



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**

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

QR validez del avalúo

## AVALUO: LRCAJA-1090403509

Fecha del avalúo	Fecha de visita	15/04/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	CL 7 # 15 - 25 CASA NUM 8 MZ J CO LOS MANGOS	
Barrio	SECTOR LA PARADA	
Ciudad	Villa del Rosario	
Departamento	Norte de Santander	
Propietario	RIOS HERNANDEZ MARTHA CAROLINA	

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: JULIAN ANDRES LIZCANO ROJAS

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 **RIOS HERNANDEZ MARTHA CAROLINA** ubicado en la CL 7 # 15 - 25 CASA NUM 8 MZ J CO LOS MANGOS SECTOR LA PARADA, 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 \$155,562,500.00 pesos m/cte (Ciento cincuenta y cinco millones quinientos sesenta y dos mil quinientos).

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
Área terreno	AREA DE TERRENO	104	M2	\$580,000.00	38.78%	\$60,320,000.00
Área construida	AREA DE CONSTRUCCIÓN	76.50	M2	\$1,245,000.00	61.22%	\$95,242,500.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$155,562,500</b>

Valor en letras

Ciento cincuenta y cinco millones quinientos sesenta y dos mil quinientos Pesos Colombianos

Perito actuante



LUIS FERNANDO GARCIA BUSTOS

RAA Nro: AVAL-88197626

C.C: 88197626

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	<b>Terreno</b>	<b>Construcción</b>	<b>Valor UVR</b>	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	155,562,500.00
Proporcional	0	155,562,500	Valor asegurable	155,562,500
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	10
<b>Calificación garantía</b>				
<b>Observación calificación</b>				
<b>Observación</b>				

## GENERAL

<b>Código</b>	LRCAJA-1090403509	<b>Propósito</b>	Modelo 8-14	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
---------------	-------------------	------------------	-------------	--------------------	-----------------

**Datos del dirigido a:**

<b>Dirigido A</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	NIT 860021967-7	<b>Email</b>	

**Datos del solicitante:**

<b>Solicitante</b>	JULIAN ANDRES LIZCANO ROJAS				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	1090403509	<b>Teléfono</b>	3104241154
<b>Email</b>	julian.lizcano3439@correo.policia.gov.co				

**Datos del propietario:**

<b>Propietario</b>	RIOS HERNANDEZ MARTHA CAROLINA				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	37444415	<b>Ocupante</b>	Desocupado

**Datos del inmueble objeto de avalúo:**

<b>Dirección</b>	CL 7 # 15 - 25 CASA NUM 8 MZ J CO LOS MANGOS				
<b>Conjunto</b>	CJ LOS MANGOS				
<b>Ciudad</b>	Villa del Rosario	<b>Departamento</b>	Norte de Santander	<b>Estrato</b>	3
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	SECTOR LA PARADA	<b>Ubicación</b>	Terreno – Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Casa	<b>Tipo subsidio</b>	VIS vivienda de interés Social	<b>Sometido a PH</b>	Si

**Observación****Inmueble ubicado en:**

**Al inmueble se llega así:** El conjunto cerrado Los Mangos, se encuentra localizado en el sector La Parada, del municipio de villa del rosario, se accede desde la Autopista Internacional.

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>
<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	104	AREA TERRENO	M2	163
AREA CONSTRUIDA	M2	46	CONSTRUCCION	M2	48
AREA PRIVADA	M2	0	AVALUO	PESOS	61665000
AREA LIBRE PRIVADA	M2	0	CATASTRAL 2024		

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA TERRENO	M2	104	AREA TERRENO	M2	104
AREA CONSTRUIDA	M2	76.50	AREA VALORADA	M2	76.50

<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 en el sector construcción de vivienda unifamiliar en conjunto cerrado.
<b>Comportamiento Oferta y Demanda</b>	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.
<b>Reglamentación urbanística:</b>	<p><b>Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal:</b> : se sometió al régimen de propiedad horizontal mediante la escritura #7572 del 28/10/2010 de la notaría 2 de Cúcuta, registrada el 17/11/2010.</p> <p><b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:</b> Acuerdo 046 de 2013. I.O: 0,77</p>

En documentos se registra un área de terreno de 104 m<sup>2</sup>, sobre el cual se encuentra construida la vivienda. En el sitio se encontró un área de terreno en la parte posterior del predio de 66 m<sup>2</sup> aprox, y al cual se accede desde la casa J8, en el cual no se observó ningún tipo de construcción.

En documentos registra un área de construcción de 46 m<sup>2</sup>, en la visita, con medidas aproximadas tomadas con cinta métrica, se encontró un área de 76.50 m<sup>2</sup>, área que se ajusta a la norma vigente y con la cual se liquida el presente avaluo.

## INFORMACIÓN JURÍDICA

### ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
4141	EscrituraDePropiedad	16/07/2015	2	San Jose de Cucuta

### MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
260-270650	11/04/2024	0.67	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.

## GARAJES Y DEPOSITOS

**Observación** El inmueble cuenta con un garaje descubierto ubicado en el atejardin.

## 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	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		
<b>EQUIPAMIENTO</b>			<b>VIAS, ANDENES Y SARDINELES</b>		

	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	300-400	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	300-400	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	100-200	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Regular	mas de 500	Tipo de vía	PAVIMENTO FLEXIBLE	
Escolar	Bueno	100-200			
Comercial	Bueno	100-200			

**IMPACTO AMBIENTAL**

Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
<b>Observación:</b>	El conjunto cerrado Los Mangos, se encuentra localizado en el sector villa antigua del municipio de villa del rosario, consolidado, de uso residencial, con buena accesibilidad vial y con equipamiento comunal, desarrollado especialmente con vivienda tipo unifamiliar en conjuntos cerrados. Se accede principalmente desde la autopista internacional, vía en buen estado.				

**PROPIEDAD HORIZONTAL**

Escritura de Propiedad Horizontal	7572		Fecha escritura	17/11/2010	
Notaria escritura	2		Ciudad escritura	CÚCUTA	
Valor administración	200000	Total unidades	143	Terraza comunal	No
Ubicación	Casa Medianera	# Pisos edificio		Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	Si
Zonas verdes	Si	Shut	No	Citófono	Si
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba	No	Gimnasio	No

		<b>eyectora</b>			
<b>Bicicletero</b>	No	<b>Garaje visitante</b>	Si	<b>Golfito</b>	No
<b>Calefacción</b>	No	<b>Planta eléctrica</b>	No	<b>Jardín infantil</b>	No
<b>Piscinas</b>	Si	<b>Ascensores</b>	No	<b>#Ascensores</b>	
<b>#Sótanos</b>	0				
<b>Observación</b>	<p>Escritura: 7572, Fecha escritura: 17/11/2010, Notaría escritura: 2, Ciudad escritura: CÚCUTA, Administración: 200000, Total unidades: 143, Ubicación: Casa Medianera, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Citófono: Si, Garaje visitante: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No</p> <p>El conjunto cerrado Los Mangos está integrado por 143 unidades de vivienda unifamiliar de uno y dos pisos. Cuenta con la siguiente dotación comunal: portería, zona social, zona de piscinas, bbq, juegos de niños, cancha deportiva y zonas verdes. Tiene servicio de agua potable, cuenta pozo artesiano y con planta de tratamiento.</p>				

## 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>	Placa de concreto
<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>	2015	<b>Edad Inmueble</b>	9 años	<b>Vida útil</b>	100 años
<b>Estado construcción</b>		<b>%Avance</b>			
<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>	1	<b>Patio interior</b>	0	<b>Habitaciones</b>	3
<b>Closet</b>	3	<b>Baños privados</b>	0	<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, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno Dependencias: garaje descubierto en el antejardín, sala-comedor, cocina, patio de ropa, baño social, y tres alcobas con closets.				

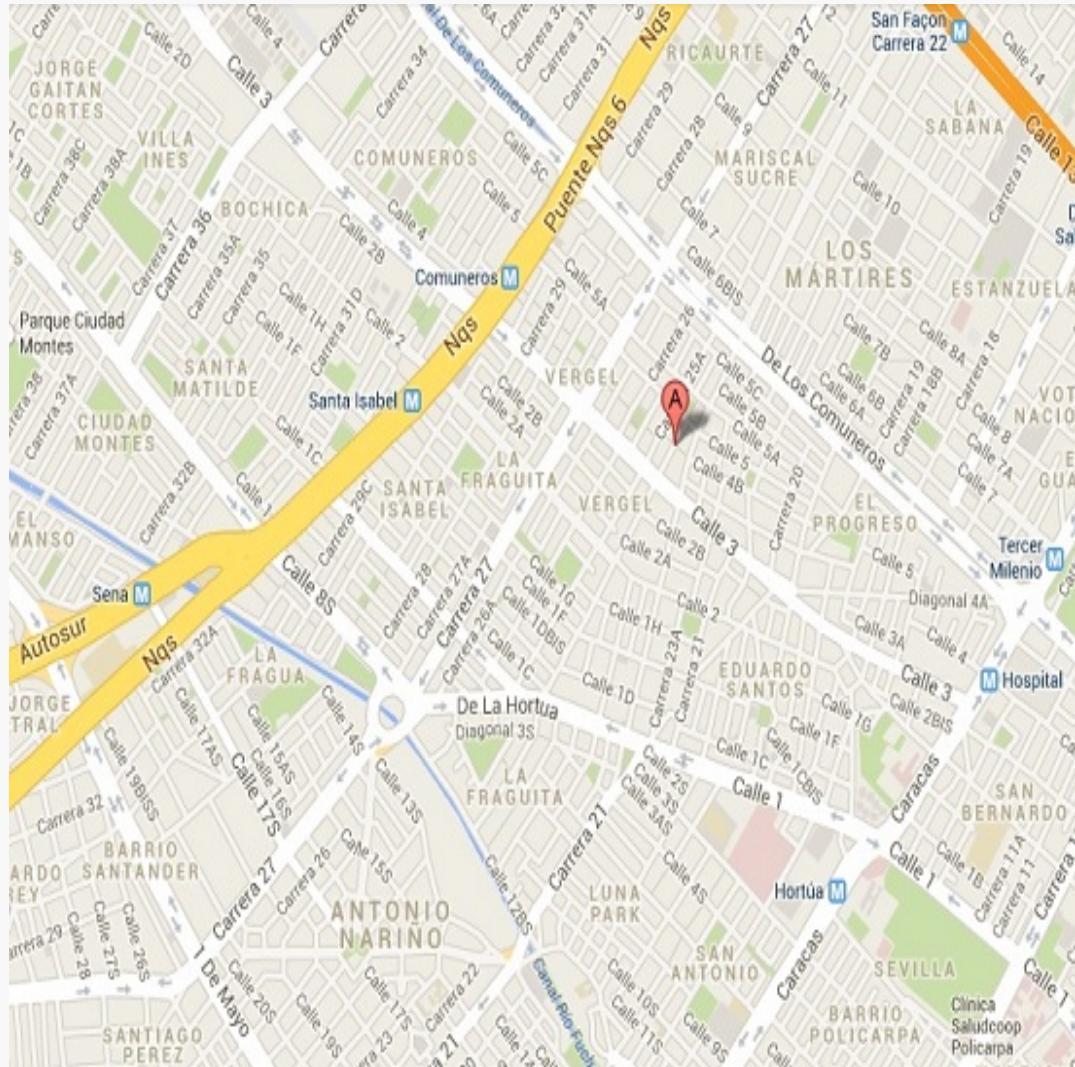
## ACABADOS

	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, baño enchapado, 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 7 # 15 - 25 CASA NUM 8 MZ J CO LOS MANGOS | SECTOR LA PARADA | Villa del Rosario | Norte de Santander



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 7.821864751208075  
GEOGRAFICAS : 7° 49' 18.7134''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -72.46321945774383  
GEOGRAFICAS : 72° 27' 47.5878''

## MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	CJ LOS MANGOS	\$470,000,000	0.95	\$446,500,000	5821919	104	208	\$1,850,000	\$384,800,000
2	CJ LOS MANGOS	\$160,000,000	0.97	\$155,200,000	5821919	104	68	\$1,400,000	\$95,200,000
3	CJ LOS MANGOS	\$390,000,000	0.95	\$370,500,000	5718371	136	162	\$1,800,000	\$291,600,000
<b>Del inmueble</b>					<b>104</b>	<b>76.50</b>			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$61,700,000	\$593,269	1.0	1.0	1.00	\$593,269
2	\$60,000,000	\$576,923	1.0	1.0	1.00	\$576,923
3	\$78,900,000	\$580,147	1.0	1.0	1.00	\$580,147
				PROMEDIO	\$583,446.46	
				DESV. STANDAR	\$8,658.16	
				COEF. VARIACION	1.48%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$580,000.00	AREA	104	TOTAL	\$60,320,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,245,000.00	AREA	76.50	TOTAL	\$95,242,500.00
VALOR TOTAL		\$155,562,500.00				

**Observaciones:**

Para la selección de ofertas se toman 3 casas ubicadas en el mismo conjunto 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-la-parada/28995>2-<https://inmobiliariatonchala.com.co/inmuebles/casa-en-venta-en-la-parada/28815>3-<https://rentabien.com.co/detalles/7724/casa-en-venta-en-villa-del-rosario--los-mangos/?code=884551>

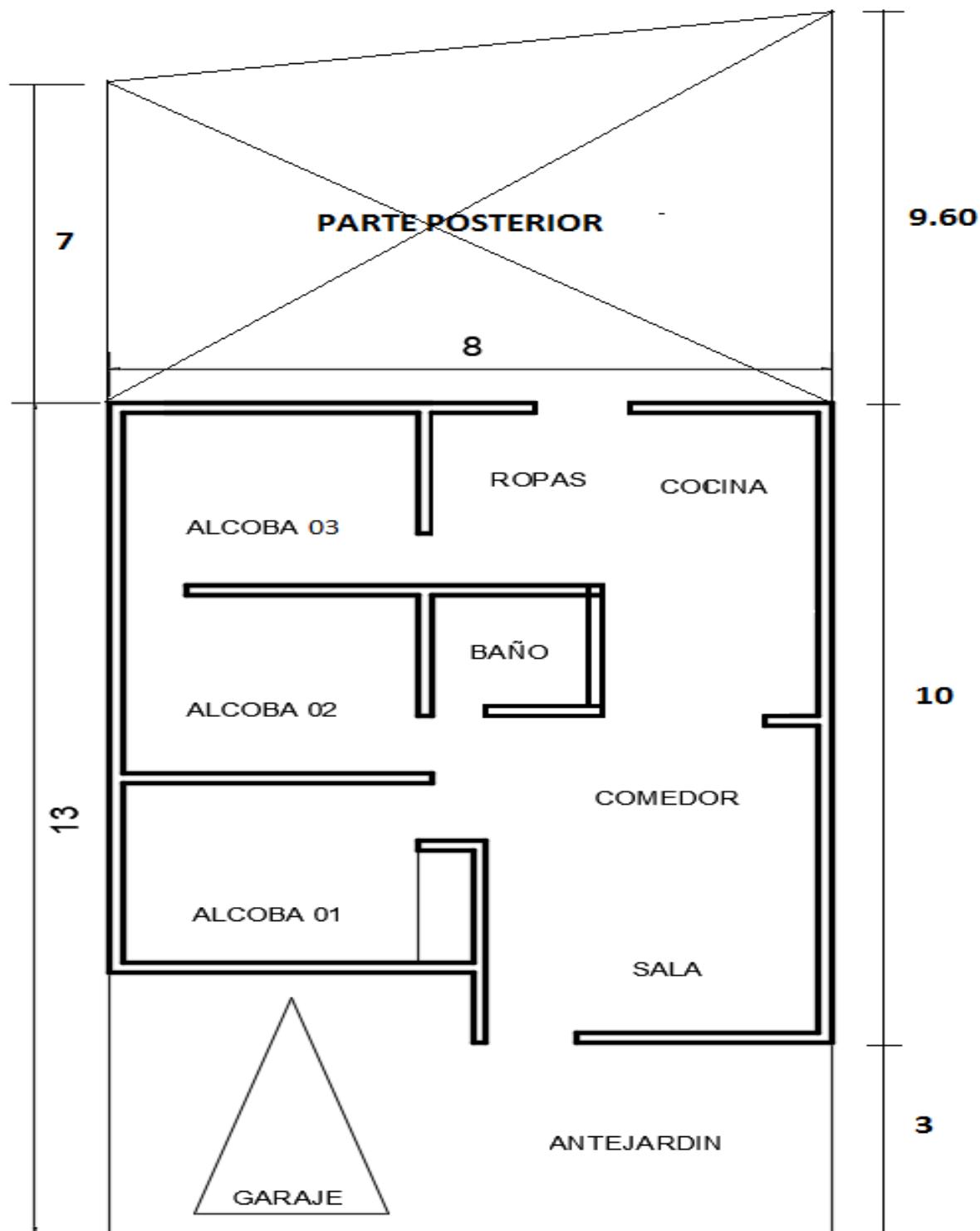
## REPOSICION

### Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	76.50
Area construida vendible	76.50
Valor M2 construido	\$1,600,000
Valor reposición M2	\$122,400,000
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
Vetus Tez	9
Edad en % de vida útil	9 %
Fitto y corvin %	22.12 %
Valor reposición depreciado	\$1,246,080
Valor adoptado depreciado	\$1,245,000
<b>Valor total</b>	<b>\$95,242,500</b>

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



MOTOBOMBA TANQUE SUB CS J8



Fachada del Inmueble



## FOTOS General

Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Closest hab. Principal



## FOTOS General

Habitación 2



Habitación 3



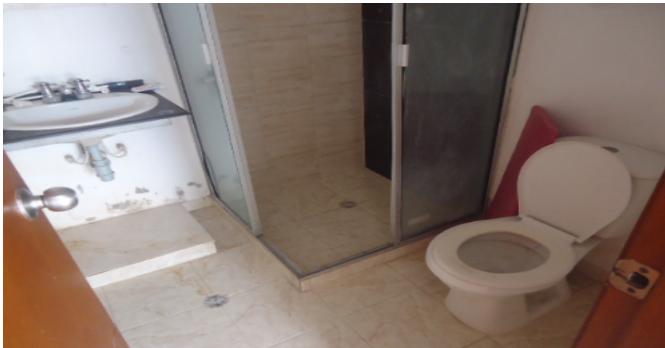
Guardarropa 2



Guardarropa 3



Baño Social 1



Cubierta-Techos



Garaje



Salón Social-CJ



## FOTOS General

Canchas-CJ



Piscinas-CJ



CUARTO DE BOMBAS DEL CJ



CUARTO DE BOMBAS DEL CJ



PARTE POSTERIOR DEL PREDIO



## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

**VOCABULARIO:** **PRECIO:** Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

**ABREVIACIONES:** Apartamento: APTO ó AP --- TORRE: TO --- LOTE: LO --- CASA: CS o CA --- AVENIDA: AV --- CALLE: CL --- CARRERA: CRA ó KR--- Diagonal: Diag. --- Conjunto: CJ --- Edificio: ED --- Residencial: Res --- Etapa: ET --- SIN Estrato: SE---Matrícula inmobiliaria: M.I.--- Certificado de libertad y tradición: CLT---- SIN INFORMACIÓN: S/I ----- METODOLOGÍA:

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

**1. Método de comparación o de mercado:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

**2. Método de capitalización de rentas o ingresos:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

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

**4-) Método o técnica Residual:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

**El valuador confirma que:** el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su

vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

## CONDICIONANTES Y 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 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-1090403509**



PIN de Validación: b1e4Dac8



Registro Abierto de Avaluadores

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



Autorregulador Nacional de Avaluadores  
http://www.ana.org.co  
Carrera 10 # 10-300  
Bogotá D.C., Colombia  
Líneas principales de atención A.M.R.  
En Bogotá 169 91 46  
A Nivel Nacional: 01 8000 423 849

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA  
NIT: 800728814-2

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. 88187828, 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-88187828.

Al momento de expedición de este certificado al registro del señor(a) LUIS FERNANDO GARCIA BUSTOS se encuentra AVALUADO: LRCAJA-1090403509 M.I.: 260-270650

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

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

Fecha de Inscripción  
09 Jun 2017

Regímenes  
Regímenes Asociativo

#### Categoría 2 Inmuebles Especiales

##### Alcance

- Avances de obras.

Fecha de Inscripción  
22 Feb 2018

Regímenes  
Regímenes Asociativo

Los datos de contacto del Avaluador son:

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



PIN de Validación: b1e4Dwcb



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

Que reflejados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(s) señor(es) LUIS FERNANDO GARCIA RUSTOS, Identificado(s) con Cédula de ciudadanía No. 551817626

Dña(s) señor(es) LUIS FERNANDO GARCIA RUSTOS se encuentra al día con el pago de sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

**RAA AVALUO:** **LRCAJA-1090403509 M.I.: 260-270650**  
Con el presente certificado el interesado podrá verificar esta certificación siguiendo el siguiente código QR, y pueda escanearlo con un dispositivo móvil con acceso a Internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. La concordancia entre la información aquí contenida y la que reporta la verificación con el código dada por la ANA es responsabilidad de la Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



**PIN DE VALIDACIÓN**

b1e4Dwcb

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que figura en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los dos (02) días del mes de Abril del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:

Alexandra Suarez  
Representante Legal