



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-1090390310

## RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	WILLER STIP MARCIALES SALCEDO
NIT / C.C CLIENTE	1090390310
DIRECCIÓN	AV 11 C D MZ 20 8 A 60 CASA 10 URB TORCOROMA I ETAPA
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	URB TORCORMA
CIUDAD	San Jose de Cucuta
DEPARTAMENTO	Norte de Santander
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	LUIS FERNANDO GARCIA BUSTOS
IDENTIFICACIÓN	88197626

## ANTECEDENTES

FECHA VISITA	19/04/2024
FECHA INFORME	22/04/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	44 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	JHON ARMANDO SUESCA URIBE				
NUM.	1059 Escritura De	NOTARIA	SEGUNDA	FECHA	14/05/2021
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Tunja	DEPTO			Norte de Santander
ESCRITURA					
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.

## DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

## 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	JardinInfant	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyectora	No
Porteria	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.

## NOMBRES Y FIRMAS

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

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

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

## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

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

Amenaza Riesgo Inundación	NO
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	BAJA
Suelos De Protección	NO
Patrimonio	NO

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

## 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
Índice de ocupación	0.77
Índice de construcción:	2.50
No. De Unidades:	0

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	104
AREA CONSTRUIDA	M2	36

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	105
AREA CONSTRUIDA	M2	108
AVALÚO CATASTRAL		\$71.912.000

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

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	104
AREA PISO 1	M2	80.1

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

## SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / 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

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vías Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	NO

## Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	SI	SI

## Impacto Ambiental

Aire:	Basura:	Ruido:	Cond.seguridad:	Aguas servidas:
NO	NO	NO	NO	NO

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIS vivienda de interes Social
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	1
N° de Sótanos	
Vida Útil	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.



## 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
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$134,888,000</b>

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):**

12

**Perspectivas de valoración:**

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

**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 baja.

**Actualidad edificadora:**

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 m<sup>2</sup> aproximados, válidos por norma: 80.08 m<sup>2</sup>, existe una diferencia de 17.92 m<sup>2</sup> 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 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.

**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 CONSTRUCCI ON 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 TAMANO	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 selecc3n de ofertas se toman 3 casas ubicadas en el mismo sector del objeto de Todas las ofertas cuentan con 1rea, dependencias, vetustez y acabados similares al objeto de aval3o. Se aplica factor de negociaci3n seg3n la disposici3n de los oferentes aval3o. La oferta 2 cuenta con remodelaci3n reciente en acabados.

Enlaces:  

[1.-https://inmobiliariatonchala.com.co/inmuebles/casa-en-venta-en-torcoroma-viejo/28612](https://inmobiliariatonchala.com.co/inmuebles/casa-en-venta-en-torcoroma-viejo/28612)[2.-https://inmobiliariatonchala.com.co/inmuebles/casa-en-venta-en-torcoroma/28792](https://inmobiliariatonchala.com.co/inmuebles/casa-en-venta-en-torcoroma/28792)[3.-https://inmobiliariamaralsa.com/detalle/6464/casa-en-venta-en-torcoroma/](https://inmobiliariamaralsa.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 %
Fito 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 TORCOROMA I ETAPA |  
URB TORCORMA | San Jose de Cucuta | Norte de Santander

#### COORDENADAS (DD)

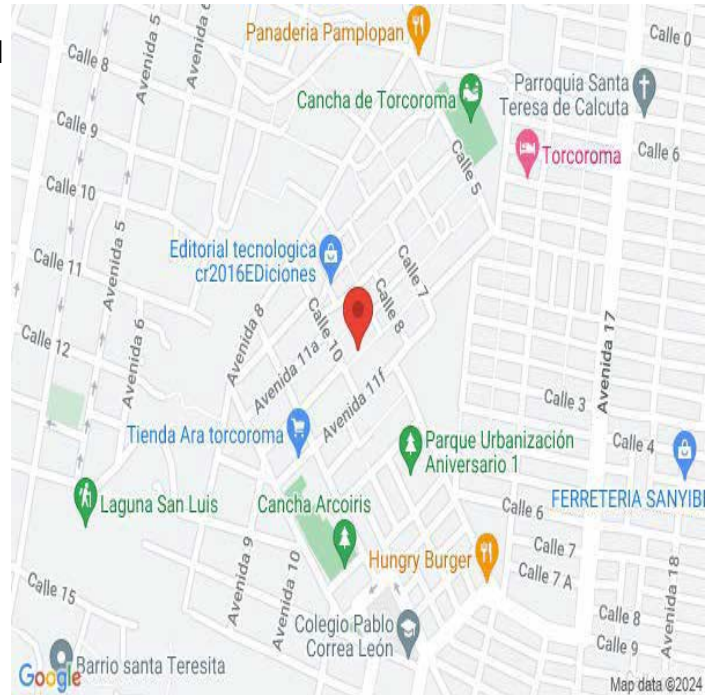
**Latitud:** 7.8932588153503955

**Longitud:** -72.47643512466504

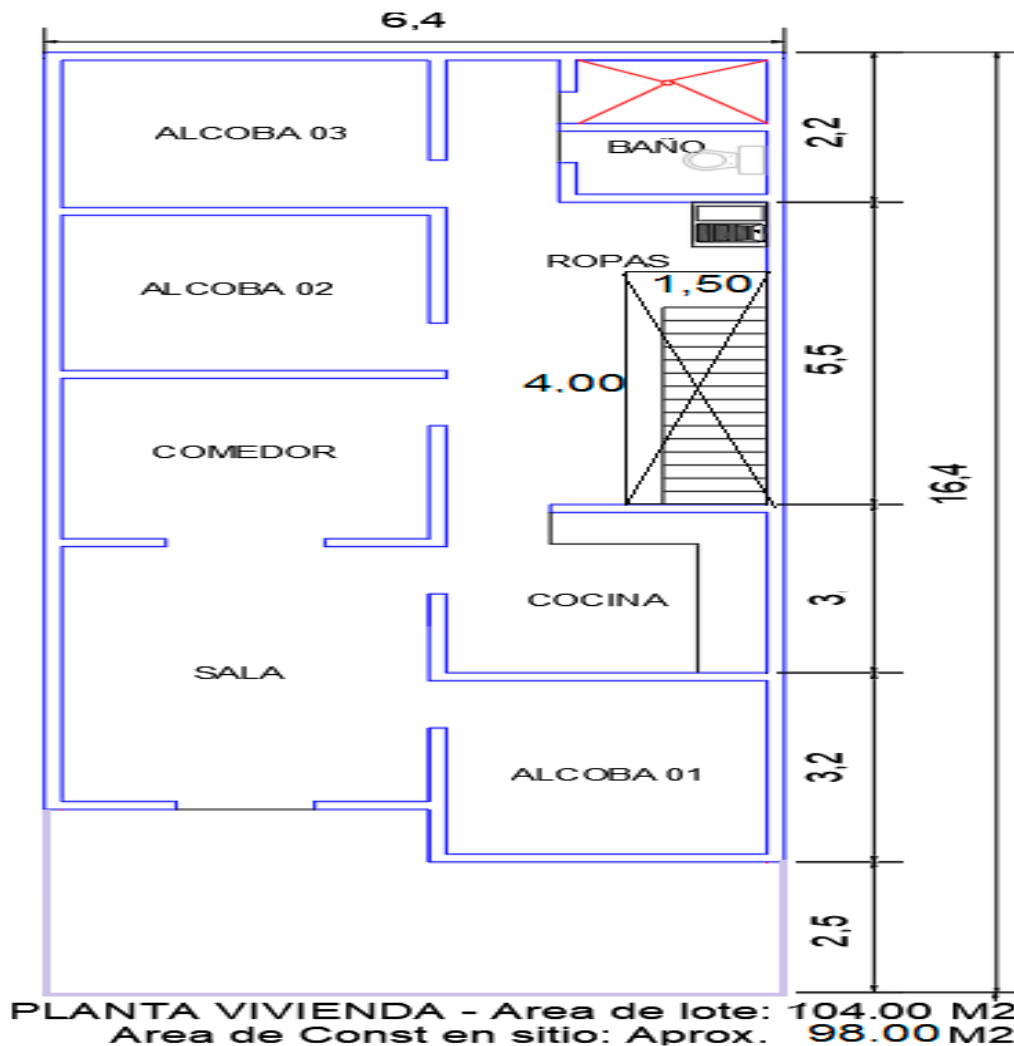
#### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 7° 53' 35.7318''

**Longitud:** 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

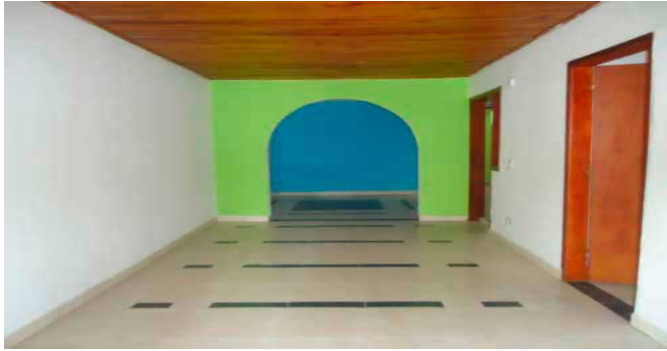


ANTEJARDIN



## FOTOS General

Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3





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	2,50	3,50	6,00

1 of 1	
Predio: 260	
Condición Predio	NPH
Departamento	NORTE DE SANTANDER
Municipio	SAN JOSÉ DE CÚCUTA (NORTE DE SANTANDER)
Numero Predial	540010101000002280011000000000
Numero Predial Anterior	54001010102280011000
Destinación Económica	Habitacional
Editado por adminagov2 el 28/12/23 a las 10:48	
Tablas relacionadas:	
Dircción	3
Unidad de Construcción	3
Construcción	3
Terreno	3

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	60 Viv/Ha
Área de actividad residencial ZR3-ZR4	130 Viv/Ha

ZONA COMUN DE PARQUEADEROS



4	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

SA. E.S.P. 2023 San José de Guabare, N. de S. - Col. Empresa vigilada por la Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios

Transferido de la empresa de suministro y distribución de agua fría a S.A. E.S.P.

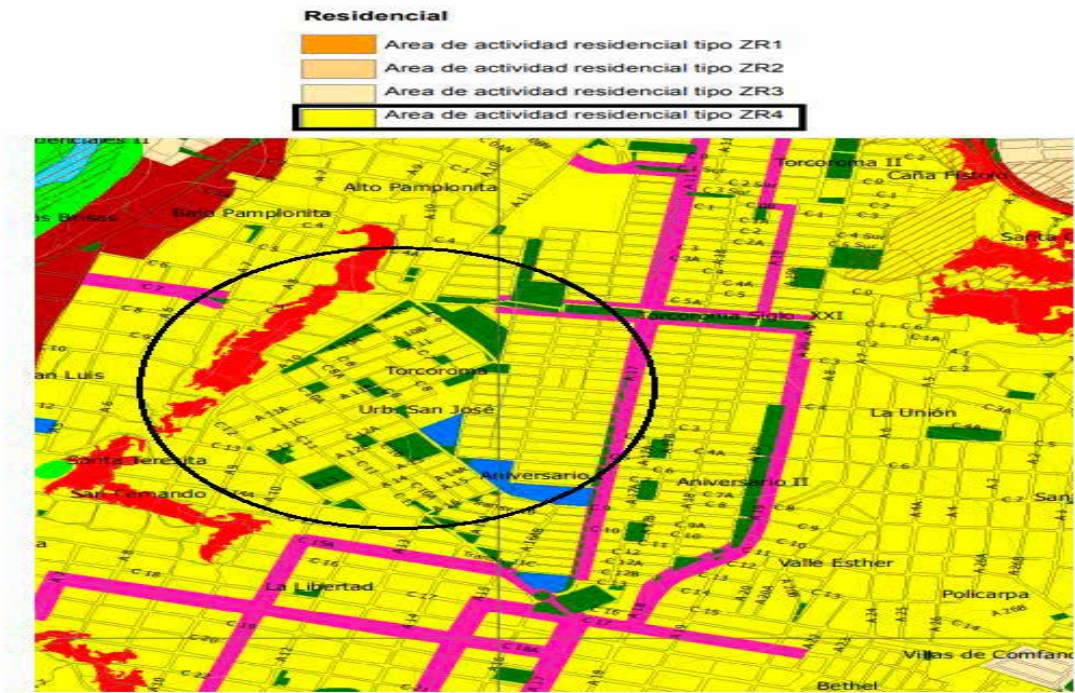
Existencia de Registro de Calidad Certificado 127114444 Empresa certificada

NOMBRE	ICT		
DIRECCIÓN PUNTO DE SUMINISTRO			
AV 11C 8A-60 TORCOROMA			
DIRECCIÓN DE CORRESPONDENCIA			
AV 11C 8A-60 TORCOROMA			
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

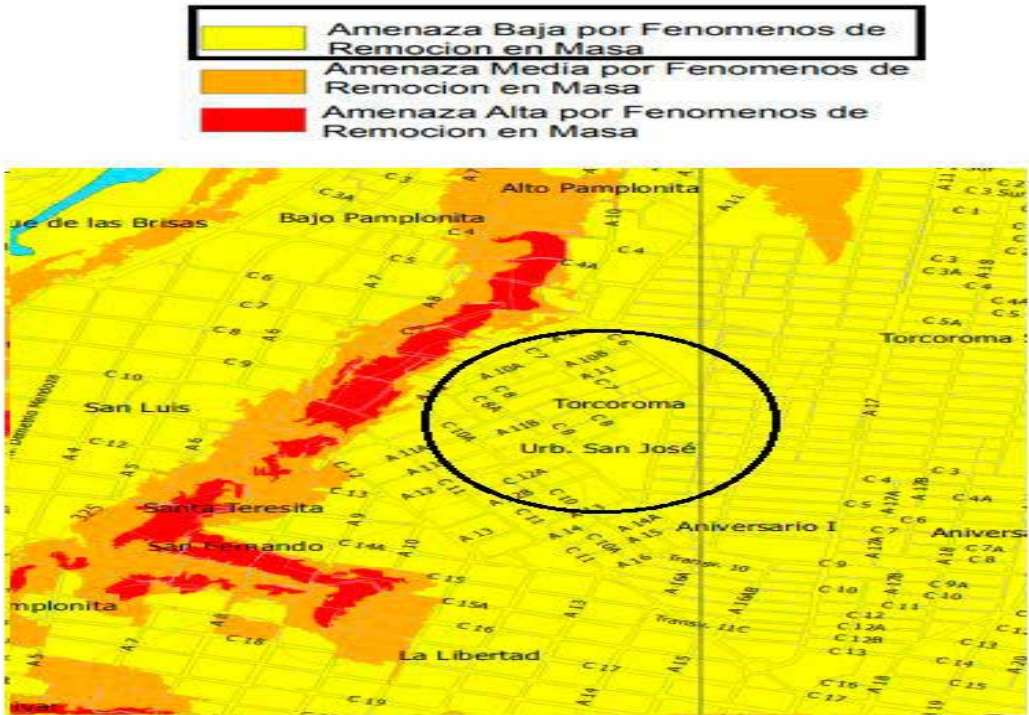
Descripción	Cantidad	Valor Unitario	Valor Total	Subsidio	Aporte
RESUMEN					

# 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 --- **Eta:** 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 avaluador 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-1090390310



PIN de Validación: b1e40ac8



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



## Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

### Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) LUIS FERNANDO GARCIA BUSTOS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 88197626, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 09 de Junio de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-88197626.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) LUIS FERNANDO GARCIA BUSTOS se encuentra **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>



**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.



RAA ID: LRCAJA-1090390310 M.I.: 54001010102280011000

**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