



QR validez del avalúo



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

AVALUO: LRCAJA-1094240635			
Fecha del avalúo		Fecha de visita	13/03/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CL 16 3A-81 CO YERBABUENA URES 4A		
Barrio	CIUDADELA LA PRIMAVERA		
Ciudad	Villa del Rosario		
Departamento	Norte de Santander		
Propietario	ANDREA PAOLA RAMIREZ RAMIREZ		

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: LUIS ARTURO ARIAS ALBARRACIN

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 **ANDREA PAOLA RAMIREZ RAMIREZ** ubicado en la CL 16 3A-81 CO YERBABUENA URES 4A CIUDADELA LA PRIMAVERA, de la ciudad de Villa del Rosario.

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 \$126,446,000.00 pesos m/cte (Ciento veintiséis millones cuatrocientos cuarenta y seis 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
Área terreno	AREA DE TERRENO	73.19	M2	\$550,000.00	31.84%	\$40,254,500.00
Area Privada	AREA PRIVADA CONSTRUIDA	46.59	M2	\$1,850,000.00	68.16%	\$86,191,500.00
TOTALES					100%	\$126,446,000

Valor en letras
Ciento veintiséis millones cuatrocientos cuarenta y seis mil Pesos Colombianos

Perito actuante



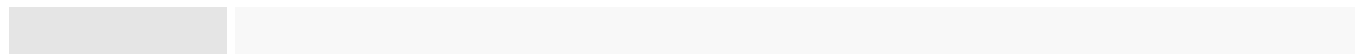
LUIS FERNANDO GARCIA BUSTOS
RAA Nro: AVAL-88197626
C.C: 88197626

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	126,446,000.00
Proporcional	0	126,446,000	Valor asegurable	126,446,000
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	10
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL					
Código	LRCAJA-1094240635	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	C.C.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	LUIS ARTURO ARIAS ALBARRACIN				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1094240635	Teléfono	3138739658
Email	luis.arias1882@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	ANDREA PAOLA RAMIREZ RAMIREZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1092338001	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CL 16 3A-81 CO YERBABUENA URES 4A				
Conjunto	CJ CR YERBABUENA				
Ciudad	Villa del Rosario	Departamento	Norte de Santander	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	CIUDADELA LA PRIMAVERA	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interes Prioritario	Sometido a PH	Si
Observación	El conjunto cerrado Yerbabuena se localiza en el municipio de Villa del Rosario, en la ciudadela la Primavera, sector en proceso de desarrollo y consolidación. Se accede desde la Autopista Internacional que conduce a Venezuela y directamente al conjunto por la calle 16 del sector. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores de agua y luz instalados y funcionales.				

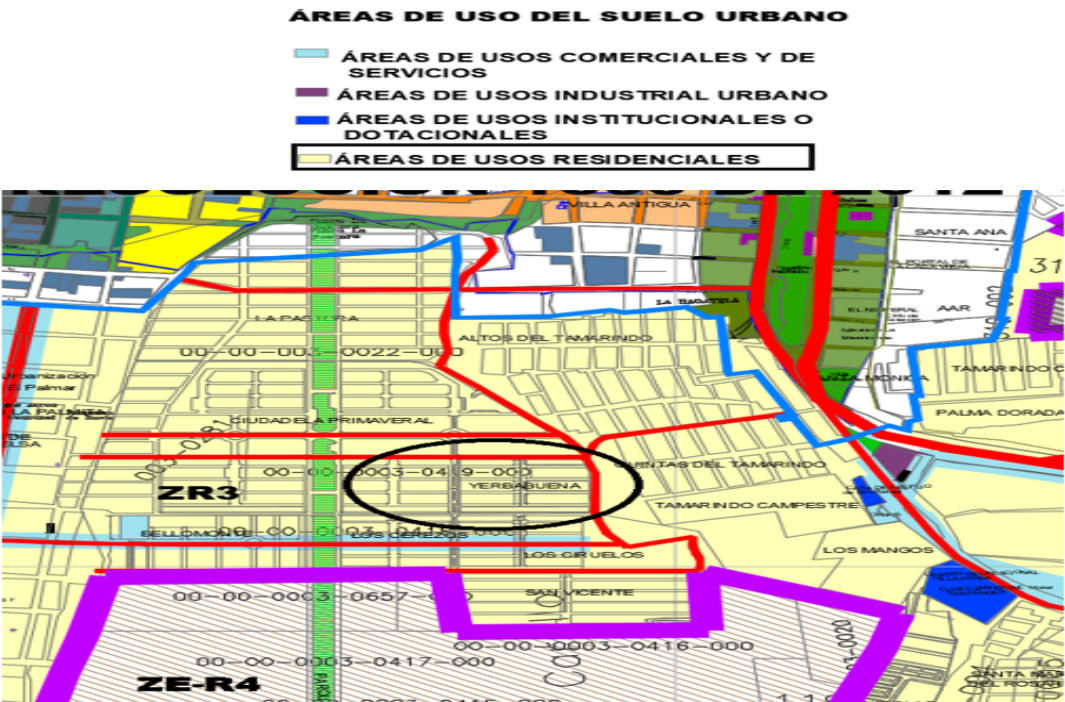
CARACTERISTICAS GENERALES

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>73.19</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>46.59</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>46.59</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td>0</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	73.19	AREA CONSTRUIDA	M2	46.59	AREA PRIVADA	M2	46.59	AREA LIBRE PRIVADA	M2	0	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA TERRENO</td><td>M2</td><td>127</td></tr><tr><td>CONSTRUCCION</td><td>M2</td><td>47</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>PESOS</td><td>66752000</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA TERRENO	M2	127	CONSTRUCCION	M2	47	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	66752000
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																														
AREA DE TERRENO	M2	73.19																														
AREA CONSTRUIDA	M2	46.59																														
AREA PRIVADA	M2	46.59																														
AREA LIBRE PRIVADA	M2	0																														
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																														
AREA TERRENO	M2	127																														
CONSTRUCCION	M2	47																														
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	66752000																														
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA TERRENO</td><td>M2</td><td>73.19</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>69.19</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA TERRENO	M2	73.19	AREA CONSTRUIDA	M2	69.19	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA TERRENO</td><td>M2</td><td>73.19</td></tr><tr><td>AREA VALORADA</td><td>M2</td><td>46.59</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA TERRENO	M2	73.19	AREA VALORADA	M2	46.59									
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																														
AREA TERRENO	M2	73.19																														
AREA CONSTRUIDA	M2	69.19																														
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																														
AREA TERRENO	M2	73.19																														
AREA VALORADA	M2	46.59																														
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	Se observa construcción de vivienda unifamiliar especialmente en conjuntos cerrados.																															
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:	<p>El Sector está clasificado en el PBOT del municipio de Villa del Rosario como:"ZR-3 Zona Residencial 3".</p> <p>Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 8394 del 11/12/2013 de la Notaría 2da de Cúcuta</p> <p>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Acuerdo 015 de 2013</p>																															

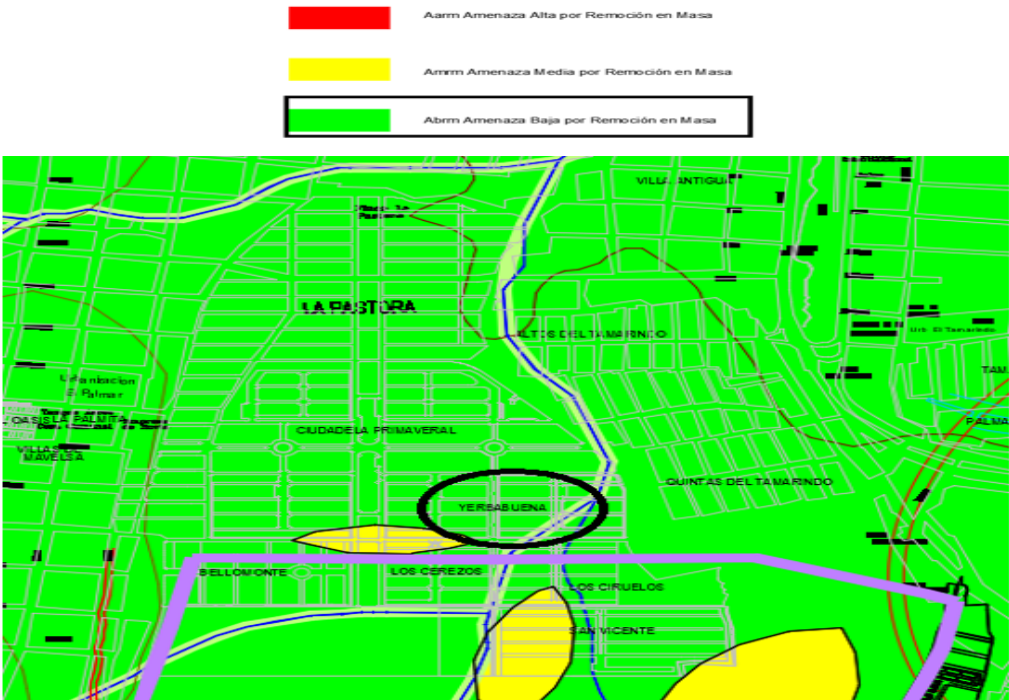


CRUCE CARTOGRÁFICO

Plano Uso de suelo-actividad



Plano remoción masa



INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
3086	EscrituraDePropiedad	22/05/2014	2	San Jose de Cucuta

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
260-295106	01/03/2024	0.55	S.I	CASA

Observación

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 009, LIMITACION AL DOMINIO:0315 CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIAR del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

El inmueble cuenta con un garaje cubierto ubicado en el antejardin.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBAMIENTO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO	
Gas	SI	NO	Ciclo rutas	NO	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	300-400	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	400-500	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	300-400	Vías pavimentadas	SI	
Asistencial	Regular	mas de 500	Tipo de vía	PAVIMENTO FLEXIBLE	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	400-500			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	El conjunto cerrado Yerbabuena se localiza en el municipio de Villa del Rosario, en la ciudadela la Primavera, sector en proceso de desarrollo y consolidación. Se accede desde la Autopista Internacional que conduce a Venezuela y directamente al conjunto por la calle 16 del sector. Sector en proceso de consolidación y construcción, con buena accesibilidad vial y con equipamiento comunal. Se observa construcción nueva de vivienda unifamiliar en conjuntos cerrados.				
PROPIEDAD HORIZONTAL					
Escritura de Propiedad Horizontal	8394		Fecha escritura	11/12/2013	
Notaria escritura	2		Ciudad escritura	CÚCUTA	
Valor administración	150000	Total unidades	173	Terraza comunal	No
Ubicación	Casa Medianera	# Pisos edificio	1	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	No	Cancha	Si
Zonas verdes	Si	Shut	No	Citófono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

acondicionado					
Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	No
Bicicletero	No	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	Si	Ascensores	No	#Ascensores	0
#Sotanos	0				
Observación	Escritura: 8394, Fecha escritura: 11/12/2013, Notaría escritura: 2, Ciudad escritura: CÚCUTA, Administración: 150000, Total unidades: 173, Ubicación: Casa Medianera, Nro. Pisos: 1, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Garaje visitante: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0 El conjunto cerrado Yerbabuena está integrado por 173 unidades de vivienda unifamiliar de un piso. Cuenta con la siguiente dotación comunal: portería, vías vehiculares, salón social, zona de piscinas, juegos infantiles, cancha deportiva, parqueadero para visitantes y zonas verdes				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	Porticos:Vigas_Columnas		
Daños por Sismos	No disponibles	Ajustes sismos resistentes	SI	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Casa Continua	Otro tipologia vivienda	
Año construcción	2014	Edad Inmueble	10 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	Semilnt
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	2
Closet	2	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	1	Cuarto servicio	0

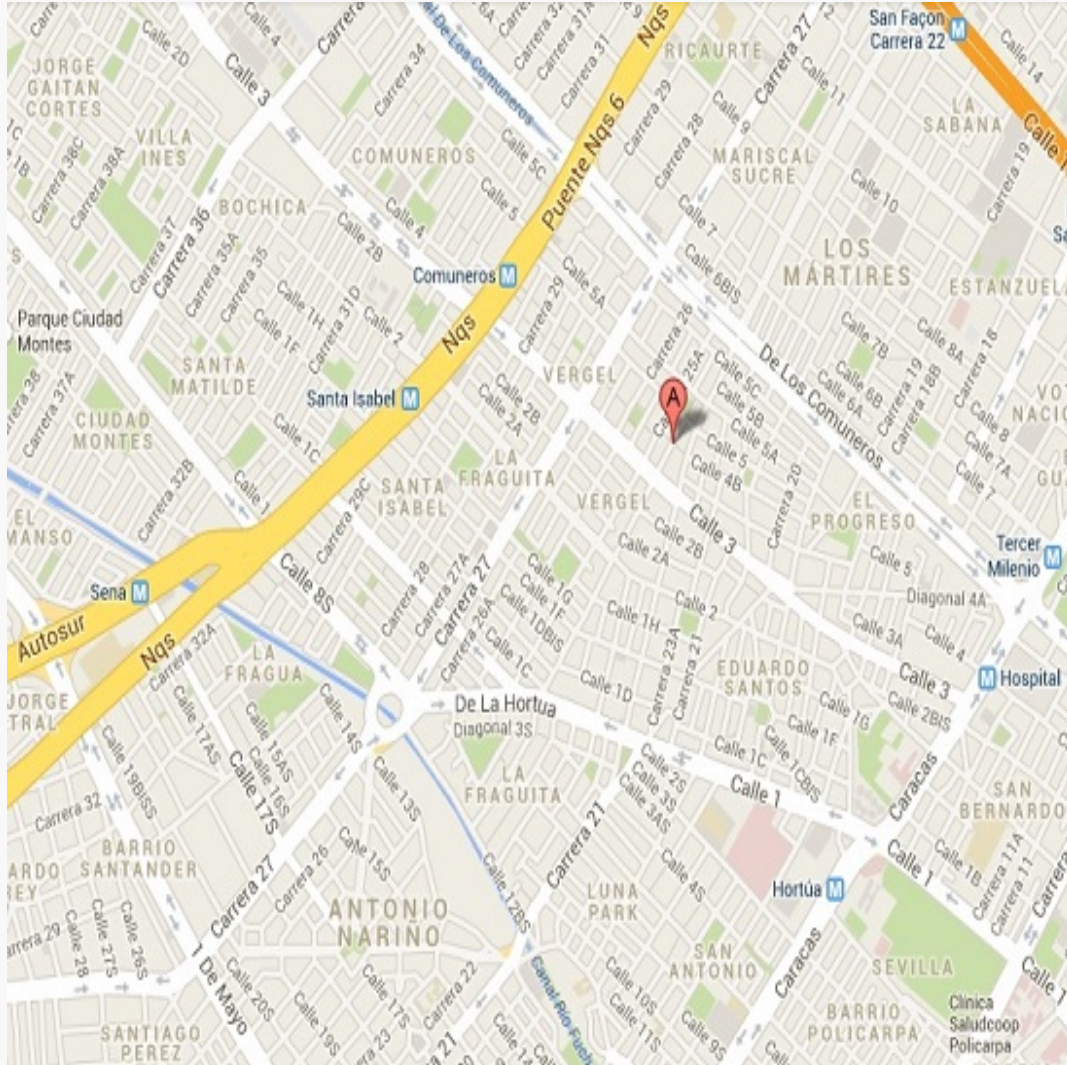
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Closet: 2, Estudio: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno Vivienda usada, unifamiliar de 1 piso con disposición medianera. Dependencias: antejardín, garaje, sala, comedor, cocina, baño social, 2 alcobas, zona de ropas, y patio posterior. 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	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	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. Ventanas en carpintería de aluminio. Sus acabados se encuentran en buen estado de conservación.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CL 16 3A-81 CO YERBABUENA URES 4A | CIUDADELA LA PRIMAVERA | Villa del Rosario | Norte de Santander



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 7.823882037977569
GEOGRAFICAS : 7° 49' 25.9752''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -72.46621605841437
GEOGRAFICAS : 72° 27' 58.3776''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	CJ CEREZOS CIUDADELA LA PRIMAVER	\$125,000,000	0.98	\$122,500,000	5821919	76	46	\$1,750,000	\$80,500,000
2	CJ CEREZOS CIUDADELA LA PRIMAVER	\$135,000,000	0.98	\$132,300,000	5821919	76	50	\$1,800,000	\$90,000,000
3	CJ CEREZOS CIUDADELA LA PRIMAVER	\$138,000,000	0.95	\$131,100,000	5718371	75.60	46	\$1,950,000	\$89,700,000
Del inmueble						73.19	46.59		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$42,000,000	\$552,632	1.0	1.0	1.00	\$552,632
2	\$42,300,000	\$556,579	1.0	1.0	1.00	\$556,579
3	\$41,400,000	\$547,619	1.0	1.0	1.00	\$547,619
					PROMEDIO	\$552,276.52
					DESV. STANDAR	\$4,490.49
					COEF. VARIACION	0.81%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$550,000.00	AREA	73.19	TOTAL	\$40,254,500.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,850,000.00	AREA	46.59	TOTAL	\$86,191,500.00
VALOR TOTAL	\$126,446,000.00					

Observaciones:
Para la selección de ofertas se toman 3 casas ubicadas en el mismo sector del objeto de 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 avalúo.

Enlaces:
1.-<https://inmobiliariatonchala.com.co/inmuebles/casa-en-venta-en-villa-del-rosario/28699> 2.-<https://inmobiliariatonchala.com.co/inmuebles/casa-en-venta-en-villa-del-rosario-los-cerezos/26227> 3.-<https://rentabien.com.co/detalle/6251/casa-en-venta-en-villa-del-rosario/?code=531472>

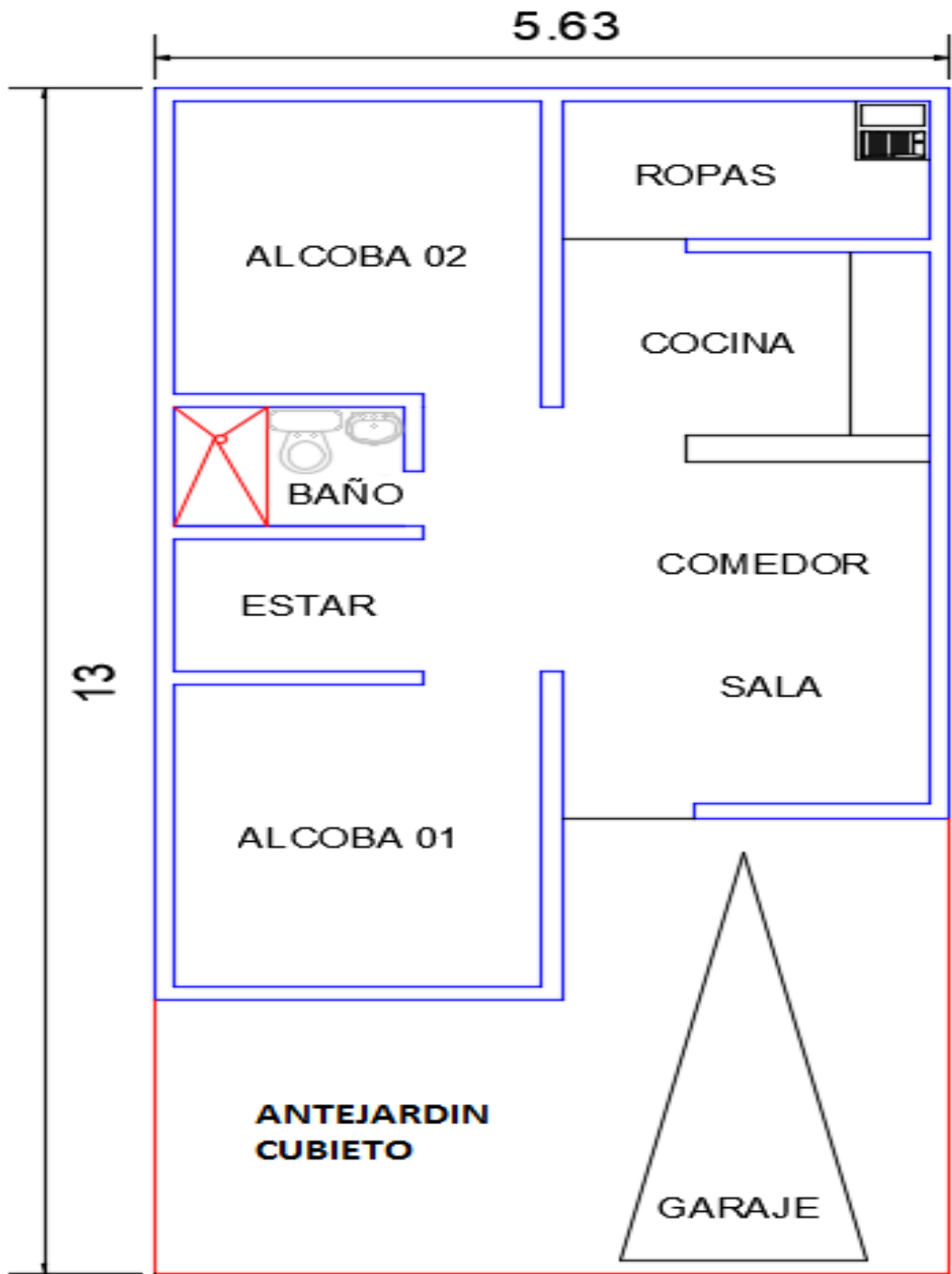
REPOSICION

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	69.19
Area construida vendible	46.59
Valor M2 construido	\$2,000,000
Valor reposición M2	\$93,180,000
Valor reposición presupuesto M2	\$2,000,000
Fuente	CONSTRUPRECIOS
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$2,000,000
Calificación estado conservación	2
Vida útil	100
VetusTez	10
Edad en % de vida útil	10 %
Fito y corvin %	7.88 %
Valor reposición depreciado	\$1,842,400
Valor adoptado depreciado	\$1,840,000
Valor total	\$85,725,600

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



PLANTA VIVIENDA - Area de lote: 73.19 M2
Area de Const: Dctos 46.59 M2
Área de Const. sitio: 69.19 M2

FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



FOTOS General

Nomenclatura del Conjunto



VIA DE ACCESO



Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Estudio



FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Closet 1



Closet 2



Baño Social 1



Garaje



Salón Social-CJ



Juegos Infantiles-CJ



FOTOS General

Canchas-CJ



Piscinas-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



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 --- **Etapas:** 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 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, 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 LRCAJA-1094240635



PIN de Validación: b8280ac8



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: b8280ac8



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 con un dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que sea confiable. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. En 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

b8280ac8

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

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal