



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**

**Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano**

QR validez del avalúo

## AVALUO: LRCAJA-88266089

Fecha del avalúo	Fecha de visita	18/03/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	URBANIZACIÓN VILLA GRACIELA CALLE 10 C LOT 18 MZ M 5 B	
Barrio	URB VILLA GRACIELA	
Ciudad	Villa del Rosario	
Departamento	Norte de Santander	
Propietario	HENRY LEOMAR VILLAN SUAREZ	

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)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

**Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía**

Avalúo solicitado por: PEDRO ALEXIS FLOREZ VILLAMIZAR

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 **HENRY LEOMAR VILLAN SUAREZ** ubicado en la URBANIZACIÓN VILLA GRACIELA CALLE 10 C LOT 18 MZ M 5 B URB VILLA GRACIELA, 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 \$140,304,000.00 pesos m/cte (Ciento cuarenta millones trescientos cuatro 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](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

Bogotá D.C.-COLOMBIA

## LIQUIDACIÓN

### VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	AREA DE TERRENO	97.50	M2	\$590,000.00	41.00%	\$57,525,000.00
Area Construida	AREA DE CONSTRUCCIÓN	67.30	M2	\$1,230,000.00	59.00%	\$82,779,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$140,304,000</b>

Valor en letras

Ciento cuarenta millones trescientos cuatro 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	140,304,000.00
Proporcional	0	140,304,000	Valor asegurable	140,304,000
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	10

**Calificación garantía****Observación calificación****Observación**

## GENERAL

<b>Código</b>	LRCAJA-88266 089	<b>Propósito</b>	Modelo 8-14	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
<b>Datos del dirigido a:</b>					
<b>Dirigido A</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	NIT 860021967-7	<b>Email</b>	
<b>Datos del solicitante:</b>					
<b>Solicitante</b>	PEDRO ALEXIS FLOREZ VILLAMIZAR				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	88266089	<b>Teléfono</b>	3106870235
<b>Email</b>	pedro.florez3195@correo.policia.gov.co				
<b>Datos del propietario:</b>					
<b>Propietario</b>	HENRY LEOMAR VILLAN SUAREZ				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	88242431	<b>Ocupante</b>	Arrendatario
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección</b>	URBANIZACIÓN VILLA GRACIELA CALLE 10 C LOT 18 MZ M 5 B				
<b>Conjunto</b>	N.A				
<b>Ciudad</b>	Villa del Rosario	<b>Departamento</b>	Norte de Santander	<b>Estrato</b>	3
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	URB VILLA GRACIELA	<b>Ubicación</b>	Terreno – Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Casa	<b>Tipo subsidio</b>	VIS vivienda de interés Social	<b>Sometido a PH</b>	No
<b>Observación</b>	La urbanización Villa Graciela está ubicada en el municipio de Villa del Rosario, en el sector de Lomitas de trapiches, se accede desde la Autopista Internacional o desde el Anillo Vial Oriental. Cuenta con equipamiento comunal y recreativo. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.				

## CARACTERISTICAS GENERALES

<b>Uso actual</b>	Vivienda	<b>Piso inmueble</b>	1		
<b>Clase inmueble</b>	Unifamiliar	<b>Otro</b>		<b>Método evaluación</b>	METODO MERCADO Y REPOSICION
<b>Justificación de Metodología</b>	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</b></p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> 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><b>MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:</b> 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>				

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	97.50	AREA DE TERRENO	M2	98
AREA CONSTRUIDA	M2	67.30	AREA CONSTRUIDA	M2	89
			AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	28856000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	97.50	AREA DE TERRENO	M2	97.50
AREA PISO 1	M2	87	AREA PISO 1	M2	67.30

ÁREAS POR NORMA		VALOR			
Indice ocupación	0.77	75.075			
Indice construcción	2.50	243.75			

<b>Forma Geometrica</b>	REGULAR	<b>Frente</b>	6.50		
-------------------------	---------	---------------	------	--	--

<b>Fondo</b>	15	<b>Relación frente fondo</b>	1:2.30		
--------------	----	------------------------------	--------	--	--

<b>Perspectivas de valoración</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
-----------------------------------	---

<b>Actualidad edificadora</b>	Se observa desarrollo de proyectos de vivienda unifamiliar y multifamiliar en urbanización abierta.
-------------------------------	---

**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.

## REGLAMENTACION URBANISTICA

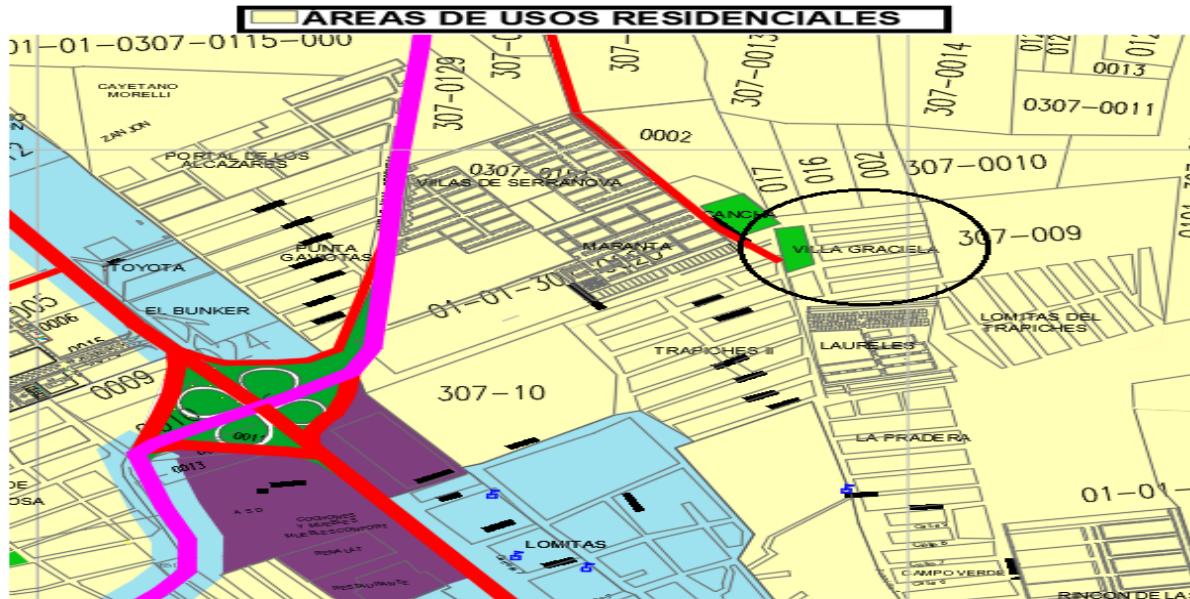
<b>Acuerdo Decreto</b>	048 DE 2006
<b>Area Del Lote</b>	97.50
<b>Forma Del Lote</b>	REGULAR
<b>Topografia</b>	PLANA
<b># Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)</b>	0
<b>Clasificacion Del Suelo</b>	ZR3
<b>Uso Principal Norma</b>	RESIDENCIAL
<b>Uso Compatible Norma</b>	COMERCIAL
<b>Uso Condicionado Norma</b>	COMERCIAL
<b>Uso Prohibido Norma</b>	INDUSTRIAL
<b>Tratamiento</b>	CONSOLIDACIÓN
<b>Actuaciones Estrategicas</b>	N.A
<b>Indice DeOcupacion</b>	0.77
<b>Indice DeContrucion</b>	2.50
<b>Antejardin</b>	3
<b>AislamientoPosterior</b>	3M A PARTIR DEL 2DO PISO
<b>Aislamiento Lateral</b>	N.A
<b>Altura Permitida</b>	2
<b>Densidad</b>	60
<b>Amenaza Riesgo Inundacion</b>	NO
<b>Amenaza Riesgo Movimiento en masa</b>	NO
<b>Suelos De Proteccion</b>	NO
<b>Patrimonio</b>	NO
<b>Observaciones Reglamentación urbanística:</b>	El sector está clasificado en el PBOT como: "ZR-3 Zona Residencial 3". Indice de Ocupación 0.77. En sitio se encontró un área de construcción mayor de 87 m2, área que incluye el antejardin cubierto. Para el presente

informe se valora el área registrada en documentos, que corresponde a 67..30 m<sup>2</sup>. Área permitida por la norma: 75.07 m<sup>2</sup>.

# CRUCE CARTOGRÁFICO

## **Plano Uso de suelo-actividad**

- ÁREAS DE USOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS
  - ÁREAS DE USOS INDUSTRIAL URBANO
  - ÁREAS DE USOS INSTITUCIONALES O DOTACIONALES

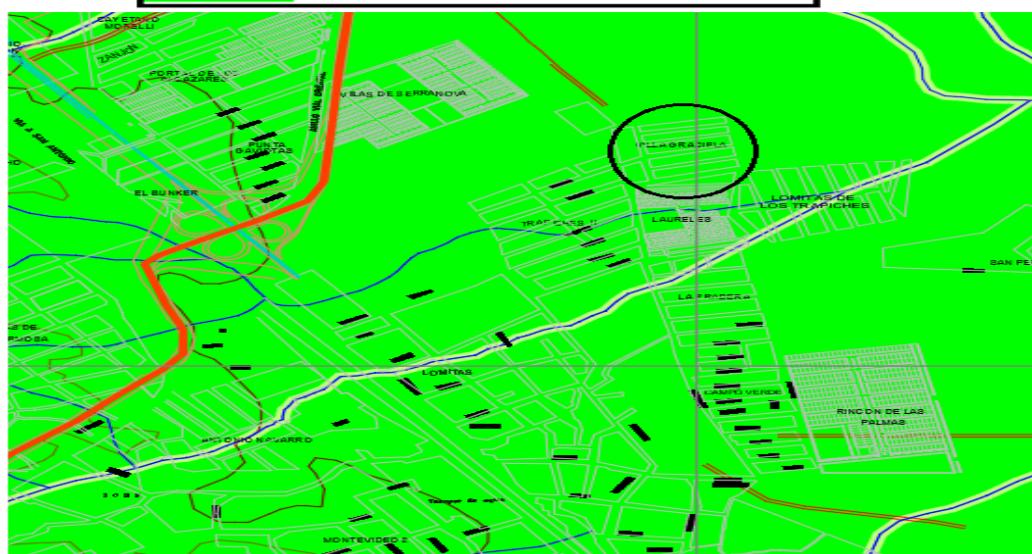


## **Plano de riesgos**

#### Aarm Amenaza Alta por Remoción en Masa

**Amrm Amenaza Media por Remoción en Masa**

Abrm Amenaza Baja por Remoción en Masa



## INFORMACIÓN JURÍDICA

### ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2509	EscrituraDePropiedad	21/09/2015	7	San Jose de Cucuta

### MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
260-187611	07/03/2024	54874010103020023000	CASA

#### 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 cuenta con garaje cubierto en antejardin.

## DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO 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	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	0-100	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	100-200	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	300-400	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	No hay	mas de 500	Tipo de vía	PAVIMENTO FLEXIBLE	
Escolar	Regular	mas de 500			
Comercial	Bueno	300-400			

**IMPACTO AMBIENTAL**

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

**Observación:** La urbanización Villa Graciela está ubicada en el municipio de Villa del Rosario, se accede desde la Autopista Internacional o desde el Anillo Vial Oriental. Cuenta con equipamiento comunal y recreativo. Sector en proceso de construcción y consolidación, de uso residencial, con buena accesibilidad vial y con equipamiento comunal.

## ESTRUCTURA

<b>Estado de la conservación</b>	Bueno	<b>Estructura</b>	Tradicional	<b>Estructura reforzada</b>	NO DISPONIBLE
<b>Material construcción</b>	concreto reforzado	<b>Tipo estructura</b>	Porticos:Vigas_Columnas		
<b>Daños por Sismos</b>	No disponibles	<b>Ajustes sismos resistentes</b>	SI	<b>Cubierta</b>	teja de barro
<b>Fachada</b>	pañete y pintura	<b>Ancho fachada</b>	6-9 metros	<b>Irregularidad planta</b>	No
<b>Irregularidad altura</b>	No	<b>Tipología vivienda</b>	Casa Continua	<b>Otro tipología vivienda</b>	
<b>Año construcción</b>	1998	<b>Edad Inmueble</b>	26 años	<b>Vida útil</b>	100 años
<b>Estado construcción</b>	Usada	<b>%Avance</b>	100		
<b>Licencia construcción</b>	N.A				
<b>Observación</b>	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

<b>INFORMACIÓN DEPENDENCIAS</b>					
<b>Sala</b>	1	<b>Comedor</b>	1	<b>Cocina</b>	Semilint
<b>Baños Sociales</b>	0	<b>Patio interior</b>	1	<b>Habitaciones</b>	3
<b>Closet</b>	3	<b>Baños privados</b>	1	<b>Estar</b>	0
<b>Bodega</b>	0	<b>Estudio</b>	0	<b>Cuarto servicio</b>	0

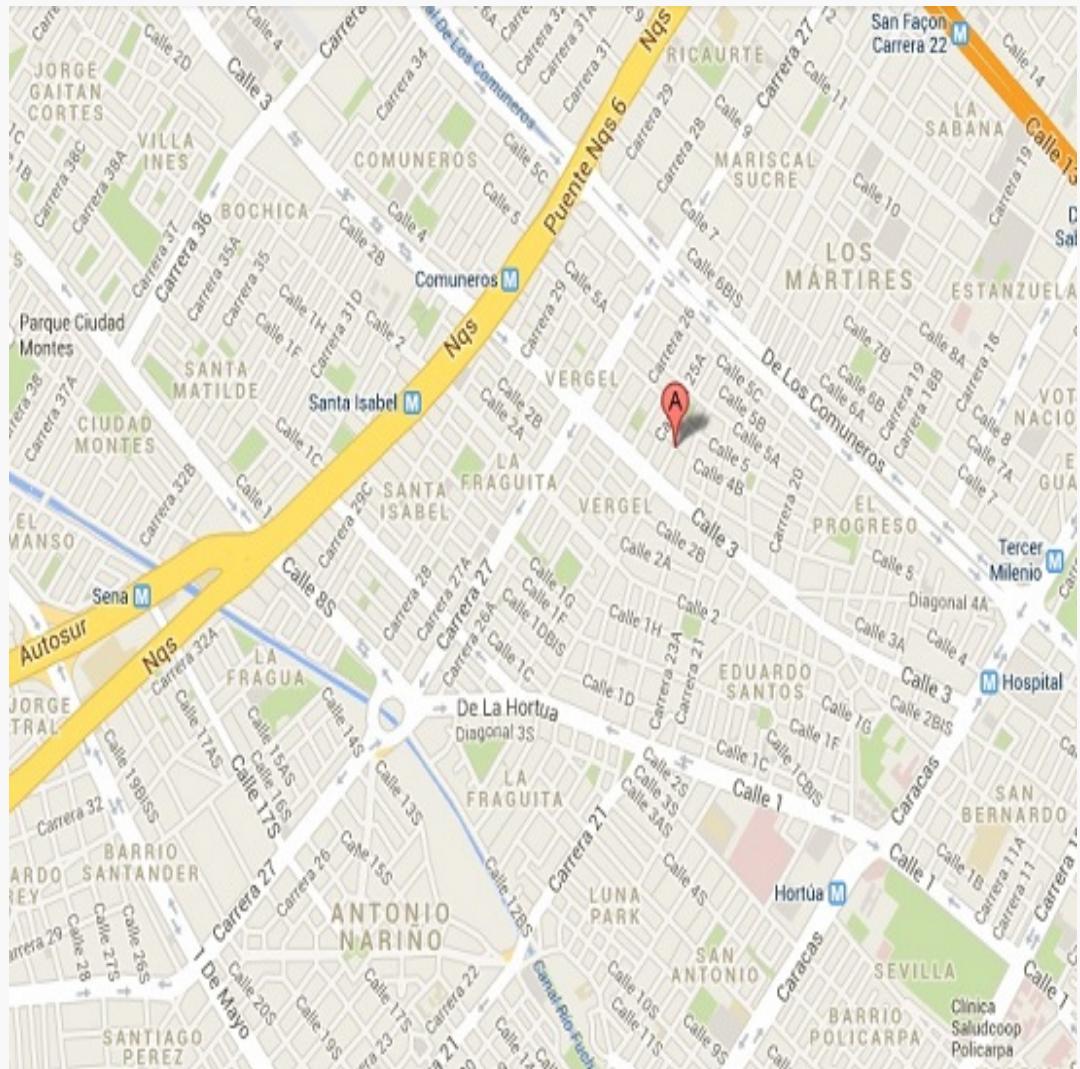
Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0
Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno Vivienda unifamiliar de un piso con disposición medianera, cuyas dependencias son: Garaje cubierto con teja de barro en antejardín, sala-comedor, cocina, patio de ropa, patio interior, baño social y tres alcobas, una con baño privado.				

## 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 metálica. Sus acabados se encuentran en buen estado de conservación.							

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** URBANIZACIÓN VILLA GRACIELA CALLE 10 C LOT 18 MZ M 5 B | URB VILLA GRACIELA | Villa del Rosario | Norte de Santander



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 7.864760448616462  
GEOGRAFICAS : 7° 51' 53.136''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -72.47347035878153  
GEOGRAFICAS : 72° 28' 24.492''

## MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	URB VILLA GRACIELA	\$180,000,000	0.97	\$174,600,000	5821919	97.50	89	\$1,300,000	\$115,700,000
2	URB TRAPICHES	\$170,000,000	0.97	\$164,900,000	5821919	102	76	\$1,350,000	\$102,600,000
3	URB TRAPICHES	\$210,000,000	0.97	\$203,700,000	3043849768	181	80	\$1,250,000	\$100,000,000
<b>Del inmueble</b>					<b>97.50</b>	<b>67.30</b>			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$58,900,000	\$604,103	1.0	1.0	1.00	\$604,103
2	\$62,300,000	\$610,784	1.0	1.0	1.00	\$610,784
3	\$103,700,000	\$572,928	1.0	1.0	1.00	\$572,928
					PROMEDIO	\$595,938.35
					DESV. STANDAR	\$20,205.50
					COEF. VARIACION	3.39%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$590,000.00	AREA	97.50	TOTAL	\$57,525,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,230,000.00	AREA	67.30	TOTAL	\$82,779,000.00
VALOR TOTAL		\$140,304,000.00				

**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-graciela/28474>2.-<https://inmobiliariatonchala.com.co/inmuebles/casa-en-venta-en-trapiches/28323>3.-<https://laurarivera.co/casa-venta-lomitas-villa-del-rosario/6637582>

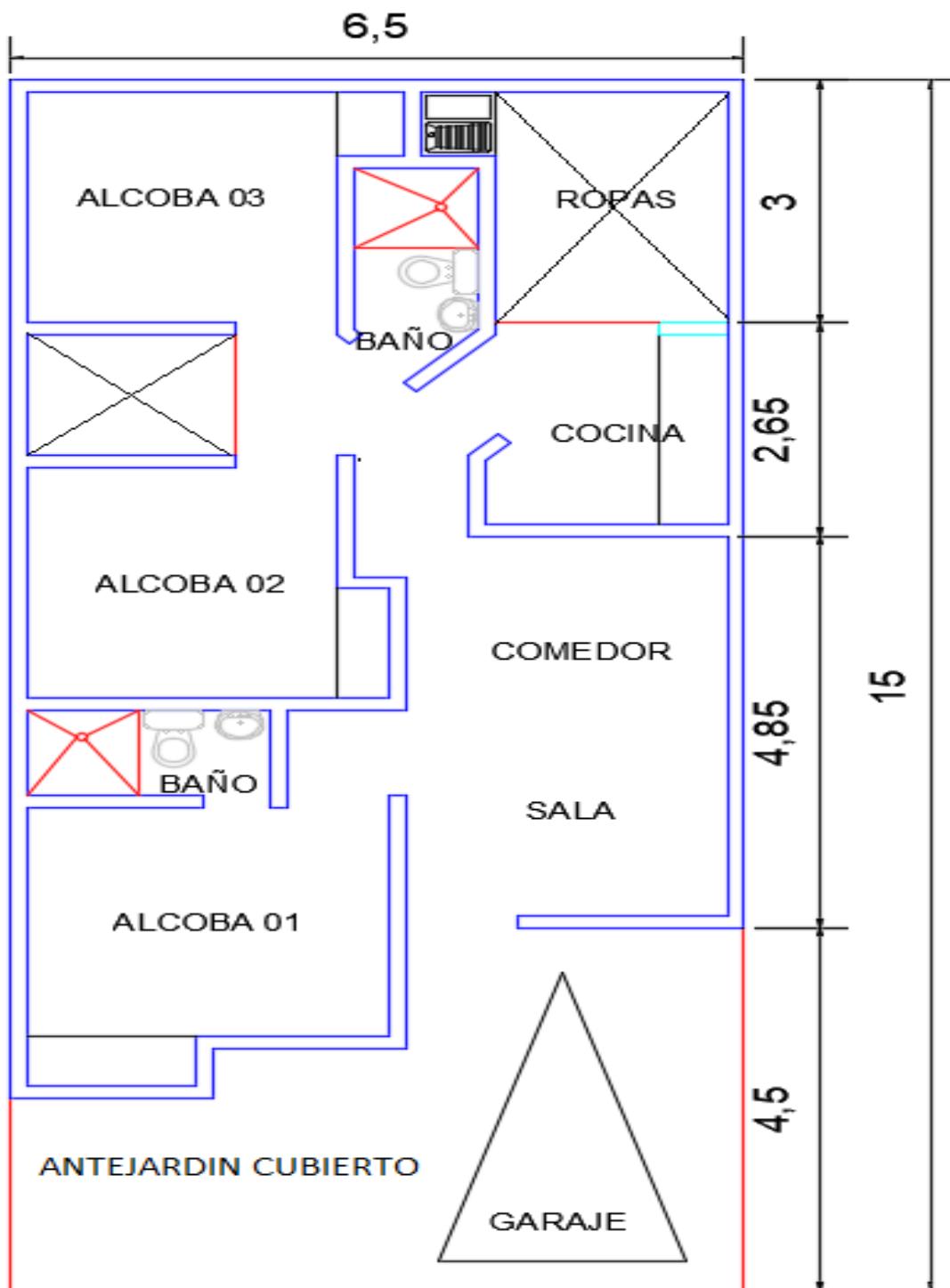
## REPOSICION

### Depreciación Fitto y Corvini

Área construida total	87
Área construida vendible	67.30
Valor M2 construido	\$1,600,000
Valor reposición M2	\$107,680,000
Valor reposición presupuesto M2	\$1,600,000
Fuente	CONSTRUPRECIOS
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,600,000
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	100
Vetus Tez	26
Edad en % de vida útil	26 %
Fitto y corvin %	23.14 %
Valor reposición depreciado	\$1,229,760
Valor adoptado depreciado	\$1,230,000
<b>Valor total</b>	<b>\$82,779,000</b>

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



**PLANTA VIVIENDA - Área de lote: 97.50 M<sup>2</sup>**  
**Área de Const: Aprox. 87 M<sup>2</sup>**

## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura

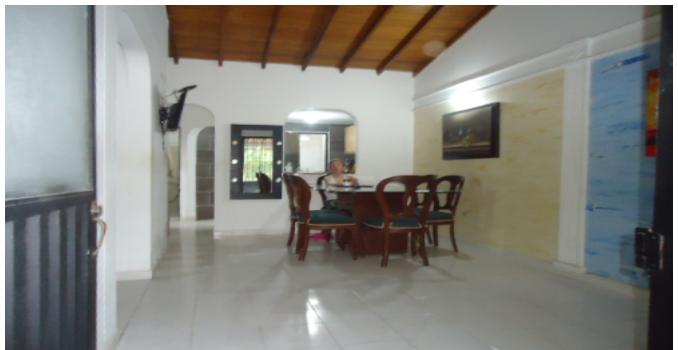


## FOTOS General

Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Conexion hab. Principal



## FOTOS General

Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Closet 2



Closet 3



Baño Social 1



Patio Interior



Cubierta-Techos



## FOTOS General

Garaje



RECIBO DE AGUA

SOCIEDAD ACUEDUCTO LOMITAS DEL TRAPICHE S.A.S		"El agua es vida, ¡cuidalo!"	
USUARIO: DORALBA DIAZ MONTES		PERIODO FACTURADO: FEBRERO	
DIRECCION: CLL. 10G # 0-20 VILLA GRACIELA		SALDO ANTERIOR: \$ 0	
ESTADO: AL DÍA		SALDO ACTUAL: \$ 53,000	
CONTROL DE PAGO		OTROS CARGOS: \$ 0	
PAGO: No		TOTAL A PAGAR: \$ 53,000	
SALDO:		FECHA LÍMITE DE PAGO: 2024-03-15	
FEBRERO 2024			
FECHA DE PAGO: 2024-03-15			
Dirección: Calle 10A No. 02-17 Urb. Lomitas del Trapiche - Villa del Rosario, Teléfono: 5962838			
Horario de atención: 8:30 a.m a 11:30 a.m y de 2:00 p.m a 5:00 p.m.			
USUARIO: DORALBA DIAZ MONTES		DIRECCION: CLL. 10G # 0-20 VILLA GRACIELA	
PERIODO FACTURADO: FEBRERO		SALDO ANTERIOR: \$ 0	
OTROS CARGOS: \$ 0		BALDO ACTUAL: \$ 53,000	
TOTAL A PAGAR: \$ 53,000		OTROS CARGOS: \$ 0	
TOTAL PAGADO: \$ 53,000		BALDO	

## 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 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.

**2. Método de capitalización de rentas o ingresos:** Es la técnica valuaria 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 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-88266089**



PIN de Validación: b8280ac8



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA  
https://www.ana.org.co  
Carrera 10 # 100-300  
Bogotá D.C - Colombia  
Líneas principales de atención A.M.R.  
En Bogotá: 588 97 46  
A Nivel Nacional: 01-8000 422 840

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA  
NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20010 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 inscrib(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 Activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción  
09 Jun 2017

Regímen  
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Avances de obras.

Fecha de inscripción  
22 Feb 2019

Regímen  
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CÚCUTA, NORTE DE SANTANDER  
Dirección: CALLE 7 # 10E-30 B. CO LSAG  
Teléfono: 3202343252  
Correo Electrónico: lugarc72@hotmail.com



PIN de Validación: b8280ac8



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



autorregulador nacional de avalúadores  
http://www.ana.org.co  
Carrera 10 # 10-300  
Bogotá D.C - Colombia  
Líneas gratuitas de atención A.M.R.  
En Bogotá: 160 91 46  
A Nivel Nacional: 01-8000 422 840

**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 destinatario 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 crea gravitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Si existe inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporta 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