



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

QR validez del avalúo

AVALUO: LR-88003196

| Fecha del avalúo | Fecha de visita |
|------------------|-------------------------------------------------|
| | 23/06/2023 |
| Dirigido a | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |
| Dirección | VI CUCUTA PAMPLONA LT 10 MZ D URB LOS NARANJOS |
| Barrio | URB LOS NARANJOS |
| Ciudad | Los Patios |
| Departamento | Norte de Santander |
| Propietario | CARVAJAL VILLAMIZAR MARTHA ELENA |

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):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: ROMAN RODRIGUEZ BENITEZ

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 **CARVAJAL VILLAMIZAR MARTHA ELENA** ubicado en la VI CUCUTA PAMPLONA LT 10 MZ D URB LOS NARANJOS URB LOS NARANJOS, de la ciudad de Los Patios.

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 \$127,890,000.00 pesos m/cte (Ciento veintisiete millones ochocientos noventa mil).

Atentamente,



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

| Tipo de Área | Descripción | Área | Unidad | Valor unitario | % | Valor total |
|-----------------|----------------------|-------|--------|----------------|-------------|-------------------------|
| Area de Terreno | AREA DE TERRENO | 90 | M2 | \$410,000.00 | 28.85% | \$36,900,000.00 |
| Area Construida | AREA DE CONSTRUCCIÓN | 67.50 | M2 | \$1,348,000.00 | 71.15% | \$90,990,000.00 |
| TOTALES | | | | | 100% | \$127,890,000.00 |

Valor en letras

Ciento veintisiete millones ochocientos noventa mil Pesos Colombianos

Perito actuante



LUIS FERNANDO GARCIA BUSTOS

RAA Nro: AVAL-88197626

C.C: 88197626

| VALORES/TIPO DE AREA. | | INFORMACIÓN UVR | | |
|---------------------------------|----------------|---------------------|----------------------------------|----------------|
| | Terreno | Construcción | Valor UVR | 1 |
| Integral | 0 | 0 | Valor del avalúo en UVR | 127,890,000.00 |
| Proporcional | 0 | 0 | Valor asegurable | 0 |
| % valor proporcional | | 100 | Tiempo esperado comercialización | 10 |
| Calificación garantía | | | | |
| Observación calificación | | | | |
| Observación | | | | |

GENERAL

| | | | | | |
|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|--------------------|-----------------------|------------------------|
| Código | LR-88003196 | 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 | ROMAN RODRIGUEZ BENITEZ | | | | |
| Tipo identificación | C.C. | Documento | 88003196 | Teléfono | 3505338743 |
| Email | rodriguez3196@correo.policia.gov.co | | | | |
| Datos del propietario: | | | | | |
| Propietario | CARVAJAL VILLAMIZAR MARTHA ELENA | | | | |
| Tipo identificación | C.C. | Documento | 27687458 | Ocupante | Arrendatario |
| Datos del inmueble objeto de avalúo: | | | | | |
| Dirección | VI CUCUTA PAMPLONA LT 10 MZ D URB LOS NARANJOS | | | | |
| Conjunto | N.A | | | | |
| Ciudad | Los Patios | Departamento | Norte de Santander | Estrato | 2 |
| Sector | Urbano | Barrio | URB LOS NARANJOS | Condiciones PH | Terreno – Construcción |
| Tipo Inmueble | Casa | Tipo subsidio | N/A | Sometido a PH | No |
| 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 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. | | | | |

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> | | | | |

| ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR | ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR |
|-----------------|-----|-------|-----------------------|-------|----------|
| AREA DE TERRENO | M2 | 90 | AREA DE TERRENO | M2 | 0 |
| AREA CONSTRUIDA | M2 | 41.81 | AREA CONSTRUIDA | M2 | 0 |
| | | | AVALUO CATASTRAL 2023 | PESOS | 21338000 |

| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR |
|-------------------------|-----|-------|-----------------|-----|-------|
| AREA DE TERRENO | M2 | 90 | AREA DE TERRENO | M2 | 90 |
| AREA PISO 1 | M2 | 84 | AREA PISO 1 | M2 | 67.50 |

| ÁREAS POR NORMA | | VALOR | | | |
|---------------------|------|-------|--|--|--|
| Indice ocupación | 0.75 | 67.5 | | | |
| Indice construcción | 1.50 | 135 | | | |

| | | | | | |
|-------------------------|---------|---------------|---|--|--|
| Forma Geometrica | REGULAR | Frente | 6 | | |
|-------------------------|---------|---------------|---|--|--|

| | | | | | |
|--------------|----|------------------------------|-------|--|--|
| Fondo | 15 | Relación frente fondo | 1:2.5 | | |
|--------------|----|------------------------------|-------|--|--|

| | |
|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 observó actividad edificadora en su entorno inmediato. |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------|

**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.

REGLAMENTACION URBANISTICA

| | |
|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Acuerdo Decreto | 048 DE 2006 |
| Area Del Lote | 90 |
| Forma Del Lote | REGULAR |
| Topografia | PLANA |
| # Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente) | 0 |
| Clasificacion Del Suelo | ZR4 |
| Uso Principal Norma | RESIDENCIAL |
| Uso Compatible Norma | COMERCIAL |
| Uso Condicionado Norma | COMERCIAL |
| Uso Prohibido Norma | INDUSTRIAL |
| Tratamiento | CONSOLIDACIÓN |
| Indice DeOcupacion | 0.75 |
| Indice DeContrucción | 1.50 |
| Antejardin | 3 |
| AislamientoPosterior | 3M A PARTIR DEL 2DO PISO |
| Aislamiento Lateral | N.A |
| Altura Permitida | 2 |
| Densidad | 60 |
| Amenaza Riesgo Inundacion | NO |
| Amenaza Riesgo Movimiento en masa | NO |
| Suelos De Proteccion | NO |
| Patrimonio | NO |
| Observaciones Reglamentación urbanística: | La urbanización Los Naranjos está clasificada en el PBOT como: "ZR-4 Zona Residencial 4". Índice de Ocupación. 0.75. Índice de Construcción. 1.50. |

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

| Nro. escritura | Tipo | Fecha | Notaria | Ciudad |
|----------------|----------------------|------------|---------|--------------------|
| 3774 | EscrituraDePropiedad | 10/12/2014 | 6 | San Jose de Cucuta |

MATRÍCULAS

| Nro. Matrícula | Fecha | Cédula catastral | Detalle |
|----------------|------------|------------------|---------|
| 260-286243 | 21/06/2023 | 010106740001000 | 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 antejardín.

DEL ENTORNO

| 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 | 2 | Barrio legal | Si | Topografia | Plana |
| 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 | 300-400 | Sardineles | SI | Bueno |
| Estacionamiento | Regular | 400-500 | Vías pavimentadas | SI | Bueno |
| Asistencial | Regular | mas de 500 | Tipo de vía | PAVIMENTO RIGIDO. | |
| Escolar | Bueno | 300-400 | | | |
| Comercial | Bueno | 400-500 | | | |

| IMPACTO AMBIENTAL | | | | | |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|----|-------------|----|
| Aire | NO | Basura | NO | Inseguridad | NO |
| Ruido | NO | Aguas | NO | Otro | NO |
| Observación: | La Urbanización LOS NARANJOS, se ubica en el sur del municipio. 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. | | | | |

ESTRUCTURA

| | | | | | |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------|--------------------------------|----------------------|
| Estado de la conservación | Bueno | Estructura | Tradicional | Estructura reforzada | SI |
| Material construcción | concreto reforzado | Tipo estructura | pórticos | | |
| Daños por Sismos | No disponibles | Ajustes sismos resistentes | SI | Cubierta | teja de fibrocemento |
| Fachada | pañete y pintura | Ancho fachada | 3-6 metros | Irregularidad planta | No |
| Irregularidad altura | No | Tipología vivienda | Casa Continua | Otro tipología vivienda | |
| Año construcción | 2014 | Edad Inmueble | 9 años | Vida útil | 100 |
| Estado construcción | Usada | %Avance | | | |
| 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 | Semilnt |
| Baños Sociales | 1 | Patio interior | 0 | Habitaciones | 3 |
| Closest | 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 | <p>Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Patio interior: 0, Habitaciones: 3, Closet: 0, Baño privado: 1, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 1, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno</p> <p>Dependencias: garaje descubierto en antejardín, sala-comedor, cocina, patio de ropa, baño social y tres alcobas, la principal con baño privado. Inmueble con buena distribución espacial. Cumple con los requisitos exigidos para el uso de vivienda.</p> | | | | |

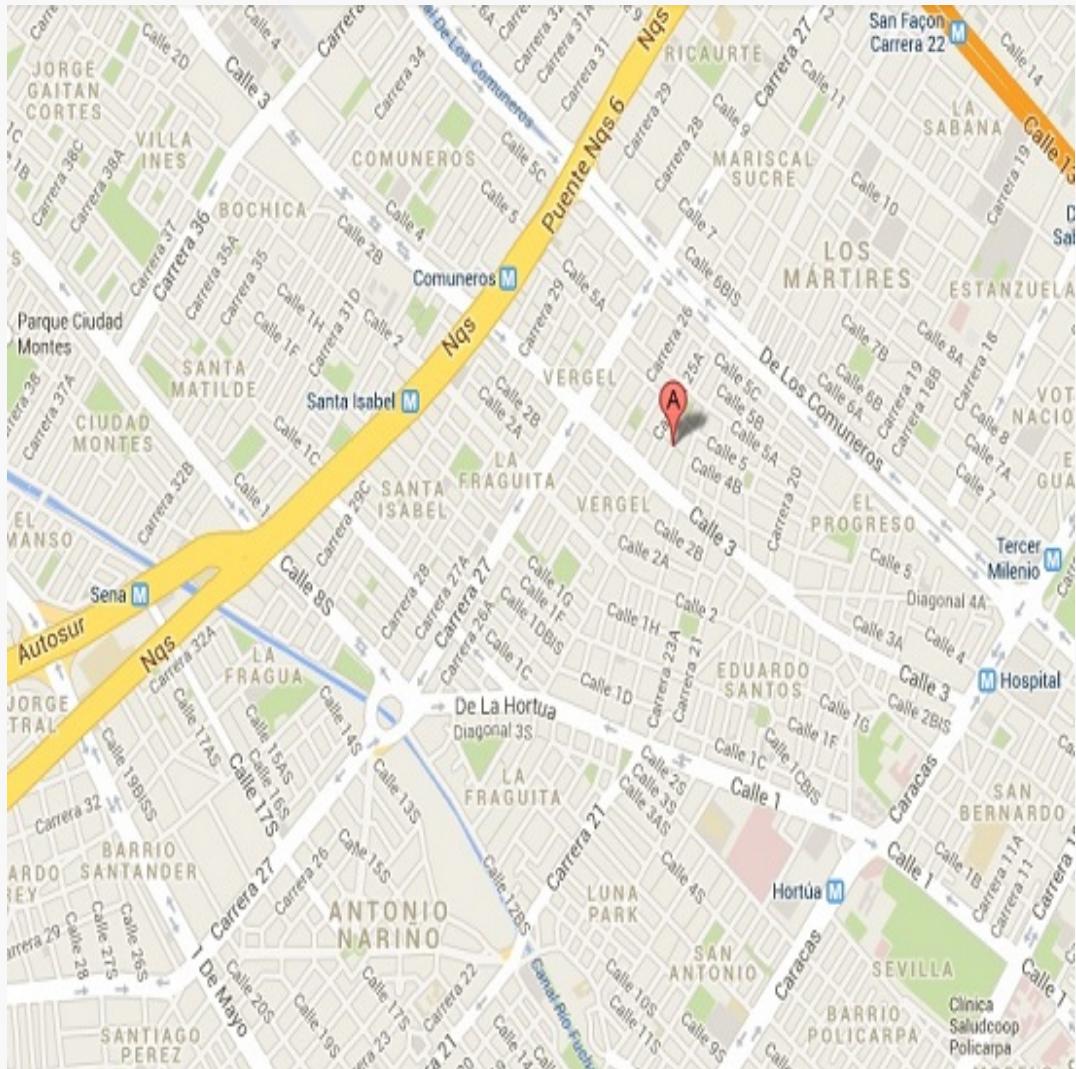
ACABADOS

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

| | |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Observación | Pisos: en cerámica. Cubierta: en teja de fibrocemento. Cocina: semi-integral, lavaplatos y mesón en acero inoxidable. Lavadero con acabado en cerámica y granito pulido. Baño: aparatos línea comercial, muros enchapados con cerámica. Carpintería metálica: ventanas, portón y rejas. . Carpintería madera: puerta de acceso, puertas interiores y marcos. Sus acabados se encuentran en buen estado de conservación. |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: VI CUCUTA PAMPLONA LT 10 MZ D URB LOS NARANJOS | URB LOS NARANJOS | Los Patios | Norte de Santander



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 7.795887234287235
GEOGRAFICAS : 7° 47' 45.1926''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -72.52074863211523
GEOGRAFICAS : 72° 31' 14.6958''

MERCADO

| # | DIRECCION | VALOR VENTA | NEG | VALOR DEPURADO | TELEFONO | TERRENO M2 | TAMANO CONSTRUCCION M2 | VALOR CONSTRUCCION M2 | VALOR CONSTRUCCION |
|---------------------|------------------|---------------|------|----------------|-----------|-------------|------------------------|-----------------------|--------------------|
| 1 | URB TIERRA LINDA | \$160,000,000 | 0.97 | \$155,200,000 | 5730190 | 90 | 100 | \$1,200,000 | \$120,000,000 |
| 2 | URB TIERRA LINDA | \$140,000,000 | 0.97 | \$135,800,000 | 5821919 | 90 | 100 | \$1,000,000 | \$100,000,000 |
| 3 | URB MONTEBELLO I | \$180,000,000 | 0.97 | \$174,600,000 | 5821919 | 100 | 100 | \$1,300,000 | \$130,000,000 |
| Del inmueble | | | | | 90 | 67.5 | | | |

| # | TOTAL SIN CONSTRUCCION | TERRENO M2 | FACTOR TAMAÑO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGADO | RESULTADOS |
|---|------------------------|------------|------------------------|------------------|-------------------|------------|
| 1 | \$35,200,000 | \$391,111 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$391,111 |
| 2 | \$35,800,000 | \$397,778 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$397,778 |
| 3 | \$44,600,000 | \$446,000 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$446,000 |
| | | | PROMEDIO | | \$411,629.63 | |
| | | | DESV. STANDAR | | \$29,951.68 | |
| | | | COEF. VARIACION | | 7.28% | |

| | | | | | | |
|--------------|------------|------------------|------|------|-------|-----------------|
| TERRENO | ADOPTADOM2 | \$410,000.00 | AREA | 90 | TOTAL | \$36,900,000.00 |
| CONSTRUCCION | ADOPTADOM2 | \$1,348,000.00 | AREA | 67.5 | TOTAL | \$90,990,000.00 |
| VALOR TOTAL | | \$127,890,000.00 | | | | |

Observaciones:

Para la selección de ofertas se toman 3 casas ubicadas en sectores aledaños a las 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://inmobiliariaprovece.co/detalle?id=102363>2-<https://inmobiliariatonchala.com.co/inmuebles/casa-en-venta-en-tierra-linda/26896>3-<https://inmobiliariatonchala.com.co/inmuebles/casa-en-venta-en-montebello-i/23214>

REPOSICION

VALOR M2 DE CONSTRUCCIÓN

Depreciación Fitto y Corvini

| | |
|----------------------------------|---------------------|
| Area construida total | 84 |
| Area construida vendible | 67.5 |
| Valor M2 construido | \$1,500,000 |
| Valor reposición M2 | \$101,250,000 |
| Valor reposición presupuesto M2 | \$1,500,000 |
| Fuente | CONSTRUPRECIOS |
| Factor ajuste % | 3 % |
| Valor reposición M2 ajustado | \$1,455,000 |
| Calificación estado conservación | 2 |
| Vida útil | 100 |
| Vetus Tez | 9 |
| Edad en % de vida útil | 9 % |
| Fitto y corvin % | 7.30 % |
| Valor reposición depreciado | \$1,348,785 |
| Valor adoptado depreciado | \$1,348,000 |
| Valor total | \$90,990,000 |

FOTOS 3

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS 3

Puerta de entrada



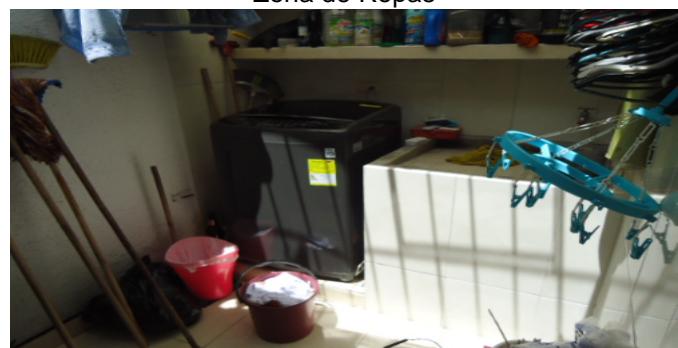
Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab 1 o Habitación Principal



Baño Privado



Habitación 2



Habitación 3



FOTOS 3

Baño Social 1



Cubierta Techos



Garaje



ANTEJARDIN CUBIERTO



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 --- Etapa: ET --- SIN Estrato: SE

----- **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 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

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 valuador 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 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 LR-88003196



PIN de Validación: a3f90a05



<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 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: a3f90a05



<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

a3f90a05

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

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal