



QR validez del avalúo



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

Fecha del avalúo		Fecha de visita	04/07/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	AU INTERNACIONAL 10 136 MZ F CS7 CJ AL		
Barrio	Altos del Tamarindo		
Ciudad	Villa del Rosario		
Departamento	Norte de Santander		
Propietario	Fabio José Henández Jimenéz		

Oficina: CI 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 - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: JHORMAN JULIAN ANGARITA RODRIGUEZ

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 **Fabio José Henández Jimenéz** ubicado en la AU INTERNACIONAL 10 136 MZ F CS7 CJ AL Altos del Tamarindo, 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 \$134,743,273 pesos m/cte (Ciento treinta y cuatro millones setecientos cuarenta y tres mil doscientos setenta y tres).

Atentamente,


Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

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
Area Privada	Casa 7 MZ F	99.80	M2	\$1,350,133.00	100.00%	\$134,743,273.40
TOTALES					100%	\$134,743,273
Valor en letras Ciento treinta y cuatro millones setecientos cuarenta y tres mil doscientos setenta y tres Pesos Colombianos						

Perito actuante



LILIANA GONZALEZ JAIME
RAANro: AVAL-60323174 C.C: 60323174
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-07-05 16:18:00

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	134,743,273.40
Proporcional	0	134,743,273	Valor asegurable	134,743,273
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

Código	LRCAJA-1090532315	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	JHORMAN JULIAN ANGARITA RODRIGUEZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1090532315	Teléfono	3168206449
Email	yormanjulian06@hotmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	Fabio José Henández Jimenéz				
Tipo identificación	C.C.	Documento	13468410	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	AU INTERNACIONAL 10 136 MZ F CS7 CJ AL				
Conjunto	Conjunto Cerrado Altos del Tamarindo				
Ciudad	Villa del Rosario	Departamento	Norte de Santander	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	Altos del Tamarindo	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interes Prioritario	Sometido a PH	Si
Observación	El inmueble objeto del presente avalúo es la Casa 7 de la Manzana F del Conjunto Cerrado Altos del Tamarindo, con dirección Autopista Internacional # 10 - 136, Municipio de Villa del Rosario (Norte de Santander). (Según Catastro: AU INTERNAL 10 136 MZ F CS 7 CJ AL)				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1																																
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																														
Justificación de 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 ; 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.																																		
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td></td><td>AREA</td><td>M2</td><td>166</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>99.80</td><td>AVALUO CATASTRAL 2025</td><td>PESOS</td><td>27178000</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>AREA LIBRE COMUN</td><td>M2</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>						ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2		AREA	M2	166	AREA PRIVADA	M2	99.80	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	27178000	AREA LIBRE PRIVADA	M2					AREA LIBRE COMUN	M2				
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																														
AREA CONSTRUIDA	M2		AREA	M2	166																														
AREA PRIVADA	M2	99.80	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	27178000																														
AREA LIBRE PRIVADA	M2																																		
AREA LIBRE COMUN	M2																																		
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>99.80</td><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>99.80</td></tr><tr><td>AREA LIBRE MEDIDA</td><td>M2</td><td></td><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td></td></tr></table>						ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	99.80	AREA PRIVADA VALORADA	M2	99.80	AREA LIBRE MEDIDA	M2		AREA LIBRE PRIVADA	M2													
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																														
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	99.80	AREA PRIVADA VALORADA	M2	99.80																														
AREA LIBRE MEDIDA	M2		AREA LIBRE PRIVADA	M2																															
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 de viviendas 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:	Las contenidas en el Acuerdo N° 015 del 09 de septiembre de 2013, por el cual se adopta la revisión general del Plan Básico de Ordenamiento Territorial PBOT del Municipio de Villa del Rosario. Inmueble bajo régimen propiedad horizontal. Nota: Se toma el área de los documentos suministrados.																																		

ESCRITURAS				
Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2035	EscrituraDePropiedad	28/06/2006	3a.	Cúcuta
MATRÍCULAS				
Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
260-190356	26/06/2025	0.3127 %	5487401010001022 4801	Casa
Observación	Según lo contenido en el certificado de tradición y libertad suministrado no existen gravámenes o afectaciones que incidan en la propiedad.			

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

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO 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	Plana
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	Via Regional Primaria VRP	
Escolar	Regular	mas de 500			
Comercial	Bueno	300-400			
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 Cerrado es la Autopista Internacional y se encuentra en buen estado de conservación.				

Escritura de Propiedad Horizontal	2427		Fecha escritura	09/09/1996	
Notaria escritura	4a.		Ciudad escritura	CÃcuta	
Valor administración	\$150.000	Total unidades	356	Terraza comunal	Si
Ubicación	Casa Medianera	# Pisos edificio	1	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	Si
Zonas verdes	Si	Shut	No	Citófono	Si
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

acondicionado					
Club	No	Bomba eyectora	Si	Gimnasio	No
Bicicletero	No	Garaje visitante	No	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	Si
Piscinas	Si	Ascensores	No	#Ascensores	0
#Sotanos	0				
Observación	Escritura: 2427, Fecha escritura: 09/09/1996, Notaría escritura: 4a., Ciudad escritura: Cúcuta, Administración: \$150.000, Total unidades: 356, Ubicación: Casa Medianera, Nro. Pisos: 1, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Jardín infantil: Si, Terraza comunal: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0				

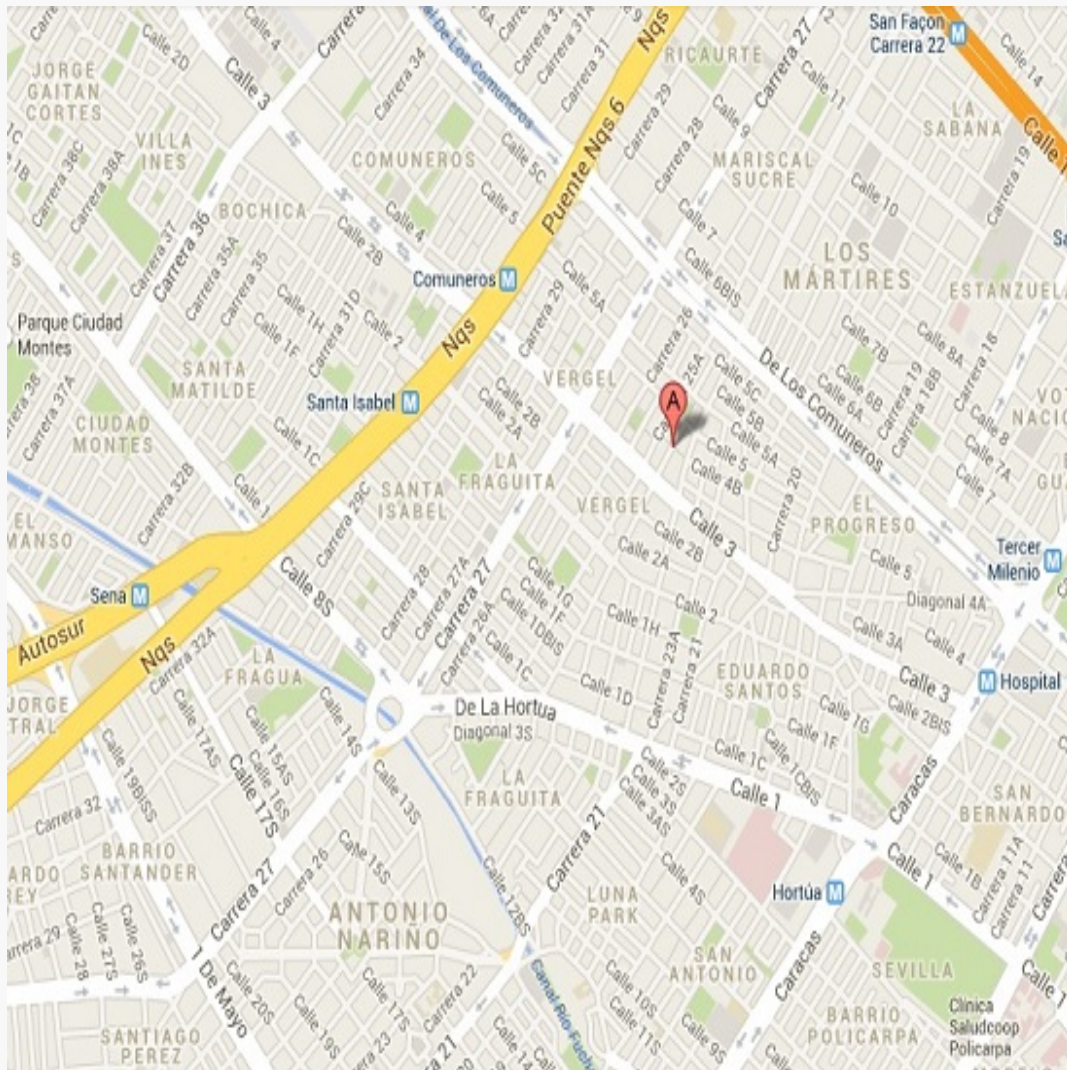
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	SI	Cubierta	teja de barro
Fachada	ladrillo a la vista	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	1998	Edad Inmueble	27 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance			
Licencia construcción					
Observación					

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Semilnt
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	3
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardin	0	Zona verde	0

Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Sencillo	Normal	Sencillo	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento. Pisos en tableta de gres. Paredes en ladrillo a la vista. Puertas en madera (Internas). Puertas y ventanas metálicas. Enchapes en Baños y Cocina. Muebles de madera en Cocina.							

Dirección: AU INTERNACIONAL 10 136 MZ F CS7 CJ AL | Altos del Tamarindo | Villa del Rosario | Norte de Santander



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 7.826695

GEOGRAFICAS : 7° 49' 36.1014''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -72.465219

GEOGRAFICAS : 72° 27' 54.7884''

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Conjunto Cerrado Altos de Tamarindo	1	\$150,000,000	0.95	\$142,500,000	0	\$	0	\$	\$1,427,855.71	3176367253
2	Conjunto Cerrado Altos de Tamarindo	1	\$160,000,000	0.95	\$152,000,000	0	\$	0	\$	\$1,523,046.09	3103218394
3	Conjunto Cerrado Altos de Tamarindo	1	\$150,000,000	0.95	\$142,500,000	0	\$	0	\$	\$1,427,855.71	3187852469
4	Conjunto Cerrado Altos de Tamarindo	1	\$140,000,000	0.95	\$133,000,000	0	\$	0	\$	\$1,332,665.33	3045443253
Del inmueble		1		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	27		99.80	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,427,855.71
2	27		99.80	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,523,046.09
3	27		99.80	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,427,855.71
4	27		99.80	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,332,665.33
	27 años									
									PROMEDIO	\$1,427,855.71
									DESV. STANDAR	\$77,722.62
									COEF. VARIACION	5.44%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$1,505,578.33	TOTAL	\$150,256,717.31
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$1,350,133.09	TOTAL	\$134,743,282.40
VALOR TOTAL	\$134,743,273.40			

Observaciones:
Enlaces: 3-https://inmobiliariatonchala.com.co/inmuebles/casa-en-venta-en-villa-del-rosario-altos-del-tamarindo/17613

Plano

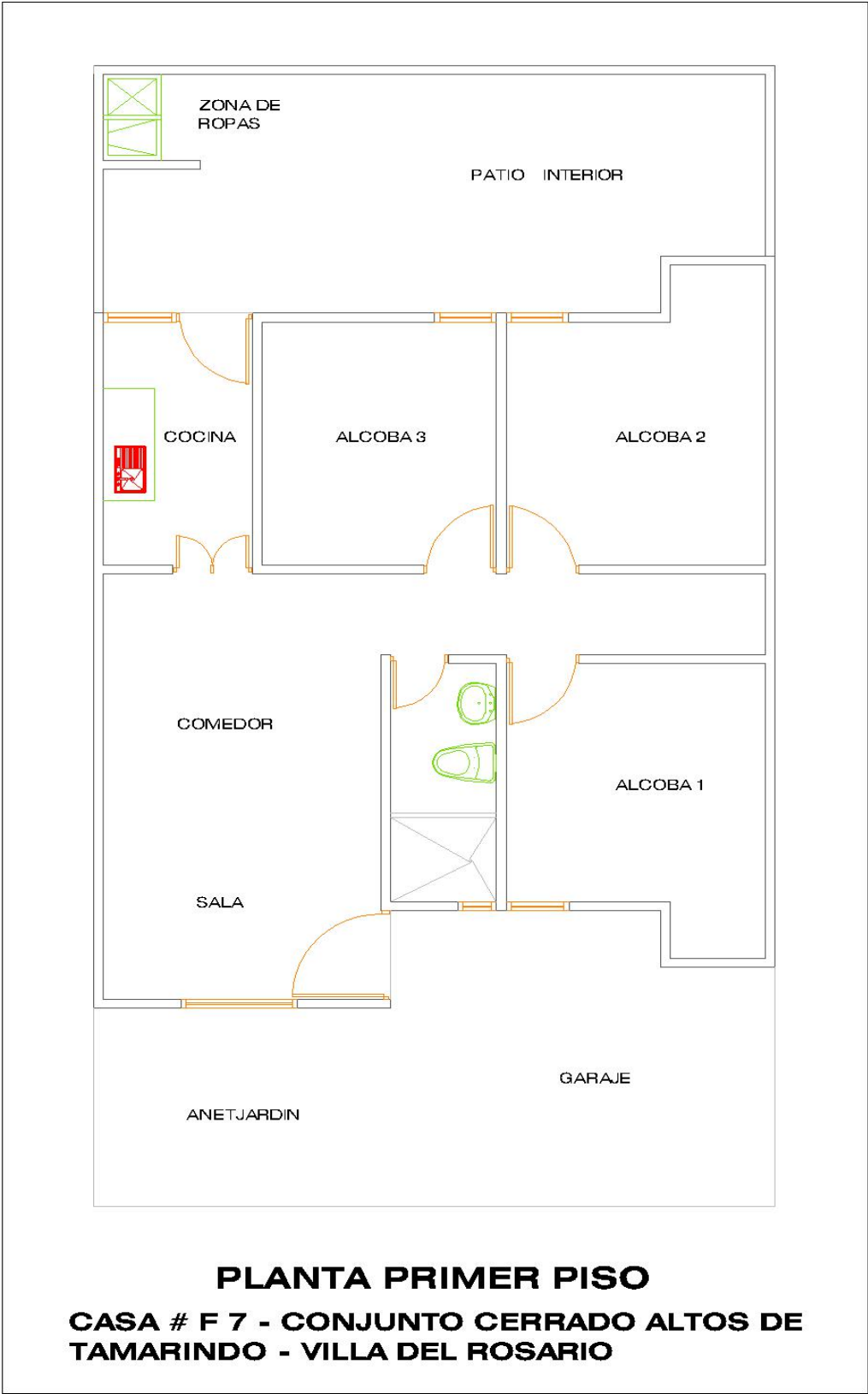


Foto Selfie



Foto Selfie



Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Patio Interior



Garaje



Zonas Verdes



Zonas verdes-Conjunto



Jacuzzi-CJ



Salón Social-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Canchas-CJ



Piscinas-CJ



Piscinas-CJ



Via interna



Porteria



Antejardin



VÃa interna



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-1090532315



PIN de Validación: b1160aec



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

Régimen
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, demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
17 Abr 2024

Régimen
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

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b1160aec



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 Autorreguladora 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 Autorreguladora 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 Autorreguladora Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b1160aec

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 tres (03) días del mes de Junio del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal