



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-13278227

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JERSON ORTEGA CARRILLO
NIT / C.C CLIENTE	13278227
DIRECCIÓN	CON CERRADO ALTOS DEL ESTE P.H UBICADA EN LA AVENIDA 9 6-40 DE LA URB ALAMEDA DEL ESTE AP 1003 TORRE A PQ 14
SECTOR	Urbano
BARRIO	Estrato 3 URB ALAMEDA DEL ESTE, URB PRADOS DEL ESTE
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	11/08/2023
FECHA INFORME	16/08/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	
REMODELADO	
OCCUPANTE	
TIPO DE INMUEBLE	
USO ACTUAL	

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	SOCIEDAD AGROINTEGRAL DEL NORTE SAS			
NUM.	5155 Escritura De	#NOTARIA	5	FECHA
ESCRITURA	Propiedad		23/12/2022	
CIUDAD	San Jose de Cucuta		DEPTO	Norte de Santander
ESCRITURA				
CEDULA	S.I			
CATASTRAL				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	LC-54001-1-18-0237 de la Curaduría Urbana No.1 de Cúcuta.			
NOMBRE DEL CO	CON CERRADO ALTOS DEL ESTE			
NJUNTO/EDIFICIO				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	180000	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.6499			2894.82

M. INMOB.	N°
APTO 1003, TR A	260-346224

OBSERVACIONES GENERALES

Ubicado en CON CERRADO ALTOS DEL ESTE P.H UBICADA EN LA AVENIDA 9 6-40 DE LA URB ALAMEDA DEL ESTE AP 1003 TORRE A PQ 14, cuenta con 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.
Carpinteria	Normal	Bueno.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Integral	AlcServ.	0	Terraza	
Zropas	1	BServ	0	Jardín	0
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	1
Garajes	1	Exclusivo	SI	Sencillo	SI
Cubierto	SI	Privado	NO	Doble	NO
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	NO
IntegralAla	NO				
Vivienda					

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 185,014,164.98

VALOR ASEGURABLE \$ COP 185,014,165.00

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	168
Garajes	Si tiene No. 1
Tipo de Garaje	Común uso exclusivo

Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:
Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	71.41	AREA	M2	S/I
AREA PRIVADA	M2	62.18	AVALO CATASTRAL 2023	PESOS	S/I

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	62	AREA PRIVADA VALORADA	M2	62.18

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CON CERRADO ALTOS DEL ESTE P.H UBICADA EN LA AVENIDA 9 6-40 DE LA URB ALAMEDA DEL ESTE AP 1003 TORRE A PQ 14 | URB ALAMEDA DEL ESTE, URB PRADOS DEL ESTE | San Jose de Cucuta | Norte de Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 2725, fecha: 02/07/2020, Notaría: 2 y ciudad: CÚCUTA.

SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	100-200	
Escolar	Bueno	mas de 500	
Asistencial	Bueno	mas de 500	
Estacionamientos	Bueno	300-400	
Areas verdes	Bueno	100-200	
Zonas recreativas	Bueno	100-200	

Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vias Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	

Acueducto	Sector	Predio
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	sistema dual o combinado
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de pisos	14
Nº de sótanos	
Vida útil	100
Vida remanente	0
Estructura	Industrializado
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	CON CERRADO ALTOS DEL ESTE P.H UBICADA EN LA AVENIDA 9 6-40 DE LA URB ALAMEDA DEL ESTE AP 1003 TORRE A PQ 14

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 bloque aislado
Año de Construcción	2021

Comentarios de estructura

El sistema constructivo es industrializado, compuesto por muros y placas macizas en concreto reforzado con acero corrugado y mallas electro soldadas. Se pudo observar en la visita el sistema de estructura 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.

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APTO 1003, TR A	62.18	M2	\$2,975,461.00	100.00%	\$185,014,164.98
TOTALES					100%	\$185,014,164.98

Valor en letras

Ciento ochenta y cinco millones catorce mil ciento sesenta y cuatro Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL \$185,014,164.98

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

SALVEDADES

Garaje: Tiene asignado de uso exclusivo un parqueadero #14, cubierto, ubicado en el primer piso de la zona de parqueaderos,

Entorno: El conjunto cerrado Alto del Este está localizado en la urbanización Prados del Este, sector consolidado de uso residencial, se construye de vivienda tipo unifamiliar y multifamiliar en conjuntos cerrados. Cuenta con buena accesibilidad vial. Se accede desde a avenida La Gacana e desde el anillo vial Oriental, vías en buen estado y con gran flujo vehicular.

Propiedad horizontal: Escritura: 2725, Fecha escritura: 02/07/2020, Notaría escritura: 2, Ciudad escritura: CÚCUTA, Administración: 180000, Total unidades: 168, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 14, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Piscina: Si, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 6

Estructura: El sistema constructivo es industrializado, compuesto por muros y placas macizas en concreto reforzado con acero corrugado y mallas electro soldadas. Se pudo observar en la visita el sistema de estructura 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.

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Se pudo observar en la visita que los acabados son en su mayoría normales, muros pañetados, estucados y pintados, baños enchapados, pisos en porcelanato. 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 valuadora 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 CONDADO DEL ESTE	8	\$200,000,000	0.97	\$194,000,000	1	\$0	0	\$0	\$3,115,464.91	5724374
2	CJ CR AMBAR DEL ESTE	9	\$200,000,000	0.97	\$194,000,000	1	\$0	0	\$0	\$3,079,365.08	5729167
3	CJ CR AMBAR DEL ESTE	6	\$190,000,000	0.97	\$184,300,000	1	\$0	0	\$0	\$2,925,396.83	5888002
4	PRADOS DEL ESTE	3	\$195,000,000	0.97	\$189,150,000	0	\$0		\$0	\$2,781,617.65	3187852469
Del inmueble		1003		.		1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	5	62.27	62.27	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,115,464.91
2	5	68	63	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,079,365.08
3	6	68	63	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,925,396.83
4	8	73	68	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,781,617.65
									PROMEDIO	\$2,975,461.12
									DESV. STANDAR	\$153,274.07
									COEF. VARIACION	5.15%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,128,735.18	TOTAL	\$194,544,753.72
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,822,187.05	TOTAL	\$175,483,590.85
VALOR TOTAL	\$185,014,164.98			

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/11410_archivopdflinks.html

1.-<https://hcasesorainmobiliaria.com/detalle/1319/apartamento-en-venta-en-prados-del-este/>

2.-<https://www.lunaroman.com/proyecto/230331-1146-apartamento-prados-del-este-codigo-1485-apartamento/>

3.-<https://viviendasyvalores.com.co/detalle-propiedad?porid=26703&idpost=101351>

4.-<https://fincariz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/prados-del-este/cucuta/8082243>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CON CERRADO ALTOS DEL ESTE P.H UBICADA EN LA AVENIDA 9 6-40 DE LA URB ALAMEDA DEL ESTE AP 1003 TORRE A PQ 14 | URB ALAMEDA DEL ESTE, URB PRADOS DEL ESTE | San Jose de Cucuta | Norte de Santander

COORDENADAS (DD)

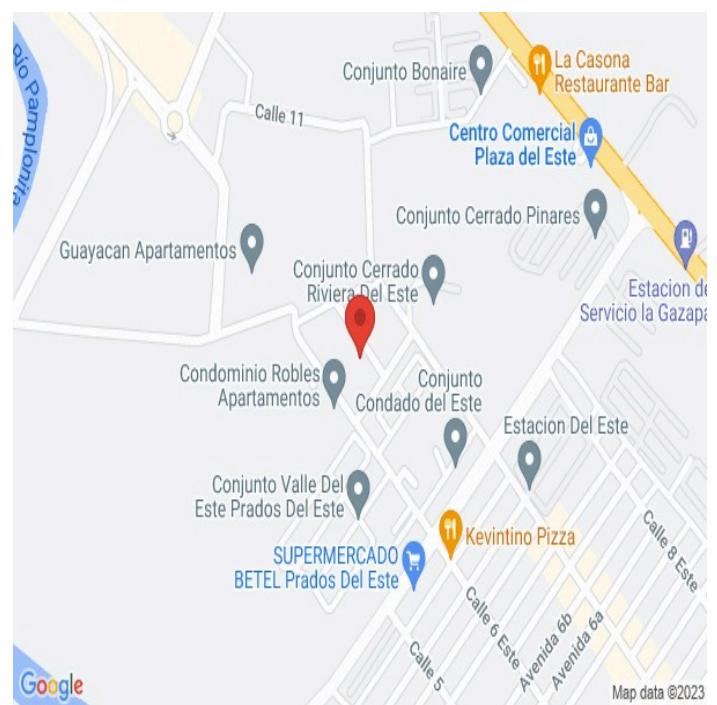
Latitud: 7.914781305130766

Longitud: -72.47711623603077

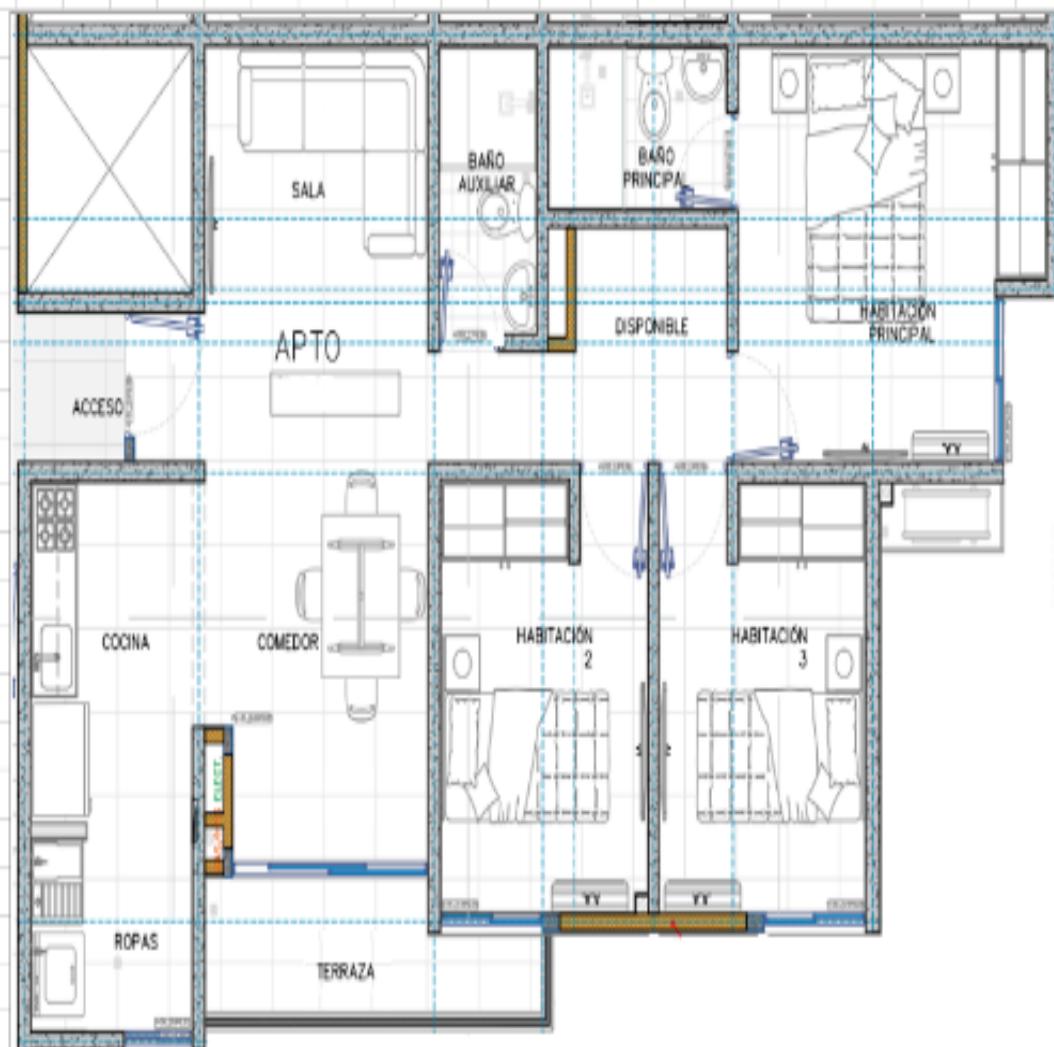
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 7° 54' 53.211''

Longitud: 72° 28' 37.617''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



OTROS ANEXOS.

GARAJE

lindando con vacío, gira en dirección nor- oriente a sur-occidente en 1.83 metros,
lindando con vacío, gira en dirección nor- occidente a sur-oriente en 0.66 metros,
lindando con vacío, gira en dirección nor- oriente a sur-occidente en 1.88 metros
lindando con vacío, gira en dirección sur- oriente a nor-occidente en 9.96 metros

lindando con el APARTAMENTO 10-04 TORRE A y encierra, NADIR: Con el APARTAMENTO 903 TORRE A, CENIT: Con el APARTAMENTO 11-03 TORRE A.
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD: 0.6499%. Este apartamento tiene asignado el uso exclusivo de un (1) parqueadero, identificado con el número 14, ubicado en el primer

nivel de parqueaderos. Inmueble identificado con la CEDULA CATASTRAL NUMERO 01-11-0269-0187-000 EN MAYOR EXTENSION Y MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 260-346224 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta.

LINDEROS DE LA TORRE A: ÁREA LOTE: 335.54 M², ÁREA CONSTRUIDA 4284,06 M². Consta de 54 apartamentos. Alinderada de la siguiente manera: Iniciando en

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Foto Selfie



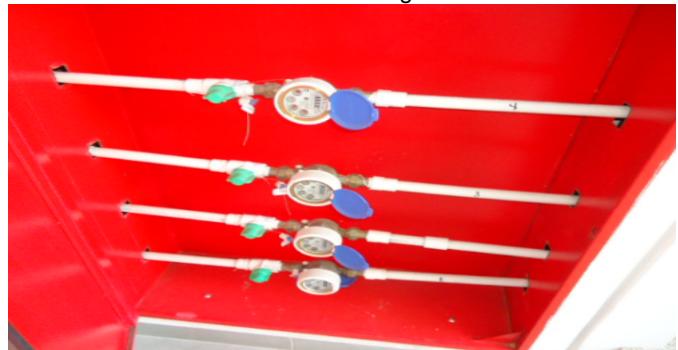
Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto

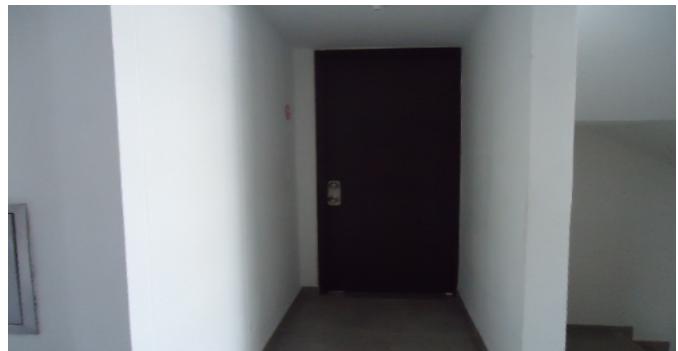


REGISTRO FOTOGRÁFICO

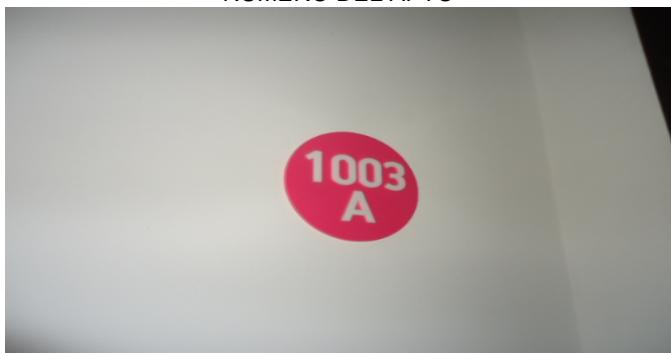
Nomenclatura del Conjunto



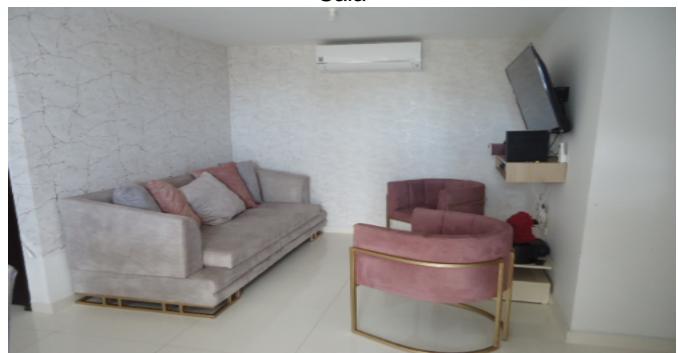
Puerta de entrada



NUMERO DEL APTO



Sala



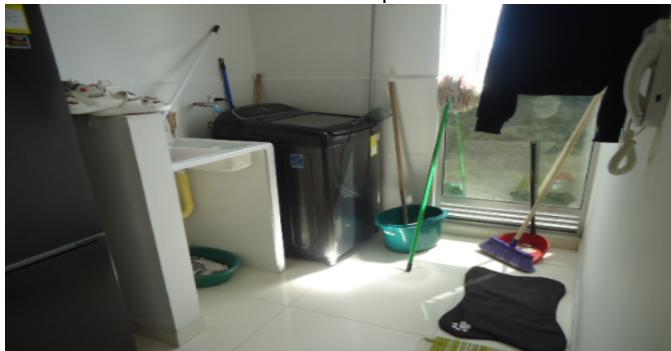
Comedor



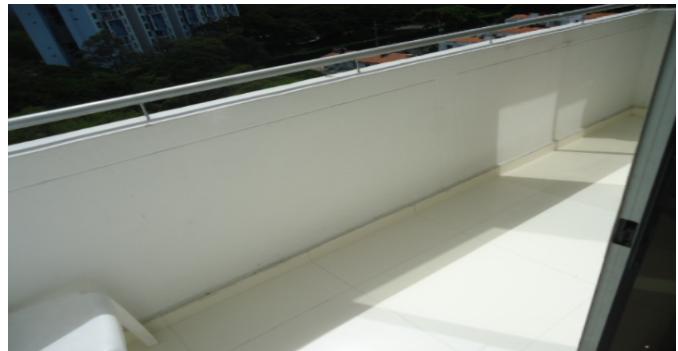
Cocina



Zona de Ropas



Balcón



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Hab 1 o Habitación Principal



Baño Privado



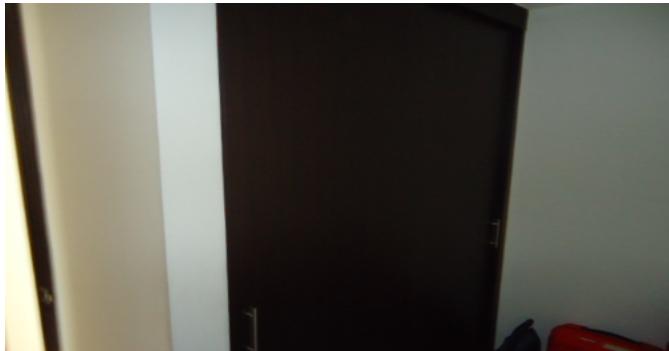
Habitación 2



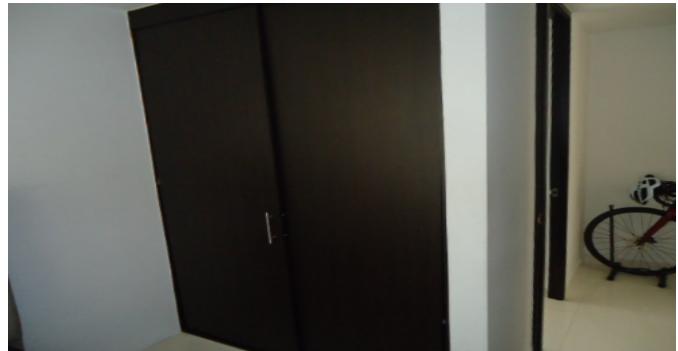
Habitación 3



Guardarropa 2



Guardarropa 3



Baño Social 1



Garaje



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Garaje



Shut de BasurasCJ



AscensorCJ



Escalera comn CJ



Saln SocialCJ



Juegos InfantilesCJ



CanchasCJ



PiscinasCJ



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-13278227



PIN de Validación: b56c0a99



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



ANALOGICO
www.ana.org.co
Calle 99 Bis 7A - Piso 300
Bogotá D.C. Colombia
Línea de Atención a Avaluadores A.N.A.
En Bogotá: 588 57 46
A Nivel Nacional: 01 8000 423 640

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



PIN de Validación: b56c0a99



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



**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Arquitecto - Pontificia Universidad Javeriana.**

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

b56c0a99

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Agosto del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal