


INFORME DE AVALUO LRCAJA-88259151-2
RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	FREN ALEXANDER SANCHEZ ORTIZ
NIT / C.C CLIENTE	88259151
DIRECCIÓN	CL 33 # 26 A - 6 SEGUN CATASTRO
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	OSPINA PEREZ
CIUDAD	San Jose de Cucuta
DEPARTAMENTO	Norte de Santander
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	LUIS FERNANDO GARCIA BUSTOS
IDENTIFICACIÓN	88197626

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	15/07/2023
FECHA INFORME	19/07/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	34 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	ESTEBAN SANCHEZ
NUM.	7076 EscrituraDe
ESCRITURA	Propiedad
CIUDAD	San Jose de Cucuta
ESCRITURA	54001010407340016000
CEDULA CATASTRAL	N.A
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	N.A
NOMBRE DEL CO	N.A
NUNTO/EDIFICIO	
VALOR ADMINIS	No Tiene
RACIÓN	
MENSUALIDAD	
VRxM2	

M. INMOB.	Nº
CASAS	260-41169

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. 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.

DEPENDENCIAS

Sala	5	Estudio	0	Alcobas	10
Comedor	5	Estar	0	B. priv	2
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	5	BServ	0	Jardín	No
Patio	5	Bsocial	5	Balcón	0

Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	NO
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	NO
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	
IntegralAla	NO				
Vivienda					

ACABADOS

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

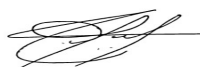
DOTACIÓN COMUNAL

Porteria	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaCom	No	JardinInfant	No
PlantaElect.	No	unaf		il	
Gar.Visit.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Porteria	No	Ginmnasio	No	BombaEyec	No
ZonaVerde	No			tora	
Aire	No	Tanque	No	Cancha	No
		Shut	No	Citofono	No
		Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 278,520,000.00
VALOR ASEGURABLE \$ COP 188,530,188.00
CALIFICACIÓN DE GARANTÍA
FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. De acuerdo a las políticas de CAJAHONOR, que se promulgaron el 29 de marzo de 2022, es desfavorable, por tener más de una unidad habitacional, en el caso 5 unidades.

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: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

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

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

Área Lote	300	Frente	12
Forma	REGULAR	Fondo	25
Topografía	PLANA	Rel. Fte./Fdo.	1:2.08

NORMAS DE USO DE SUELO

Decreto / Acuerdo	022 DEL 19 DE DICIEMBRE DE 2019
Antejardín	3
Uso principal	RESIDENCIAL
Altura permitida pisos	3
Aislamiento posterior	3m A PARTIR DEL 2DO PISO
Índice de ocupación	0.77
Índice de construcción:	2.50
No. De Unidades:	5

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	300
AREA CONSTRUIDA	M2	0

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	0
AREA CONSTRUIDA	M2	133
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	19.778.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	408
AREA PISO 1	M2	367

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	300
AREA PISO 1	M2	231

OBSERVACIONES DE ÁREAS
SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	SI	SI

Impacto Ambiental

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

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vías Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	pórticos
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	1
N° de Sótanos	
Vida Útil	100
Vida Remanente	66
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	CL 33 # 26 A - 6 SEGUN CATASTRO

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	otro
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	SI
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1989

Comentarios de estructura

Se pudo observar en la visita el sistema de estructura tradicional en aparente buen estado de conservación. Una parte de la construcción tiene estructura de muros de carga. Para el avalúo corresponde a la casa 5, la cual tiene un área aproximada de 41 m².

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	AREA DE TERRENO	300	M2	\$300,000.00	32.31%	\$90,000,000.00
Area Construida	AREA DE CONSTRUCCION UND 1 - 4	190	M2	\$880,000.00	60.03%	\$167,200,000.00
Area Construida	AREA DE CONSTRUCCION UND 5	41	M2	\$520,000.00	7.65%	\$21,320,000.00
TOTALES					100%	\$278,520,000.00
Valor en letras			Doscientos setenta y ocho millones quinientos veinte mil Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL

\$278,520,000.00

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	12
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
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.
Actualidad edificadora:	Se observó actividad edificadora en su entorno inmediato de unidades de vivienda y reforma y ampliaciones en los predios existentes.

SALVEDADES

El inmueble corresponde al predio relacionado en la nomenclatura del presente documento, el cual cuenta con características propias del sector y acordes a su estratificación socioeconómica. 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.**

El inmueble está conformado por 5 unidades de vivienda, de las cuales dos cuentan con garaje cubierto en la parte anterior del predio.

Sector consolidado, con buenas vías de acceso, con suficientes rutas transporte público que lo comunican con el resto de la ciudad, cuenta con zonas verdes, arborización y con equipamiento comunal. Sector consolidado con buenas vías de acceso y con equipamiento comunal e institucional.

Se pudo observar en la visita el sistema de estructura tradicional en aparente buen estado de conservación. Una parte de la construcción tiene estructura de muros de carga. Para el avalúo corresponde a la casa 5, la cual tiene un área aproximada de 41 m².

Casa. Consta de: sala: 5, Comedor: 5, Cocina: Sencilla, Baño social: 5, Patio interior: 5, Habitaciones: 11, Closet: 0, Baño privado: 2, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 5, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno Se trata de un inmueble subdividido físicamente, compuesto por 5 unidades de vivienda. Viviendas usadas, unifamiliares de 1 piso, con disposición esquinera. CASA 1: garaje cubierto, sala-comedor, cocina, zona de ropas, baño social, tres alcobas, la principal con baño privado. CASA 2: garaje cubierto, sala-comedor, cocina, zona de ropas, baño social, tres alcobas, la principal con baño privado. CASA 3: sala-comedor, cocina, zona de ropas, baño social, dos alcobas. CASA 4: sala-comedor, cocina, zona de ropas, baño social, dos alcobas. CASA 5: sala-comedor, zona de cocina, zona de ropas, baño social, alcoba y patio posterior.s. Las 5 unidades cumplen con los requisitos exigidos para el uso de vivienda. La zona cubierta que ocupan las casas 1 hasta la 4, no le pertenece al predio.

Se pudo observar en la visita que los acabados de las unidades de vivienda 1 a la 4 son normales: muros pañetados, estucados y pintados, baños enchapados, pisos en cerámica, Tiene acabados en madera de puertas. Ventanas en carpintería metálica. Placa de cubierta en concreto. Sus acabados se encuentran en buen estado de conservación. La unidad de vivienda 5 tiene acabados sencillos, muros pañetados, y pintados, baños enchapados, pisos en gres. No tiene acabados en madera. Puertas y ventanas en carpintería metálica. Cubierta en teja de fibrocemento. Sus acabados se encuentran en regular 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 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.

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.

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	BR OSPINA PEREZ	\$180,000,000	0.97	\$174,600,000	5821919	163	125	\$1,000,000	\$125,000,000
2	BR MOTILONES	\$350,000,000	0.95	\$332,500,000	5821919	350	280	\$800,000	\$224,000,000
3	BR ATALAYA	\$120,000,000	0.97	\$116,400,000	5718371	183	90	\$700,000	\$63,000,000
Del inmueble						300	190		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$49,600,000	\$304,294	1.0	1.0	1.00	\$304,294
2	\$108,500,000	\$310,000	1.0	1.0	1.00	\$310,000
3	\$53,400,000	\$291,803	1.0	1.0	1.00	\$291,803
					PROMEDIO	\$302,032.59
					DESV. STANDAR	\$9,306.84
					COEF. VARIACION	3.08%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$300,000.00	AREA	300	TOTAL	\$90,000,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$880,000.00	AREA	190	TOTAL	\$167,200,000.00
VALOR TOTAL	\$257,200,000.00					

Observaciones:

Enlaces:

https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/11285_2archivopdflinks.html

1.-<https://inmobiliariatonchala.com.co/inmuebles/casa-en-venta-en-ospina-perez/28005>

2.-<https://inmobiliariatonchala.com.co/inmuebles/casa-en-venta-en-motilones/26425>

3.-<https://rentabien.com.co/detalle/1783/casa-en-venta-en-atalaya/?code=195201>

REPOSICION

VALOR M2 DE CONSTRUCCIÓN PARA CONSTRUCCIPON DE UNIDADES 1 A LA 5

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	326
Area construida vendible	190
Valor M2 construido	\$1,300,000
Valor reposición M2	\$247,000,000
Valor reposición presupuesto M2	\$1,300,000
Fuente	PROPIA
Factor ajuste %	5 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,235,000
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	100
VetusTez	34
Edad en % de vida útil	34 %
Fito y corvin %	29.03 %
Valor reposición depreciado	\$876,480
Valor adoptado depreciado	\$880,000
Valor total	\$167,200,000

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	41
Area construida vendible	41
Valor M2 construido	\$1,000,000
Valor reposición M2	\$41,000,000
Valor reposición presupuesto M2	\$1,000,000
Fuente	PROPIA
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,000,000
Calificación estado conservación	3
Vida útil	70
VetusTez	34
Edad en % de vida útil	48.57 %
Fito y corvin %	48 %
Valor reposición depreciado	\$520,000
Valor adoptado depreciado	\$520,000
Valor total	\$21,320,000

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CL 33 # 26 A - 6 SEGUN CATASTRO | OSPINA PEREZ | San Jose de Cucuta | Norte de Santander

COORDENADAS (DD)

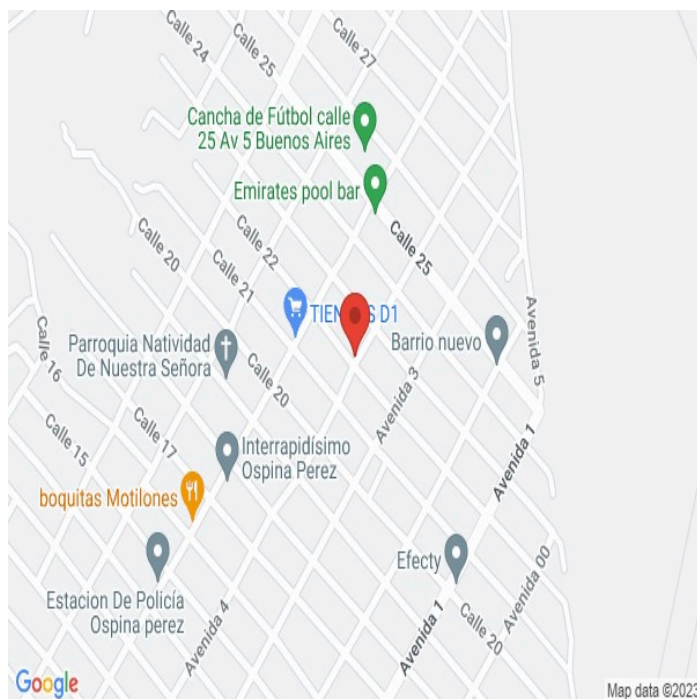
Latitud: 7.925532961181456

Longitud: -72.51930196769536

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 7° 55' 31.9182''

Longitud: 72° 31' 9.4866''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Nomenclatura



ZONA ANTERIOR CUBIERTA



ZONA LATERAL CUBIERTA



GARAJE CASA 1



FACHADA CASA 1



SALACOMEDOR CASA 1



COCINA CASA 1



PATIO DE ROPAS CASA 1



REGISTRO FOTOGRÁFICO

ALCOBA 1 CS 1



Baño ALCOBA 1 CS 1



ALCOBA 2 CS 1



ALCOBA 3 CS 1



Baño SOCIAL CS 1



CONTADOR DE GAS CS 1



CONTADOR DE LUZ CS 1



CONTADOR DE AGUA CS 1



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DETALLE DE CUBIERTA CS 1



FACHADA CASA 2



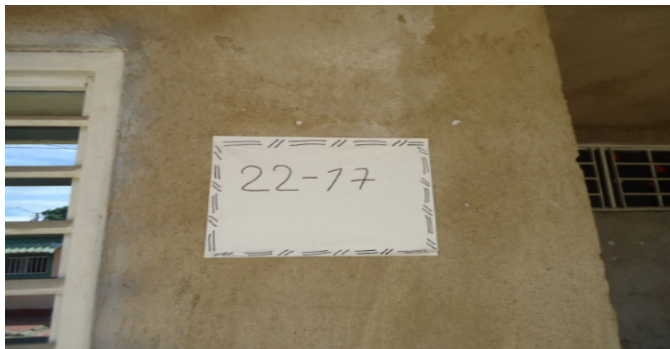
GARAJE CASAS 2



PUERTA ACCESO CS 2



NOMENCLATURA CS 2



SALACOMEDOR CS 2



COCINA CS 2



PATIO DE ROPAS CS 2



REGISTRO FOTOGRÁFICO

ALCOBA 1 CS 2



Baño ALCOBA 1 CS 2



ALCOBA 2 CS 2



ALCOBA 3 CS 2



Baño SOCIAL CS 2



CONTADOR DE GAS CS 2



CONTADOR DE AGUA CS 2



FACHADA CASA 3



REGISTRO FOTOGRÁFICO

PUERTA DE ACCESO CS 3



SALACOMEDOR CS 3



COCINA CS 3



ALCOBA 1 CS 3



ALCOBA 2 CS 2



Baño SOCIAL CS 3



ZONA DE ROPAS CS 3



CONTADOR DE AGUA CS 3



REGISTRO FOTOGRÁFICO

CONTADOR DE GAS CS 3



FACHADA CASA 4



SALACOMEDOR CS



COCINA CS 4



ZONA DE ROPAS CS 4



ALCOBA 1 CS 4



ALCOBA 2 CS 4



BAnO SOCIAL CS 4



REGISTRO FOTOGRÁFICO

CONTADOR DE AGUA CS 3



FACHADA CASA 5



PUERTA DE ACCESO CS 5



SALA COMEDOR CS 70



ALCOBA 1 CS 5



ZONA DE COCINA CS 5



Baño SOCIAL CS 5



ZONA DE ROPAS CS 5



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 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 LRCAJA-88259151-2



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