 28-12-2023 EN NOTARIA SEGUNDA DE PAMPLONA (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

## AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS

### COEFICIENTE : %

## COMPLEMENTACION:

PRIMERO: REGISTRO DE 19-12-2023 ESCRITURA 1258 DEL 18-12-2023 NOTARIA SEGUNDA DE PAMPLONA CONSTITUCION DE URBANIZACION A: CONSTRUCTORA PUERTO RICO S.A.S. , CONSTRUCTORA PEREZ Y ASOCIADOS S.A.S.272-62368 COMPLEMENTACIONPRIMERO: REGISTRO DE 30-09-2021 ESCRITURA 1479 DEL 28-09-2021 NOTARIA CUARENTA Y DOS DE BOGOTA D. C. COMPROVVENTA, DE: CHAVEZ CRISTANCHO GUILLERMO, A: CONSTRUCTORA PUERTO RICO S.A.S. , CONSTRUCTORA PEREZ Y ASOCIADOS S.A.S. SEGUNDO: REGISTRO DE 15-09-2021 ESCRITURA 1362 DEL 02-09-2021 NOTARIA CUARENTA Y DOS DE BOGOTA D. C. COMPROVVENTA. DE: ECOLOGICAS GRUPO EMPRESARIAL S.A.S. - ECOLOGICAS S.A.S. , A: CHAVEZ CRISTANCHO GUILLERMO. TERCERO: REGISTRO DE 15-09-2021 ESCRITURA 1362 DEL 02-09-2021 NOTARIA CUARENTA Y DOS DE BOGOTA D. C. CAMBIO DE RAZON SOCIAL A: ECOLOGICAS GRUPO EMPRESARIAL S.A.S. -ECOLOGICAS S.A.S. CUARTO: REGISTRO DE 15-08-2019 ESCRITURA 2575 DEL 18-07-2019 NOTARIA ONCE DE BOGOTA D. C. ESCISION DE: INVERSIONES SAN JOSE DE CUCUTA S.A. , A: ECOLOGICAS GRUPO EMPRESARIAL S.A.S. -ECOLOGICAS S.A.S. .QUINTO: REGISTRO DE 06-12-2007 ESCRITURA 3841 DEL 29-11-2007 NOTARIA TERCERA DE CUCUTA FUSION, POR VALOR DE \$ 480,811,000.00 DE: INVERSORA CARIBEVA DE GAS S.A. "CARIBEGAS" , A: INVERSIONES SAN JOSE DE CUCUTA S.A. SEXTO: REGISTRO DE 20-04-2006 ESCRITURA 3025 DEL 08-08-1997 NOTARIA TERCERA DE CUCUTA COMPROVVENTA, POR VALOR DE \$ 300,000,000.00 DE: NORTESANTANDEREANA DE GAS S.A. "NORGAS" , A: INVERSORA CARIBEVA DE GAS S.A. "CARIBEGAS" SEPTIMO: REGISTRO DE 10-06-1981 ESCRITURA 1471 DEL 08-05-1981 NOTARIA 3 DE CUCUTA COMPROVVENTA, POR VALOR DE \$ 300,000.00 DE: LA SOCIEDAD NORTESANTANDEREANA DE GAS S.A. NORGAS , A: URBINA AMOROCHO JOSE DEL CARMEN. OCTAVO: REGISTRO DE 26-09-1978 ESCRITURA 2203 DEL 13-09-1978 NOTARIA 3 DE CUCUTA COMPROVVENTA, POR VALOR DE \$ 4,165,000.00 DE: LA COMUNIDAD BENEDICTINA , A: LA SOCIEDAD NORTESANTANDEREANA DE GAS S.A. NORGAS.272-946

ESTADÍSTICA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PAMPLONA CANTABRIA

## DIRECCION DEL INM

Tipo Predio: URBANO

## DETERMINACION DEL INMUEBLE

## MATRICULA





## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PAMPLONA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2410026116101640136**

**Nro Matrícula: 272-62553**

Página 3 TURNO: 2024-18427

Impreso el 2 de Octubre de 2024 a las 08:23:22 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

\*\*\*

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2024-18427      FECHA: 02-10-2024**

**EXPEDIDO EN: BOGOTA**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PAMPLONA GNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PAMPLONA GNP

**GLORIA SUAREZ CHINCHILLA  
REGISTRADORA SECCIONAL**

**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública**