



QR validez del avalúo

### INFORME DE AVALUO LRCAJA-73435154

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	DAVID ENRIQUE ARAGON AGAMEZ	FECHA VISITA	07/07/2023
NIT / C.C CLIENTE	73435154	FECHA INFORME	10/07/2023
DIRECCIÓN	CALLE 9 BN # 12E-37 CIUDAD JARDIN- EDIFICIO CITY GARDEN APTO 301	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	EDAD (AÑOS)	2 años
BARRIO	ESTRATO 3	REMODELADO	
CIUDAD	CIUDAD JARDÍN	OCCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	San Jose de Cucuta	TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Norte de Santander	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	Modelo 8-14		
VALUADOR	valor comercial		
IDENTIFICACIÓN	LUIS FERNANDO GARCIA BUSTOS 88197626		

### ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	GIOVANNE AMADO QUINTERO SANDOVAL			
NUM. ESCRITURA	620 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	1	FECHA 30/04/2021
CIUDAD ESCRITURA	San Jose de Cucuta		DEPTO	Norte de Santander
CEDULA CATASTRAL	S.I			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	54001-2-20-00621 del 26 de Marzo de 2021.			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	ED CITY GARDEN			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	0	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	9.18			

M. INMOB.	N°
AP 301	260-348756

### 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 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.

**Salvedades:** El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.

### 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.
Carpintería	Normal	Bueno.

### DOTACIÓN COMUNAL

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

**VALOR COMERCIAL \$ COP 124,197,592.68**

**VALOR ASEGURABLE \$ COP 124,197,593.00**

### CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

### Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

### 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

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

### INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	9
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Sector clasificado en el POT, acuerdo 022 de 2019, como Zona residencial 3, ZR3. El edificio presenta declaración de la construcción mediante Escritura # 620 del 30/04/2021 de la notaría 1 de Cúcuta, donde se protocoliza la Licencia # 54001-2-20-00621 del 26/03/2021 expedida por la curaduría urbana # 2 de Cúcuta. **INMUEBLE SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL.**

### CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	48.44	AREA	M2	0
AREA PRIVADA	M2	48.44	AVALO CATASTRAL 2023	PESOS	0

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	48	AREA PRIVADA VALORADA	M2	48.44

### OBSERVACIONES DE ÁREAS

CALLE 9 BN # 12E-37 CIUDAD JARDIN-EDIFICIO CITY GARDEN APTO 301 | CIUDAD JARDÓN | San Jose de Cucuta | Norte de Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 620, fecha: 30/04/2021, Notaría: 1 y ciudad: CÚCUTA.

### SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno 100-200
Escolar	Bueno 100-200
Asistencial	Bueno 400-500
Estacionamientos	Bueno 100-200
Áreas verdes	Bueno 300-400
Zonas recreativas	Bueno 100-200

Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI Bueno
Sardineles	SI Bueno
Vias Pavimentadas	SI Bueno
Transporte Público	Bueno
Sector	Predio
Acueducto	SI SI
Alcantarillado	SI SI
Energía Eléctrica	SI SI
Gas Natural	SI SI

### Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:  
NO Si SI

### Impacto Ambiental

Aire: Basura: Ruido: Cond.seguridad: Aguas servidas:  
NO NO NO NO NO

### EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	pórticos
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	5
Nº de Sótanos	0
Vida Util	100
Vida Remanente	98
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	CALLE 9 BN # 12E-37 CIUDAD JARDIN-EDIFICIO CITY GARDEN APTO 301

Ajuste sismo resistente	SI
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Año de Construcción	2021

### 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.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	AREA DE CONSTRUCCION	48.44	M2	\$2,563,947.00	100.00%	\$124,197,592.68
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$124,197,592.68</b>

Valor en letras Ciento veinticuatro millones ciento noventa y siete mil quinientos noventa y dos Pesos Colombianos

<b>TOTAL COMERCIAL</b>	<b>\$124,197,592.68</b>
<b>OFERTA Y DEMANDA</b>	

**Tiempo esperado de comercialización (Meses):**

**Perspectivas de valoración:**

**Comportamiento Oferta y Demanda:**

**Actualidad edificadora:**

15

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.

Se observó actividad edificadora en su entorno inmediato de vivienda unifamiliar y multifamiliar.

### SALVEDADES

El inmueble en documentos no presenta parqueadero asignado, de igual manera la Licencia no registra. Sin embargo, en la visita, se pudo evidenciar la presencia de 1 parqueadero para motos, marcado con el número 301.

La Urbanización Ciudad Jardín, ubicada el Norte de la ciudad, 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.

Escrutina: 620, Fecha escritura: 30/04/2021, Notaría escritura: 1, Ciudad escritura: CÚCUTA, Administración: 0, Total unidades: 9, Condiciones: Solo construcción, Nro. pisos: 5, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Cancha: No, Zonas verdes: No, Shut: No, Citófono: Si, Aire acondicionado: No, Teatrino: No, Sauna: No, Club: No, Bomba eyectora: No, Gimnasio: No, Bicicletero: No, Garaje visitante: No, Golfito: No, Calefacción: No, Planta eléctrica: No, Jardín infantil: No, Terraza comunal: Si, Piscina: No, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0. El edificio cuenta con una terraza comunal ubicada en el piso 5.

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.

Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Patio interior: 0, Habitaciones: 2, Closet: 2, Baño privado: 1, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropa: 1, Local: 0, Balcón: 0, 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

Se pudo observar en la visita que los acabados son en su mayoría normales, muros sin pañetados, estucados y pintados, baños enchapados, pisos en cerámica, Tiene acabados en madera de puertas y closets. Ventanas en carpintería de aluminio. Sus acabados se encuentran en buen estado de conservación.

### EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

**MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:** Es la técnica 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.

# MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	CJ CENTENARIO BR GUAIMARAL	1	\$180,000,000	0.97	\$174,600,000	1	\$0		\$0	\$2,567,647.06	5718371
2	URB LOS ACACIOS	3	\$160,000,000	0.95	\$152,000,000	1	\$0	0	\$0	\$2,648,083.62	5821919
3	URB LOS ACACIOS		\$180,000,000	0.95	\$171,000,000	1	\$0	0	\$0	\$2,660,650.38	5718301
	<b>Del inmueble</b>	<b>3</b>		.	.	<b>0</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	6	68	68	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,567,647.06
2	15	57.40	57.40	.98	0.99	1.0	1.0	1.0	0.97	\$2,569,170.73
3	20	64.27	64.27	0.97	.99	1.0	1.0	1.0	0.96	\$2,555,022.56
	<b>2 años</b>									
									<b>PROMEDIO</b>	\$2,563,946.78
									<b>DESV. STANDAR</b>	\$7,766.06
									<b>COEF. VARIACION</b>	0.30%

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$2,571,712.85	<b>TOTAL</b>	\$124,573,770.21
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$2,556,180.72	<b>TOTAL</b>	\$123,821,394.16
VALOR TOTAL	\$124,197,592.68			

Observaciones:

Para la selección de ofertas se toman 3 apartamentos ubicados en el mismo sector 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:

[https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/11246\\_archivopdflinks.html](https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/11246_archivopdflinks.html)

1.-<https://rentabien.com.co/detalle/10914/apartamento-en-venta-en-quaimaral/?code=2355681>

2.-<https://inmobiliariatonchala.com.co/inmuebles/apartamento-en-venta-en-los-acacios/27834>

3.-<https://rentabien.com.co/detalle/1302/apartamento-en-venta-en-los-acacios/?code=168245>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CALLE 9 BN # 12E-37 CIUDAD JARDIN-EDIFICIO CITY  
GARDEN APTO 301 | CIUDAD JARDÓIN | San Jose de Cucuta |  
Norte de Santander

### COORDENADAS (DD)

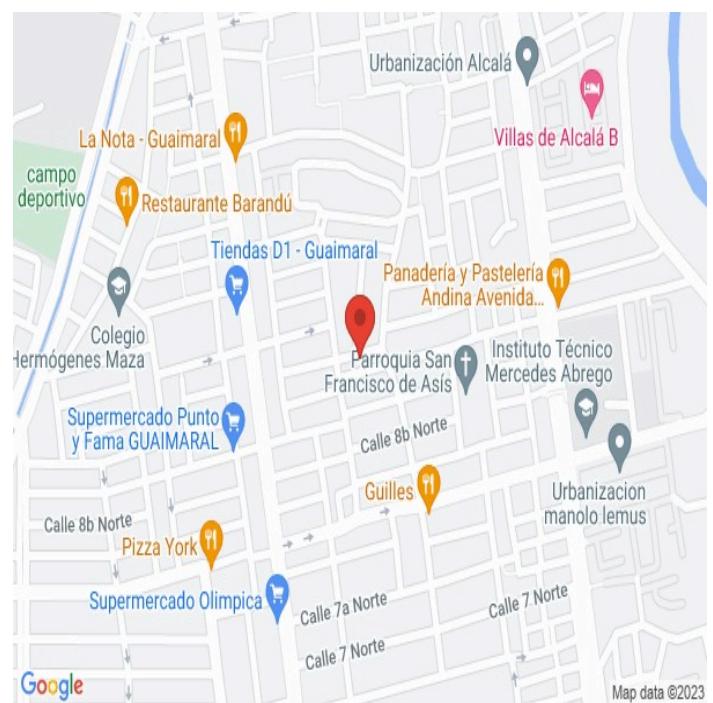
**Latitud:** 7.909639025433091

**Longitud:** -72.49073030875756

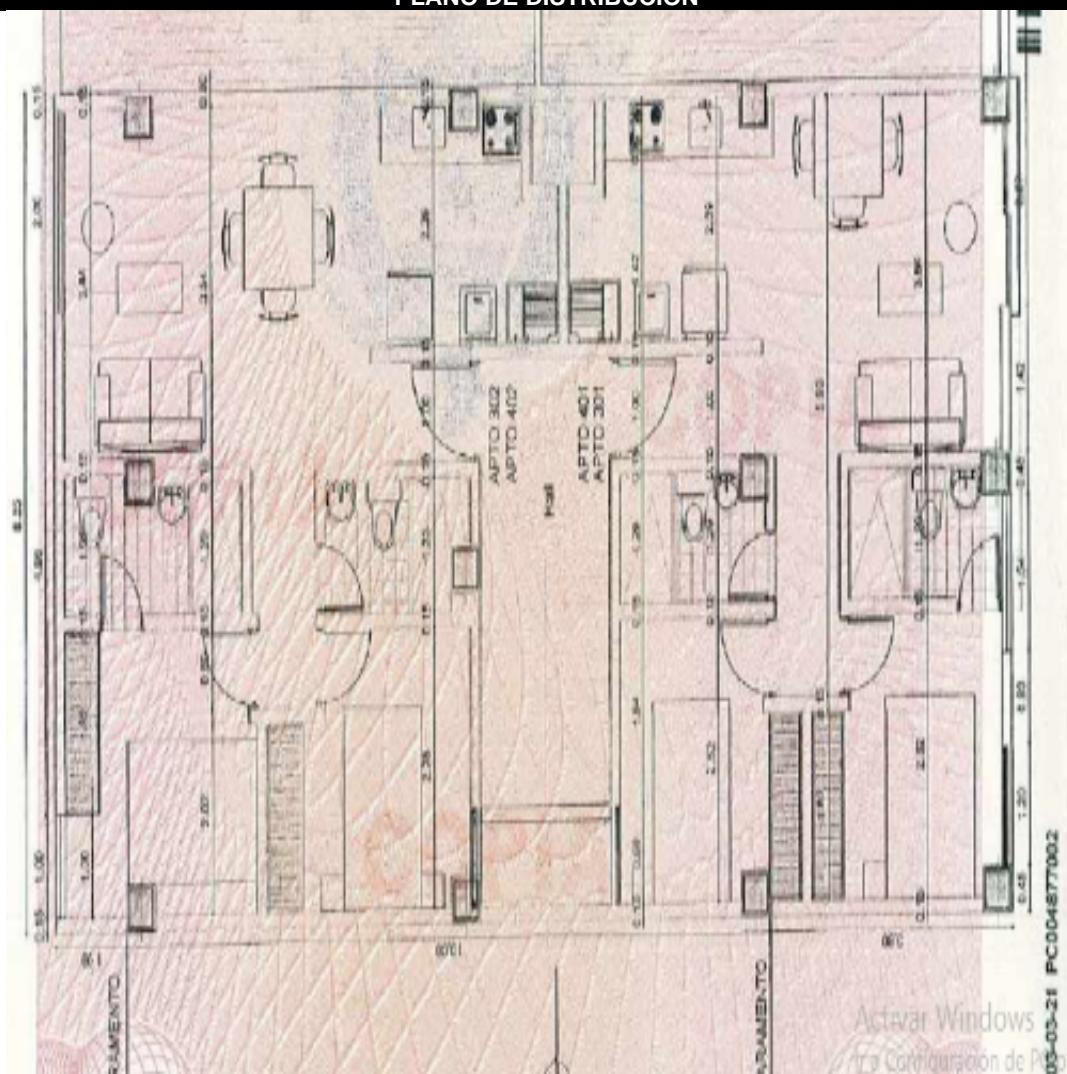
### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 7° 54' 34.7004''

**Longitud:** 72° 29' 26.6274''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



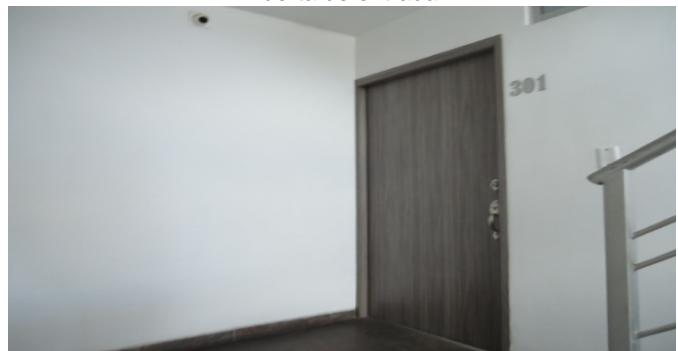
Nomenclatura



Nomenclatura



Puerta de entrada



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Nomenclatura del Apto



Citofono



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab 1 o Habitación Principal



Conexion habitación principal



Baño Privado



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Habitación 2



Closest 1



Baño Social 1



Garaje



Escalera del Edificio



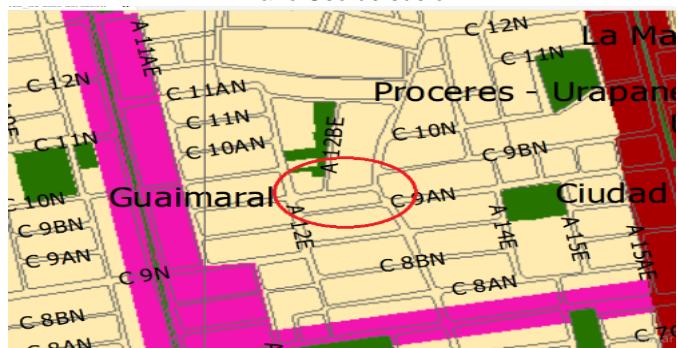
Otras Zonas SocialesCJ



Otras Zonas SocialesCJ



Plano Uso de suelo



## **REGISTRO FOTOGRÁFICO**

## Plano remoción masa



ANEXOS RPH

cableados conforme al plano eléctrico. 2. Salubridad. Luz y ventilación natural recibidas por los patios interiores, 3. Localización y nomenclatura. Apartamento 101 UBICADA CALLE 9BN # 12E-37 CIUDAD JARDÍN de la ciudad de Cúcuta, Apartamento 102 UBICADA CALLE 9BN # 12E-37 CIUDAD JARDÍN de la ciudad de Cúcuta, Apartamento 201 UBICADA CALLE 9BN # 12E-37 CIUDAD JARDÍN de la ciudad de Cúcuta, Apartamento 202 UBICADA CALLE 9BN # 12E-37 CIUDAD JARDÍN de la ciudad de Cúcuta, Apartamento 301 UBICADA CALLE 9BN # 12E-37 CIUDAD JARDÍN de la ciudad de Cúcuta, Apartamento 302 UBICADA CALLE 9BN # 12E-37 CIUDAD JARDÍN de la ciudad de Cúcuta, Apartamento 401 UBICADA CALLE 9BN # 12E-37 CIUDAD JARDÍN de la ciudad de Cúcuta, Apartamento 402 UBICADA CALLE 9BN # 12E-37 CIUDAD JARDÍN de la ciudad de Cúcuta, Apartamento 501 UBICADA CALLE 9BN # 12E-37 CIUDAD JARDÍN de la ciudad de Cúcuta, construida sobre un lote de terreno el cual posee una extensión superficial de CIENTO VEINTE METROS CUADRADOS.

ANEXOS RPH

PORCENTAJE DE COPROPIEDAD: 9.87% -----

**TERCER PISO:** **Apartamento 301:** Entrada de libre acceso por la calle 9BN consta de: Sala-comedor, cocina-ropas, dos alcobas, la principal con baño y un baño auxiliar, NORTE: Longitud 9.15 metros en línea quebrada con vacío que da a la calle 9BN, muro común fachada al medio. SUR: Longitud 9.31 metros en línea quebrada con zona común escalera, hall y con Apartamento 302 de la misma edificación, muro común al medio. ORIENTE: Longitud 6.30 metros en línea quebrada con vacío que da al salón comunal, muro común al medio. OCCIDENTE: Longitud 6.51 metros en línea quebrada con vacío que da al Apartamento 101 Apartamento dúplex. NADIR: Con Apartamento 201, CENIT: con Apartamento 401 de la misma edificación. **AREA:** 48.44 m<sup>2</sup>.

PORCENTAJE DE COPROPIEDAD: 9.18%, -----

ANEXOS RPH

UNIDADES PRIVADAS		m2		% DE COPROPIEDAD
APTO 101 Duplex	Primer Piso	37,50		
	Segundo Piso	55,40	92,90	17,62%
APTO 102			56,83	10,73%
APTO 201			40,44	9,18%
APTO 202			52,10	9,87%
APTO 301			48,44	9,18%
APTO 302			52,10	9,87%
APTO 401			48,44	9,18%
APTO 402			52,10	9,87%
APTO 501			76,48	14,50%
<b>TOTAL AREAS PRIVADAS</b>		<b>627,63</b>		<b>100,00%</b>

# 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 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 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 valorar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -según la vida útil consumida- de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

**FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-73435154**



PIN de Validación: b5d80ad5



<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  
09 Jun 2017

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: b5d80ad5



<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

b5d80ad5

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

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal