



QR validez del avalúo



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



AVALUO: LRCAJA-1063616835

| | | | |
|------------------|---|-----------------|------------|
| Fecha del avalúo | | Fecha de visita | 15/08/2023 |
| Dirigido a | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía | | |
| Dirección | CALLE 3 SUR # 5-120 CONJUNTO CERRADO LA ESPERANZA INTERIOR Y PARQUEADERO 18 | | |
| Barrio | LA ESPERANZA | | |
| Ciudad | Los Patios | | |
| Departamento | Norte de Santander | | |
| Propietario | ALVARO ALEXANDER QUINTERO MARQUEZ | | |

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



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: WILMER VANEGAS MARTINEZ

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 **ALVARO ALEXANDER QUINTERO MARQUEZ** ubicado en la CALLE 3 SUR # 5-120 CONJUNTO CERRADO LA ESPERANZA INTERIOR Y PARQUEADERO 18 LA ESPERANZA, de la ciudad de Los Patios.

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

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$96,510,600.00 pesos m/cte (Noventa y seis millones quinientos diez mil seiscientos).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

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

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

| Tipo de Área | Descripción | Área | Unidad | Valor unitario | % | Valor total |
|-----------------|-------------|-------|--------|----------------|--------|-----------------|
| Área terreno | INT. 18 | 52.22 | M2 | \$450,000.00 | 24.35% | \$23,499,000.00 |
| Área construida | | 47.72 | M2 | \$1,530,000.00 | 75.65% | \$73,011,600.00 |
| TOTALES | | | | | 100% | \$96,510,600.00 |

Valor en letras
Noventa y seis millones quinientos diez mil seiscientos 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 | 450,000 | Valor del avalúo en UVR | 96,510,600.00 |
| Proporcional | 23,500,331 | 73,010,269 | Valor asegurable | 73,010,269 |
| % valor proporcional | 24.35 | 75.65 | Tiempo esperado comercialización | 15 |
| Calificación garantía | Favorable | | | |
| Observación calificación | El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Limitaciones al dominio: anotaciones 4,5,6, se recomienda sean levantadas antes de cualquier negociación. | | | |
| Observación | General: 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. 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. Jurídica: Limitaciones al dominio: anotaciones 4,5,6, se recomienda sean levantadas antes de cualquier negociación. Garaje: El inmueble cuenta con un parqueadero descubierto, asignado de uso exclusivo, ubicado en zona común de parqueaderos, identificado en el sitio con el # 18. Entorno: El Cj Cr La Esperanza está ubicado en el municipio de los Patios, se accede | | | |

principalmente desde la Avenida 10, vía principal de Los Patios, conduce a Cúcuta y Pamplona, en buen estado y con gran flujo vehicular.

Propiedad horizontal: Escritura: 2293, Fecha escritura: 08/10/2018, Notaría escritura: 4, Ciudad escritura: CÚCUTA, Administración: 0, Total unidades: 19, Condiciones: Terreno-construcción, Nro. Pisos: 1, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: No, Cancha: No, Zonas verdes: No, Shut: No, Citófono: No, 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: No, Piscina: No, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0 El conjunto cuenta con una vía peatonal para acceder a las viviendas.

Estructura: La estructura, en sistema tradicional, aparentemente se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Closet: 0, Baño privado: 0, 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 Vivienda, unifamiliar, de dos pisos, medianera. Dependencias, **Casa 18:** Primer piso: sala-comedor, cocina, patio de ropas, baño social, alcoba y escalera. Segundo piso: una alcoba. Inmueble con buena distribución espacial. Cumple con los requisitos exigidos para el uso de vivienda.

Acabados: Se pudo observar en la visita que los acabados son en su mayoría sencillos, muros interiores sin pañetes, baños enchapados, pisos en cerámica, No Tiene acabados en madera. Puertas metálicas y Ventanas en carpintería de aluminio. Sus acabados se encuentran en buen estado de conservación.

| GENERAL | | | | | |
|--------------------------------------|--|---------------|--------------------|----------------|------------------------|
| Código | LRCAJA-1063616835 | 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 | WILMER VANEGAS MARTINEZ | | | | |
| Tipo identificación | C.C. | Documento | 1063616835 | Teléfono | 3132414236 |
| Email | wiljovanmar1986@gmail.com | | | | |
| Datos del propietario: | | | | | |
| Propietario | ALVARO ALEXANDER QUINTERO MARQUEZ | | | | |
| Tipo identificación | C.C. | Documento | 1093758623 | Ocupante | Desocupado |
| Datos del inmueble objeto de avalúo: | | | | | |
| Dirección | CALLE 3 SUR # 5-120 CONJUNTO CERRADO LA ESPERANZA INTERIOR Y PARQUEADERO 18 | | | | |
| Conjunto | CJ CR LA ESPERANZA | | | | |
| Ciudad | Los Patios | Departamento | Norte de Santander | Estrato | 2 |
| Sector | Urbano | Barrio | LA ESPERANZA | Condiciones PH | Terreno – Construcción |
| Tipo Inmueble | Casa | Tipo subsidio | N/A | Sometido a PH | Si |
| Observación | <p>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.</p> <p>La nomenclatura del conjunto cuenta con numeros y letras en material no perecedero, sobre una base, al parecer en madera forrada con material plástico blanco. El número instalado en la casa, es en material no perecedero.</p> <p>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.</p> | | | | |

CARACTERISTICAS GENERALES

| Uso actual | Vivienda | Piso inmueble | 1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|--|---------------|---|-------------------|-----------------------------|-----------------|-----|-------|-----------------|----|-------|-----------------|----|-------|--------------|----|---|--------------------|----|---|-----------------|-----|-------|--------------|----|-----|--------------|----|-----|-----------------------|-------|------------|-------------------------|-----|-------|--------------|----|----|-----------------|----|----|-----------------|-----|-------|--------------|----|-------|-----------------|----|-------|
| Clase inmueble | Unifamiliar | Otro | | Método evaluación | METODO MERCADO Y REPOSICION | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Justificación de Metodología | <p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</p> <p>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p> <p>MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>52.22</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>47.72</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>0</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td>0</td></tr></table> <table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA TERRENO</td><td>M2</td><td>S/I</td></tr><tr><td>CONSTRUCCION</td><td>M2</td><td>S/I</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2023</td><td>PESOS</td><td>142.770.00</td></tr></table> <table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA TERRENO</td><td>M2</td><td>52</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>47</td></tr></table> <table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA TERRENO</td><td>M2</td><td>52.22</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>47.72</td></tr></table> | | | | | | ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR | AREA DE TERRENO | M2 | 52.22 | AREA CONSTRUIDA | M2 | 47.72 | AREA PRIVADA | M2 | 0 | AREA LIBRE PRIVADA | M2 | 0 | ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR | AREA TERRENO | M2 | S/I | CONSTRUCCION | M2 | S/I | AVALUO CATASTRAL 2023 | PESOS | 142.770.00 | ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | AREA TERRENO | M2 | 52 | AREA CONSTRUIDA | M2 | 47 | ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR | AREA TERRENO | M2 | 52.22 | AREA CONSTRUIDA | M2 | 47.72 |
| ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA DE TERRENO | M2 | 52.22 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA CONSTRUIDA | M2 | 47.72 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA PRIVADA | M2 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA LIBRE PRIVADA | M2 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA TERRENO | M2 | S/I | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| CONSTRUCCION | M2 | S/I | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AVALUO CATASTRAL 2023 | PESOS | 142.770.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA TERRENO | M2 | 52 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA CONSTRUIDA | M2 | 47 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA TERRENO | M2 | 52.22 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA CONSTRUIDA | M2 | 47.72 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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 | No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Comportamiento Oferta y Demanda | Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Reglamentación urbanística: | Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Acuerdo 026 de 30 de diciembre de 2011 Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

| Nro. escritura | Tipo | Fecha | Notaria | Ciudad |
|----------------|----------------------|------------|---------|--------------------|
| 2968 | EscrituraDePropiedad | 17/12/2018 | 4 | San Jose de Cucuta |

MATRÍCULAS

| Nro. Matrícula | Fecha | Coeficiente | Cédula catastral | Detalle |
|----------------|------------|-------------|------------------|------------|
| 260-332791 | 11/08/2023 | 5.98 | 010102050015000 | INT. PQ 18 |

| | |
|-------------|---|
| Observación | Limitaciones al dominio: anotaciones 4,5,6, se recomienda sean levantadas antes de cualquier negociación. |
|-------------|---|

GARAJES Y DEPOSITOS

INFORMACIÓN GARAJES

| Número | Tipo | Matrícula | Area(mts 2) | Unidad | Capacidad | Forma | Cubierto | Servidumbre | Total Garajes |
|--------|---------------------|-----------|-------------|--------|-----------|----------|----------|-------------|---------------|
| | Común uso exclusivo | | | Mt2 | Sencillo | Paralelo | No | no | 1 |

| | |
|-------------|--|
| Observación | El inmueble cuenta con un parqueadero descubierto, asignado de uso exclusivo, ubicado en zona común de parqueaderos, identificado en el sitio con el # 18. |
|-------------|--|

DEL ENTORNO

| SERVICIOS PÚBLICOS | | | AMOBILIAMIENTO URBANO | |
|--------------------|--------|----------|-----------------------|--------|
| | Sector | Inmueble | | Sector |
| Energía | SI | SI | Alumbrado | SI |
| Acueducto | SI | SI | Arborización | SI |
| Alcantarillado | SI | SI | Alamedas | SI |
| Gas | SI | SI | Ciclo rutas | NO |

| CARACTERISTICAS | | | | | |
|-------------------|--|---------------------------|----------------------------|--------------------|--------------|
| Uso predominante | Residencial | Área de actividad | Residencial. | Demanda / Interés | Media |
| Estrato | 2 | Barrio legal | Si | Topografia | Ligera |
| Transporte | Bueno | Condiciones de salubridad | Bueno | | |
| EQUIPAMIENTO | | | VIAS, ANDENES Y SARDINELES | | |
| | Nivel | Nivel Distancia | | Sector | Conservación |
| Zonas recreativas | Muy Bueno | 0-100 | Andenes | SI | Bueno |
| Áreas verdes | Bueno | 300-400 | Sardineles | SI | Bueno |
| Estacionamiento | Bueno | 300-400 | Vías pavimentadas | SI | Bueno |
| Asistencial | Bueno | 400-500 | Tipo de vía | PAVIMENTO FLEXIBLE | |
| Escolar | Bueno | 300-400 | | | |
| Comercial | Bueno | 300-400 | | | |
| IMPACTO AMBIENTAL | | | | | |
| Aire | NO | Basura | NO | Inseguridad | NO |
| Ruido | NO | Aguas | NO | Otro | NO |
| Observación: | El Cj Cr La Esperanza está ubicado en el municipio de los Patios, se accede principalmente desde la Avenida 10, vía principal de Los Patios, conduce a Cúcuta y Pamplona, en buen estado y con gran flujo vehicular. | | | | |

| PROPIEDAD HORIZONTAL | | | | | |
|-----------------------------------|----------------------|------------------|------------------|-----------------|----|
| Escritura de Propiedad Horizontal | 2293 | | Fecha escritura | 08/10/2018 | |
| Notaria escritura | 4 | | Ciudad escritura | CÚCUTA | |
| Valor administración | 0 | Total unidades | 19 | Terraza comunal | No |
| Condiciones | Terreno-construcción | # Pisos edificio | 1 | Porteria | No |

| | | | | | |
|---------------------------|---|-------------------------|----|------------------------|----|
| Horario vigilancia | 0 horas | Tanque | No | Cancha | No |
| Zonas verdes | No | Shut | No | Citófono | No |
| 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 |
| Piscinas | No | Ascensores | No | #Ascensores | 0 |
| #Sotanos | 0 | | | | |
| Observación | <p>Escritura: 2293, Fecha escritura: 08/10/2018, Notaría escritura: 4, Ciudad escritura: CÚCUTA, Administración: 0, Total unidades: 19, Condiciones: Terreno-construcción, Nro. Pisos: 1, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: No, Cancha: No, Zonas verdes: No, Shut: No, Citófono: No, Aire acondicionado: No, Teatrino: No, Sauna: No, Club: No, Bomba eyectora: No, Gimnasio: No, Biciclétro: No, Garaje visitante: No, Golfito: No, Calefacción: No, Planta eléctrica: No, Jardín infantil: No, Terraza comunal: No, Piscina: No, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0</p> <p>El conjunto cuenta con una vía peatonal para acceder a las viviendas.</p> | | | | |

ESTRUCTURA

| | | | | | |
|----------------------------------|---|-----------------------------------|---------------|--------------------------------|----------------------|
| Estado de la conservación | Bueno | Estructura | Tradicional | Estructura reforzada | NO DISPONIBLE |
| Material construcción | concreto reforzado | Tipo estructura | pórticos | | |
| Daños por Sismos | No disponibles | Ajustes sismos resistentes | SI | Cubierta | teja de fibrocemento |
| Fachada | pañete y pintura | Ancho fachada | 3-6 metros | Irregularidad planta | No |
| Irregularidad altura | No | Tipología vivienda | Casa Continua | Otro tipología vivienda | |
| Año construcción | 2018 | Edad Inmueble | 5 años | Vida útil | 100 |
| Estado construcción | Usada | %Avance | | | |
| Licencia construcción | Licencia de Construcción #18-0045 del 12/04/2018 de la Secretaria de Vivienda y Desarrollo Urbano | | | | |
| Observación | La estructura, en sistema tradicional, aparentemente se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento. | | | | |

DEPENDENCIAS

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

| | | | | | |
|-----------------------|---|-----------------------|----|------------------------|----------|
| Sala | 1 | Comedor | 1 | Cocina | Sencilla |
| Baños Sociales | 1 | Patio interior | 1 | Habitaciones | 2 |
| Closet | 0 | Baños privados | 0 | Estar | 0 |
| Bodega | 0 | Estudio | 0 | Cuarto servicio | 0 |
| Baños servicio | 0 | Zona ropas | 1 | Local | 0 |
| Balcón | 0 | Jardin | No | Zona verde | No |

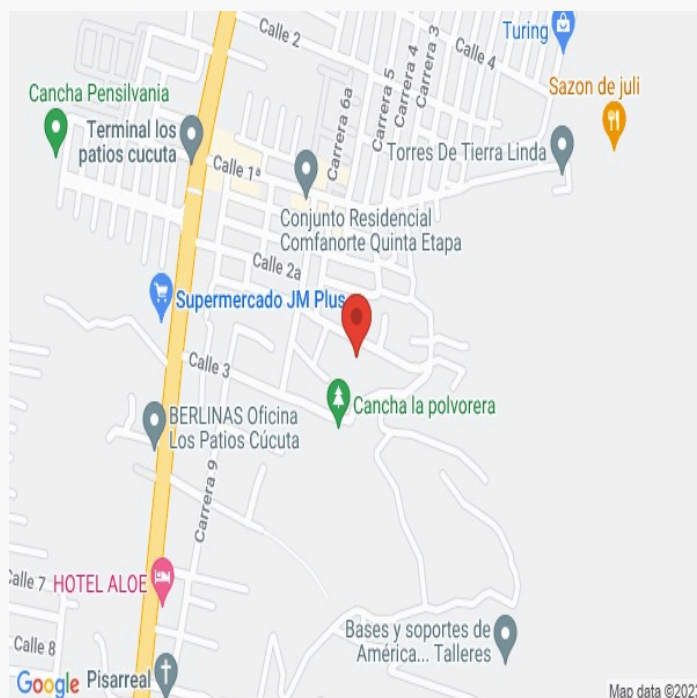
| | | | | | |
|-------------|--|-------------|-------|-------------|-------|
| Oficina | 0 | Ventilación | Bueno | Iluminación | Bueno |
| Observación | <p>Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Closet: 0, Baño privado: 0, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 1, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno</p> <p>Vivienda, unifamiliar, de dos pisos, medianera. Dependencias, Casa 18: Primer piso: sala-comedor, cocina, patio de ropas, baño social, alcoba y escalera. Segundo piso: una alcoba. Inmueble con buena distribución espacial. Cumple con los requisitos exigidos para el uso de vivienda.</p> | | | | |

ACABADOS

| | | | | | | | | |
|-------------|--|---------|----------|--------|--------|----------|----------|-------------|
| | Sala | Comedor | Cocina | Baño | Piso | Techo | Muro | Carpintería |
| Calidad | Normal | Normal | Sencillo | Normal | Normal | Sencillo | Sencillo | Sencillo |
| Estado | Bueno. | Bueno. | Bueno. | Bueno. | Bueno. | Bueno. | Bueno. | Bueno. |
| Observación | <p>Se pudo observar en la visita que los acabados son en su mayoría sencillos, muros interiores sin pañetes, baños enchapados, pisos en cerámica, No Tiene acabados en madera. Puertas metálicas y Ventanas en carpintería de aluminio. Sus acabados se encuentran en buen estado de conservación.</p> | | | | | | | |

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CALLE 3 SUR # 5-120 CONJUNTO CERRADO LA ESPERANZA INTERIOR Y PARQUEADERO 18 | LA ESPERANZA | Los Patios | Norte de Santander



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 7.812133681149915
GEOGRAFICAS : 7° 48' 43.6824''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -72.5134005192993
GEOGRAFICAS : 72° 30' 48.2436''

MERCADO

| # | DIRECCION | VALOR VENTA | NEG | VALOR DEPURADO | TELEFONO | TERRENO M2 | TAMANO CONSTRUCCI ON M2 | VALOR CONSTRUCCION M2 | VALOR CONSTRUCCION |
|--------------|---------------------|---------------|------|-------------------|----------|---------------|----------------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| 1 | URB TIERRA LINDA | \$140,000,000 | 0.97 | \$135,800,000 | 5821919 | 90 | 100 | \$950,000 | \$95,000,000 |
| 2 | URB ISCALIGUA | \$135,000,000 | 0.97 | \$130,950,000 | 5713111 | 90 | 84 | \$1,100,000 | \$92,400,000 |
| 3 | LOS PATIOS | \$150,000,000 | 0.95 | \$142,500,000 | 5729167 | 72 | 72 | \$1,500,000 | \$108,000,000 |
| Del inmueble | | | | | | 52.22 | 47.72 | | |

| # | TOTAL SIN CONSTRUCCION | TERRENO M2 | FACTOR TAMANO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGADO | RESULTADOS |
|---|---------------------------|------------|---------------|------------------|----------------------|--------------|
| 1 | \$40,800,000 | \$453,333 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$453,333 |
| 2 | \$38,550,000 | \$428,333 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$428,333 |
| 3 | \$34,500,000 | \$479,167 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$479,167 |
| | | | | | PROMEDIO | \$453,611.11 |
| | | | | | DESV. STANDAR | \$25,417.81 |
| | | | | | COEF. VARIACION | 5.60% |

| | | | | | | |
|--------------|-----------------|----------------|------|-------|-------|-----------------|
| TERRENO | ADOPTADOM2 | \$450,000.00 | AREA | 52.22 | TOTAL | \$23,499,000.00 |
| CONSTRUCCION | ADOPTADOM2 | \$1,530,000.00 | AREA | 47.72 | TOTAL | \$73,011,600.00 |
| VALOR TOTAL | \$96,510,600.00 | | | | | |

Observaciones:
Para la selección de ofertas se toman 3 casas ubicadas en sectores aledaños al 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://inmobiliariatonchala.com.co/inmuebles/casa-en-venta-en-tierra-linda-26896](https://inmobiliariatonchala.com.co/inmuebles/casa-en-venta-en-tierra-linda-26896)[2-https://inmobiliariacasaliberty.com/inmuebles/casa-en-venta-en-iscaligua/101561/1178645](https://inmobiliariacasaliberty.com/inmuebles/casa-en-venta-en-iscaligua/101561/1178645)[3-https://www.lunaroman.com/proyecto/220718-0445-casa-los-patios-conjunto-codigo-4233-casa/](https://www.lunaroman.com/proyecto/220718-0445-casa-los-patios-conjunto-codigo-4233-casa/)

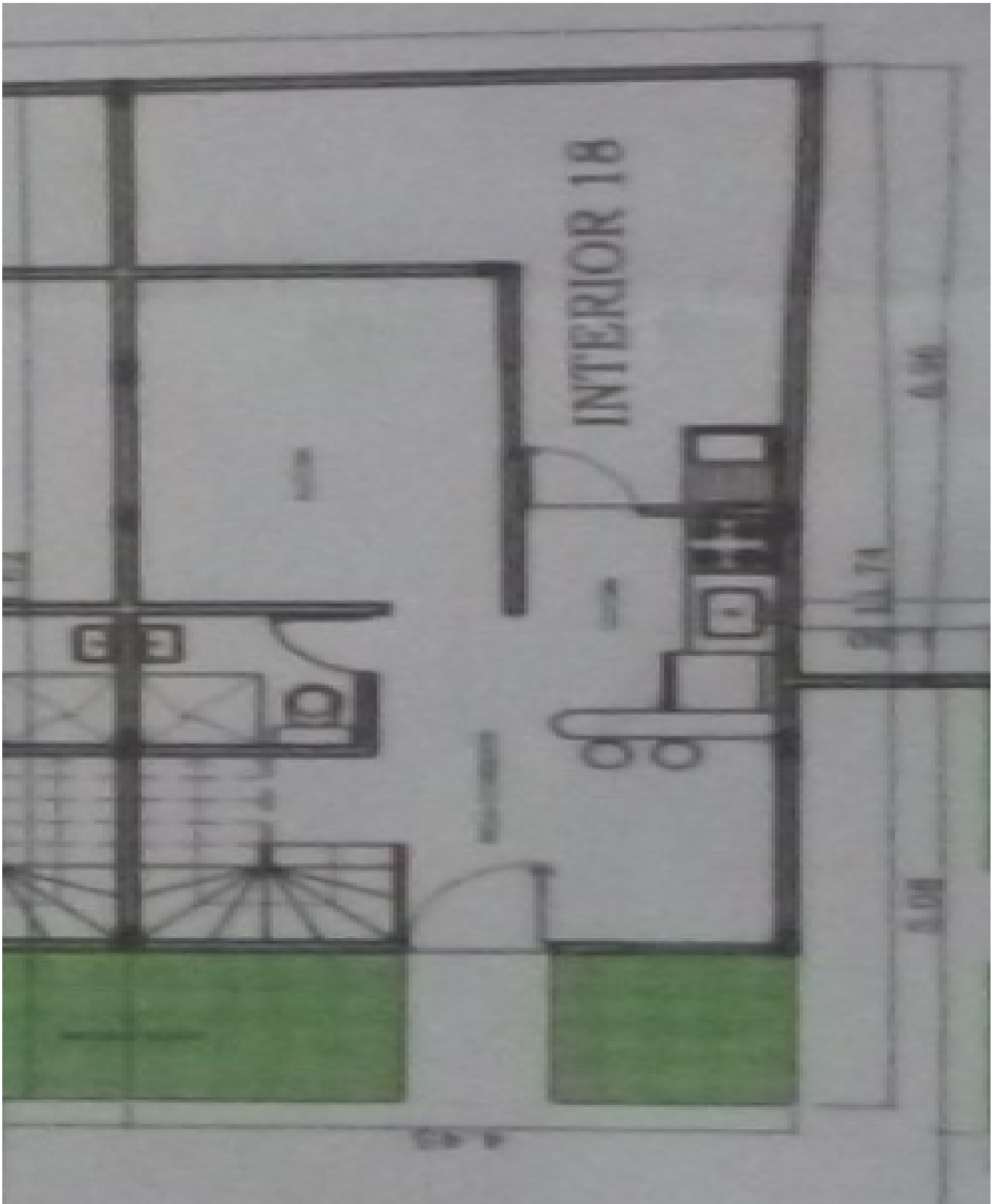
REPOSICION

Depreciación Fitto y Corvini

| | |
|----------------------------------|--------------|
| Area construida total | 47.72 |
| Area construida vendible | 47.72 |
| Valor M2 construido | \$1,800,000 |
| Valor reposición M2 | \$85,896,000 |
| Valor reposición presupuesto M2 | \$1,800,000 |
| Fuente | PROPIA |
| Factor ajuste % | 5 % |
| Valor reposición M2 ajustado | \$1,710,000 |
| Calificación estado conservación | 2.5 |
| Vida útil | 100 |
| VetusTez | 5 |
| Edad en % de vida útil | 5 % |
| Fito y corvin % | 10.50 % |
| Valor reposición depreciado | \$1,530,450 |
| Valor adoptado depreciado | \$1,530,000 |
| Valor total | \$73,011,600 |

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS 4

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



FOTOS 4

Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



Nomenclatura Casa



Sala Comedor



Sala Comedor



FOTOS 4

Cocina



Patio Interior



Zona de Ropas



Patio Interior



Escalera



Hall o Estar de Habitaciones



Hab 1 o Habitación Principal



Habitación 2



FOTOS 4

Baño Social 1



CubiertaTechos



CubiertaTechos



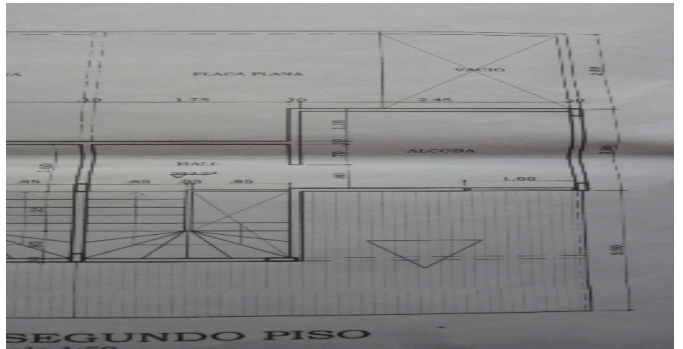
Garaje



Garaje



Plano



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-1063616835



PIN de Validación: b56c0a99



<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



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