



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 \$133,764,800.00 pesos m/cte (Ciento treinta y tres millones setecientos sesenta y cuatro mil ochocientos).

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	36.54%	\$48,880,000.00
Area Construida	AREA DE CONSTRUCCION	80.08	M2	\$1,060,000.00	63.46%	\$84,884,800.00
Area de Terreno			M2	\$	0.00%	\$0.00
Area de Terreno			M2	\$	0.00%	\$0.00
TOTALES					100%	\$133,764,800

Valor en letras
Ciento treinta y tres millones setecientos sesenta y cuatro mil ochocientos 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	359.7374
Integral	1,116,800	1,450,390	Valor del avalúo en UVR	371,840.13
Proporcional	0	133,764,800	Valor asegurable	133,764,800
% 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	3
Sector	Urbano	Barrio	URB TORCORMA	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIS vivienda de interes Social	Sometido a PH	No
Observación	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.				

CARACTERISTICAS GENERALES					
Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION
Justificación de 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; 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.				
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 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 baja.
---------------------------------	---

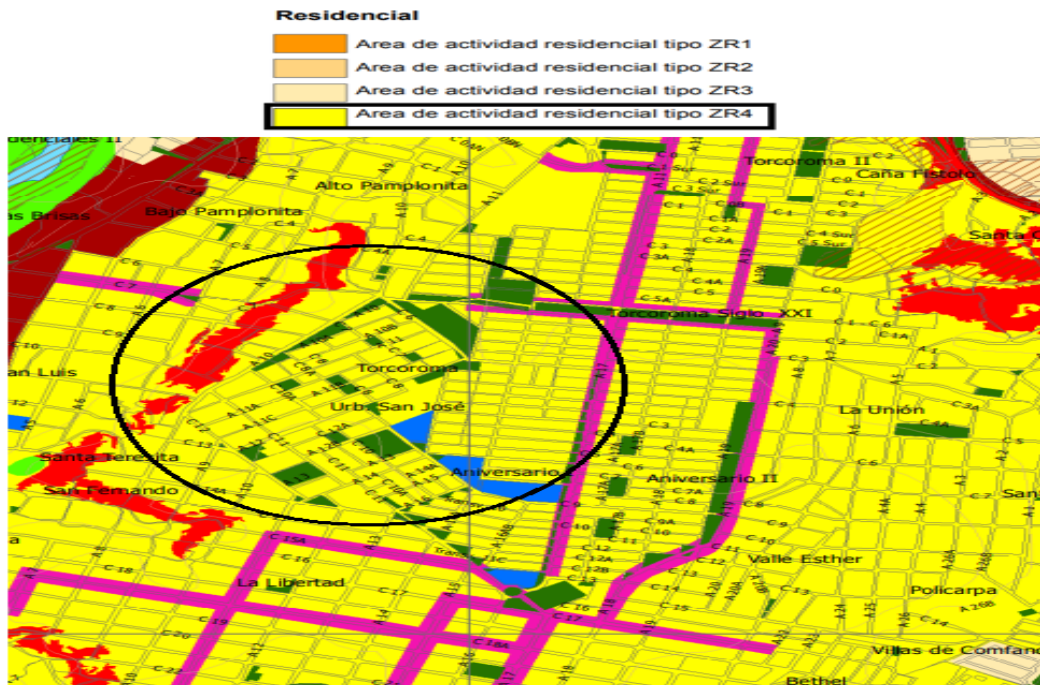
REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	Acuerdo 022 del 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	RESULTANTE
Densidad	130
Amenaza Riesgo Inundacion	NO
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	BAJA
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

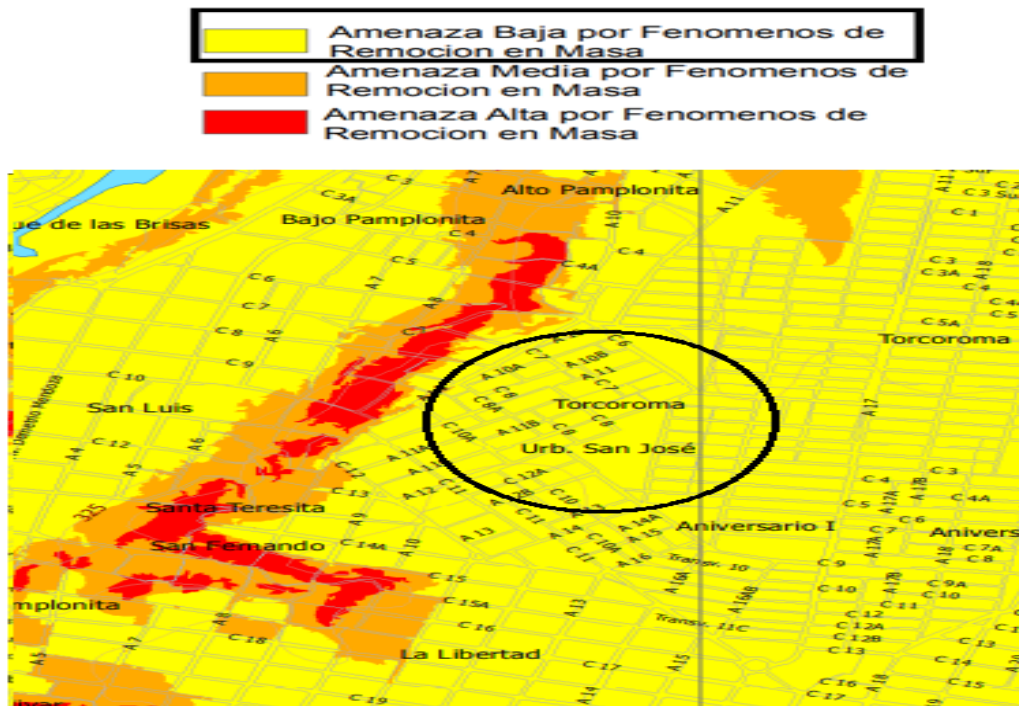
de construcción registrada en documentos es de 36 m2. En la visita se encontró un área aproximada de 98 m2, con medidas tomadas con cinta métrica, (resultante de descontar 6m2 (4x1.50) que corresponden al l vacío donde se ubica la escalera que sube a la placa de cubierta. Para el presente informe de avalúo se valora 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	SEGUNDA	Tunja

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
54001010102280011000	24/07/2023	260-15528	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 Nro. 012 , 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			AMOBILIAMIENTO 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	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	NO	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

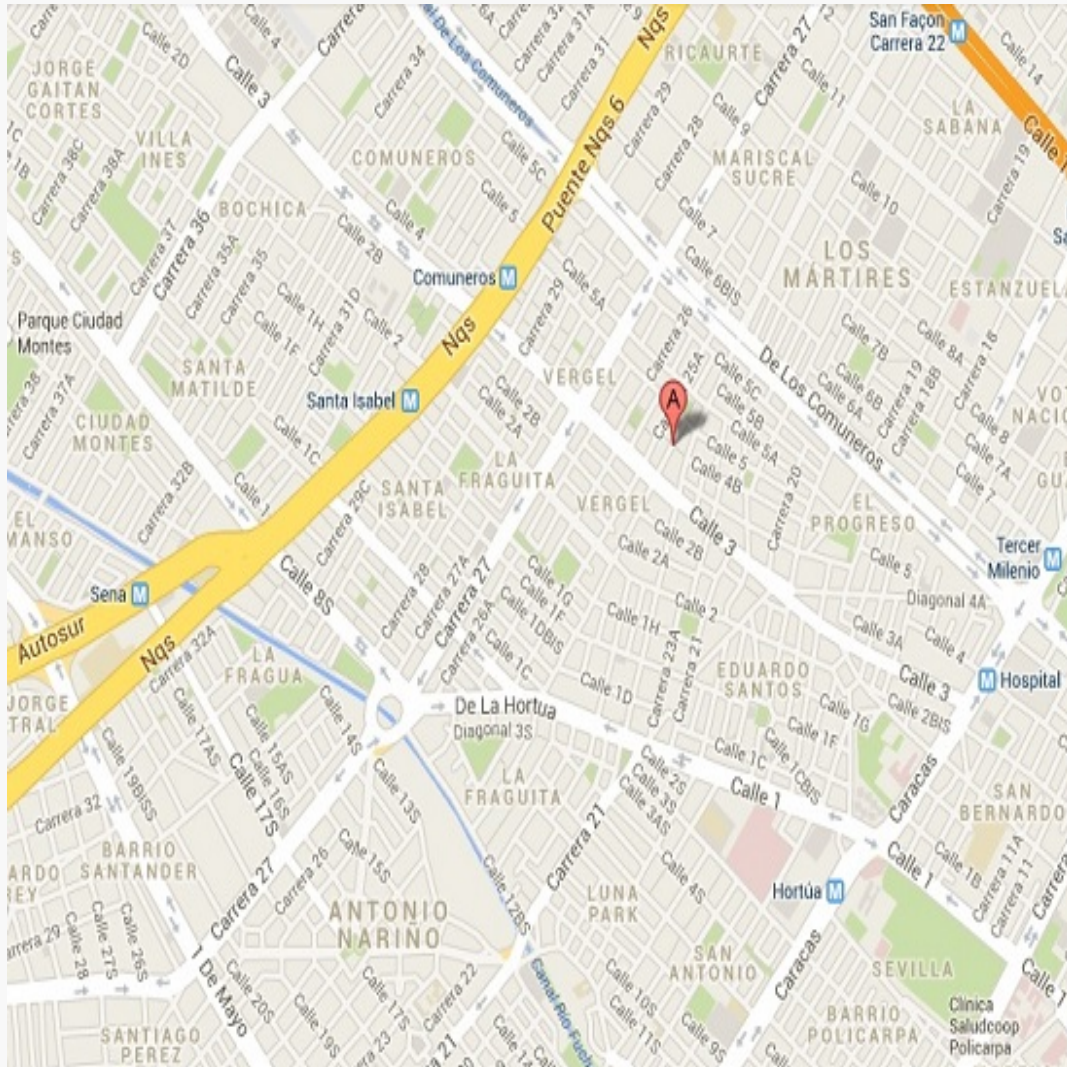
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

ACABADOS

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

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	317 3714938	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	1	1.00	\$507,216
3	\$48,000,000	\$461,538	1.0	1.0	1.00	\$461,538
					PROMEDIO	\$479,267.53
					DESV. STANDAR	\$24,493.99
					COEF. VARIACION	5.11%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$470,000.00	AREA	104	TOTAL	\$48,880,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,060,000.00	AREA	80.08	TOTAL	\$84,884,800.00
VALOR TOTAL	\$133,764,800.00					

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

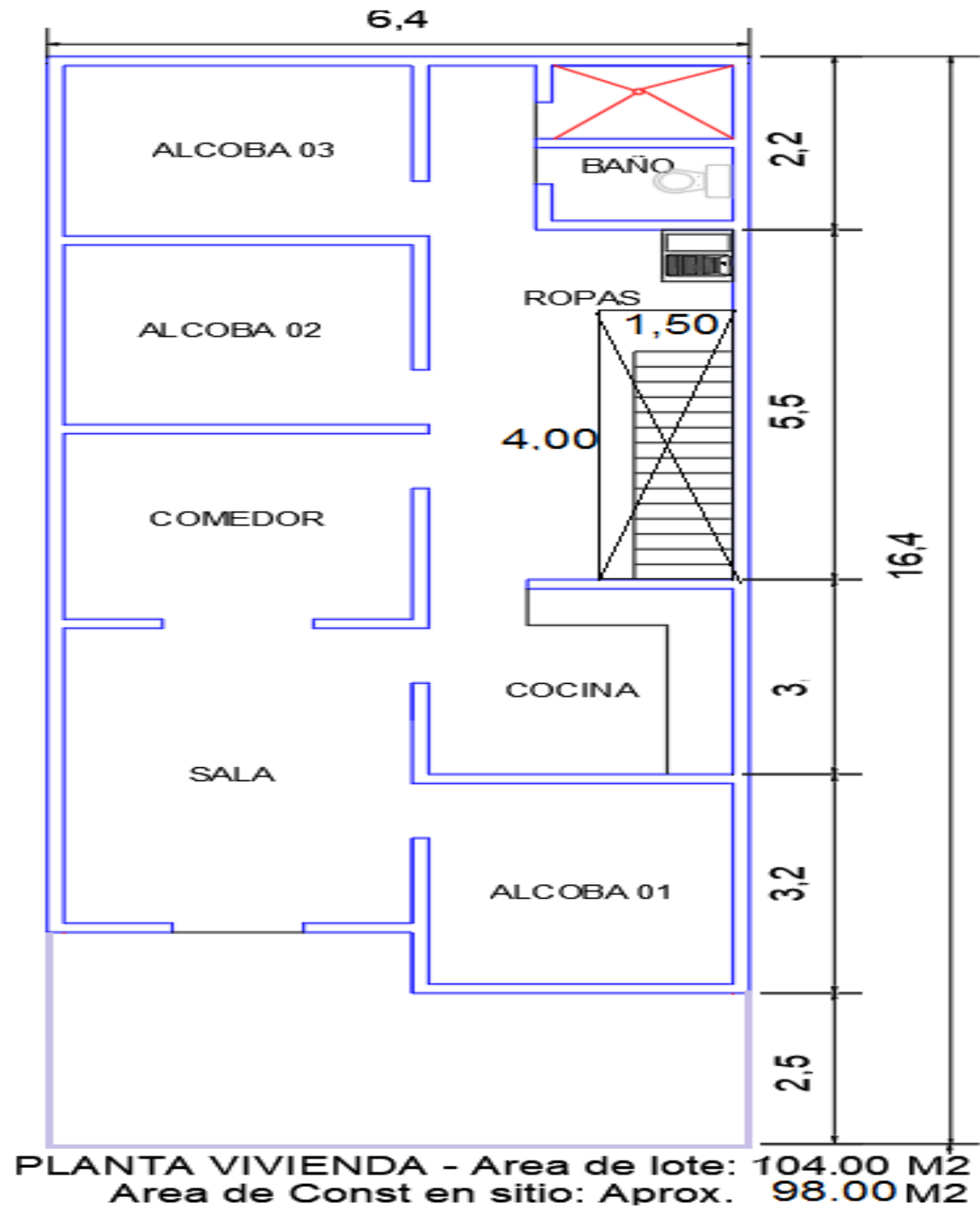
CALCULO VALOR DE M2 DE CONSTRUCCIÓN.

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	98
Area construida vendible	80.08
Valor M2 construido	\$1,600,000
Valor reposición M2	\$128,128,000
Valor reposición presupuesto M2	\$1,600,000
Fuente	CONSTRUPRECIOS
Factor ajuste %	3 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,552,000
Calificación estado conservación	1.5
Vida útil	100
VetusTez	44
Edad en % de vida útil	44 %
Fito y corvin %	31.70 %
Valor reposición depreciado	\$1,060,016
Valor adoptado depreciado	\$1,060,000
Valor total	\$84,884,800

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



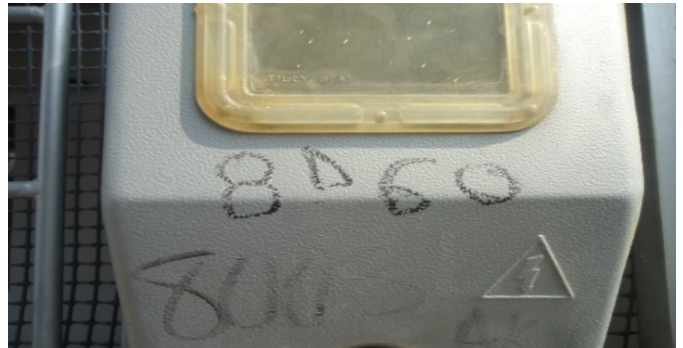
Contador de Agua



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 Guacá, N. de S. - C.	
Operador de la empresa de suministro y abastecimiento de agua en COCOTA S.A. E.S.P.		Empresa regulada 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 --- **Etapas:** 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





Registro Abierto de Avaluadores

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



ASOCIACIÓN NACIONAL DE AVALUADORES

https://www.ana.org.co

Calle 99 No 7A - 37. 050.300

Bogotá D.C. - Colombia

Línea gratuita de atención A.N.A.

En Bogotá: 595 67 66

A Nivel Nacional: 01-8000 422 840

PIN de Validación: b1e-0d4c8

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.: 54001010102280011000

En virtud de la expedición de esta certificado al registro del señor(a) **LUIS FERNANDO GARCIA BUSTOS** 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, las no clasificados en la estructura acológica principal, las en su lo de expansión con plan parcial adoptado. Fecha de inscripción: 08 Jun 2017 Régimen: Régimen Acabamiento
Categoría 8 Inmuebles Especiales Alcance Avances de obras. Fecha de inscripción: 22 Feb 2018 Régimen: Régimen Acabamiento

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-1090390310 M.I.: 54001010102280011000
Con el presente certificado pueda verificar esta certificado se le asignó el siguiente código de QR, y pueda escanearlo con un dispositivo de registro de datos 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> para la consistencia 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