



QR validez del avalúo



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

Fecha del avalúo		Fecha de visita	20/12/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	V 0 --55 NSA PR 7+333 ANILLO VIAL ORIENTAL SABANA DE LOS TRAPICHES -CONJUNTO CERRADO MORETTO CLUB HOUSE- MANZANA C- CASA 3		
Barrio	SECTOR SABANA DE LOS TRAPICHES		
Ciudad	Villa del Rosario		
Departamento	Norte de Santander		
Propietario	CESAR LEONEL RAMIREEZ IBARRA		

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: 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: CESAR LEONEL RAMIREEZ IBARRA

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 **CESAR LEONEL RAMIREEZ IBARRA** ubicado en la V 0 --55 NSA PR 7+333 ANILLO VIAL ORIENTAL SABANA DE LOS TRAPICHES -CONJUNTO CERRADO MORETTO CLUB HOUSE- MANZANA C- CASA 3 SECTOR SABANA DE LOS TRAPICHES, de la ciudad de Villa del Rosario.

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 \$178,811,450.00 pesos m/cte (Ciento setenta y ocho millones ochocientos once mil cuatrocientos cincuenta).

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
Bogotá D.C.-COLOMBIA

VALOR COMERCIAL						
Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Área terreno	TERRENO	64.625	M2	\$1,150,000.00	41.56%	\$74,318,750.00
Area Privada	Casa 3 Mz C	59.54	M2	\$1,755,000.00	58.44%	\$104,492,700.00
TOTALES					100%	\$178,811,450
Valor en letras Ciento setenta y ocho millones ochocientos once mil cuatrocientos cincuenta Pesos Colombianos						

Perito actuante



CRISTIAN ANDRES SALAZAR HERREÑO
RAANro: AVAL-1090485735 C.C: 1090485735
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2024-12-21 11:07:00

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	178,811,450.00
Proporcional	0	178,811,450	Valor asegurable	178,811,450
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	6
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

Código	LRCAJA-1094858542	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	CESAR LEONEL RAMIREEZ IBARRA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1094858542	Teléfono	3223115665
Email	cesar.ramirez4793@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	CESAR LEONEL RAMIREEZ IBARRA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1094858542	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	V 0 --55 NSA PR 7+333 ANILLO VIAL ORIENTAL SABANA DE LOS TRAPICHES -CONJUNTO CERRADO MORETTO CLUB HOUSE- MANZANA C- CASA 3				
Conjunto	CONJUNTO CERRADO MORETTO CLUB HOUSE				
Ciudad	Villa del Rosario	Departamento	Norte de Santander	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	SECTOR SABANA DE LOS TRAPICHES	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	No Vis Fuera de Aglomeraciones o VIS Aglomeraciones	Sometido a PH	Si
Observación	Inmueble ubicado en: el Conjunto Cerrado Moretto Club House, localizado en el Municipio de Villa del Rosario. Con nomenclatura V 0 --55 Nsa Pr 7+333 Anillo Vial Oriental Sabana De Los Trapiches, Conjunto Cerrado, Moretto Club House- Manzana C Casa 3, de				

disposición medianera.
Al inmueble se llega así:
Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	MANZANA C-CASA 3																													
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION																											
Justificación de Metodología	<p>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):</p> <p>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.</p> <p>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.</p>																															
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>64.625</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>63.23</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>59.54</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td>35.945</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	64.625	AREA CONSTRUIDA	M2	63.23	AREA PRIVADA	M2	59.54	AREA LIBRE PRIVADA	M2	35.945	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA TERRENO</td><td>M2</td><td>0</td></tr><tr><td>CONSTRUCCION</td><td>M2</td><td>0</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>PESOS</td><td>0</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA TERRENO	M2	0	CONSTRUCCION	M2	0	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	0
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																														
AREA DE TERRENO	M2	64.625																														
AREA CONSTRUIDA	M2	63.23																														
AREA PRIVADA	M2	59.54																														
AREA LIBRE PRIVADA	M2	35.945																														
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																														
AREA TERRENO	M2	0																														
CONSTRUCCION	M2	0																														
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	0																														
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA TERRENO</td><td>M2</td><td>64.625</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>63.23</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA TERRENO	M2	64.625	AREA CONSTRUIDA	M2	63.23	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA TERRENO</td><td>M2</td><td>64.625</td></tr><tr><td>AREA VALORADA</td><td>M2</td><td>59.54</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA TERRENO	M2	64.625	AREA VALORADA	M2	59.54									
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																														
AREA TERRENO	M2	64.625																														
AREA CONSTRUIDA	M2	63.23																														
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																														
AREA TERRENO	M2	64.625																														
AREA VALORADA	M2	59.54																														
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	Sector con buena accesibilidad. En el sector se observan construcciones de casas, especialmente en conjuntos cerrados, también se observan remodelaciones y ampliaciones de las viviendas existentes.- Existe dotación recreativa e institucional.																															
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 sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto. Plan Básico Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Acuerdo 043 del 2000, modificado en el acuerdo 012 del 2011, 27/12/2011																															

ESCRITURAS				
Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
7320	EscrituraDePropiedad	20/11/2024	SEGUNDA	Cucuta
MATRÍCULAS				
Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
260-373888	13/12/2024	0.6585%	SIN INFORMACION	MANZANA C-CASA 3
Observación	La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.			

INFORMACIÓN GARAJES									
Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
1	Privado-Integral vivienda			Mt2	Sencillo	Lineal	No	0	1
Observación	El garaje se ubica dentro de los linderos, integral a la vivienda, por tanto, forma parte de la misma.								

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO URBANO	
	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	NO	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	300-400	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	100-200	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	100-200	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	via interna en asfalto.	
Escolar	Bueno	400-500			
Comercial	Bueno	mas de 500			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado. No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.				

Escritura de Propiedad Horizontal	2767		Fecha escritura	17/05/2024	
Notaria escritura	SEGUNDA		Ciudad escritura	SAN JOSE DE CUCUTA	
Valor administración	0	Total unidades	147	Terraza comunal	Si
Ubicación	Casa	# Pisos	147	Porteria	Si

	Medianera	edificio			
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	No	Cancha	Si
Zonas verdes	No	Shut	No	Citófono	Si
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	Si
Piscinas	Si	Ascensores	No	#Ascensores	0
#Sotanos	0				
Observación	Escritura: 2767, Fecha escritura: 17/05/2024, Notaría escritura: SEGUNDA, Ciudad escritura: SAN JOSE DE CUCUTA, Administración: 0, Total unidades: 147, Ubicación: Casa Medianera, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Cancha: Si, Citófono: Si, Garaje visitante: Si, Jardín infantil: Si, Terraza comunal: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0				

Estado de la conservación	Optimo	Estructura	Mixto	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	mixtas	Tipo estructura	sistema dual o combinado		
Daños por Sismos	No disponibles	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	graniplast	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
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					
Observación	<p>Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.</p> <p>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.</p> <p>TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS - GLOSARIO: https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/2024122009121878glosario%20tipologias.pdf</p>				

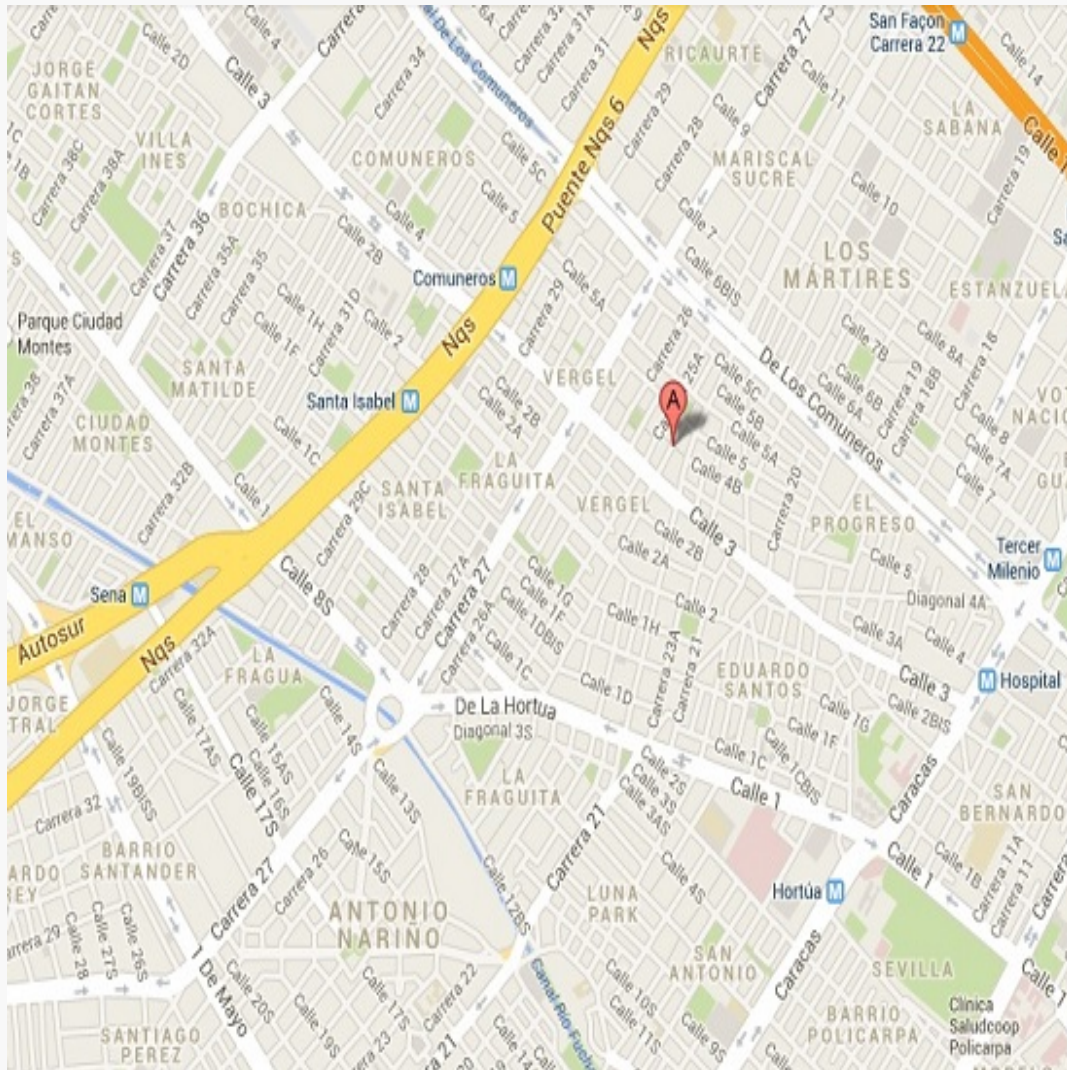
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	2	Patio interior	0	Habitaciones	3
Closet	0	Baños privados	1	Estar	0

Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Habitaciones: 3, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

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

Observación	<p>El inmueble cuenta con los siguientes acabados: Muros: en bloque, sin acabados . Cubierta: sin revestimiento liso. Pisos sin enchapados. Baño y cocina enchapados en cerámica.</p> <p>Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita.</p>
-------------	---

Dirección: V 0 --55 NSA PR 7+333 ANILLO VIAL ORIENTAL SABANA DE LOS TRAPICHES
-CONJUNTO CERRADO MORETTO CLUB HOUSE- MANZANA C- CASA 3 | SECTOR
SABANA DE LOS TRAPICHES | Villa del Rosario | Norte de Santander



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 7.87172

GEOGRAFICAS : 7° 52' 18.1914''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -72.48055

GEOGRAFICAS : 72° 28' 49.9794''

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	CJ. MORETTO	\$195,000,000	0.95	\$185,250,000	310 2039500	64.625	59.54	\$1,800,000	\$107,172,000
2	CJ. MORETTO	\$180,000,000	1	\$180,000,000	320 8032646	64.625	59.54	\$1,800,000	\$107,172,000
3	CJ. MORETTO	\$179,500,000	1	\$179,500,000	320 8032646	64.625	59.54	\$1,800,000	\$107,172,000
4	CJ. MORETTO	\$179,000,000	1	\$179,000,000	320 8032646	64.625	59.54	\$1,800,000	\$107,172,000
Del inmueble						64.625	59.54		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$78,078,000	\$1,208,170	1.0	1.0	1.00	\$1,208,170
2	\$72,828,000	\$1,126,932	1.0	1.0	1.00	\$1,126,932
3	\$72,328,000	\$1,119,195	1.0	1.0	1.00	\$1,119,195
4	\$71,828,000	\$1,111,458	1.0	1.0	1.00	\$1,111,458
					PROMEDIO	\$1,141,439.07
					DESV. STANDAR	\$44,933.71
					COEF. VARIACION	3.94%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$1,150,000.00	AREA	64.625	TOTAL	\$74,318,750.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,755,000.00	AREA	59.54	TOTAL	\$104,492,700.00
VALOR TOTAL	\$178,811,450.00					

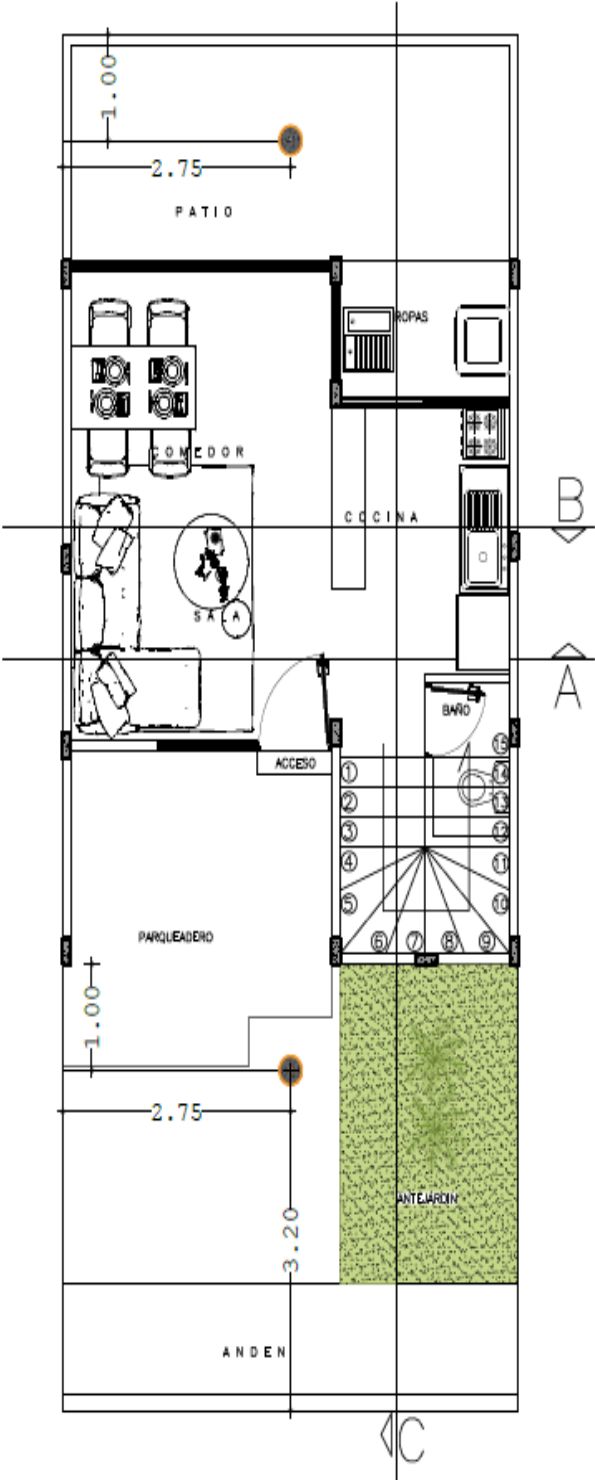
Observaciones:					
Enlaces:					
1.- https://www.instagram.com/hcasesoraiainmobiliaria1/p/DCH7XRkYdNK/?img_index=1					
2.- https://www.constructoramoresa.com/moretto-club-house-proyectos-de-casa-vis/					
3.- https://www.constructoramoresa.com/moretto-club-house-proyectos-de-casa-vis/					
4.- https://www.constructoramoresa.com/moretto-club-house-proyectos-de-casa-vis/					

CASA 3 MZ C

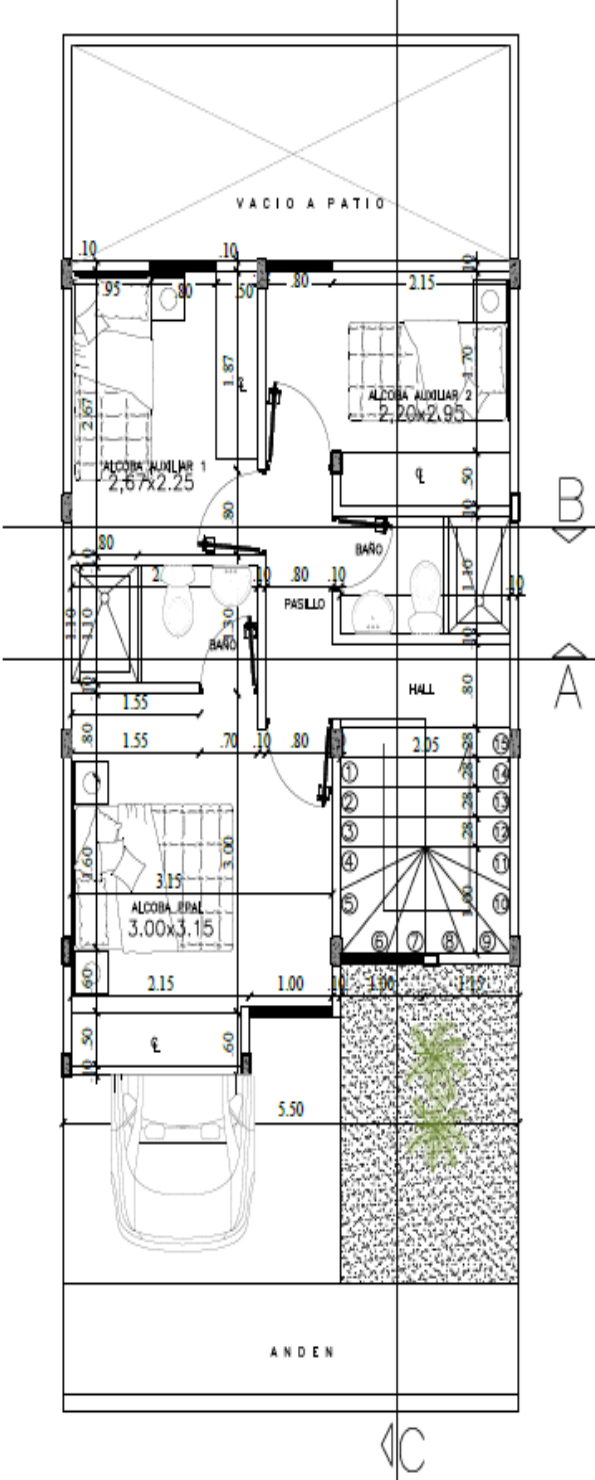
Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	59.54
Area construida vendible	59.54
Valor M2 construido	\$1,800,000
Valor reposición M2	\$107,172,000
Valor reposición presupuesto M2	\$1,800,000
Fuente	
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,800,000
Calificación estado conservación	2
Vida útil	
VetusTez	
Edad en % de vida útil	0 %
Fito y corvin %	2.5 %
Valor reposición depreciado	\$1,755,000
Valor adoptado depreciado	\$1,755,000
Valor total	\$104,492,700

Plano



PLANTA PRIMER PISO



PLANTA SEGUNDO PISO

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



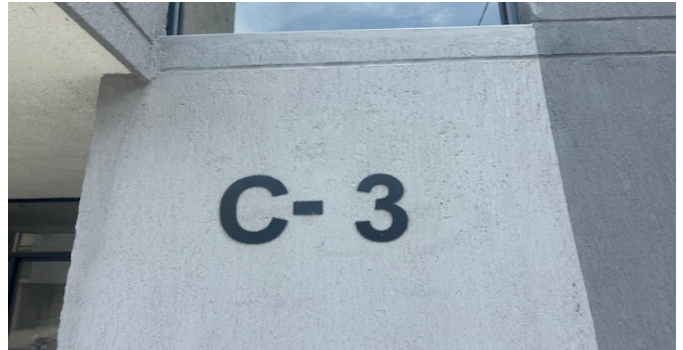
Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



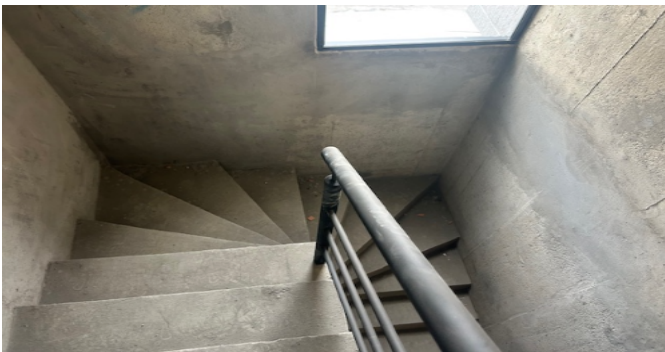
Zona de Ropas



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 2



Cubierta-Techos



Garaje



Salón Social-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Canchas-CJ



Piscinas-CJ



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-1094858542



PIN de Validación: sc120a6e



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) CRISTIAN ANDRES SALAZAR HERREÑO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1090485735, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 03 de Noviembre de 2023 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1090485735.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CRISTIAN ANDRES SALAZAR HERREÑO se encuentra actualizado 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
03 Nov 2023

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
03 Nov 2023

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
03 Nov 2023

Regimen
Régimen Académico

Página 1 de 4



PIN de Validación: sc120a6e



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
03 Nov 2023

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
03 Nov 2023

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
03 Nov 2023

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
03 Nov 2023

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: sc120a6e



Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción
03 Nov 2023

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
03 Nov 2023

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
03 Nov 2023

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
03 Nov 2023

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CÚCUTA, NORTE DE SANTANDER



PIN de Validación: acf20a6e



Dirección: CLL 6 # 3-73 BR. CHAPINERO
Teléfono: 3142494658
Correo Electrónico: cristian.andres182@hotmail.com

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

Técnico Laboral en avalúos por competencias en 13 categorías - Instituto Politécnico Nacional Latinoamericano

"I.P.L"

Arquitecto - Universidad Anotnio Nariño

Ingeniero Civil - Universidad Francisco de Paula Santander

Que al revisar 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) CRISTIAN ANDRES SALAZAR HERREÑO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1090485735

El(la) señor(a) CRISTIAN ANDRES SALAZAR HERREÑO 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

acf20a6e

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 dos (02) días del mes de Diciembre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal