



QR validez del avalúo



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

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: 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: 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 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	104	M2	\$580,000.00	38.78%	\$60,320,000.00
Área construida	AREA DE CONSTRUCCION	76.50	M2	\$1,245,000.00	61.22%	\$95,242,500.00
TOTALES					100%	\$155,562,500

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	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	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
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL					
Código	LRCAJA-1090403509	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	JULIAN ANDRES LIZCANO ROJAS				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1090403509	Teléfono	3104241154
Email	julian.lizcano3439@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	RIOS HERNANDEZ MARTHA CAROLINA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	37444415	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CL 7 # 15 - 25 CASA NUM 8 MZ J CO LOS MANGOS				
Conjunto	CJ LOS MANGOS				
Ciudad	Villa del Rosario	Departamento	Norte de Santander	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	SECTOR LA PARADA	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIS vivienda de interes Social	Sometido a PH	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					
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>				
ÁREAS JURÍDICAS		UND	VALOR		
AREA DE TERRENO		M2	104		
AREA CONSTRUIDA		M2	46		
AREA PRIVADA		M2	0		
AREA LIBRE PRIVADA		M2	0		
ÁREAS CATASTRAL		UND	VALOR		
AREA TERRENO		M2	163		
CONSTRUCCION		M2	48		
AVALUO CATASTRAL 2024		PESOS	61665000		
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA		UND	VALOR		
AREA TERRENO		M2	104		
AREA CONSTRUIDA		M2	76.50		
ÁREAS VALORADAS		UND	VALOR		
AREA TERRENO		M2	104		
AREA VALORADA		M2	76.50		
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 en el sector construcción de vivienda unifamiliar en conjunto cerrado.				
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>Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: : se sometió al régimen de propiedad horizontal mediante la escritura #7572 del 28/10/2010 de la notaria 2 de Cúcuta, registrada el 17/11/2010.</p> <p>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Acuerdo 046 de 2013. I.O: 0,77</p>				

En documentos se registra un área de terreno de 104 m2, 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 m2 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 m2, en la visita, con medidas aproximadas tomadas con cinta métrica, se encontró un área de 76.50 m2, 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			AMOBILAMIENTO 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	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
Observación:	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

		eyectora			
Bicicletero	No	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	Si	Ascensores	No	#Ascensores	
#Sotanos	0				
Observación	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 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.				

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	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Casa Continua	Otro tipologia vivienda	
Año construcción	2015	Edad Inmueble	9 años	Vida útil	100 años
Estado construcción		%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	0	Habitaciones	3
Closet	3	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno Dependencias: garaje descubierto en el antejardín, sala-comedor, cocina, patio de ropas, 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 CONSTRUCCI ON 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
Del inmueble						104	76.50		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	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/detalle/7724/casa-en-venta-en-villa-del-rosario---los-mangos/?code=884551>

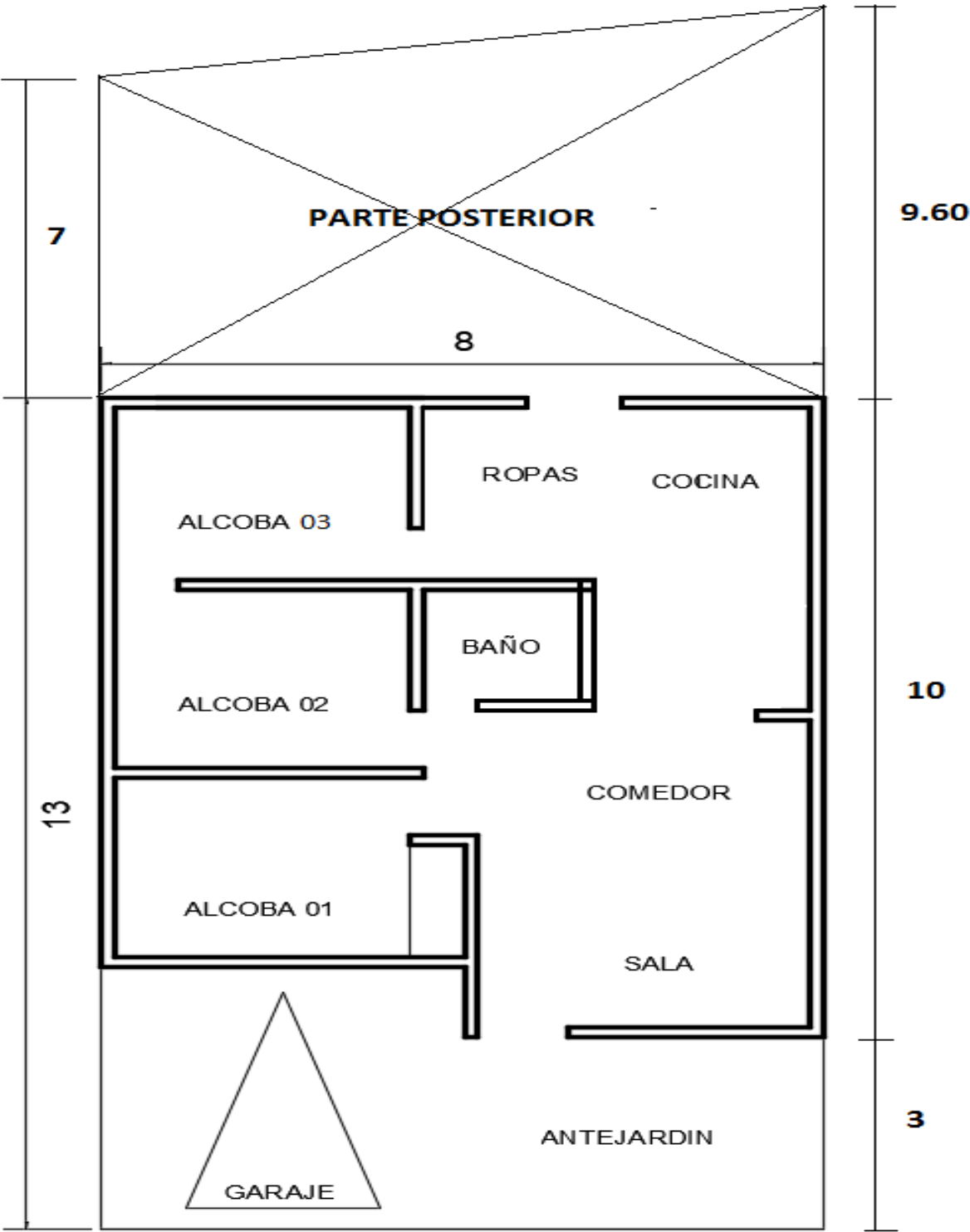
REPOSICION

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
VetusTez	9
Edad en % de vida útil	9 %
Fito y corvin %	22.12 %
Valor reposición depreciado	\$1,246,080
Valor adoptado depreciado	\$1,245,000
Valor total	\$95,242,500

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



Closet hab. Principal



FOTOS General

Habitación 2



Habitación 3



Closet 2



Closet 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 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-1090403509



PIN de Validación: b1e-0a68



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
 NIT: 800788814-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20810 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 08 de Junio de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador **AVAL-88187828**.

Al momento de expedición de esta certificado al registro del señor(a) **LUIS FERNANDO GARCIA BUSTOS** se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

M.I.: 260-270650

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, talleres y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, las no clasificados en la estructura acológica principal, las en su lo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción	Regimen
08 Jun 2017	Regimen Asociativo

Categoría B Inmuebles Especiales

Alcance

- Avances de obras.

Fecha de inscripción	Regimen
22 Feb 2018	Regimen Asociativo

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CÚCUTA, NORTE DE SANTANDER
 Dirección: CALLE 7 # 10E-30 B. COLSAG
 Teléfono: 3202343252
 Correo Electrónico: lujar72@hotmail.com

Página 1 de 2



PIN de Validación: b1e4Dec8



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 aparezca sanción disciplinaria alguna contra el(los) señor(los) LUIS FERNANDO GARCIA BUSTOS, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 88187626 B(los) señor(los) 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.

RAA AVALUO: LRCAJA-1090403509 M.I.: 260-270650
Con el presente certificado pueda verificar esta certificado se le asignó el siguiente código de QR, y pueda escanearlo con un dispositivo de registro factor con acceso a Internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR. La verificación también pueda efectuarse ingresando al PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co> por inconsistencia entre la información aquí contenida y la que reporta la verificación con el código dada por la Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b1e4Dec8

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 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