



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-1092644964

## RESUMEN EJECUTIVO

|                   |                              |
|-------------------|------------------------------|
| CLIENTE           | PEDRO JESUS LAGUADO SANDOVAL |
| NIT / C.C CLIENTE | 1092644964                   |
| DIRECCIÓN         | CALLE 23 # 2-56 CASA 6       |
| SECTOR            | Urbano <b>Estrato 4</b>      |
| BARRIO            | PRADOS DEL NORTE             |
| CIUDAD            | San Jose de Cucuta           |
| DEPARTAMENTO      | Norte de Santander           |
| PROPOSITO         | <b>Modelo 8-14</b>           |
| TIPO AVALUO       | valor comercial              |
| VALUADOR          | LUIS FERNANDO GARCIA BUSTOS  |
| IDENTIFICACIÓN    | 88197626                     |

## ANTECEDENTES

|                  |   |
|------------------|---|
| FECHA VISITA     | 14/02/2024                                      |
| FECHA INFORME    | 16/02/2024                                      |
| DIRIGIDO A       | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |
| EDAD (AÑOS)      | 31 años   |
| REMODELADO       |   |
| OCCUPANTE        | Desocupado                                      |
| TIPO DE INMUEBLE | Casa  |
| USO ACTUAL       | Vivienda  |

## ASPECTOS JURIDICOS

|                              |                       |             |       |                    |
|------------------------------|-----------------------|-------------|-------|--------------------|
| PROPIETARIO                  | OVIDIO PRIETO ÁLVAREZ |             |       |                    |
| NUM.                         | 1612 Escritura        | De Notaria  | 6     | FECHA              |
| ESCRITURA                    | Propiedad             |             |       | 16/08/2016         |
| CIUDAD                       | San Jose de Cucuta    |             | DEPTO | Norte de Santander |
| ESCRITURA                    |                       |             |       |                    |
| CEDULA                       | 54001010503640006000  |             |       |                    |
| CATASTRAL                    |                       |             |       |                    |
| LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN     | N.A                   |             |       |                    |
| NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO | N.A                   |             |       |                    |
| VALOR ADMINISTRACION         | No Tiene              | MENSUALIDAD | VRxM2 |                    |

|            |      |
|------------|------|
| M. INMOB.  | Nº   |
| 260-139316 | CASA |

## OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble se encuentra ubicado en la Urb. Prados de Norte, de la ciudad de Cúcuta. Se accede desde la Avenida Libertadores y Avenida Canal Bogotá. 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 dtos 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 servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

NOTA: En la escritura suministrada # 4474 de la Notaria 5 de Cúcuta se registra dirección: Calle 23N # 2-56 manzana V, la cual concuerda con la encontrada en el sitio.

## 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. |
| Carpintería | Normal  | Bueno. |

## DEPENDENCIAS

|             |          |           |    |            |    |
|-------------|----------|-----------|----|------------|----|
| Sala        | 1        | Estudio   | 0  | Alcobas    | 4  |
| Comedor     | 1        | Estar     | 0  | B. priv    | 1  |
| Cocina      | Sencilla | AlcServ.  | 1  | Terraza    |    |
| Zropia      | 1        | BServ     | 0  | Jardín     | No |
| Patio       | 1        | Bsocial   | 2  | Balcón     | 1  |
| Garajes     |          | Exclusivo | NO | Sencillo   |    |
| Cubierto    | NO       | Privado   | NO | Doble      |    |
| Descubierto | NO       | Comunal   | NO | Servidumb. |    |

## DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 199,351,939

VALOR ASEGURABLE \$ COP 199,351,939

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

## Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Limitaciones al dominio: anotación 28 del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

## NOMBRES Y FIRMAS



LUIS FERNANDO GARCIA BUSTOS  
Perito Actuante  
C.C: 88197626  
RAA: AVAL-88197626



Los Rosales Constructora Inmobiliaria  
S.A.S.  
Nombre de la firma

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

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

|            |           |                |        |
|------------|-----------|----------------|--------|
| Área Lote  | 78.20     | Frente         | 4.60   |
| Forma      | IRREGULAR | Fondo          | 17.70  |
| Topografía | PLANA     | Rel. Fte./Fdo. | 1:3.84 |

|                                   |      |
|-----------------------------------|------|
| Amenaza Riesgo Inundacion         | NO   |
| Amenaza Riesgo Movimiento en masa | BAJA |
| Suelos De Proteccion              | NO   |
| Patrimonio                        | NO   |

| NORMAS DE USO DE SUELO  |                                 |
|-------------------------|---------------------------------|
| Decreto / Acuerdo       | 022 DEL 19 DE DICIEMBRE DE 2019 |
| Antejardín              | 3                               |
| Uso principal           | RESIDENCIAL                     |
| Altura permitida pisos  | 3                               |
| Aislamiento posterior   | 3m A PARTIR DEL 2DO PISO        |
| Indice de ocupación     | 0.70                            |
| Indice de construcción: | 1.75                            |
| No. De Unidades:        | 0                               |

## CONSTRUCCIÓN

| ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR | ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR |
|-----------------|-----|-------|-----------------|-----|-------|
| AREA DE TERRENO | M2  | 78.20 | AREA DE TERRENO | M2  | 80    |
| AREA CONSTRUIDA | M2  | 0     | AREA CONSTRUIDA | M2  | 133   |

| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR |
|-------------------------|-----|-------|-----------------|-----|-------|
| AREA DE TERRENO         | M2  | 78    | AREA DE TERRENO | M2  | 78.20 |
| AREA PISO 1             | M2  | 49    | AREA PISO 1     | M2  | 49    |
| AREA PISO 2             | M2  | 52    | AREA PISO 2     | M2  | 52    |
| PORCHE                  | M2  | 23    | PORCHE          | M2  | 23    |

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

## SECTOR

|                   |             |
|-------------------|-------------|
| Uso predominante  | Residencial |
| Demanda / interés | Media       |

|                     | Nivel de equipamiento | Distancias aprox. |
|---------------------|-----------------------|-------------------|
| Comercial           | Muy Bueno             | 0-100             |
| Escolar             | Bueno                 | 300-400           |
| Asistencial         | Regular               | mas de 500        |
| Estandacionamientos | Bueno                 | 300-400           |
| Areas verdes        | Bueno                 | 100-200           |
| Zonas recreativas   | Bueno                 | 100-200           |

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

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

## 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                     | No VIS                 |
| Avance(En construcción)  |                        |
| Estado de conservación   | Bueno                  |
| Nº de pisos              | 2                      |
| Nº de sótanos            |                        |
| Vida útil                | 100 años               |
| Vida remanente           | 69                     |
| Estructura               | Tradicional            |
| Material de Construcción | concreto reforzado     |
| Fecha de Remodelación    |                        |
| Daños previos            | No disponibles         |
| Ubicación                | CALLE 23 # 2-56 CASA 6 |

|                         |                  |
|-------------------------|------------------|
| Ajuste sismo resistente | SI               |
| Cubierta                | teja de barro    |
| Fachada                 | pañete y pintura |
| Ancho Fachada           | 3-6 metros       |
| Irregularidad Planta    | No               |
| Irregularidad Altura    | No               |
| Tipología Vivienda      | Casa Continua    |
| Año de Construcción     | 1993             |

## Comentarios de estructura

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.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

**CUADRO DE VALORACIÓN**

| Tipo de Área    | Descripción     | Área  | Unidad | Valor unitario | %           | Valor total          |
|-----------------|-----------------|-------|--------|----------------|-------------|----------------------|
| Area de Terreno | AREA DE TERRENO | 78.20 | M2     | \$675,856.00   | 26.51%      | \$52,851,939.20      |
| Area Construida | piso 1 y 2      | 101   | M2     | \$1,200,000.00 | 60.80%      | \$121,200,000.00     |
| Area Construida | PORCHE          | 23    | M2     | \$1,100,000.00 | 12.69%      | \$25,300,000.00      |
| <b>TOTALES</b>  |                 |       |        |                | <b>100%</b> | <b>\$199,351,939</b> |

Valor en letras

Ciento noventa y nueve millones trescientos cincuenta y un mil novecientos treinta y nueve Pesos Colombianos

 TOTAL COMERCIAL **\$199,351,939**  
 OFERTA Y DEMANDA
**Tiempo esperado de comercialización (Meses):****Perspectivas de valoración:****Comportamiento Oferta y Demanda:****Actualidad edificadora:**

15

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias

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.

Se observa construcción de vivienda unifamiliar.

**SALVEDADES**

**Jurídica:** La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Limitaciones al dominio: anotación 28 del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

**Garaje:** El inmueble cuenta con un garaje cubierto en antejardín.

**Entorno:** La Urbanización Prados del Norte, se ubica al norte de la ciudad, cuenta con buenas vías de acceso y con equipamiento comunal. Al sector se accede por la avenida Libertadores y la avenida Canal Bogotá, (vías principales del municipio, corredores arteriales), la Avenida Guaimaral (corredor zonal), en buen estado de conservación y con gran flujo vehicular de transporte público y privado. El sector cuenta con equimaneto comunal, centros de educación superiores, centro comercial unicentro, cerca la central de abastos.

**Estructura:** 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.

**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 4, Closet: 3, Baño privado: 1, Cuarto servicio: 1, Zona ropa: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno. Vivienda usada, unifamiliar de 2 pisos con disposición medianera. Dependencias: PRIMER PISO: antejardín cubierto, sala, comedor, cocina, baño social, 1 alcoba, alcoba de servicio, zona de ropa, patio posterior y escalera. SEGUNDO PISO: Baño social, 3 alcobas, la principal con baño privado y balcón. 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 normales, muros pañetados, estucados y pintados, baños enchapados, pisos en cerámica, Tiene acabados en madera de puertas y closets. Ventana rejas y puertas de patio y alcoba de servicio en carpintería metálica. 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 valuaria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

**MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

## MERCADO

| #                   | DIRECCION            | VALOR VENTA   | NEG  | VALOR DEPURADO | TELEFONO     | TERRENO M2 | TAMANO CONSTRUCCION M2 | VALOR CONSTRUCCION M2 | VALOR CONSTRUCCION |
|---------------------|----------------------|---------------|------|----------------|--------------|------------|------------------------|-----------------------|--------------------|
| 1                   | URB PRADOS DEL NORTE | \$200,000,000 | 0.95 | \$190,000,000  | 5821919      | 78.20      | 140                    | \$1,000,000           | \$140,000,000      |
| 2                   | URB PRADOS DEL NORTE | \$200,000,000 | 0.93 | \$186,000,000  | 5821919      | 110        | 91                     | \$1,200,000           | \$109,200,000      |
| 3                   | URB PRADOS DEL NORTE | \$300,000,000 | 0.93 | \$279,000,000  | 5718371      | 100        | 140                    | \$1,500,000           | \$210,000,000      |
| <b>Del inmueble</b> |                      |               |      |                | <b>78.20</b> | <b>101</b> |                        |                       |                    |

| # | TOTAL SIN CONSTRUCCION | TERRENO M2 | FACTOR TAMAÑO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGADO | RESULTADOS   |
|---|------------------------|------------|---------------|------------------|-------------------|--------------|
| 1 | \$50,000,000           | \$639,386  | 1.0           | 1.0              | 1.00              | \$639,386    |
| 2 | \$76,800,000           | \$698,182  | 1.0           | 1.0              | 1.00              | \$698,182    |
| 3 | \$69,000,000           | \$690,000  | 1.0           | 1.0              | 1.00              | \$690,000    |
|   |                        |            |               |                  | PROMEDIO          | \$675,856.00 |
|   |                        |            |               |                  | DESV. STANDAR     | \$31,847.62  |
|   |                        |            |               |                  | COEF. VARIACION   | 4.71%        |

|              |            |                  |      |       |       |                  |
|--------------|------------|------------------|------|-------|-------|------------------|
| TERRENO      | ADOPTADOM2 | \$675,856.00     | AREA | 78.20 | TOTAL | \$52,851,939.20  |
| CONSTRUCCION | ADOPTADOM2 | \$1,200,000.00   | AREA | 101   | TOTAL | \$121,200,000.00 |
| VALOR TOTAL  |            | \$174,051,939.20 |      |       |       |                  |

## Observaciones:

## Enlaces:

1-<https://inmobiliarianotchala.com.co/immuebles/casa-en-venta-en-prados-del-norte/28790>2-<https://inmobiliarianotchala.com.co/immuebles/casa-en-venta-en-prados-del-norte/28265>3-<https://rentabien.com.co/detalle/597/casa-en-venta-en-prados-del-norte?code=150269>

## REPOSICION

Porche o cerramiento

## Depreciación Fitto y Corvini

|                                  |                     |
|----------------------------------|---------------------|
| Area construida total            | 23                  |
| Area construida vendible         | 23                  |
| Valor M2 construido              | \$1,600,000         |
| Valor reposición M2              | \$36,800,000        |
| Valor reposición presupuesto M2  | \$1,600,000         |
| Fuente                           | CONSTRUPRECIOS      |
| Factor ajuste %                  | %                   |
| Valor reposición M2 ajustado     | \$1,600,000         |
| Calificación estado conservación | 3                   |
| Vida útil                        | 100                 |
| VetusTez                         | 31                  |
| Edad en % de vida útil           | 31 %                |
| Fitto y corvin %                 | 34.73 %             |
| Valor reposición depreciado      | \$1,044,320         |
| Valor adoptado depreciado        | \$1,000,000         |
| <b>Valor total</b>               | <b>\$23,000,000</b> |

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

## DIRECCIÓN:

CALLE 23 # 2-56 CASA 6 | PRADOS DEL NORTE | San Jose de Cucuta | Norte de Santander

## COORDENADAS (DD)

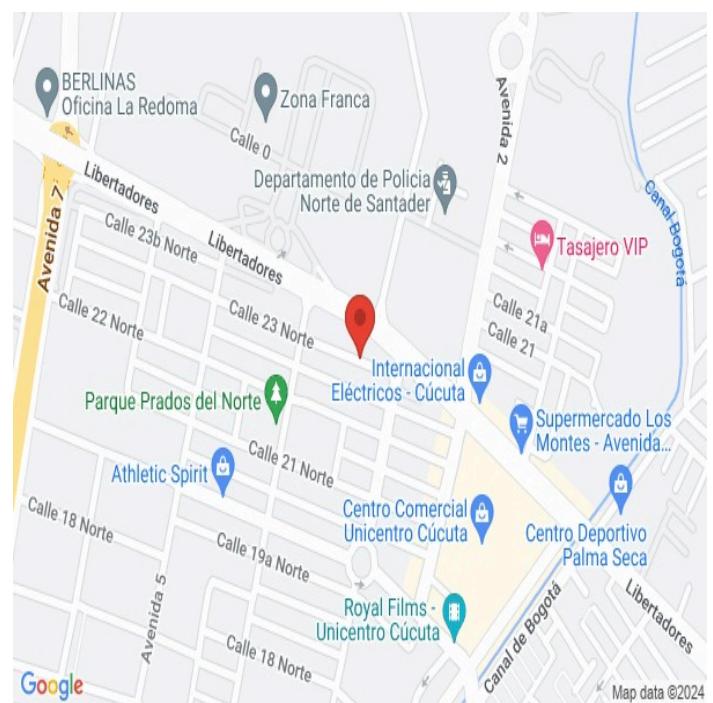
Latitud: 7.919094904572762

Longitud: -72.49580840071674

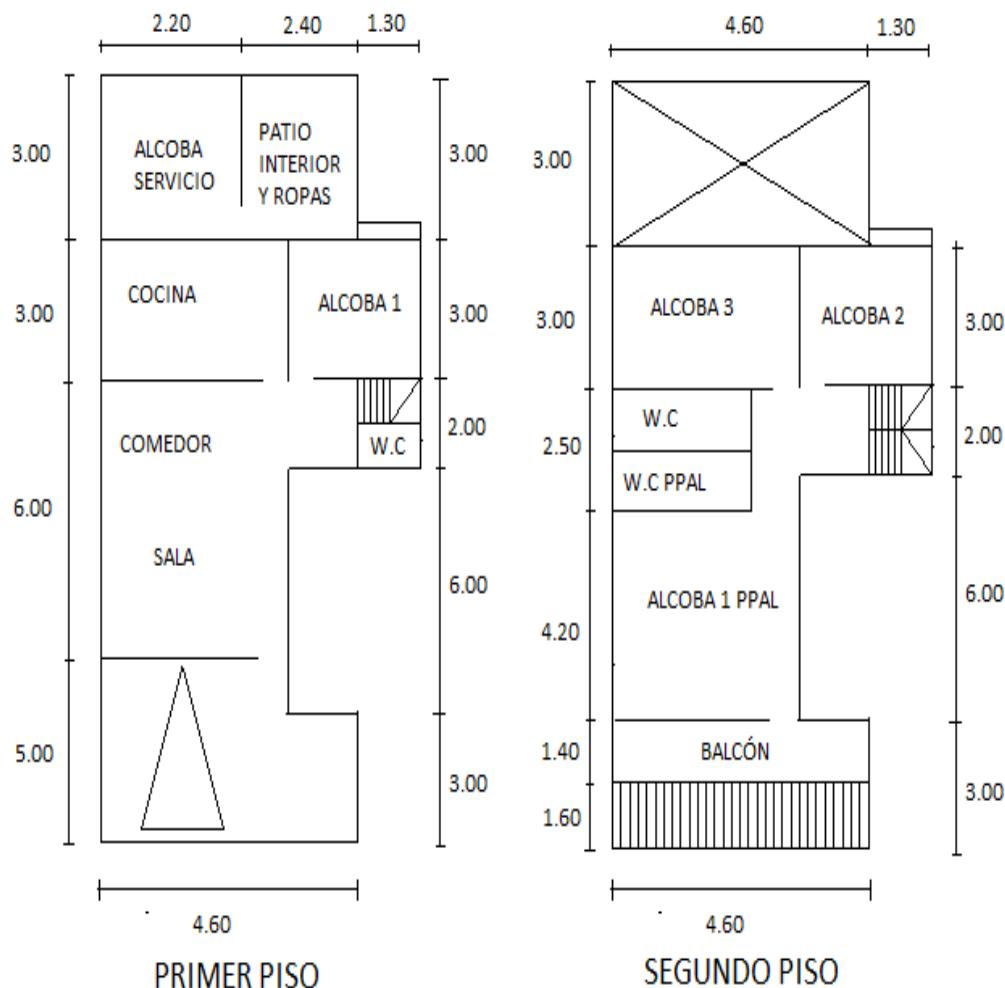
## COORDENADAS (DMS)

Latitud: 7° 55' 8.742''

Longitud: 72° 29' 44.9082''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



## FOTOS General

Sala Comedor



Cocina



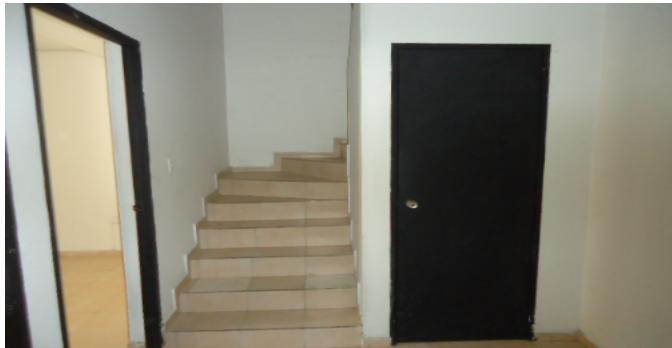
Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Balcón



Hab. 1 o Habitación Principal



Closest hab. Principal



## FOTOS General

Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Closet 2



Habitación 4



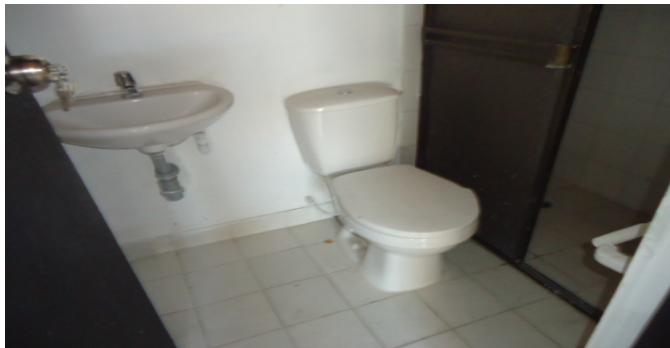
Closet 3



Closet 3



Baño Social 1



Baño Social 1



## FOTOS General

Habitación de Servicio



Patio Interior



Cubierta-Techos



Garaje

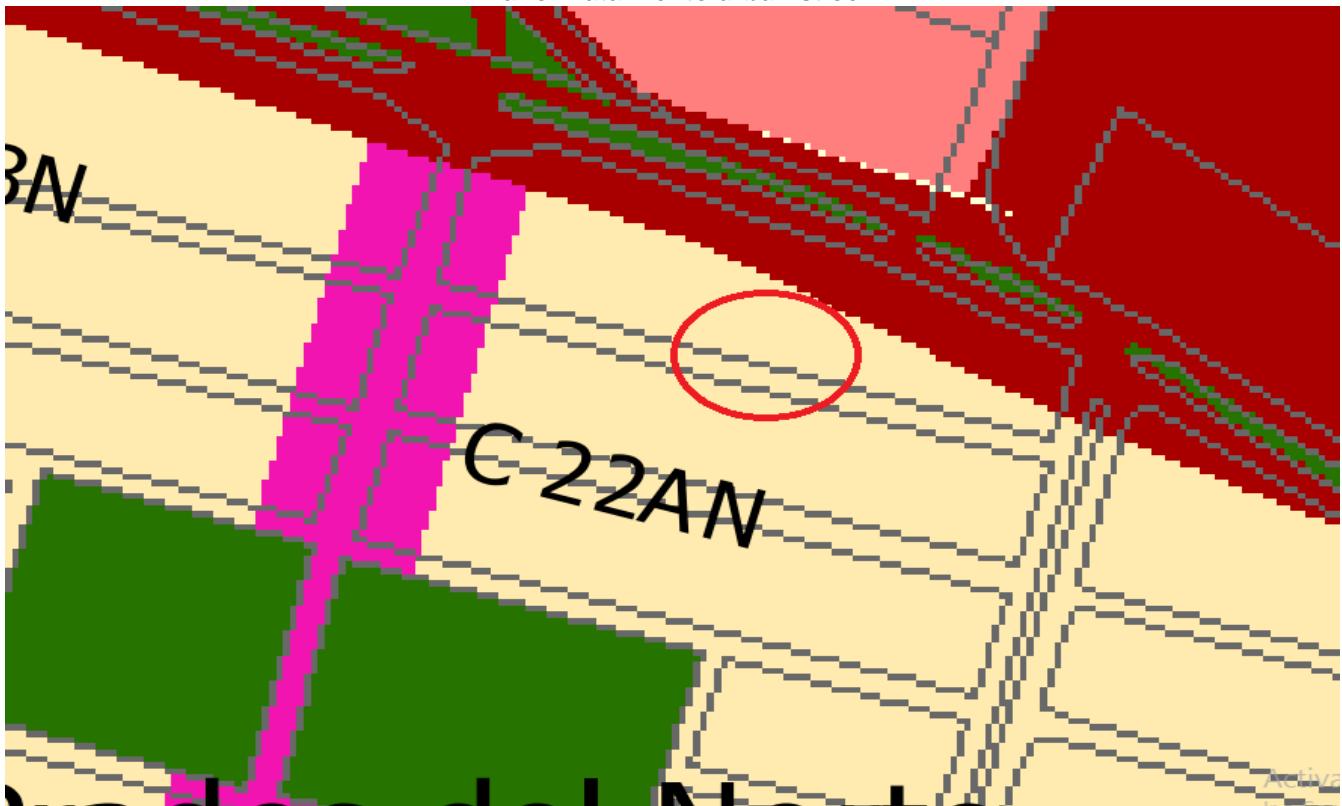


## CRUCE CARTOGRÁFICO

Plano Uso de suelo-actividad



Plano Tratamiento urbanístico



Plano remoción masa



## 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 valuador 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, 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 valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología**, o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo él 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-1092644964



PIN de Validación: b4210a77



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



Registro Abierto de Avaluadores  
http://www.raa.org.co  
Calle 99 No 7A - 31 Of 300  
Bogotá D.C - Colombia  
Línea de atención: 01-8000-423-840  
Fax: 558 97 46  
A Nivel Nacional: 01-8000 423 840

**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 inscrit(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  |                                     |
|--|-------------------------------------|
| <b>Alcance</b>   |                                     |
| • 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<br>09 Jun 2017 |
|  | Regímen<br>Régimen Académico        |

| Categoría 6 Inmuebles Especiales |                                     |
|----------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Alcance</b>                   |                                     |
| • Avances de obras.              | Fecha de inscripción<br>22 Feb 2019 |
|                                  | Regímen<br>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 autoregulación 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 esté disponible. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. En el caso de cualquier inconsistencia entre la información aquí contenida y la que reporta 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 Suárez  
Representante Legal