



QR validez del avalúo



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**  
**Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano**

Fecha del avalúo		Fecha de visita	22/11/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	C 12 13-03 LT C28CIUADAELA RESIDENCIAL EL POBLADO		
Barrio	El Poblado		
Ciudad	Pamplona		
Departamento	Norte de Santander		
Propietario	Constructora Puerto Rico SAS / Constructora Perez Asociados SAS		

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



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

**Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía**

Avalúo solicitado por: DIEGO FERNANDO CARVAJAL ARCINIEGAS

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **Constructora Puerto Rico SAS / Constructora Perez Asociados SAS** ubicado en la C 12 13-03 LT C28CIUADAELA RESIDENCIAL EL POBLADO El Poblado, de la ciudad de Pamplona.

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.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$303,086,973.60 pesos m/cte (Trescientos tres millones ochenta y seis mil novecientos setenta y tres).

Atentamente,

**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**

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)

Bogotá D.C.-COLOMBIA



VALOR COMERCIAL						
Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Área construida	piso 1	92	M2	\$1,107,143.00	33.61%	\$101,857,156.00
Área terreno	Terreno	101.80	M2	\$327,966.00	11.02%	\$33,386,938.80
Área construida	Piso 2	75.80	M2	\$1,107,143.00	27.69%	\$83,921,439.40
Área construida	Piso 3	75.80	M2	\$1,107,143.00	27.69%	\$83,921,439.40
TOTALES					100%	\$303,086,973
Valor en letras Trescientos tres millones ochenta y seis mil novecientos setenta y tres Pesos Colombianos						

Perito actuante	
	
LILIANA GONZALEZ JAIME RAA Nro: AVAL-60323174 C.C: 60323174	Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S. CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO C.C.:88229287 RAA : AVAL-88229287

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	1,264,394	Valor del avalúo en UVR	303,086,973.00
Proporcional	33,400,184	303,086,973	Valor asegurable	303,086,973
% valor proporcional	11.02	88.98	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía	No Favorable			
Observación calificación	El inmueble es NO FAVORABLE Modelo 8-14. NOTA 1: debe aportar certificado de nomenclatura porque la nomenclatura del certificado de tradición es diferente a la nomenclatura instalada en la valla de entrada, y de acuerdo al resultado de este instalar la placa de nomenclatura física. NOTA 2. Debe completar instalación de agua en la cocina, llaves, y debe instalar puerta de entrada, terminar los acabados. Cuado tenga listo nos avisa para segunda visita, la cual tiene costo, al cel: 3002283135.			
Observación	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 **SE DA UNA AFECTACIÓN DEL 50% DEBIDO A QUE SOLO ESTÁ CONSTRUIDA UNA CASA COMPLETA EN EL CONJUNTO, FALTAN ZONAS SOCIALES, Y VÍAS.**

**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 ropas: 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.

<b>Código</b>	LRCAJA-10987 10115-V2	<b>Propósito</b>	Modelo 8-14	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
---------------	--------------------------	------------------	-------------	--------------------	-----------------

<b>Datos del dirigido a:</b>					
<b>Dirigido A</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	NIT 860021967-7	<b>Email</b>	

<b>Datos del solicitante:</b>					
<b>Solicitante</b>	DIEGO FERNANDO CARVAJAL ARCINIEGAS				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	1098710115	<b>Teléfono</b>	3104827402
<b>Email</b>	diego_carvajal3@hotmail.com				

<b>Datos del propietario:</b>					
<b>Propietario</b>	Constructora Puerto Rico SAS / Constructora Perez Asociados SAS				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	9009117857 / 910136795	<b>Ocupante</b>	Desocupado

<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección</b>	C 12 13-03 LT C28CIUADAELA RESIDENCIAL EL POBLADO				
<b>Conjunto</b>	Conjunto Residencial El Poblado				
<b>Ciudad</b>	Pamplona	<b>Departamento</b>	Norte de Santander	<b>Estrato</b>	3
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	El Poblado	<b>Ubicación</b>	Terreno – Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Casa	<b>Tipo subsidio</b>	No VIS	<b>Sometido a PH</b>	Si
<b>Observación</b>	El inmueble objeto del presente avalúo es la casa B46 de la Manzana 5 del Conjunto Residencial El Poblado, ubicado en la Calle 12 # 13 - 03 del municipio de Pamplona, Departamento Norte de Santander). (Según Catastro: K 3 11 214 ANTIGUA SEDE NORGAS).				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	3																																																		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION																																																
Justificación de Metodología	Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b> ; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s):</b> <b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> 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. <b>MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:</b> 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.																																																				
<table><tr><th colspan="3">ÁREAS JURÍDICAS</th><th colspan="3">ÁREAS CATASTRAL</th></tr><tr><th></th><th>UND</th><th>VALOR</th><th></th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>101.80</td><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>PESOS</td><td>S/I</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>243.60</td><td></td><td></td><td></td></tr></table> <table><tr><th colspan="3">ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th colspan="3">ÁREAS VALORADAS</th></tr><tr><th></th><th>UND</th><th>VALOR</th><th></th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA TERRENO</td><td>M2</td><td>101.80</td><td>AREA TERRENO</td><td>M2</td><td>101.80</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>243.60</td><td>AREA VALORADA</td><td>M2</td><td>243.60</td></tr></table>						ÁREAS JURÍDICAS			ÁREAS CATASTRAL				UND	VALOR		UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	101.80	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	S/I	AREA CONSTRUIDA	M2	243.60				ÁREAS MEDIDAS EN VISITA			ÁREAS VALORADAS				UND	VALOR		UND	VALOR	AREA TERRENO	M2	101.80	AREA TERRENO	M2	101.80	AREA CONSTRUIDA	M2	243.60	AREA VALORADA	M2	243.60
ÁREAS JURÍDICAS			ÁREAS CATASTRAL																																																		
	UND	VALOR		UND	VALOR																																																
AREA DE TERRENO	M2	101.80	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	S/I																																																
AREA CONSTRUIDA	M2	243.60																																																			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA			ÁREAS VALORADAS																																																		
	UND	VALOR		UND	VALOR																																																
AREA TERRENO	M2	101.80	AREA TERRENO	M2	101.80																																																
AREA CONSTRUIDA	M2	243.60	AREA VALORADA	M2	243.60																																																
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias																																																				
Actualidad edificadora	Se encontraron remodelaciones cerca al inmueble objeto del presente avalúo.																																																				
Comportamiento Oferta y Demanda	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.																																																				
Reglamentación urbanística:	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)																																																				

ESCRITURAS				
Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1309	EscrituraPH	28/12/2023	2a.	Pamplona
MATRÍCULAS				
Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
272-62553	02/10/2024	0.97 %	01-02-0085-0031-00	Casa 0 (Mayor Extensión)
Observación	La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.			

Observación	En terreno del inmueble, frente a la casa, cubierto, un vehículo, integral a la casa.
-------------	---

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBAMIENTO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO	
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografia	Ligera
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		

	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	400-500	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	400-500	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento			Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Regular	mas de 500	Tipo de vía	Malla vial Barrial	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	100-200			

IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	SI	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	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.				

Escritura de Propiedad Horizontal	1309	Fecha escritura	28/12/2023		
Notaria escritura	2a.	Ciudad escritura	Pamplona		
Valor administración	S/I	Total unidades	68	Terraza comunal	Si
Ubicación	Casa Esquinera	# Pisos edificio	3	Porteria	Si
Horario vigilancia		Tanque	No	Cancha	No
Zonas verdes	No	Shut	No	Citófono	No
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No

Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	No
Bicicletero	No	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	No	#Ascensores	
#Sotanos					
Observación	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 <b>SE DA UNA AFECTACIÓN DEL 50% DEBIDO A QUE SOLO ESTÁ CONSTRUIDA UNA CASA COMPLETA EN EL CONJUNTO, FALTAN ZONAS SOCIALES, Y VÍAS.</b>				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	Porticos:Vigas_Columnas		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	SI	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	otro	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	Si
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Casa Continua	Otro tipologia vivienda	
Año construcción	2024	Edad Inmueble	0 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Nueva	%Avance	100%		
Licencia construcción	Resolución No. SMP 050 del 16/05/2024 Secretaria de Planeación Municipal de Pamplona				
Observación	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.				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Integral
Baños Sociales	2	Patio interior	1	Habitaciones	5
Closet	4	Baños privados	3	Estar	0
Bodega	0	Estudio	1	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0

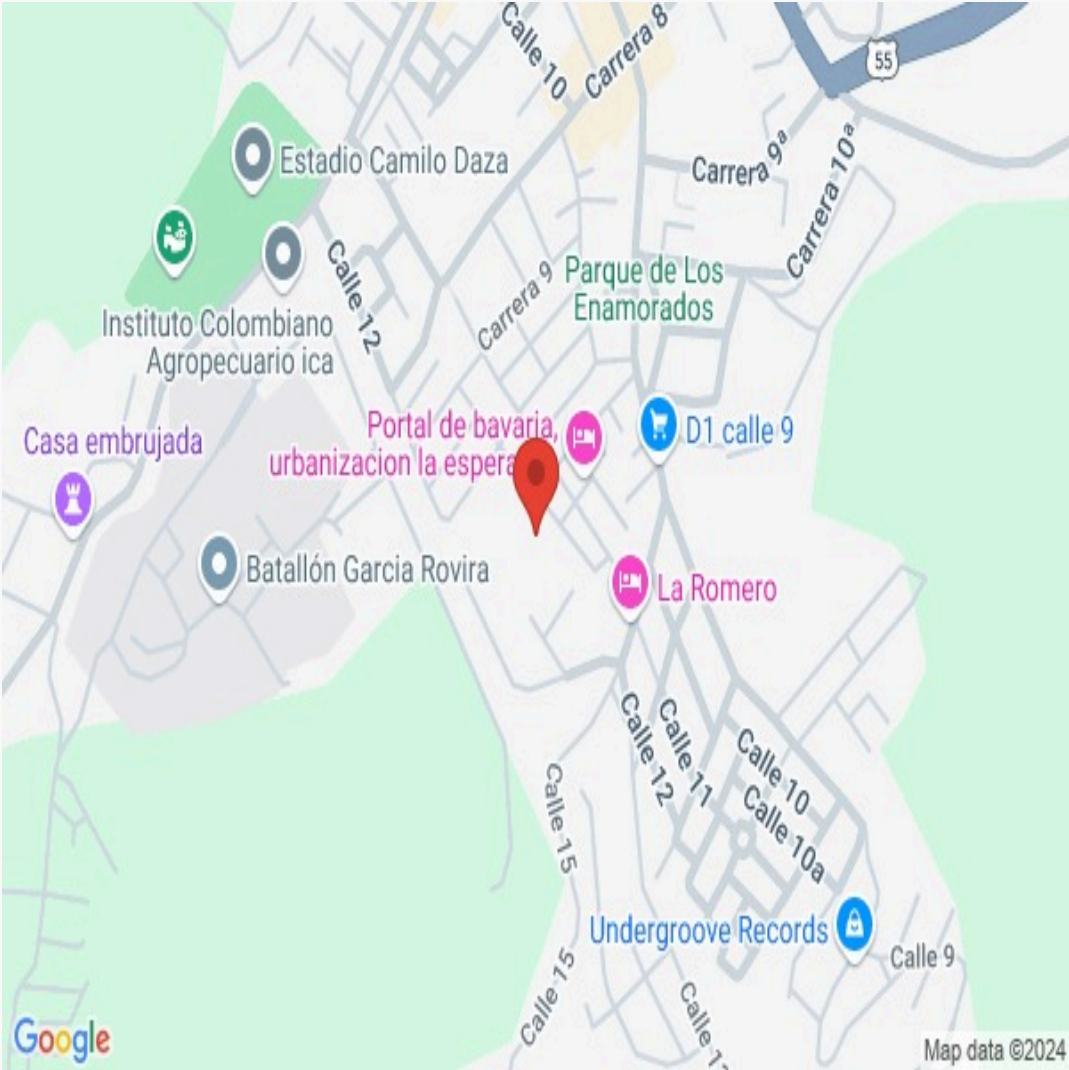


Balcón	3	Jardin	0	Zona verde	0
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 5, Closet: 4, Baño privado: 3, Estudio: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 3, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	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.							

Dirección:

C 12 13-03 LT C28CIUADADELA RESIDENCIAL EL POBLADO | El Poblado | Pamplona | Norte de Santander



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 7.367108  
GEOGRAFICAS : 7° 22' 1.5882''

LONGITUD

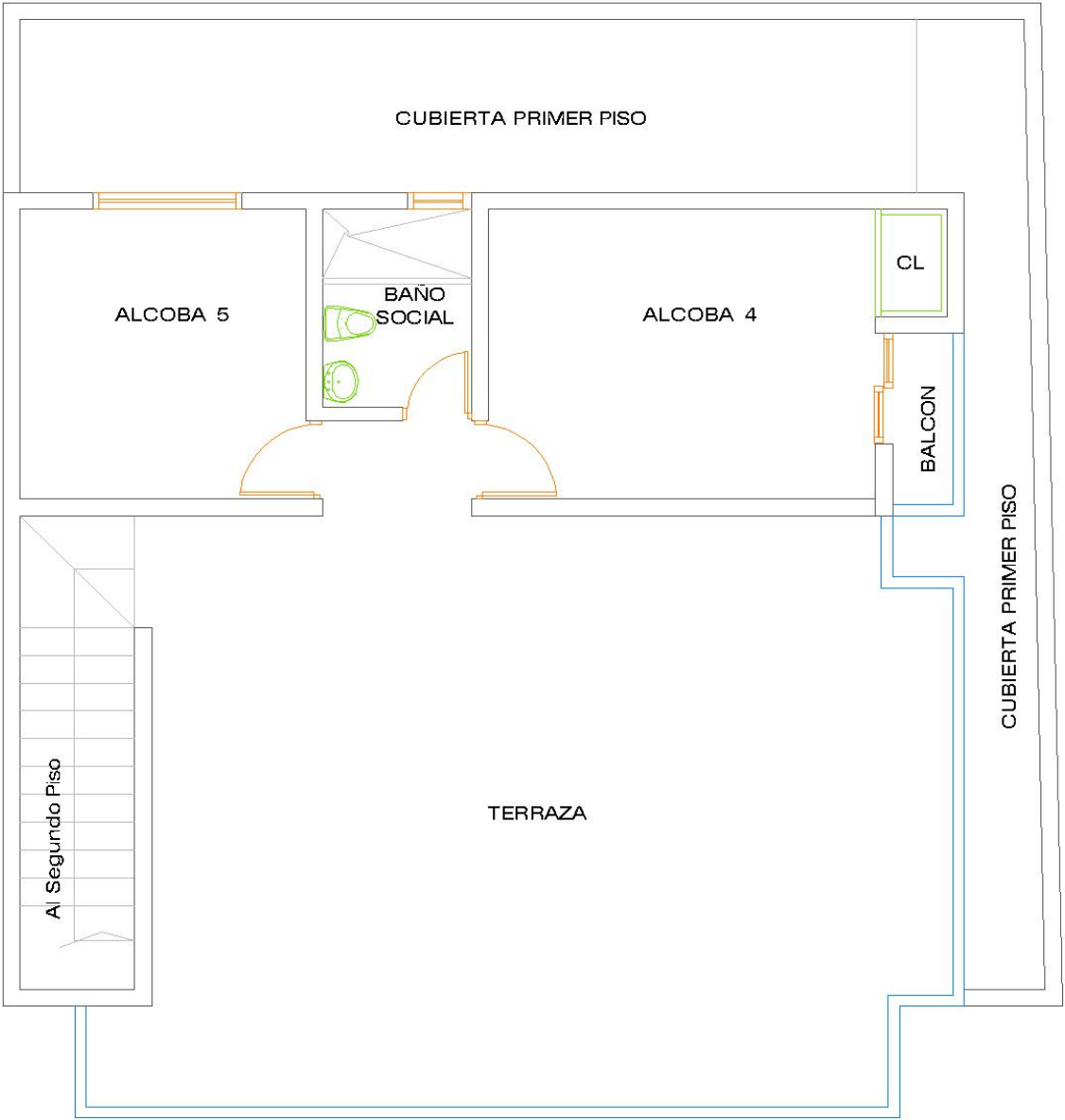
MAGNA SIRGAS: -72.649850  
GEOGRAFICAS : 72° 38' 59.46''

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	243.60
Area construida vendible	243.60
Valor M2 construido	\$2,225,414
Valor reposición M2	\$542,110,850
Valor reposición presupuesto M2	\$2,225,414
Fuente	Construdata 211
Factor ajuste %	50 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,112,707
Calificación estado conservación	1
Vida útil	100
VetusTez	1
Edad en % de vida útil	1 %
Fito y corvin %	0.50 %
Valor reposición depreciado	\$1,107,143
Valor adoptado depreciado	\$1,107,143
Valor total	\$269,700,035

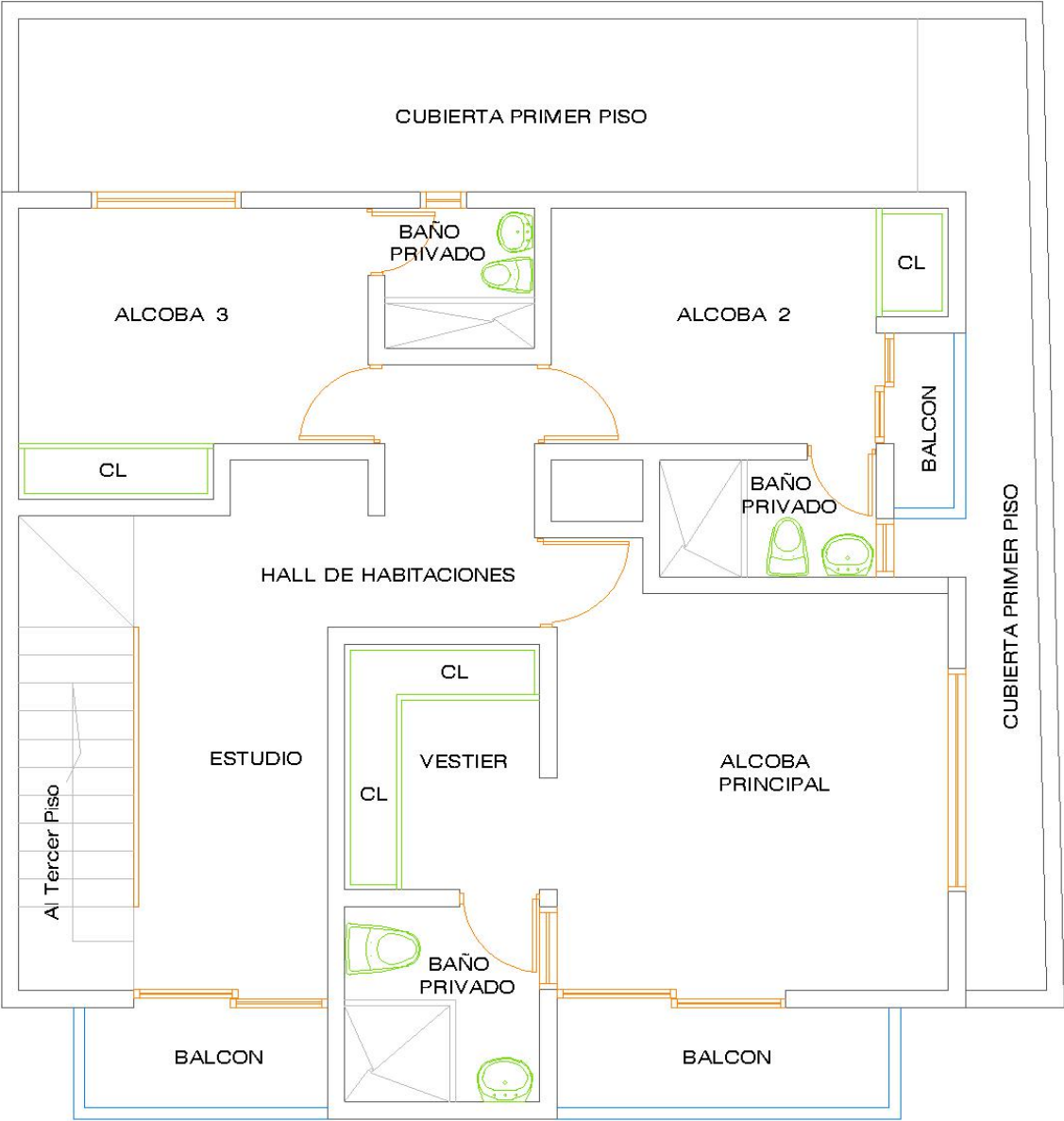
Observaciones: SE DA UNA AFECTACIÓN DEL 50% DEBIDO A QUE SOLO ESTÁ CONSTRUIDA UNA CASA COMPLETA EN EL CONJUNTO, FALTAN ZONAS SOCIALES, Y VÍAS.

Plano



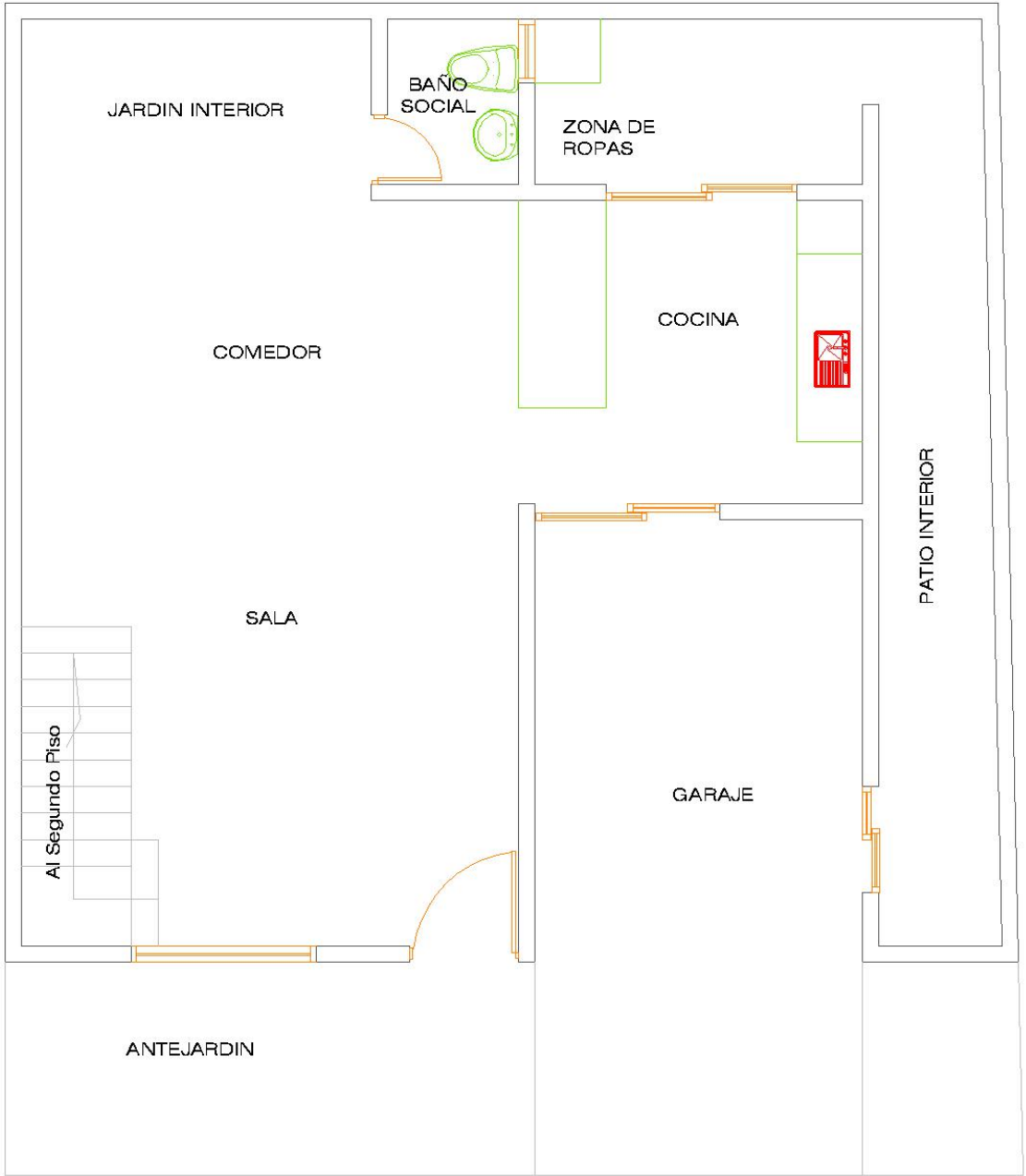
PLANTA TERCER PISO

Plano



PLANTA SEGUNDO PISO

Plano



PLANTA PRIMER PISO



Foto Selfie



Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno





Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno





Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Agua





Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Gas



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura





Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala





Sala



Comedor



Comedor



Cocina



Cocina



Cocina



Cocina



Cocina





Cocina



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble





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





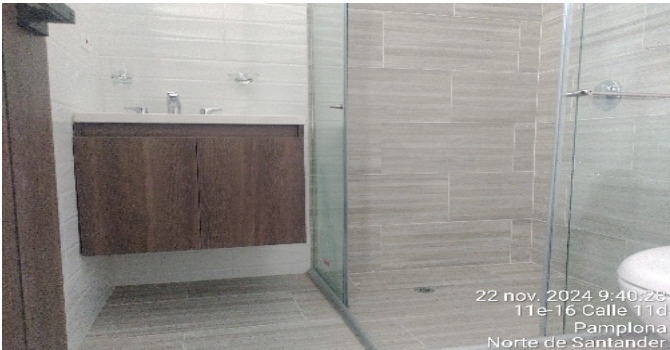
Closet hab. Principal



Closet hab. Principal



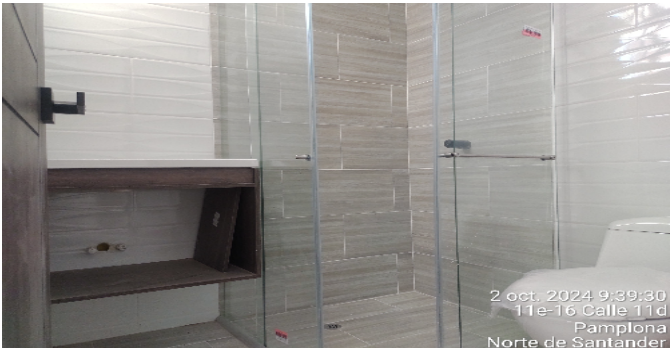
Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



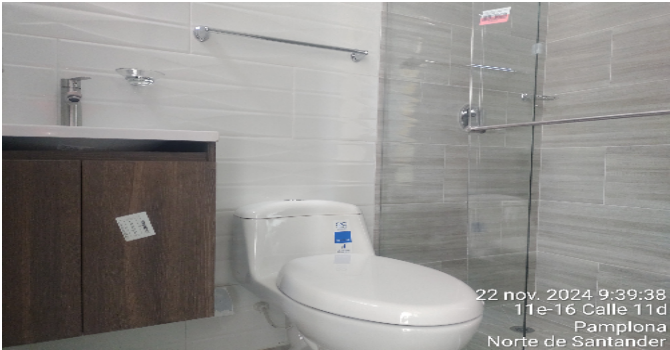
Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Baño Privado Hab 2



Habitación 3





Habitación 3



Baño Privado Hab 3



Baño Privado Hab 3



Baño Privado Hab 3



Habitación 4



Habitación 4



Balcon habitación 4



Closet 3





Habitación 5



Habitación 5



Habitación 5



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 2



Baño Social 2



Patio Interior





Terraza Inmueble



Terraza Inmueble



Terraza Inmueble



Terraza Inmueble



Patio Interior



Patio Interior



Garaje



Garaje





Otras Zonas Sociales-CJ



Balcón Estudio



Balcón segundo piso



Balcon Estudio segundo piso



Porteria



Terraza Comunal



Escaleras del segundo a tercer piso

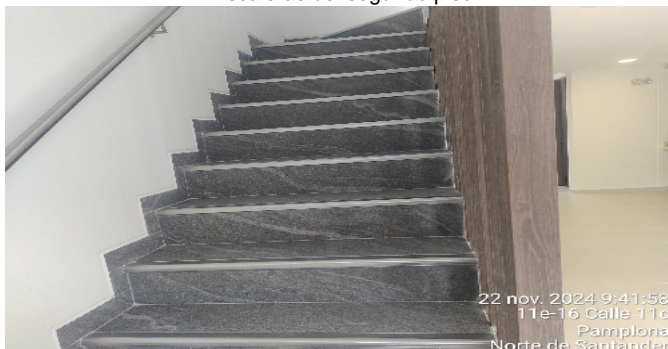


Jardin Interior





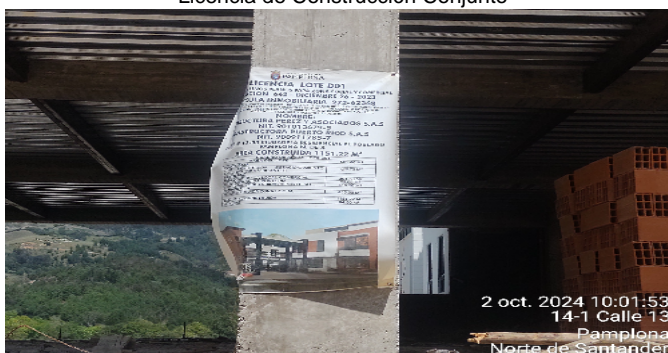
Escaleras del segundo piso



Locales comerciales



Licencia de Construcción Conjunto



Jardin Interior



Balcón Alcoba 2



Entrada al conjunto



Balcon Alcoba 4



Garaje visitantes



**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.

**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 evaluador 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.

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 evaluador 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 valorar 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 el 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: sf4d0abb



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, Certificación de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**

Técnico Laboral por Competencias en el área de ADMINISTRACIÓN 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: sf4d0abb



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

NUPRE:

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. COMPRAVENTA, 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. COMPRAVENTA. 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 COMPRAVENTA, 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 COMPRAVENTA, 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 COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 4,165,000.00 DE: LA COMUNIDAD BENEDICTINA , A: LA SOCIEDAD NORTESANTANDEREANA DE GAS S.A. NORGAS.272-946

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 12 # 13-03 INTERIOR B46 MANZ. 5 LOTE B46 CONJUNTO RESIDENCIAL EL POBLADO

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

**MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)**

272 - 62368



**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 2 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

**ANOTACION: Nro 001 Fecha: 09-11-2007 Radicación: 2007-3455**

Doc: ESCRITURA 3587 del 06-11-2007 NOTARIA TERCERA de CUCUTA

VALOR ACTO: \$100,000

ESPECIFICACION: SERVIDUMBRE DE TRANSITO PASIVA: 0344 SERVIDUMBRE DE TRANSITO PASIVA AL LOTE SEGREGADO

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

**A: INVERSORA CARIBEÑA DE GAS S.A. "CARIBEGAS"**

**NIT# 8001063834**

**ANOTACION: Nro 002 Fecha: 28-12-2023 Radicación: 2023-4474**

Doc: ESCRITURA 1309 del 28-12-2023 NOTARIA SEGUNDA de PAMPLONA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

**A: CONSTRUCTORA PEREZ Y ASOCIADOS S.A.S.**

**NIT# 9010136795 X**

**A: CONSTRUCTORA PUERTO RICO S.A.S.**

NIT# 9009117857 X

**ANOTACION: Nro 003 Fecha: 30-09-2024 Radicación: 2024-3087**

Doc: ESCRITURA 939 del 23-09-2024 NOTARIA SEGUNDA de PAMPLONA

VALOR ACTO: \$60,000,000

ESPECIFICACION: DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

**A: CONSTRUCTORA PEREZ Y ASOCIADOS S.A.S.**

**NIT# 9010136795 X**

**A: CONSTRUCTORA PUERTO RICO S.A.S.**

**NIT# 9009117857 X**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*3\***

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 2

Nro corrección: 1

Radicación: C2024-2

Fecha: 16-01-2024

SE INCLUYE COMO PROPIETARIA A LA CONSTRUCTORA PUERTO RICO S.A.S. "VALE" ART. 59 LEY 1579/2012

[illegible]



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 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 DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PAMPLONA (SNR) SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PAMPLONA (SNR)

GLORIA SUAREZ CHINCHILLA  
REGISTRADORA SECCIONAL

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PAMPLONA (SNR) SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PAMPLONA (SNR)

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública