



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1094165393

RESUMEN EJECUTIVO					ANTECEDENTES	
CLIENTE	DIEGO ARMANDO VELASCO SUAREZ		FECHA VISITA	29/09/2022		
NIT / C.C CLIENTE	1094165393		FECHA INFORME			
DIRECCIÓN	CALLE 2 Y 3 #.2-41 .-AV.1 BARRIO PUEBLO NUEVO		DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
SECTOR	Urbano	Estrato 3	EDAD (AÑOS)	34 años		
BARRIO	PUEBLO NUEVO		REMODELADO			
CIUDAD	Zulia		OCCUPANTE	Arrendatario		
DEPARTAMENTO	Norte de Santander		TIPO DE INMUEBLE	Casa		
PROPOSITO	Modelo 8-14		USO ACTUAL	Vivienda		
TIPO AVALUO	valor comercial					
VALUADOR	LUIS FERNANDO GARCIA BUSTOS					
IDENTIFICACIÓN	88197626					
ASPECTOS JURIDICOS						
PROPIETARIO	SUAREZ ALARCON ANICACIA		M. INMOB.	N°		
NUM. ESCRITURA	224 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	5	FECHA	14/02/2005	CASA
CIUDAD ESCRITURA	Zulia	DEPTO				260-105781
CEDULA CATASTRAL	54261010000100012000					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN						
NOMBRE DEL CONJUNTO	N.A					
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2			

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble corresponde al predio relacionado en la nomenclatura del presente documento, el cual cuenta con características propias del sector y acordes a su estratificación socioeconómica. Notas: 1. La información consignada en el informe es obtenida a partir de la inspección técnica y de los dictos aportados. 2. Se califica la garantía de acuerdo con las políticas establecidas por la entidad. 3. Mediante el análisis realizado no se efectúan estudios estructurales. 4. El inmueble cuenta con los servicios públicos.

ACABADOS

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

DEPENDENCIAS

DEPENDENCIAS				
Sala	2	Estudio	0	Alcobas
Comedor	2	Estar	1	B. priv
Cocina	Semilnt	AlcServ.	0	Terraza
Zropia	2	BServ	2	Jardín
Patio	1	Bsocial	2	Balcón

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 205,335,900.00

VALOR ASEGURABLE \$ COP 0.00

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

NOMBRES Y FIRMAS


LUIS FERNANDO GARCIA BUSTOS
 Perito Actuante
 C.C: 88197626
 RAA: AVAL-88197626

Los Rosales Constructora
Inmobiliaria S.A.S.

Nombre de la firma

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	RESIDENCIAL
Uso Compatible Según Norma	COMERCIAL
Uso Condicionado Según Norma	COMERCIAL
Uso Prohibido Según Norma	INDUSTRIAL

Área Lote	246.33	Frente	10.40
Forma	IRREGULAR	Fondo	18.60
Topografía	PLANA	Rel. Fte./Fdo.	1:1.78

Amenaza Riesgo Inundacion	NO
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO
Suelos De Proteccion	NO
Patrimonio	NO

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	EOT El Zulia Norte de Santander 1999
Antejardín	N.A
Uso principal	RESIDENCIAL
Altura permitida pisos	RESULTANTE
Aislamiento posterior	N.A
Índice de ocupación	0.77
Índice de construcción:	2.50
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	246.33	AREA DE TERRENO	M2	271
AREA CONSTRUIDA	M2	0	AREA CONSTRUIDA	M2	158
			AVALUO CATASTRAL 2022	PESOS	23713000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	295	AREA DE TERRENO	M2	246.33
AREA PISO 1	M2	223	AREA PISO 1	M2	177

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Mixta
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	100-200
Escolar	Bueno	300-400
Asistencial	Bueno	300-400
Estacionamientos	Bueno	300-400
Áreas verdes	Bueno	400-500
Zonas recreativas	Malo	300-400

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno

Gardineles	SI	Bueno
Vias Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	
	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	NO

Amoblamiento Urbano

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

Impacto Ambiental

Aire: **Basura:** **Ruido:**
NO **NO** **NO**

Cond.seguridad:

Aguas servidas:
NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	pórticos
Avance(En construcción)	
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	1
Nº de Sótanos	
Vida Util	100
Vida Remanente	66
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	CALLE 2 Y 3 #.2-41 .-AV.1 BARRIO PUEBLO NUEVO

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	Si
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1988

Comentarios de estructura

Se pudo observar en la visita el sistema de estructura tradicional en aparente buen estado de conservación. No se evidencian daños que afecten la propiedad. El presente informe no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil y la arquitectura, ni contempla estudios ni análisis estructurales. Por lo tanto no puede ser utilizado para fines relacionados a 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.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ - Dirección: Calle 151 #18A-34 OF. 505 Edificio San Telmo - Cedritos; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: contacto@losrosales.com

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	AREA DE TERRENO	246.33	M2	\$230,000.00	27.59%	\$56,655,900.00
Area Construida	AREA DE CONSTRUCCION	177	M2	\$840,000.00	72.41%	\$148,680,000.00
TOTALES					100%	\$205,335,900.00
Valor en letras	Doscientos cinco millones trescientos treinta y cinco mil novecientos Pesos Colombianos					

TOTAL COMERCIAL \$205,335,900.00
OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

10

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

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

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

El inmueble corresponde al predio relacionado en la nomenclatura del presente documento, el cual cuenta con características propias del sector y acordes a su estratificación socioeconómica. Notas: 1. La información consignada en el informe es obtenida a partir de la inspección técnica y de los dcts aportados. 2. Se califica la garantía de acuerdo con las políticas establecidas por la entidad. 3. Mediante el análisis realizado no se efectúan estudios estructurales. 4. El inmueble cuenta con los servicios públicos.

La información se toma de los documentos suministrados. Nota: la presente información y el presente avalúo no representa estudio de títulos.

El inmueble tiene cupo para dos vehículos.

El barrio Pueblo Nuevo se ubica en el municipio del Zulia, cuenta con buenas vías de acceso y con equipamiento comunal. Al barrio se accede por vías, en buen estado y con gran flujo vehicular de transporte público y privado.

Casa. Consta de: sala: 2, Comedor: 2, Cocina: Semi integral, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 7, Closet: 0, Baño privado: 1, Estar: 1, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 2, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno, Estos espacios se enuentran distribuidos en las dos viviendas.

Los inmuebles cuentan con acabados normales en buenas condiciones de conservación.

INMUEBLE UBICADO EN EL MUNICIPIO DEL ZULIA. DIRECCION SEGÚN CTL: CALLE 2 Y 3 #.2-41 .-AV.1 BARRIO PUEBLO NUEVO. Según documentos el predio tiene un área de terreno de 246.33m2. En sitio se encontró un terreno de mayor extensión con un área de 295 m2 aproximadamente, medidas tomadas con cinta métrica. El área de construcción no registrada en documentos. En la visita se encontró un área de construcción aproximada de 223 m2, distribuida en un piso, medidas aproximadas tomadas con cinta métrica. Para el presente informe se valora el área que se ajusta al área de terreno registrada en documentos, que corresponde a 177 m2. Sobre el predio se encuentra dos viviendas, cada una con entrada independiente y medidores de luz independientes. Casa 1: sala,comedor, cocina, patio de ropas, baño social, patio posterior, 4 alcobas, una con baño privado. Casa 2: Garaje descubierto, estar, sala, comedor, baño social, tres alcobas. Las viviendas se comunican entre sí a través de una puerta desda la sala al garaje. En la parte posterior el predio limita con una toma de agua.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

Para la elaboración del presente avalúo, se ha tenido en cuenta la Resolución 620 de 2008 del IGAC, el Decreto 1420 de 1998.

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. Se complementa con método de homogeneización de factores. Las ofertas que se toman para realizar el presente avalúo son del mismo sector y aledaños, comparables al inmueble objeto de avalúo.

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.

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	BR PUEBLO NUEVO	\$115,000,000	1	\$115,000,000	313 650 6705	350	80	\$500,000	\$40,000,000
2	BR EL CENTRO	\$220,000,000	0.95	\$209,000,000	313 650 6705	256	120	\$1,200,000	\$144,000,000
3	BR PUEBLO NUEVO	\$150,000,000	0.98	\$147,000,000	301 6110779	150	160	\$700,000	\$112,000,000
Del inmueble								246.33	177

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$75,000,000	\$214,286	1.0	1.0	1.00	\$214,286
2	\$65,000,000	\$253,906	1.0	0.97	0.97	\$246,289
3	\$35,000,000	\$233,333	1.0	1.0	1.00	\$233,333
				PROMEDIO	\$231,302.70	
				DESV. STANDAR	\$16,098.02	
				COEF. VARIACION	6.96%	

TERRENO CONSTRUCCION	ADOPTADOM2 ADOPTADOM2	\$230,000.00 \$840,000.00	AREA AREA	246.33 177	TOTAL TOTAL	\$56,655,900.00 \$148,680,000.00
VALOR TOTAL		\$205,335,900.00				

Observaciones:

Enlaces:

1-<https://avaloropoinmobiliario.com/proiedad/casa-en-venta-barrio-pueblo-nuevo-el-zulia-id-1269/>

2-<https://www.bienesonline.co/ficha-casa-venta-el-zulia-norte-de-santander.doVPRV101900.php>

3-<https://www.bienesonline.co/ficha-casa-venta-el-zulia-norte-de-santander.doVXFY392.php>

REPOSICION

Depreciación Fitto y Corvini

Área construida total	223
Área construida vendible	177
Valor M2 construido	\$1,400,000
Valor reposición M2	\$247,800,000
Valor reposición presupuesto M2	\$1,400,000
Fuente	PROPIA
Factor ajuste %	5 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,330,000
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
VetusTez	34
Edad en % de vida útil	34 %
Fitto y corvin %	36.76 %
Valor reposición depreciado	\$841,092
Valor adoptado depreciado	\$840,000
Valor total	\$148,680,000

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CALLE 2 Y 3 #.2-41 .-AV.1 BARRIO PUEBLO NUEVO | PUEBLO
NUEVO | Zulia | Norte de Santander

COORDENADAS (DD)

Latitud: 7.935331761823925

Longitud: -72.60058782925864

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 7° 56' 7.1946``

Longitud: 72° 36' 2.1168``

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Nomenclatura del Inmueble



Puerta de entrada



REGISTRO FOTOGRÁFICO

ZONA ANTERIOR



Comedor



Zona de Ropas



Habitación Principal



Sala



Cocina



Patio Interior



Baño Privado



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Habitación 2



Habitación 3



Habitación 4



Baño Social 1



Cubierta-Techos



Garaje



PATIO POSTERIOR



Puerta de entrada APTO



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Puerta de entrada



Hall o Estar APTO



Sala APTO



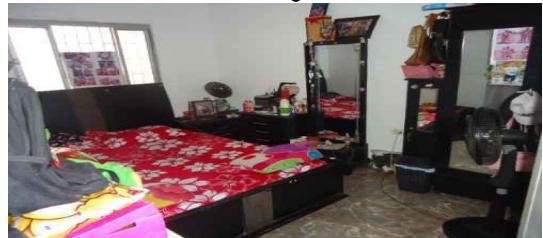
Cocina APTO



Baño Social APTO



Habitació n 5



Habitació n 2 APTO



Habitació n 3 APTO



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Zona de Ropas APTO



ZONA POSTERIOR APTO



TOMA DE AGUA - PARTE POSTERIOR DEL PREDIO



Cubierta-Techos APTO



Contador de Energia APTO



Plano de usos



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

----- **METODOLOGÍA UTILIZADA:**

1. Enfoque de comparación de mercado: **a-) Método de comparación o de mercado:** Es la técnica valuaria 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 homogeneización por factores:** Se utiliza la homogeneización u homologación de los datos por medio de factores y/o criterios que deben ser establecidos, sustentados y revelados por el valuador en el informe valuatorio y en la memoria de cálculos, para hacer comparable el valor de los inmuebles de la muestra, al reconocer las características superiores o inferiores a las de inmueble tipo u objeto de valuación.

2. Enfoque de renta: **a-) Método de Capitalización de Rentas:** Es la técnica valuaria 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. Enfoque de costo: **a-) 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. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. ----- **b-) Método o técnica Residual:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

Para la elaboración del presente avalúo, se ha tenido en cuenta la **Resolución 620, del 23/09/2008, del IGAC**; por la cual se establece la metodología para la realización de los avalúos ordenados por la **Ley 388 de 1.997**.---Conforme a lo determinado en el **Art. 14 del Dcto. 1420 de 1998**; 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 recibido del solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. --- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología**, o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -según la vida útil consumida- de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. **--Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufren 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 comercial, valor de reposición, valor razonable, entre otros, 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-1094165393



PIN de Validación: bb130b56



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



ANALOGICO
https://www.ana.org.co
Calle 99 Bis 7A - Piso 300
Bogotá D.C. Colombia
Línea de Atención a Miembros A.N.A.
En Bogotá: 588 57 46
A Nivel Nacional: 01 8000 423 640

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) LUIS FERNANDO GARCIA BUSTOS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 88197626, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 09 de Junio de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-88197626.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) LUIS FERNANDO GARCIA BUSTOS 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
09 Jun 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Avances de obras

Fecha de inscripción
22 Feb 2019

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CÚCUTA, NORTE DE SANTANDER

Dirección: CALLE 7 # 10E-30 B. COLSAG

Teléfono: 3202343252

Correo Electrónico: lufgar72@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Arquitecto - Pontificia Universidad Javeriana.



PIN de Validación: bb130b56



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



Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) LUIS FERNANDO GARCIA BUSTOS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 88197626.

El(la) señor(a) LUIS FERNANDO GARCIA BUSTOS 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

bb130b56

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 Septiembre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal