



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1090390310

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	WILLER STIP MARCIALES SALCEDO	FECHA VISITA	19/04/2024
NIT / C.C CLIENTE	1090390310	FECHA INFORME	22/04/2024
DIRECCIÓN	AV 11 C D MZ 20 8 A 60 CASA 10 URB TORCORMA I ETAPA	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 3	EDAD (AÑOS)	44 años
BARRIO	URB TORCORMA	REMODELADO	
CIUDAD	San Jose de Cucuta	OCCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Norte de Santander	TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	LUIS FERNANDO GARCIA BUSTOS		
IDENTIFICACIÓN	88197626		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	JHON ARMANDO SUESCA URIBE			
NUM. ESCRITURA	1059 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	SEGUNDA	FECHA 14/05/2021
CIUDAD ESCRITURA	Tunja		DEPTO	Norte de Santander
CEDULA CATASTRAL	260-15528			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	N.A			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N.A			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2	

M. INMOB.	N°
54001010102280011000	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: Inmueble ubicado en la La urbanización Torcoroma I Et, sur-oriente de la ciudad de Cúcuta, forma parte de la ciudadela la Libertad **Al inmueble se llega así:** Se accede desde la avenida Demetrio Mendoza, hasta la calle 11B de la urbanización y directamente al inmueble desde la avenida 11CD, vía peatonal. **?????**Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Normal	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpintería	Sencillo	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	Jardín Infantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyectora	No
Portería	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 134,888,000

VALOR ASEGURABLE \$ COP 134,888,000

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. El inmueble no cuenta con nomenclatura física instalada, debe realizarlo, con placa que sea metálica o material no perecedero, (NO PAPEL-NO PINTADA) y contactarnos para la inspección y revisión.

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

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


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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

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

Área Lote	104	Frente	6.40
Forma	REGULAR	Fondo	16.40
Topografía	PLANA	Rel. Fte./Fdo.	1:2.56

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

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	Acuerdo 022 del 2019
Antejardín	3
Uso principal	RESIDENCIAL
Altura permitida pisos	RESULTANTE
Aislamiento posterior	3M A PARTIR DEL 2DO PISO
Indice de ocupación	0.77
Indice de construcción:	2.50
No. De Unidades:	0

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	104	AREA DE TERRENO	M2	105
AREA CONSTRUIDA	M2	36	AREA CONSTRUIDA	M2	108

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	104	AREA DE TERRENO	M2	104
AREA PISO 1	M2	98	AREA PISO 1	M2	80.1

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demandas / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	300-400
Escolar	Bueno	300-400
Asistencial	Bueno	400-500
Estacionamientos	Bueno	100-200
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	0-100

Amoblamiento Urbano	
Paradero:	Zonas verdes:
NO	Si

Impacto Ambiental	
Aire:	Basura:
NO	NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIS vivienda de interés Social
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	1
Nº de Sótanos	
Vida Util	100 años
Vida Remanente	56
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	AV 11 C D MZ 20 8 A 60 CASA 10 URB TORCOROMA I ETAPA

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1980

Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física.

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

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	AREA DE TERRENO	104	M2	\$450,000.00	34.70%	\$46,800,000.00
Area Construida	AREA DE CONSTRUCCION	80.08	M2	\$1,100,000.00	65.30%	\$88,088,000.00
TOTALES					100%	\$134,888,000
Valor en letras				Ciento treinta y cuatro millones ochocientos ochenta y ocho mil Pesos Colombianos		

TOTAL COMERCIAL **\$134,888,000**
OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

12

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

Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es baja.

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

Garaje: El inmueble no tiene garaje. La urbanización cuenta con bahías comunes de parqueaderos.

Entorno: Se accede desde la avenida Demetrio Mendoza, hasta la calle 11B de la urbanización y directamente al inmueble desde la avenida 11CD, vía peatonal. Sector consolidado con buenas vías de acceso y con equipamiento comunal e institucional.

Estructura: Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita.

-NOTA DE LIQUIDACIÓN: **Área de terreno:** Se liquidó en el presente informe, área de terreno registrada en documentos jurídicos. **Área construida:** Se liquida el presente informe, con el criterio de la normatividad actual y vigente municipal, la cual sería el marco de referencia en el momento de legalización de áreas construidas, ya que no se aporta, ni se registra en escritura o certificado dichas áreas. Se registra en inspección: 98 m² aproximados, válidos por norma: 80.08 m², existe una diferencia de 17.92 m² los cuales corresponden aproximadamente 18.28%. PARA UN TOTAL DE \$154.600.000 M/C. El avalúo es susceptible a cambios de valor si se suministra documentos donde se legalice el área total construida.

-PARA SUBSANAR: El inmueble no cuenta con nomenclatura física instalada, debe realizarlo, con placa que sea metálica o material no perecedero, (NO PAPEL-NO PINTADA) y contactarnos para la inspección y revisión.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuaria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

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

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	URB TORCOROMA	\$145,000,000	0.95	\$137,750,000	5821919	105	59	\$1,500,000	\$88,500,000
2	URB TORCOROMA	\$188,000,000	0.95	\$178,600,000	5821919	97	75	\$1,750,000	\$131,250,000
3	URB TORCOROMA	\$160,000,000	0.95	\$152,000,000	317 3714938	104	85	\$1,300,000	\$110,500,000
Del inmueble					104	80.08			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$49,250,000	\$469,048	1.0	1.0	1.00	\$469,048
2	\$47,350,000	\$488,144	1	1	1.00	\$488,144
3	\$41,500,000	\$399,038	1.0	1.0	1.00	\$399,038
					PROMEDIO	\$452,076.80
					DESV. STANDAR	\$46,914.50
					COEF. VARIACION	10.38%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$450,000.00	AREA	104	TOTAL	\$46,800,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,100,000.00	AREA	80.08	TOTAL	\$88,088,000.00
VALOR TOTAL		\$134,888,000.00				

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. La oferta 2 cuenta con remodelación reciente en acabados.

Enlaces:1-<https://inmobiliariaitonchala.com.co/inmuebles/casa-en-venta-en-torcoroma-viejo/28612>2-<https://inmobiliariaitonchala.com.co/inmuebles/casa-en-venta-en-torcoroma/28792>3-<https://inmobiliariamarelsa.com/detalle/6464/casa-en-venta-en-torcoroma/>

REPOSICION

CALCULO VALOR DE M2 DE CONSTRUCCIÓN.

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	98
Area construida vendible	80.08
Valor M2 construido	\$1,813,000
Valor reposición M2	\$145,185,040
Valor reposición presupuesto M2	\$1,813,000
Fuente	construdata
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,813,000
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	100
VetusTez	44
Edad en % de vida útil	44 %
Fitto y corvin %	37.21 %
Valor reposición depreciado	\$1,138,383
Valor adoptado depreciado	\$1,100,000
Valor total	\$88,088,000

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

AV 11 C D MZ 20 8 A 60 CASA 10 URB TORCORMA I ETAPA | URB TORCORMA | San Jose de Cucuta | Norte de Santander

COORDENADAS (DD)

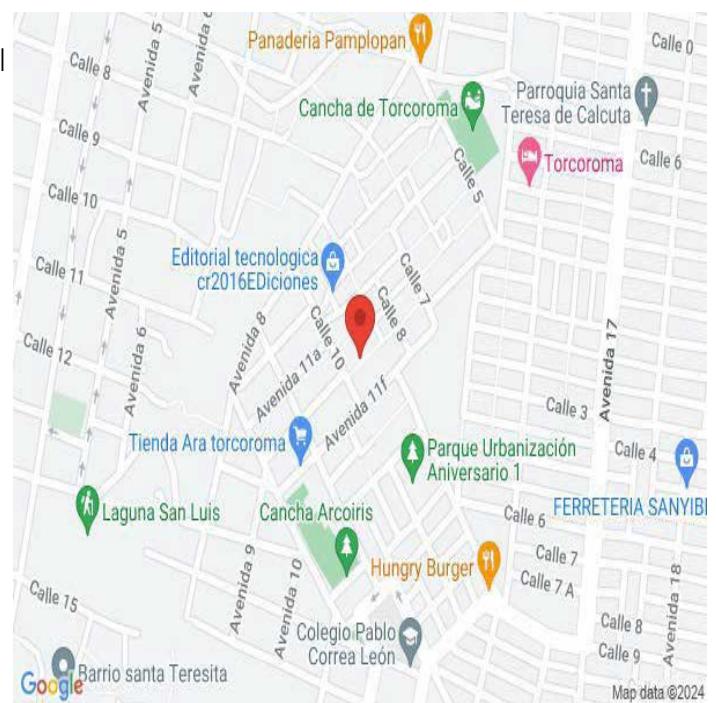
Latitud: 7.8932588153503955

Longitud: -72.47643512466504

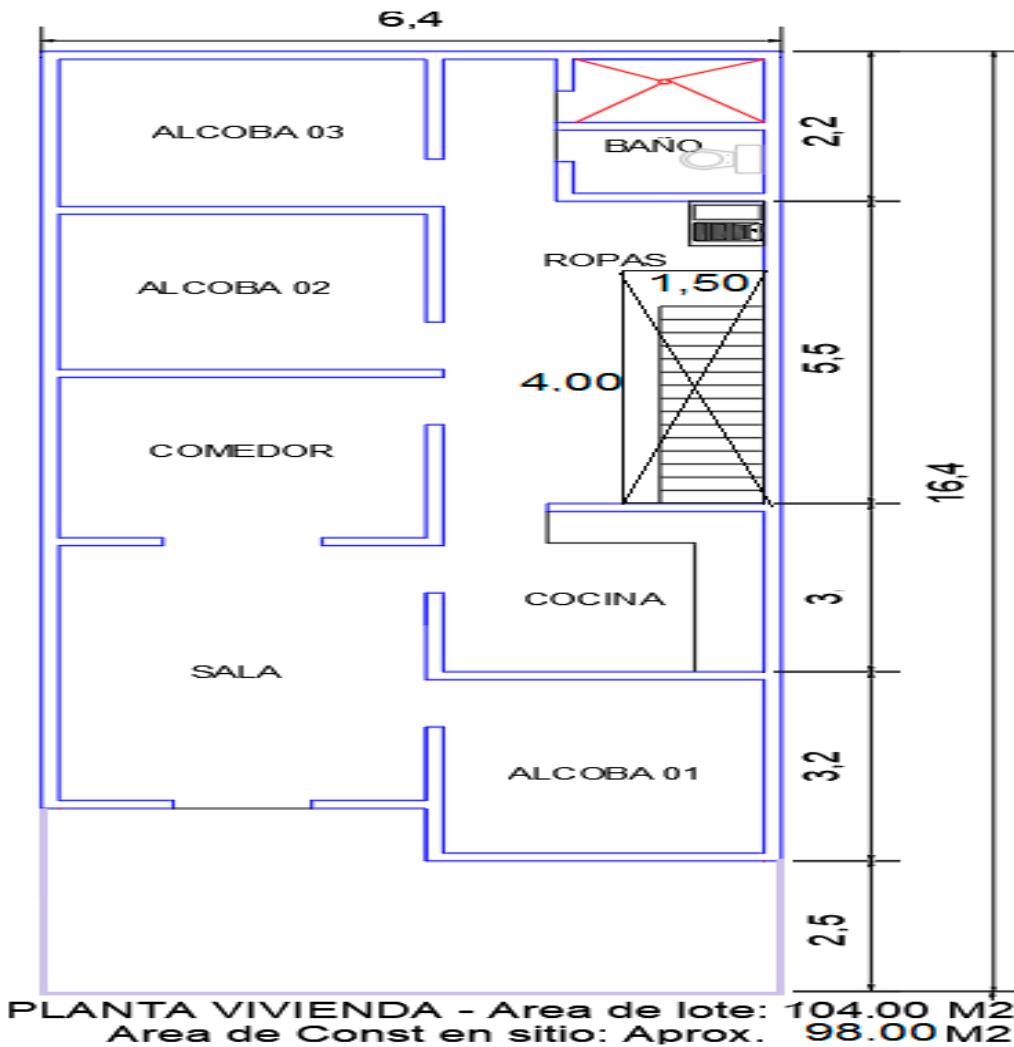
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 7° 53' 35.7318"'

Longitude: 72° 28' 35.1654"



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



ANTEJARDIN



FOTOS General



FOTOS General

Baño Social 1



Baño Social 1



Cubierta-Techos



ZONAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL (ZR)				
ZONA		Unifamiliar	Bifamiliar	Multifamiliar
ZR1	I. Ocupación	0,60	0,75	0,70
	I. Construcción	1,60	1,85	7,00
ZR2	I. Ocupación	0,65	0,77	0,75
	I. Construcción	1,60	2,40	7,60
ZR3	I. Ocupación	0,70	0,77	0,70
	I. Construcción	1,75	2,60	7,5
ZR4	I. Ocupación	0,77	0,78	0,85
	I. Construcción	2,60	3,50	6,00

1 of 1

Predio: 260

Condición Predio: NPH

Departamento: NORTE DE SANTANDER

Municipio: SAN JOSE DE CUCUTA (NORTE DE SANTANDER)

Número Predial: 540010101000028001100000000

Número Predial Anterior: 54001010102280011000

Destinación Económica: Habitacional

Edited by adminimgo2 el 28/12/23 a las 10:48

Tables relacionadas:

- Dirección
- Unidad de Construcción
- Construcción
- Término

Vivienda Tipo Uso Residencial	Densidad Unifamiliar/Bifamiliar o proyectos de conjuntos residenciales no tipificados como multifamiliares
Área de actividad residencial tipo ZR1	60 Viv/Ha
Área de actividad residencial tipo ZR2	80 Viv/Ha
Área de actividad residencial ZR3-ZR4	130 Viv/Ha

ZONA COMUN DE PARQUEADEROS



4	Residencial	Residencial Tipo ZR-1	Cuatro (4.00) metros a partir del 2º Piso
		Residencial Tipo ZR-2, ZR-3, ZR-4	Tres (3.00) metros a partir del 2º Piso
		Residencial Multifamiliar tipo ZR-1	Cuatro (4.00) metros a partir del 1er Piso
		Residencial Multifamiliar tipo ZR-2, ZR-3	Tres (3.00) metros a partir del 1er Piso
		Multifamiliares en Áreas de Actividad Residencial Tipo ZR-4	Tres (3.00) metros a partir del 2º Piso

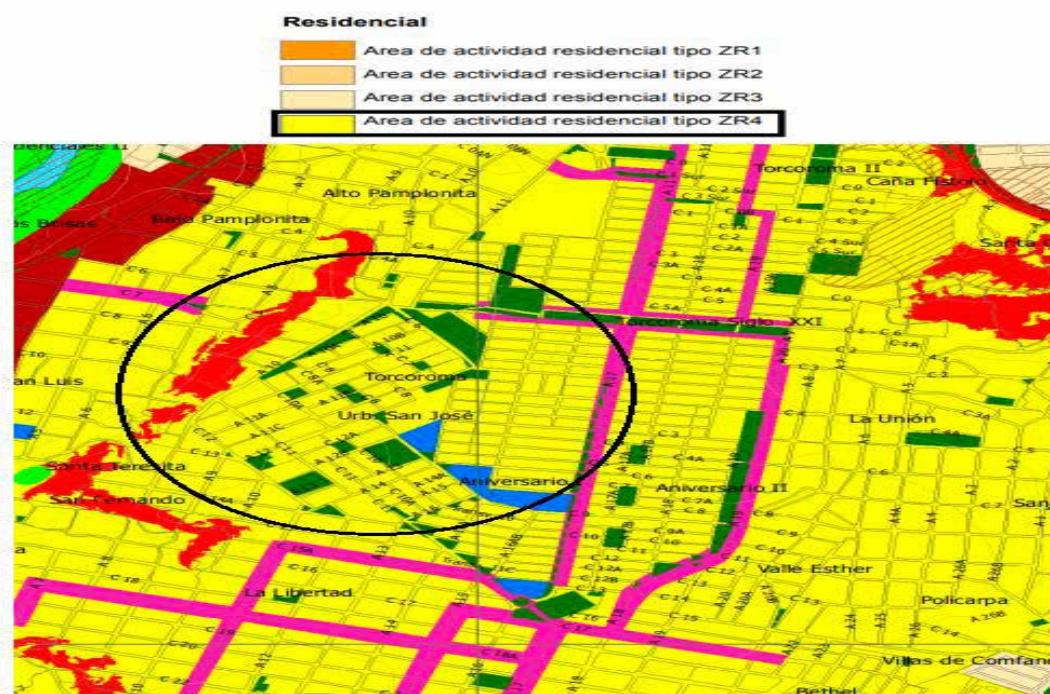
FOTOS General

RECIBO AGUA

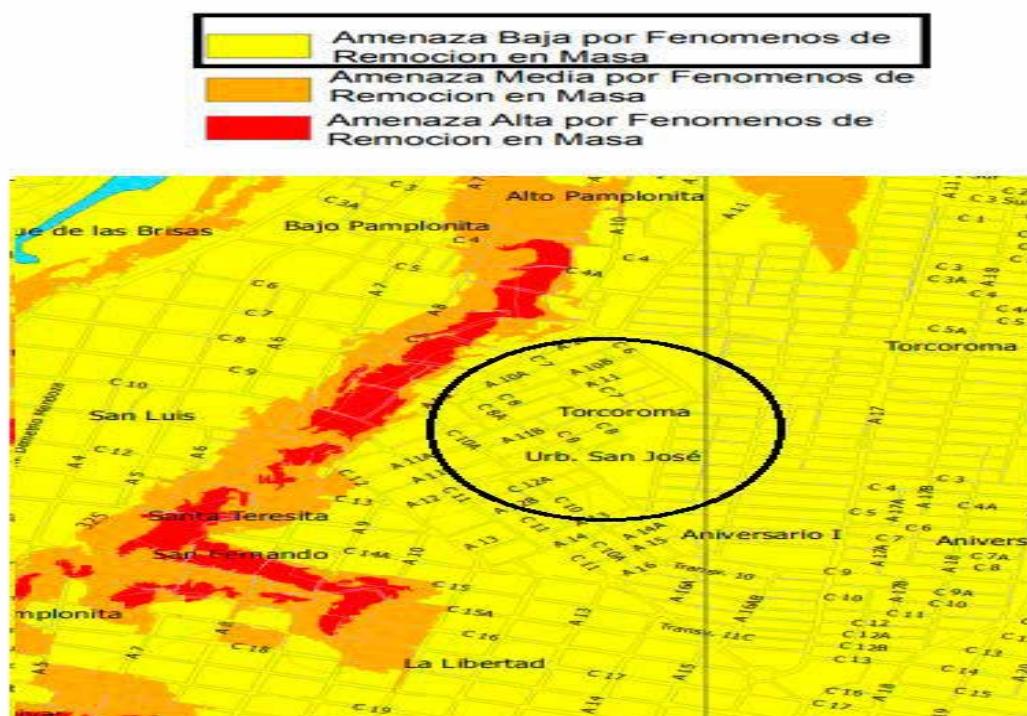
RECIBO AGUA		S.A. ROSA Operador de la empresa de suministro y de alcantarillado de Bogotá S.A. S.P.		S.A. ROSA Sistema de Gestión de Calidad Sistemas de Gestión de la Calidad Sistemas Integrados de Gestión	
San José de Cúcuta, N. de 2 - Calle 11C 8A-60 TORCORMA					
NOMBRE: I C T					
DIRECCIÓN PUNTO DE SUMINISTRO: AV 11C 8A-60 TORCORMA					
DIRECCIÓN DE CORRESPONDENCIA: AV 11C 8A-60 TORCORMA					
Tarifa mes:	Abril	Estrato:	3		
Periodo de facturación:	28-FEB-2024 - 27-MAR-2024	Unidad residencial	1		
Clase de uso:	RESIDENCIAL	Unidad no residencial	0		
Número de medidor:	1900010461	Diámetro de acometida:	1/2		
RESUMEN					
Descripción	Cantidad	Valor Unitario	Valor Total	Subsidio	Aporte

CRUCE CARTOGRÁFICO

Plano Uso de suelo-actividad



Plano de riesgos



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. --- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de valuador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1090390310



PIN de Validación: b1e40ac8



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



http://www.ana.org.co
Calle 989 Bar. 10A - P. 100 300
Bogotá D. C. - Colombia
Oficinas: Oficina de Autorregulación ANA
En Bogotá: (57 1) 67 46
A. Mayor Nacional: (57 1) 67 46 846

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 evaluador AVAL-88197626.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

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: b1e40ac8



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



http://www.raa.org.co
Calle 98 Bar 1A - Piso 300
Bogotá D.C. - Colombia
Oficinas: Oficina de autorregulación ANA
En Bogotá: (57 1) 67 57 46
A. Mayor Nacional: (57 1) 67 57 46

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

b1e40ac8

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