



QR validez del avalúo



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

| AVALUO: LRCAJA-1090390310 | | | |
|---------------------------|--|-----------------|------------|
| Fecha del avalúo | | Fecha de visita | 19/04/2024 |
| Dirigido a | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía | | |
| Dirección | AV 11 C D MZ 20 8 A 60 CASA 10 URB TORCOROMA I ETAPA | | |
| Barrio | URB TORCORMA | | |
| Ciudad | San Jose de Cucuta | | |
| Departamento | Norte de Santander | | |
| Propietario | JHON ARMANDO SUESCA URIBE | | |

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: WILLER STIP MARCIALES SALCEDO

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 **JHON ARMANDO SUESCA URIBE** ubicado en la AV 11 C D MZ 20 8 A 60 CASA 10 URB TORCOROMA I ETAPA URB TORCORMA, de la ciudad de San Jose de Cucuta.

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 \$116,147,200.00 pesos m/cte (Ciento dieciséis millones ciento cuarenta y siete mil doscientos).

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 |
|-----------------|----------------------|-------|--------|----------------|--------|-----------------|
| Area de Terreno | AREA DE TERRENO | 104 | M2 | \$470,000.00 | 42.08% | \$48,880,000.00 |
| Area Construida | AREA DE CONSTRUCCION | 80.08 | M2 | \$840,000.00 | 57.92% | \$67,267,200.00 |
| TOTALES | | | | | 100% | \$116,147,200 |

Valor en letras
Ciento dieciséis millones ciento cuarenta y siete mil doscientos 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 | 116,147,200.00 |
| Proporcional | 0 | 116,147,200 | Valor asegurable | 116,147,200 |
| % valor proporcional | | 100 | Tiempo esperado comercialización | 10 |
| Calificación garantía | | | | |
| Observación calificación | | | | |
| Observación | | | | |

| GENERAL | | | | | |
|--------------------------------------|--|---------------|----------------------------------|---------------|------------------------|
| Código | LRCAJA-1090390310 | Propósito | Modelo 8-14 | Tipo avalúo | valor comercial |
| Datos del dirigido a: | | | | | |
| Dirigido A | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía | | | | |
| Tipo identificación | NIT. | Documento | NIT 860021967-7 | Email | |
| Datos del solicitante: | | | | | |
| Solicitante | WILLER STIP MARCIALES SALCEDO | | | | |
| Tipo identificación | C.C. | Documento | 1090390310 | Teléfono | 3102669178 |
| Email | willler_1825@hotmail.com | | | | |
| Datos del propietario: | | | | | |
| Propietario | JHON ARMANDO SUESCA URIBE | | | | |
| Tipo identificación | C.C. | Documento | 7185967 | Ocupante | Desocupado |
| Datos del inmueble objeto de avalúo: | | | | | |
| Dirección | AV 11 C D MZ 20 8 A 60 CASA 10 URB TORCOROMA I ETAPA | | | | |
| Conjunto | N.A | | | | |
| Ciudad | San Jose de Cucuta | Departamento | Norte de Santander | Estrato | 2 |
| Sector | Urbano | Barrio | URB TORCORMA | Ubicación | Terreno – Construcción |
| Tipo Inmueble | Casa | Tipo subsidio | VIP Vivienda Interes Prioritario | Sometido a PH | No |
| Observación | <p>Inmueble ubicado en la La urbanización Torcoroma I Et, sur-oriente de la ciudad de Cúcuta, forma parte de la ciudadela la Libertad, sector consolidado de uso residencial, con buena accesibilidad vial. Cuenta con equipamiento comunal y recreativo. Se accede desde la avenida Demetrio Mendoza, hasta la calle 11B de la urbanización y directamente al inmueble desde la avenida 11CD, vía peatonal.</p> <p>Cuenta con servicios públicos (agua y energía), contadores instalados y funcionales.</p> | | | | |

| 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 | 36 | |
| ÁREAS CATASTRAL | | | UND | VALOR | |
| AREA DE TERRENO | | | M2 | 0 | |
| AREA CONSTRUIDA | | | M2 | 0 | |
| AVALUO CATASTRAL 2024 | | | PESOS | 0 | |
| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | | | UND | VALOR | |
| AREA DE TERRENO | | | M2 | 104 | |
| AREA PISO 1 | | | M2 | 98 | |
| ÁREAS POR NORMA | | | | VALOR | |
| Indice ocupación | | | 0.77 | 80.08 | |
| Indice construcción | | | 2.50 | 260 | |
| Forma Geometrica | REGULAR | Frente | 6.40 | | |
| Fondo | 16.40 | Relación frente fondo | 1:2.56 | | |
| 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 | No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato. | | | | |

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

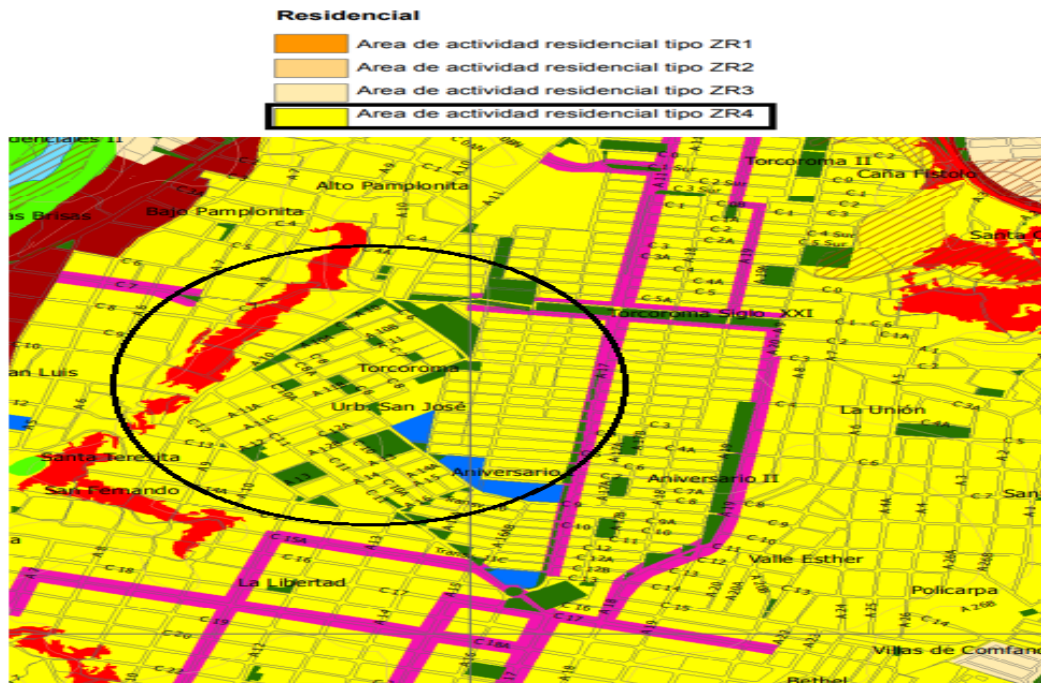
REGLAMENTACION URBANISTICA

| | |
|--|--|
| Acuerdo Decreto | 022 DEL 19 DE DICIEMBRE DE 2019 |
| Area Del Lote | 104 |
| Forma Del Lote | REGULAR |
| Topografia | PLANA |
| # Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente) | 0 |
| Clasificacion Del Suelo | ZR4 |
| Uso Principal Norma | RESIDENCIAL |
| Uso Compatible Norma | COMERCIAL |
| Uso Condicionado Norma | COMERCIAL |
| Uso Prohibido Norma | INDUSTRIAL |
| Tratamiento | CONSOLIDACIÓN |
| Actuaciones Estrategicas | N.A |
| Indice DeOcupacion | 0.77 |
| Indice DeContruccion | 2.50 |
| Antejardin | 3 |
| AislamientoPosterior | 3M A PARTIR DEL 2DO PISO |
| Aislamiento Lateral | N.A |
| Altura Permitida | 3 |
| Densidad | 60 |
| Amenaza Riesgo Inundacion | NO |
| Amenaza Riesgo Movimiento en masa | NO |
| Suelos De Proteccion | NO |
| Patrimonio | NO |
| Observaciones Reglamentación urbanística: | El sector está clasificado en el POT como: "Zona Residencial Tipo ZR-4". Según documentos el predio tiene un área de terreno de 104 m2. El área |

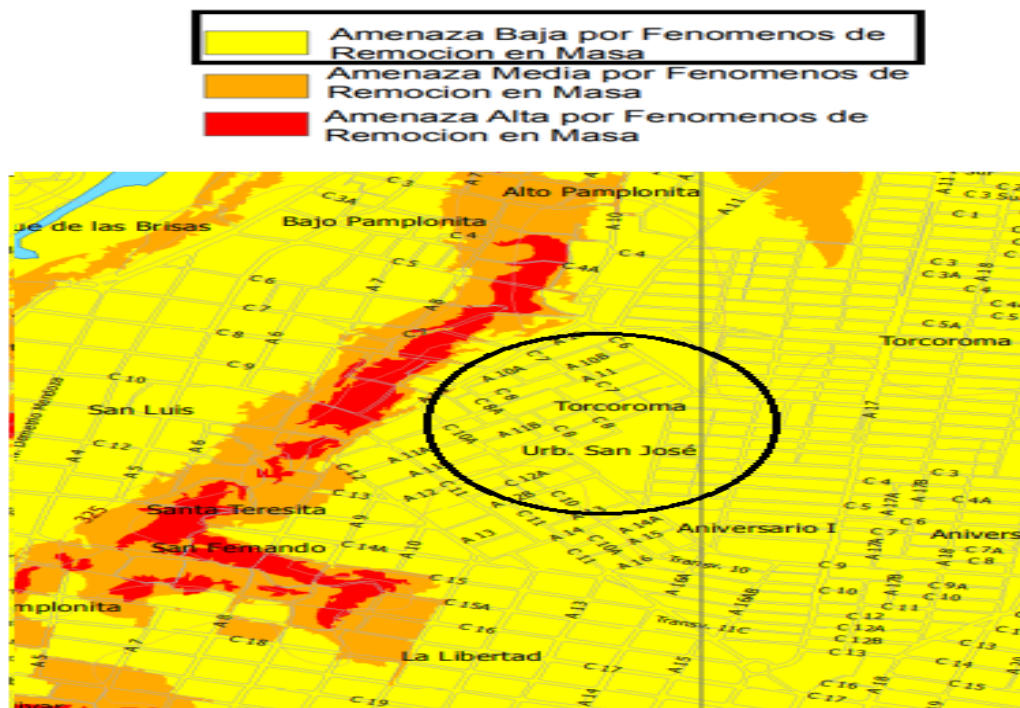
de construcción registrada en documentos es de 36 m2. En la visita se encontró un área aproximada de 98 m2, con medidas tomadas con cinta métrica. Para el presente informe de avalúo se valora únicamente el área que permite la norma vigente que corresponde a 80.08 m2.

CRUCE CARTOGRÁFICO

Plano Uso de suelo-actividad



Plano de riesgos



INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

| Nro. escritura | Tipo | Fecha | Notaria | Ciudad |
|----------------|----------------------|------------|---------|--------|
| 1059 | EscrituraDePropiedad | 14/05/2021 | 2 | Tunja |

MATRÍCULAS

| Nro. Matrícula | Fecha | Cédula catastral | Detalle |
|----------------|------------|----------------------|---------|
| 260-15528 | 12/04/2024 | 54001010102280011000 | CASA |

Observación

La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.
Limitaciones al dominio: anotación 012 del 14-05-2021 , del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

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

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 | 2 | Barrio legal | Si | Topografia | Plana |
| Transporte | Bueno | Condiciones de salubridad | Bueno | | |

| EQUIPAMIENTO | | | VIAS, ANDENES Y SARDINELES | | |
|-------------------|--|-----------------|----------------------------|--------------------|--------------|
| | Nivel | Nivel Distancia | | Sector | Conservación |
| Zonas recreativas | Bueno | 0-100 | Andenes | SI | Bueno |
| Áreas verdes | Bueno | 0-100 | Sardineles | SI | Bueno |
| Estacionamiento | Bueno | 100-200 | Vías pavimentadas | SI | Bueno |
| Asistencial | Bueno | 400-500 | Tipo de vía | PAVIMENTO FLEXIBLE | |
| Escolar | Bueno | 300-400 | | | |
| Comercial | Bueno | 300-400 | | | |
| IMPACTO AMBIENTAL | | | | | |
| Aire | NO | Basura | NO | Inseguridad | NO |
| Ruido | NO | Aguas | NO | Otro | NO |
| Observación: | 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 | | | | | |
|---------------------------|--|----------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------|
| 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 | 1980 | Edad Inmueble | 44 años | Vida útil | 100 años |
| Estado construcción | Usada | %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 | Sencilla |
| Baños Sociales | 1 | Patio interior | 1 | Habitaciones | 3 |
| Closet | 0 | Baños privados | 0 | Estar | 0 |
| Bodega | 0 | Estudio | 0 | Cuarto servicio | 0 |

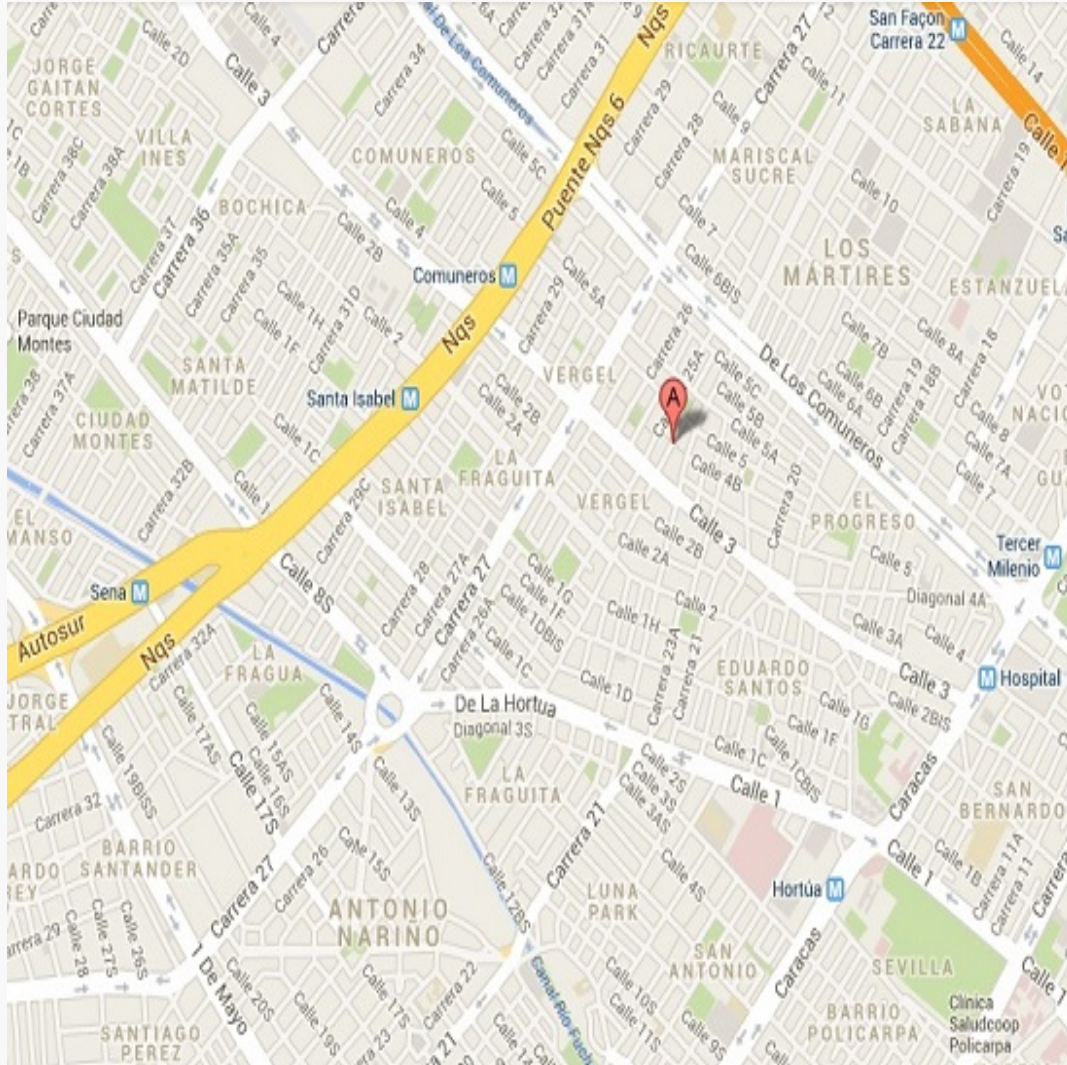
| | | | | | |
|----------------|--|-------------|-------|-------------|-------|
| Baños servicio | 0 | Zona ropas | 1 | Local | 0 |
| Balcón | 0 | Jardin | No | Zona verde | No |
| Oficina | 0 | Ventilación | Bueno | Iluminación | Bueno |
| Observación | <p>Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno</p> <p>Vivienda usada, unifamiliar de 1 piso con disposición medianera. Dependencias: antejardín, sala, comedor, cocina, baño social, 3 alcobas, zona de ropas, y patio interior. Inmueble con buena distribución espacial. Cumple con los requisitos exigidos para el uso de vivienda.</p> | | | | |

ACABADOS

| | | | | | | | | |
|-------------|--|---------|--------|--------|--------|--------|--------|-------------|
| | Sala | Comedor | Cocina | Baño | Piso | Techo | Muro | Carpintería |
| Calidad | Normal | Normal | Normal | Normal | Normal | Normal | Normal | Sencillo |
| Estado | Bueno. | Bueno. | Bueno. | Bueno. | Bueno. | Bueno. | Bueno. | Bueno. |
| Observación | <p>Se pudo observar en la visita que los acabados son en su mayoría normales, muros pañetados, estucados y pintados, baños enchapados, pisos en cerámica, Tiene acabados en madera de marcos de puertas y cielo raso. Ventanas en carpintería metálica. Sus acabados se encuentran en buen estado de conservación.</p> | | | | | | | |

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

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



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 7.8932588153503955

GEOGRAFICAS : 7° 53' 35.7318''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -72.47643512466504

GEOGRAFICAS : 72° 28' 35.1654''

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 | 0.9 | \$169,200,000 | 5821919 | 97 | 75 | \$1,600,000 | \$120,000,000 |
| 3 | URB TORCOROMA | \$160,000,000 | 0.95 | \$152,000,000 | | 104 | 80 | \$1,300,000 | \$104,000,000 |
| 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 | \$49,200,000 | \$507,216 | 1 | 0.95 | 0.95 | \$481,856 |
| 3 | \$48,000,000 | \$461,538 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$461,538 |
| | | | | | PROMEDIO | \$470,813.92 |
| | | | | | DESV. STANDAR | \$10,273.13 |
| | | | | | COEF. VARIACION | 2.18% |

| | | | | | | |
|--------------|------------------|--------------|------|-------|-------|-----------------|
| TERRENO | ADOPTADOM2 | \$470,000.00 | AREA | 104 | TOTAL | \$48,880,000.00 |
| CONSTRUCCION | ADOPTADOM2 | \$840,000.00 | AREA | 80.08 | TOTAL | \$67,267,200.00 |
| VALOR TOTAL | \$116,147,200.00 | | | | | |

Observaciones:
Para la selección de ofertas se toman 3 casas ubicadas en el mismo sector del objeto de Todas las ofertas cuentan con área, dependencias, vetustez y acabados similares al objeto de avalúo. Se aplica factor de negociación según la disposición de los oferentes avalúo.

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

REPOSICION

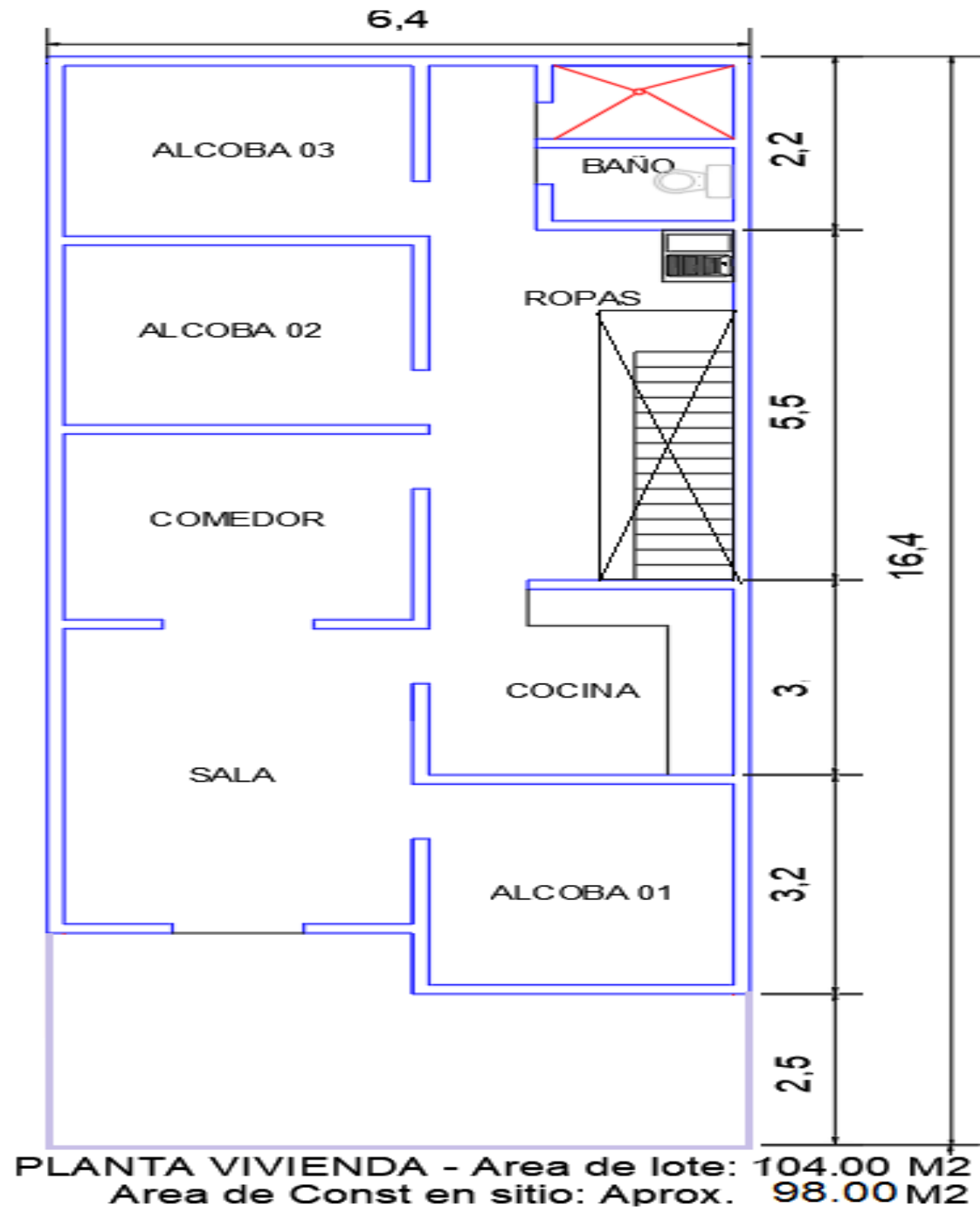
CALCULO VALOR DE M2 DE CONSTRUCCIÓN.

Depreciación Fitto y Corvini

| | |
|----------------------------------|----------------|
| Area construida total | 98 |
| Area construida vendible | 80.08 |
| Valor M2 construido | \$1,500,000 |
| Valor reposición M2 | \$120,120,000 |
| Valor reposición presupuesto M2 | \$1,500,000 |
| Fuente | CONSTRUPRECIOS |
| Factor ajuste % | 0 % |
| Valor reposición M2 ajustado | \$1,500,000 |
| Calificación estado conservación | 3 |
| Vida útil | 100 |
| VetusTez | 44 |
| Edad en % de vida útil | 44 % |
| Fito y corvin % | 44.05 % |
| Valor reposición depreciado | \$839,250 |
| Valor adoptado depreciado | \$840,000 |
| Valor total | \$67,267,200 |

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



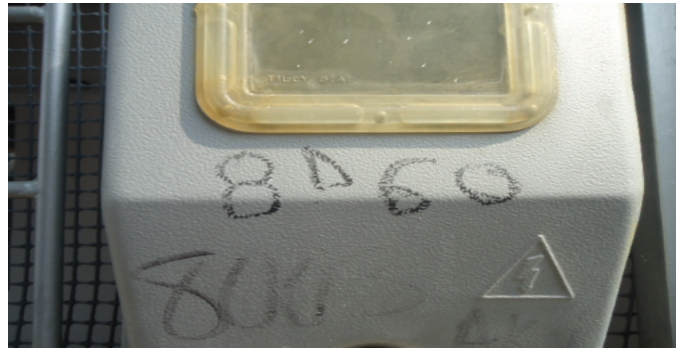
Contador de Agua



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



ZONA COMUN DE PARQUEADEROS



RECIBO AGUA

| | | | |
|---|---------------------------|--|-------------|
| S.A. E.S.P. | | San José de Guisasa, N. de S. de C. | |
| Operador de la empresa de suministro y abastecimiento de agua en COLOMBIA S.A. E.S.P. | | EMPRESA VIGILADA POR LA SUPERINTENDENCIA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS | |
| NOMBRE I C T | | | |
| 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 |
| Numero de medidor | 1900010461 | Diámetro de acometida | 1/2 |
| RESUMEN | | | |
| Descripción | Cantidad | Valor Unitario | Valor Total |
| Subsidio | | | |
| Aporte | | | |

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 SALVEDADE 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-1090390310



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**.

RAA AVALUO: LRCAJA-1090390310 M.I.: 260-15528

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:

| |
|--|
| <p>Categoría 1 Inmuebles Urbanos</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 10px;"> <div>Fecha de inscripción 08 Jun 2017</div> <div>Regimen Regimen Asociativo</div> </div> |
| <p>Categoría B Inmuebles Especiales</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Avances de obras. <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 10px;"> <div>Fecha de inscripción 22 Feb 2018</div> <div>Regimen Regimen Asociativo</div> </div> |

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 aparece 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-1090390310 M.I.: 260-15528
Con el presente certificado pueda verificar esta certificado se le asignó el siguiente código de QR, y pueda escanearlo con un dispositivo de propósito general 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 ANA, apropiada a 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