



QR validez del avalúo



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

AVALUO: LRCAJA-73435154

Fecha del avalúo		Fecha de visita	07/07/2023
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CALLE 9 BN # 12E-37 CIUDAD JARDIN-EDIFICIO CITY GARDEN APTO 301		
Barrio	CIUDAD JARDÓN		
Ciudad	San Jose de Cucuta		
Departamento	Norte de Santander		
Propietario	GIOVANNE AMADO QUINTERO SANDOVAL		

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: DAVID ENRIQUE ARAGON AGAMEZ

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 **GIOVANNE AMADO QUINTERO SANDOVAL** ubicado en la CALLE 9 BN # 12E-37 CIUDAD JARDIN-EDIFICIO CITY GARDEN APTO 301 CIUDAD JARDÓN, 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 \$124,006,400.00 pesos m/cte (Ciento veinticuatro millones seis mil cuatrocientos).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

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

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	AREA DE CONSTRUCCION	48.44	M2	\$2,560,000.00	100.00%	\$124,006,400.00
TOTALES					100%	\$124,006,400.00
Valor en letras Ciento veinticuatro millones seis mil cuatrocientos 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	124,006,400.00
Proporcional	0	0	Valor asegurable	0
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	10
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL					
Código	LRCAJA-73435154	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	DAVID ENRIQUE ARAGON AGAMEZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	73435154	Teléfono	3203310548
Email	david.aragon@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	GIOVANNE AMADO QUINTERO SANDOVAL				
Tipo identificación	C.C.	Documento	72274684	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CALLE 9 BN # 12E-37 CIUDAD JARDIN-EDIFICIO CITY GARDEN APTO 301				
Conjunto	ED CITY GARDEN				
Ciudad	San Jose de Cucuta	Departamento	Norte de Santander	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	CIUDAD JARDÓN	Condiciones PH	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	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	3																										
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																								
Justificación de Metodología	Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997 ; se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.																												
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>48.44</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>48.44</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td>0</td></tr><tr><td>AREA LIBRE COMUN</td><td>M2</td><td>0</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	48.44	AREA PRIVADA	M2	48.44	AREA LIBRE PRIVADA	M2	0	AREA LIBRE COMUN	M2	0	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA</td><td>M2</td><td>0</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2023</td><td>PESOS</td><td>0</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA	M2	0	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	0
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																											
AREA CONSTRUIDA	M2	48.44																											
AREA PRIVADA	M2	48.44																											
AREA LIBRE PRIVADA	M2	0																											
AREA LIBRE COMUN	M2	0																											
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																											
AREA	M2	0																											
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	0																											
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>48</td></tr><tr><td>AREA LIBRE MEDIDA</td><td>M2</td><td>0</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	48	AREA LIBRE MEDIDA	M2	0	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>48.44</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td>0</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	48.44	AREA LIBRE PRIVADA	M2	0						
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																											
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	48																											
AREA LIBRE MEDIDA	M2	0																											
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																											
AREA PRIVADA VALORADA	M2	48.44																											
AREA LIBRE PRIVADA	M2	0																											
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 de vivienda unifamiliar y multifamiliar.																												
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:	Sector clasificado en el POT, acuerdo 022 de 2019, como Zona residencial 3, ZR3. El eidificio presenta declaración de la construcción mediante Escritura # 620 del 30/04/2021 de la notaría 1 de Cúcuta, donde se protocoliza la Licenca # 54001-2-20-00621 del 26/03/2021 expedida por la curaduría urbana # 2 de Cúcuta.																												

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
620	EscrituraDePropiedad	30/04/2021	1	San Jose de Cucuta

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
260-348756	05/07/2023	9.18	S.I	APTO

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

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS

	Sector	Inmueble
Energía	SI	SI
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Gas	SI	SI

AMOBLAMIENTO URBANO

	Sector
Alumbrado	SI
Arborizacion	SI
Alamedas	NO
Ciclo rutas	NO

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	100-200	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	300-400	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	100-200	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	400-500	Tipo de vía	PAVIMENTO FLEXIBLE	
Escolar	Bueno	100-200			
Comercial	Bueno	100-200			

IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	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.				

PROPIEDAD HORIZONTAL					
Escritura de Propiedad Horizontal	620		Fecha escritura	30/04/2021	
Notaria escritura	1		Ciudad escritura	CÚCUTA	
Valor administración	0	Total unidades	9	Terraza comunal	Si
Condiciones	Solo construcción	# Pisos edificio	5	Porteria	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	No	Gimnasio	No

		eyectora			
Bicicletero	No	Garaje visitante	No	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	No	#Ascensores	0
#Sotanos	0				
Observación	Escritura: 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, Biciclétero: 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.				

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	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	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2021	Edad Inmueble	2 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	54001-2-20-00621 del 26 de Marzo de 2021.				
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	2
Closet	2	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	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 ropas: 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				

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 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.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CALLE 9 BN # 12E-37 CIUDAD JARDIN-EDIFICIO CITY GARDEN APT0 301 | CIUDAD JARDÍN | San Jose de
Cucuta | Norte de Santander



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 7.909639025433091

GEOGRAFICAS : 7° 54' 34.7004''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -72.49073030875756

GEOGRAFICAS : 72° 29' 26.6274''

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
Del inmueble		3		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	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
2 años										
									PROMEDIO	\$2,563,946.78
									DESV. STANDAR	\$7,766.06
									COEF. VARIACION	0.30%

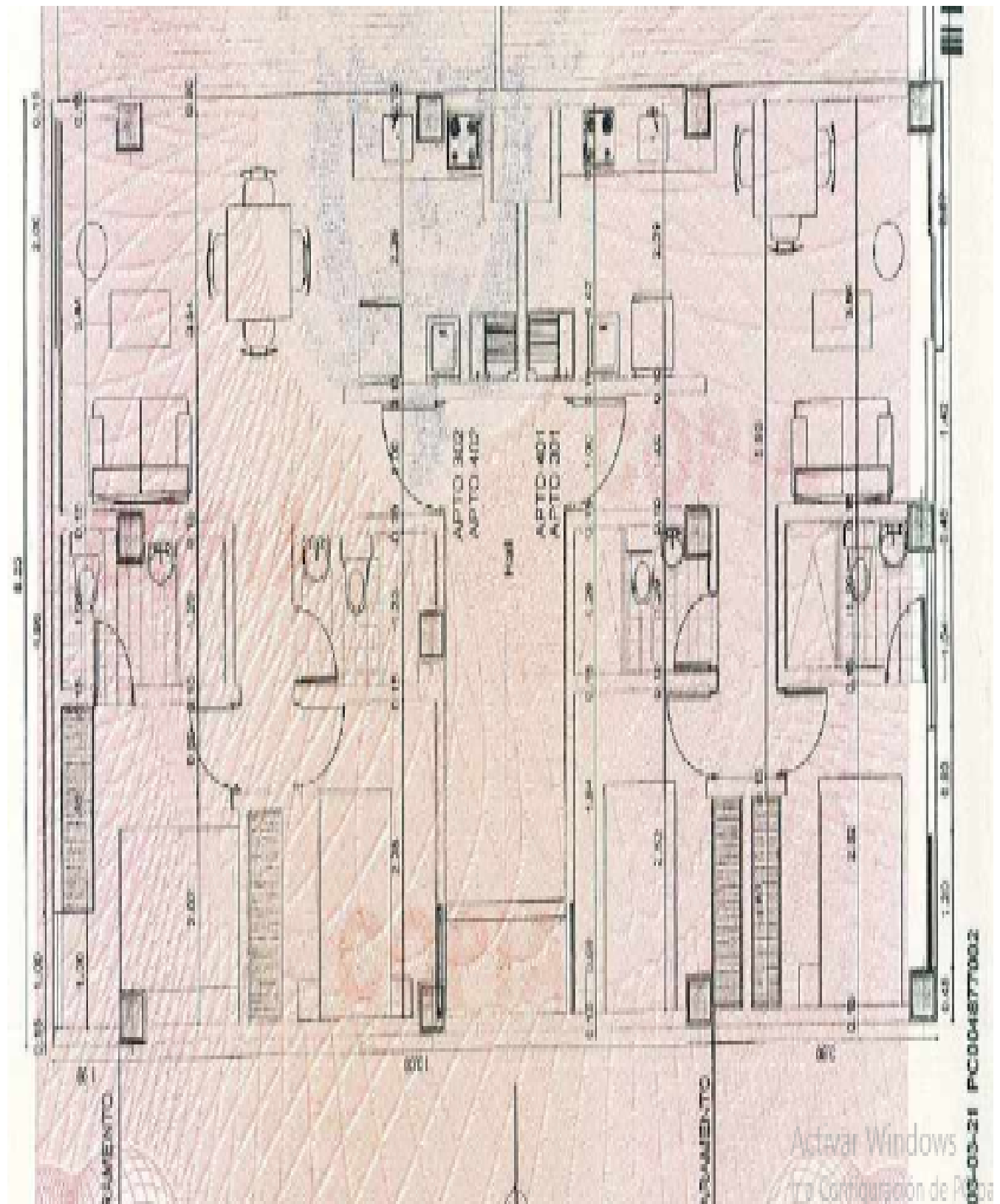
VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,571,712.85	TOTAL	\$124,573,770.21
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,556,180.72	TOTAL	\$123,821,394.16
VALOR TOTAL	\$12,400,640.00			

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:
[1-https://rentabien.com.co/detalle/10914/apartamento-en-venta-en-guaimaral?code=2355681](https://rentabien.com.co/detalle/10914/apartamento-en-venta-en-guaimaral?code=2355681)
[2-https://inmobiliariatonchala.com.co/inmuebles/apartamento-en-venta-en-los-acacios/27834](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](https://rentabien.com.co/detalle/1302/apartamento-en-venta-en-los-acacios?code=168245)

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS 4

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



FOTOS 4

Puerta de entrada



Nomenclatura del Apto



Citofono



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab 1 o Habitación Principal



Closet hab Principal



FOTOS 4

Baño Privado



Habitación 2



Closet 1



Baño Social 1



Garaje



Escalera del Edificio



Otras Zonas SocialesCJ

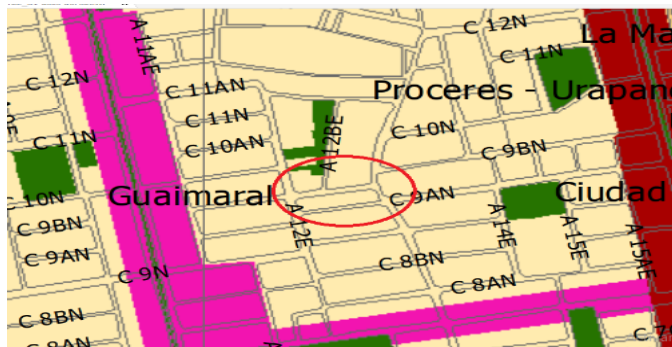


Otras Zonas SocialesCJ

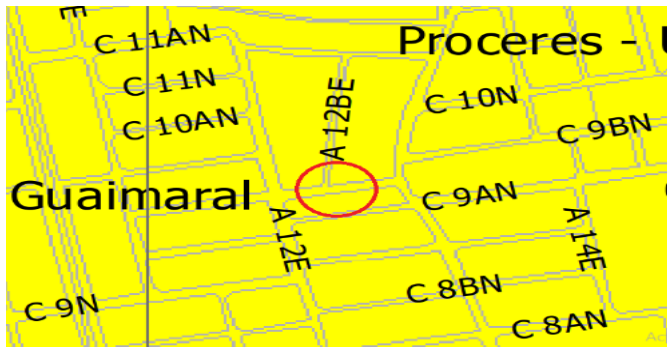


FOTOS 4

Plano Uso de suelo



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 e

ANEXOS RPH

UNIDADES PRIVADAS		m2	% DE COPROPIEDAD
APTO 101 Duplex	Primer Piso	37,50	
	Segundo Piso	55,40	
APTO 102		92,90	17,62%
APTO 201		56,63	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 501		52,10	9,87%
APTO 502		70,48	14,50%
TOTAL AREAS PRIVADAS		627,63	100,00%

ANEXOS RPH

REPUBLICA DE COLOMBIA

PORCENTAJE DE COPROPIEDAD:9.67% -----
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 8.30 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. ÁREA 48.44 m2.
PORCENTAJE DE COPROPIEDAD:9.18% -----

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 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 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 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 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
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



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