



QR validez del avalúo



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

AVALUO: LRCAJALEASING-41057446

Fecha del avalúo		Fecha de visita	10/02/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CALLE 14 # 15-60 TORRES 3 APTO 201		
Barrio	URB CORMORANES		
Ciudad	San Jose de Cucuta		
Departamento	Norte de Santander		
Propietario	SUSANA CACERES VERA		

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: IDRINA LOPEZ MONTES

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 **SUSANA CACERES VERA** ubicado en la CALLE 14 # 15-60 TORRES 3 APTO 201 URB CORMORANES, de la ciudad de San Jose de Cucuta.

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

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$44,760,000.00 pesos m/cte (Cuarenta y cuatro millones setecientos sesenta mil).

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
Area Privada	AREA PRIVADA CONSTRUIDA	37.30	M2	\$1,200,000.00	100.00%	\$44,760,000.00
Area Privada			M2	\$	0.00%	\$0.00
TOTALES					100%	\$44,760,000
Valor en letras Cuarenta y cuatro millones setecientos sesenta mil Pesos Colombianos						

Perito actuante



LUIS FERNANDO GARCIA BUSTOS
RAA Nro: AVAL-88197626
C.C: 88197626

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	44,760,000.00
Proporcional	0	44,760,000	Valor asegurable	44,760,000
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	10
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL					
Código	LRCAJALEASI NG-41057446	Propósito	Leasing	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	IDRINA LOPEZ MONTES				
Tipo identificación	C.C.	Documento	41057446	Teléfono	3102935744
Email	idrina,lopez@buzonejercito.mil.co				
Datos del propietario:					
Propietario	SUSANA CACERES VERA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	37556463	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CALLE 14 # 15-60 TORRES 3 APTO 201				
Conjunto	N.A				
Ciudad	San Jose de Cucuta	Departamento	Norte de Santander	Estrato	1
Sector	Urbano	Barrio	URB CORMORANE S	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interes Prioritario	Sometido a PH	Si
Observación	El inmueble está ubicado en la Urb. Cormoranes y corresponde al apto relacionado en la nomenclatura del presente documento, el cual cuenta con características propias del sector y acordes a su estratificación socioeconómica. Notas: 1. La información consignada en el informe es obtenida a partir de la inspección técnica y de los dctos aportados. 2. Se califica la garantía de acuerdo con las políticas establecidas por la entidad. 3. Mediante el análisis realizado no se efectúan estudios estructurales. 4. El inmueble cuenta con los servicios públicos.				

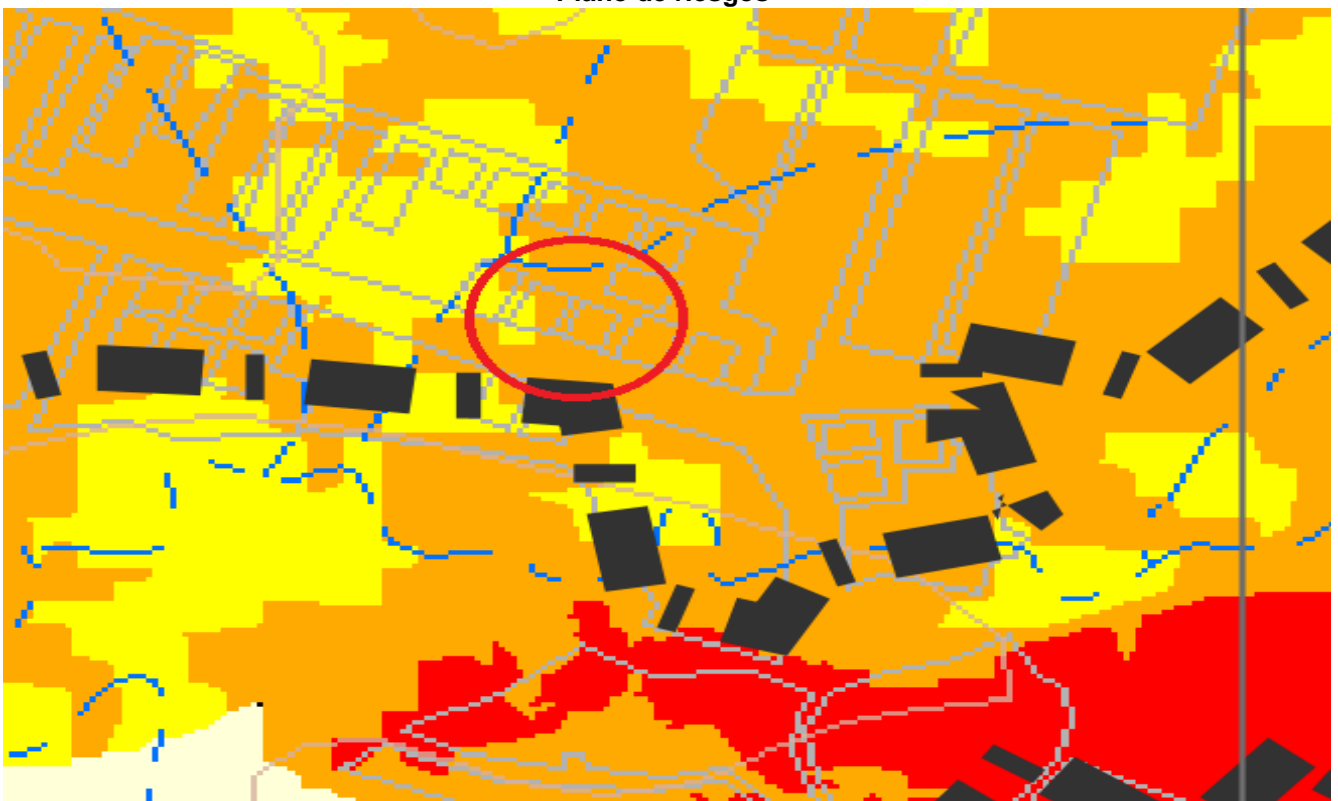
CARACTERISTICAS GENERALES																													
Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	2																										
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																								
Justificación de Metodología	Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997 ; se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.																												
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>41</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>37.30</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td>0</td></tr><tr><td>AREA LIBRE COMUN</td><td>M2</td><td>3.70</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	41	AREA PRIVADA	M2	37.30	AREA LIBRE PRIVADA	M2	0	AREA LIBRE COMUN	M2	3.70	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA</td><td>M2</td><td>37</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>PESOS</td><td>40849000</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA	M2	37	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	40849000
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																											
AREA CONSTRUIDA	M2	41																											
AREA PRIVADA	M2	37.30																											
AREA LIBRE PRIVADA	M2	0																											
AREA LIBRE COMUN	M2	3.70																											
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																											
AREA	M2	37																											
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	40849000																											
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>37.30</td></tr><tr><td>AREA LIBRE MEDIDA</td><td>M2</td><td>0</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	37.30	AREA LIBRE MEDIDA	M2	0	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>37.30</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td>0</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	37.30	AREA LIBRE PRIVADA	M2	0						
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																											
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	37.30																											
AREA LIBRE MEDIDA	M2	0																											
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																											
AREA PRIVADA VALORADA	M2	37.30																											
AREA LIBRE PRIVADA	M2	0																											
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración bajas																												
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 baja, y se considera que la demanda es baja.																												
Reglamentación urbanística:	Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 5340 del 21/08/2014 de la notaría 2 de Cúcuta Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Acuerdo 019 del 22 de Diciembre de 2019 El inmueble se encuentra ubicado en zona de riesgo medio por reomoción en masa. Sin embargo el peoyecto se construyó con licencia de cosntrucción, dada en el año 2013, fecha anterior al actual POT.																												

CRUCE CARTOGRÁFICO

Plano Uso de suelo-actividad



Plano de riesgos



INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS				
Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
3098	EscrituraDePropiedad	29/12/2021	4	San Jose de Cucuta
MATRÍCULAS				
Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
260-292195	09/01/2024	4.92	S.I	APTO
Observación	La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.			

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación	El inmueble no tiene garaje.
-------------	------------------------------

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBAMIEN TO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO	
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Debil
Estrato	1	Barrio legal	Si	Topografia	Ligera
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		

	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	100-200	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	100-200	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Regular	400-500	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	No hay	mas de 500	Tipo de vía	ADOQUIN DE CEMENTO	
Escolar	Regular	400-500			
Comercial	Bueno	300-400			

IMPACTO AMBIENTAL

Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO

Observación:

La Urbanización Cormoranes, se ubica dentro de la ciudadela Atalaya cuenta con buenas vías de acceso y con equipamiento comunal. Está compuesta por 47 torres de apartamentos. Al sector se accede por la Calle 14 del Br Comuneros, en buen estado de conservación y con flujo vehicular de transporte público y privado.

PROPIEDAD HORIZONTAL

Escritura de Propiedad Horizontal	5340	Fecha escritura	21/08/2013		
Notaria escritura	2	Ciudad escritura	CÚCUTA		
Valor administración	0	Total unidades	20	Terraza comunal	No
Ubicación	Apartamento Exterior	# Pisos edificio	5	Porteria	No
Horario vigilancia	0 horas	Tanque	No	Cancha	No
Zonas verdes	No	Shut	No	Citéfono	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	Escritura: 5340, Fecha escritura: 21/08/2013, Notaría escritura: 2, Ciudad escritura: CÚCUTA, Administración: 0, Total unidades: 20, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 5, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Industrializado	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	sistema dual o combinado		
Daños por Sismos	No disponibles	Ajustes sismos resistentes	SI	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	graniplast	Ancho fachada		Irregularidad planta	
Irregularidad altura		Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2013	Edad Inmueble	11 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance			
Licencia construcción	N.A				
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación 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.				

DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	2
Closet	0	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

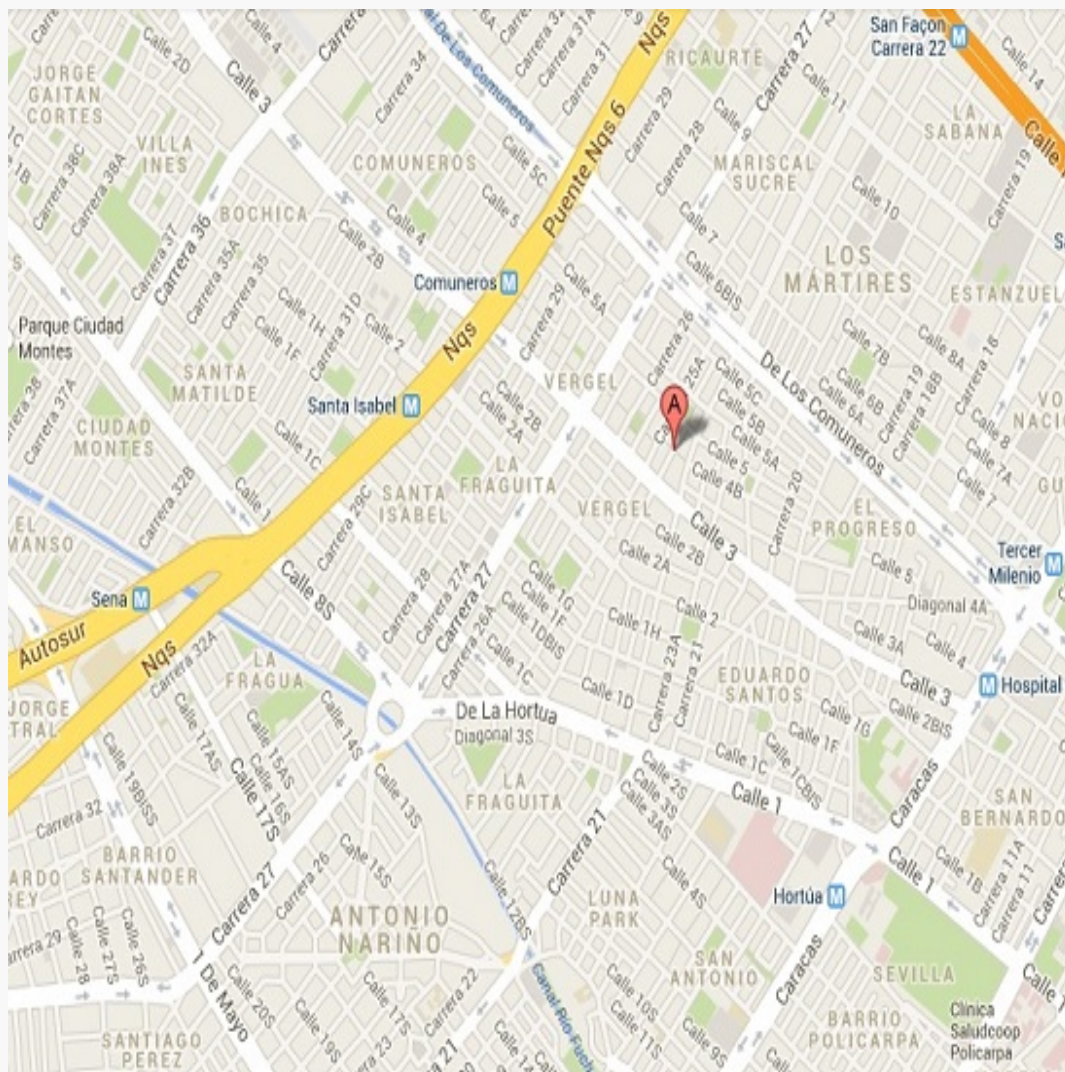
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno Vivienda usada, Dependencias: , sala, comedor, cocina, baño social, 2 alcobas, la principal con espacio para baño privado, zona de ropas, Inmueble con buena distribución espacial. Cumple con los requisitos exigidos para el uso de vivienda.				

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Normal	Normal	Sin acabado
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	No hay
Observación	Se pudo observar en la visita que los acabados son en su mayoría sencillos, muros pintados, baño social enchapado, baño privado sin acabados y sin aparatos sanitarios, pisos interiores en cemento, cubierta en placa de concreto.. No tiene acabados en madera. Puertas y ventanas en carpintería metálica. Sus acabados se encuentran en buen estado de conservación.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CALLE 14 # 15-60 TORRES 3 APTO 201 | URB CORMORANES | San Jose de Cucuta | Norte de Santander



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 7.929057688952534

GEOGRAFICAS : 7° 55' 44.6088''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -72.53024829892064

GEOGRAFICAS : 72° 31' 48.8928''

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	URB CORMORANES	3	\$50,000,000	0.90	\$45,000,000	0	\$	0	\$	\$1,206,434.32	3042165493
2	URB LOS ESTORAQUES	3	\$60,000,000	0.90	\$54,000,000		\$0	0	\$	\$1,285,714.29	0
3	URB LOS ESTORAQUES	2	\$45,000,000	0.97	\$43,650,000		\$0	0	\$	\$1,148,684.21	3203541709
Del inmueble		2		.	.	0		0			

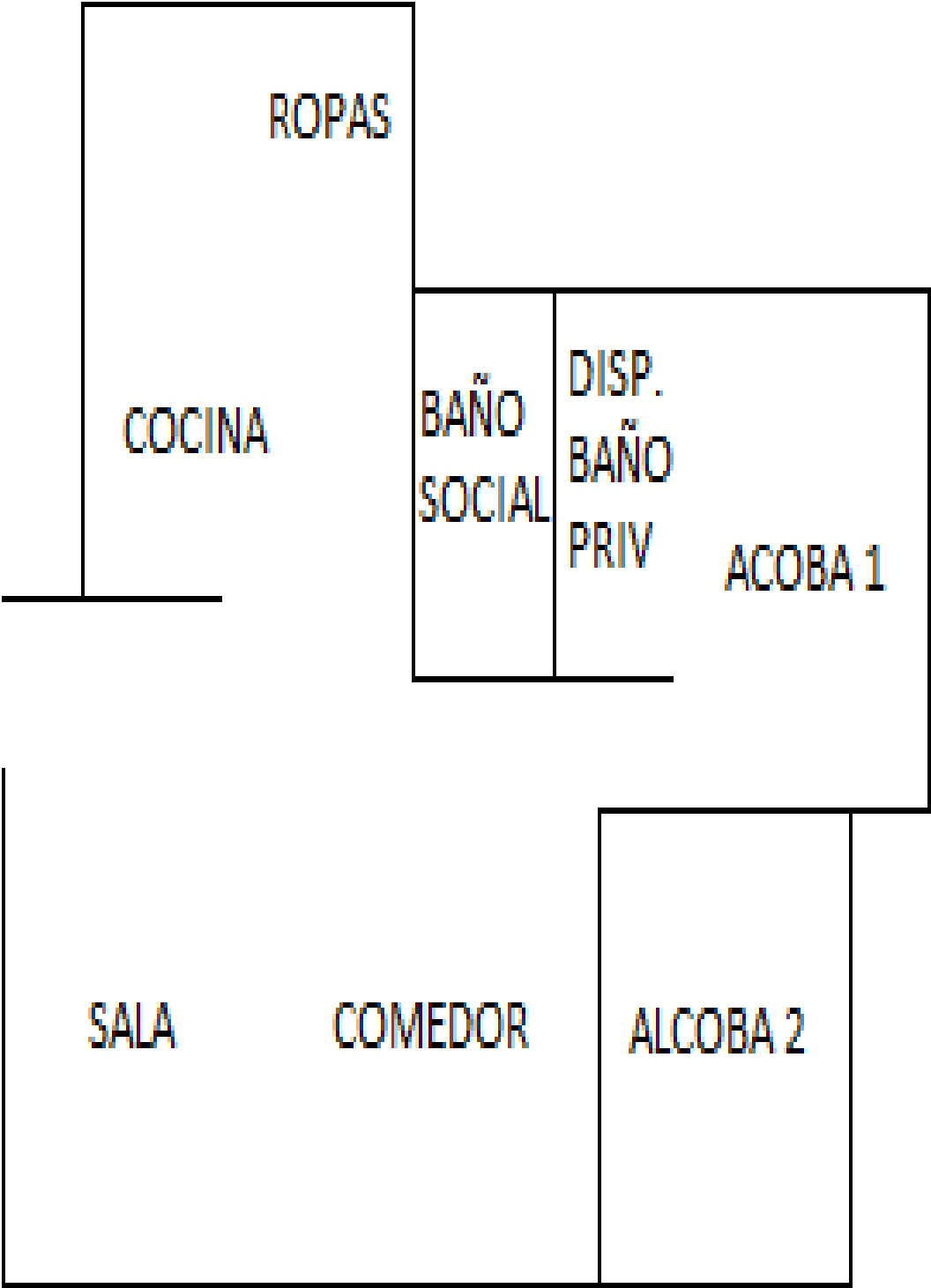
#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	11	41	37.30	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,206,434.32
2	12	42	42	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,285,714.29
3	12	38	38	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,148,684.21
	11 años									
									PROMEDIO	\$1,213,610.94
									DESV. STANDAR	\$68,796.36
									COEF. VARIACION	5.67%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$1,282,407.30	TOTAL	\$47,833,792.14
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$1,144,814.58	TOTAL	\$42,701,583.98
VALOR TOTAL	\$44,760,000.00			

Observaciones:
Enlaces: <div>1-https://inmobiliarioscutor.com/inmuebles_en_venta/apartamento-en-urbanizacion-cormoranes-el-paraiso/2-https://casas.trovit.com.co/listing/venta-oportunidad-apartamento-cucuta-los-estoraques-12Thsyv1oM3-https://www.clasf.co/se-vende-apartamento-ciudadela-los-estoraques-en-c%C3%BAcuta-3575975/</div>

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura del Conjunto



FOTOS General

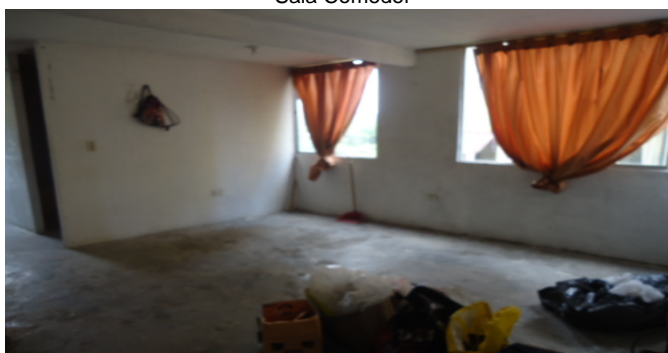
Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



FOTOS General

Habitación 2



Baño Social 1



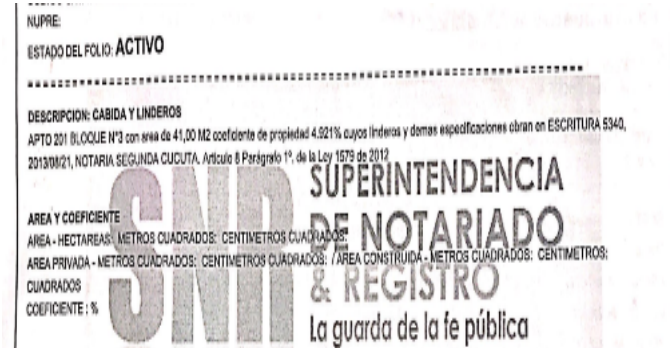
Cubierta-Techos



DATOS LINDEROS ESCRITURA

unión marital de hecho vigente, y manifestó: **PRIMERO.- OBJETO DEL ACTO.-**
VENTA: Que por medio de la presente pública escritura transfiero a título de venta real y efectiva en favor de **SUSANA CACERES VERA**, identificada con la cédula de ciudadanía número **37.556.463**, el derecho de dominio y posesión que tengo y ejerzo sobre el siguiente bien inmueble: El **APARTAMENTO 201** que se encuentra ubicado en el segundo piso del Bloque No. 3 de la **URBANIZACIÓN CORMORANES** (sector Camilo Daza), el cual cuenta con acceso común por la Calle 14 No. 15-60, tiene un área total de 41.00 metros cuadrados, de los cuales 37,30 metros cuadrados corresponden a área privada construida y 3.70 metros cuadrados a área común, comprendido por sala-comedor, cocina, zona de oficios, un (1) baño, hall de alcobas y dos (2) alcobas de las cuales la principal cuenta con espacio para futuro baño, alinderado de la siguiente manera: **SUR-OCIDENTE:** En línea quebrada, en dirección inicial hacia el nor-occidente en longitud de 2.70 metros, hacia el nor-orienté en longitud de 0.79 metros y finalmente hacia el nor-occidente en longitud de 2.50 metros, colindando con vacío que da a zonas públicas, muros comunes de por medio; **NOR-OCIDENTE:** En línea recta en dirección nor-orienté en una longitud de 6.56 metros, colindando con vacío que da a zonas públicas, muros comunes de por medio; **NOR-ORIENTE:** En línea quebrada, en dirección inicial hacia el sur-orienté en longitud de

CABIDA Y LINDEROS



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---Matrícula inmobiliaria: M.I.--- Certificado de libertad y tradición: CLT---- SIN INFORMACIÓN: S/I

----- **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 SALVEDADE 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, informada por el 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 LRCAJALEASING-41057446



PIN de Validación: b4210a77



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 Actualizado 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
22 Feb 2019

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: b4210a77



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

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios 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 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 interesado pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil o un dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que no es gratuita. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. En caso de 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

b4210a77

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 Febrero del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal