



QR validez del avalúo



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

Vivienda

Urbano

AVALUO: RE_PRG_2023_1090103

Fecha del avalúo		Fecha de visita	18/04/2023
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	CALLE 1 # 0-50 CJ CERRADO CASA REAL MZ A LO3 INT. A-3		
Barrio	SAN LUIS		
Ciudad	San Jose de Cucuta		
Departamento	Norte de Santander		
Propietario	LUIS FELIPE QUINTERO LOPEZ		

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

GRUPO BANCOLOMBIA S.A.

Avalúo solicitado por: GRUPO BANCOLOMBIA

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 **LUIS FELIPE QUINTERO LOPEZ** ubicado en la CALLE 1 # 0-50 CJ CERRADO CASA REAL MZ A LO3 INT. A-3 SAN LUIS, de la ciudad de San Jose de Cucuta.

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 \$339,671,600.00 pesos m/cte (Trescientos treinta y nueve millones seiscientos setenta y un mil seiscientos).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

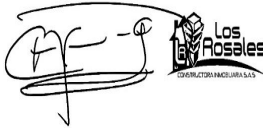
Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Área terreno	AREA DE TERRENO	93.72	M2	\$730,000.00	20.14%	\$68,415,600.00
Área construida	AREA DE CONSTRUCCION	132.32	M2	\$2,050,000.00	79.86%	\$271,256,000.00
TOTALES					100%	\$339,671,600.00

Valor en letras
Trescientos treinta y nueve millones seiscientos setenta y un mil seiscientos Pesos Colombianos

Perito actuante



LUIS FERNANDO GARCIA BUSTOS
RAA Nro: AVAL-88197626
C.C: 88197626



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
CESAR JIMENEZ QUINTERO
C.C.:88229287
RAA AVAL-88229287
RNA RNA-3442

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	339,671,600.00
Proporcional	0	0	Valor asegurable	0
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	10
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL					
Código	RE_PRG_2023_1090103	Propósito	Remate	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	890903938-8	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	GRUPO BANCOLOMBIA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	890903938-8	Teléfono	0
Email					
Datos del propietario:					
Propietario	LUIS FELIPE QUINTERO LOPEZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1090494067	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CALLE 1 # 0-50 CJ CERRADO CASA REAL MZ A LO3 INT. A-3				
Conjunto	CJ CR CASA REAL				
Ciudad	San Jose de Cucuta	Departamento	Norte de Santander	Estrato	4
Sector	Urbano	Barrio	SAN LUIS	Condiciones PH	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	Si
Observación	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 dctos 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.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1																																																		
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><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>93.72</td><td>AREA TERRENO</td><td>M2</td><td>0</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>0</td><td>CONSTRUCCION</td><td>M2</td><td>0</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>0</td><td>AVALUO</td><td>PESOS</td><td>0</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td>0</td><td>CATASTRAL 2023</td><td></td><td></td></tr></table> <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 TERRENO</td><td>M2</td><td>93</td><td>AREA TERRENO</td><td>M2</td><td>93.72</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>159</td><td>AREA VALORADA</td><td>M2</td><td>132.32</td></tr></table>						ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	93.72	AREA TERRENO	M2	0	AREA CONSTRUIDA	M2	0	CONSTRUCCION	M2	0	AREA PRIVADA	M2	0	AVALUO	PESOS	0	AREA LIBRE PRIVADA	M2	0	CATASTRAL 2023			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA TERRENO	M2	93	AREA TERRENO	M2	93.72	AREA CONSTRUIDA	M2	159	AREA VALORADA	M2	132.32
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																																																
AREA DE TERRENO	M2	93.72	AREA TERRENO	M2	0																																																
AREA CONSTRUIDA	M2	0	CONSTRUCCION	M2	0																																																
AREA PRIVADA	M2	0	AVALUO	PESOS	0																																																
AREA LIBRE PRIVADA	M2	0	CATASTRAL 2023																																																		
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																																																
AREA TERRENO	M2	93	AREA TERRENO	M2	93.72																																																
AREA CONSTRUIDA	M2	159	AREA VALORADA	M2	132.32																																																
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 observa construcción de vivienda unifamiliar en conjuntos cerrados, reformas y ampliaciones en los predios existentes.																																																				
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:	Según POT, acuerdo 022 del 19 de Diciembre de 2019, el inmueble se encuentra ubicado en Zona Residencial 3. I.O: 0,70 - I.C: 1.75																																																				

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
988	EscrituraDePropiedad	16/04/2021	5	San Jose de Cucuta

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
260-263064	24/05/2022	1.285	011102690002000	CASA

Observación

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

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

El inmueble cuenta con un garaje cubierto en antejardin.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBILAMIENTO 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	4	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	100-200	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	100-200	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Regular	mas de 500	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Regular	mas de 500	Tipo de vía	PAVIMENTO RIGIDO.	
Escolar	Regular	mas de 500			
Comercial	Bueno	400-500			

IMPACTO AMBIENTAL

Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO

Observación:

El conjunto cerrado Casa Real se encuentra ubicado en un sector del barrio San Luis, consolidado de uso residencial. Se accede principalmente desde la avenida Demetrio Mendoza y directamente desde la calle 1. Se observa construcción de vivienda tipo unifamiliar especialmente en conjuntos cerrados.

PROPIEDAD HORIZONTAL

Escritura de Propiedad Horizontal	9715		Fecha escritura	19/12/2009	
Notaria escritura	2		Ciudad escritura	CÚCUTA	
Valor administración	250000	Total unidades	74	Terraza comunal	No
Condiciones	Terreno-construcción	# Pisos edificio	1	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	No	Cancha	No
Zonas verdes	Si	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	Si
Piscinas	Si	Ascensores	No	#Ascensores	0
#Sotanos	0				
Observación	Escritura: 9715, Fecha escritura: 19/12/2009, Notaría escritura: 2, Ciudad escritura: CÚCUTA, Administración: 250000, Total unidades: 74, Condiciones: Terreno-construcción, Nro. Pisos: 1, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: No, Cancha: No, Zonas verdes: Si, Shut: No, Citófono: No, Aire acondicionado: No, Teatrino: No, Sauna: No, Club: No, Bomba eyectora: No, Gimnasio: No, Bicicléro: No, Garaje visitante: Si, Golfito: No, Calefacción: No, Planta eléctrica: No, Jardín infantil: Si, Terraza comunal: No, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	pórticos arriostrados		
Daños por Sismos	No disponibles	Ajustes sismos resistentes	SI	Cubierta	teja de barro
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda		Otro tipología vivienda	
Año construcción	2015	Edad Inmueble	8 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	N.A				
Observación	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.				

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

Bodega	0	Estudio	1	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	1	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Estar: 1, Bodega: 0, Estudio: 1, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 1, Local: 0, Balcón: 1, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno. Inmueble con buena distribución espacial. Cumple con los requisitos exigidos para el uso de vivienda.				

ACABADOS

	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	Se pudo observar en la visita que los acabados son en su mayoría normales, muros con pañetes y pintura, baños enchapados, pisos interiores en porcelanato y pisos exteriores en cerámica, cubierta en machimbre con teja de barro. Puertas interiores y closets con acabados en madera. Puertas exteriores y ventanas en carpintería de aluminio. Sus acabados se encuentran en buen estado de conservación.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CALLE 1 # 0-50 CJ CERRADO CASA REAL MZ A LO3 INT. A-3 | SAN LUIS | San Jose de Cucuta | Norte de Santander



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 7.905691670488726

GEOGRAFICAS : 7° 54' 20.4912''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -72.48018629246928

GEOGRAFICAS : 72° 28' 48.6696''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	CJ CR CASA REAL MZ B	\$470,000,000	0.99	\$465,300,000	5821919	90	230	\$1,750,000	\$402,500,000
2	CJ CR CASA REAL MZ C	\$370,000,000	0.98	\$362,600,000	5821919	90	165	\$1,800,000	\$297,000,000
3	CJ CR CASA REAL CS B3	\$520,000,000	0.98	\$509,600,000	321 9284417	90	240	\$1,850,000	\$444,000,000
4	CJ CR CASA REAL CS C31	\$480,000,000	0.97	\$465,600,000	573 0190	90	220	\$1,800,000	\$396,000,000
Del inmueble						93.72	132.32		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$62,800,000	\$697,778	1.0	1.0	1.00	\$697,778
2	\$65,600,000	\$728,889	1.0	1.0	1.00	\$728,889
3	\$65,600,000	\$728,889	1.0	1.0	1.00	\$728,889
4	\$69,600,000	\$773,333	1.0	1.0	1.00	\$773,333
					PROMEDIO	\$732,222.22
					DESV. STANDAR	\$31,084.64
					COEF. VARIACION	4.25%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$730,000.00	AREA	93.72	TOTAL	\$68,415,600.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$2,050,000.00	AREA	132.32	TOTAL	\$271,256,000.00
VALOR TOTAL	\$339,671,600.00					

Observaciones:

Para la selección de ofertas se toman 4 casas ubicadas en el mismo conjunto del objeto de avalúo. Todas las ofertas cuentan con área, dependencias, vetustez y acabados similares al objeto de avalúo. Se aplica factor de negociación según la disposición de los oferentes.

Enlaces:

1 -<https://inmobiliariatonchala.com.co/inmuebles/casa-en-venta-en-villa-camila/23623> 2 -<https://inmobiliariatonchala.com.co/inmuebles/casa-en-venta-en-villa-camila/24682> 3 -<https://viviporilla.com/?page=13&city=54001&type=2> 4 -<https://inmobiliariaproyase.co/detalle?id=102487>

REPOSICION

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	159
Area construida vendible	132.32
Valor M2 construido	\$2,200,000
Valor reposición M2	\$291,104,000
Valor reposición presupuesto M2	\$2,200,000
Fuente	PROPIA
Factor ajuste %	0 %
Valor reposición M2 ajustado	\$2,200,000
Calificación estado conservación	2
Vida útil	100
VetusTez	8
Edad en % de vida útil	8 %
Fito y corvin %	6.73 %
Valor reposición depreciado	\$2,051,940
Valor adoptado depreciado	\$2,050,000
Valor total	\$271,256,000

FOTOS 5

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble yo Conjunto



FOTOS 5

Fachada del Conjunto



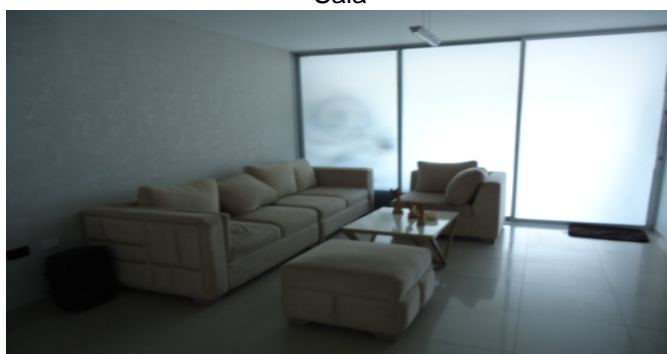
Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



Patio Interior

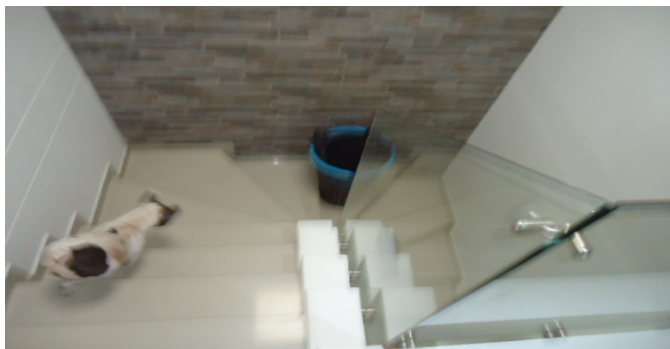


Zona de Ropas



FOTOS 5

Escalera



Balcón



Estudio



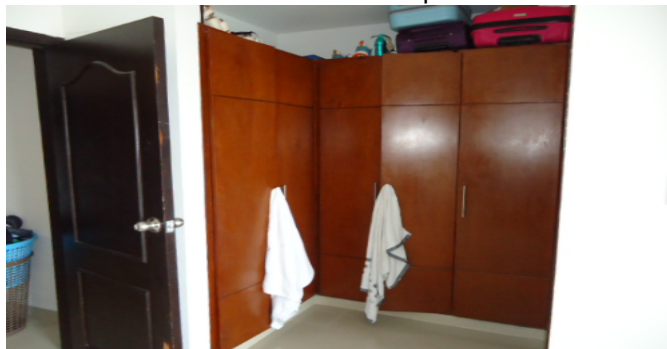
Hall o Estar de Habitaciones



Habitación Principal



Closet hab Principal



Baño Privado



Habitación 2



FOTOS 5

Closet 2



Habitación 3



Closet 3



Baño Social 1



Baño Social 2



CubiertaTechos



Garaje



Garajes ComunesCJ



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

ABREVIACIONES: **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Eta**

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA

vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de 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.

CONDICIONANTES Y SALVEDADE AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El 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 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 RE_PRG_2023_1090103



PIN de Validación: b99c0ae7



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



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 avaluador 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: b99c0ae7



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

b99c0ae7

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 Abril del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal