



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**

**Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano**

QR validez del avalúo

## AVALUO: LRCAJA-1090390310-V2

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 TORCORMA 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: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto: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 TORCORMA 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 \$134,888,000.00 pesos m/cte (Ciento treinta y cuatro millones ochocientos ochenta y ocho mil).

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](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto: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	\$450,000.00	34.70%	\$46,800,000.00
Area Construida	AREA DE CONSTRUCCIÓN	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

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	1,116,800	1,450,390	Valor del avalúo en UVR	134,888,000.00
Proporcional	46,806,136	134,888,000	Valor asegurable	134,888,000
% valor proporcional	34.7	65.3	Tiempo esperado comercialización	12

#### Calificación garantía

**No Favorable**

#### Observación calificación

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.

#### Observación

**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 ropa: 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.

## GENERAL

<b>Código</b>	LRCAJA-10903 90310-V2	<b>Propósito</b>	Modelo 8-14	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
---------------	--------------------------	------------------	-------------	--------------------	-----------------

### Datos del dirigido a:

<b>Dirigido A</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	NIT 860021967-7	<b>Email</b>	

### Datos del solicitante:

<b>Solicitante</b>	WILLER STIP MARCIALES SALCEDO				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	1090390310	<b>Teléfono</b>	3102669178
<b>Email</b>	willer_1825@hotmail.com				

### Datos del propietario:

<b>Propietario</b>	JHON ARMANDO SUESCA URIBE				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	7185967	<b>Ocupante</b>	Desocupado

### Datos del inmueble objeto de avalúo:

<b>Dirección</b>	AV 11 C D MZ 20 8 A 60 CASA 10 URB TORCOROMA I ETAPA				
<b>Conjunto</b>	N.A				
<b>Ciudad</b>	San Jose de Cucuta	<b>Departamento</b>	Norte de Santander	<b>Estrato</b>	3
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	URB TORCORMA	<b>Ubicación</b>	Terreno – Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Casa	<b>Tipo subsidio</b>	VIS vivienda de interés Social	<b>Sometido a PH</b>	No

<b>Observación</b>	<p><b>Inmueble ubicado en:</b> Inmueble ubicado en la La urbanización Torcoroma I Et, sur-oriente de la ciudad de Cúcuta, forma parte de la ciudadela la Libertad</p> <p><b>Al inmueble se llega así:</b> 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, energía y gas), contadores instalados y funcionales.</p> <p>El inmueble cuenta con nomenclatura en material acrílico instalada en la fachada del inmueble, la cual corresponde a la registrada en el CTL.</p>				
--------------------	---	--	--	--	--

## CARACTERISTICAS GENERALES

<b>Uso actual</b>	Vivienda	<b>Piso inmueble</b>	1		
<b>Clase inmueble</b>	Unifamiliar	<b>Otro</b>		<b>Método evaluación</b>	METODO MERCADO Y REPOSICION
<b>Justificación de Metodología</b>	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</b></p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> 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><b>MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:</b> 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	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	104	AREA DE TERRENO	M2	105
AREA CONSTRUIDA	M2	36	AREA CONSTRUIDA	M2	108
			AVALÚO CATASTRAL		\$71.912.000

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

ÁREAS POR NORMA		VALOR			
Indice ocupación	0.77	80.08			
Indice construcción	2.50	260			

<b>Forma Geometrica</b>	REGULAR	<b>Frente</b>	6.40		
-------------------------	---------	---------------	------	--	--

<b>Fondo</b>	16.40	<b>Relación frente fondo</b>	1:2.56		
--------------	-------	------------------------------	--------	--	--

<b>Perspectivas de valoración</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
-----------------------------------	---

<b>Actualidad edificadora</b>	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.

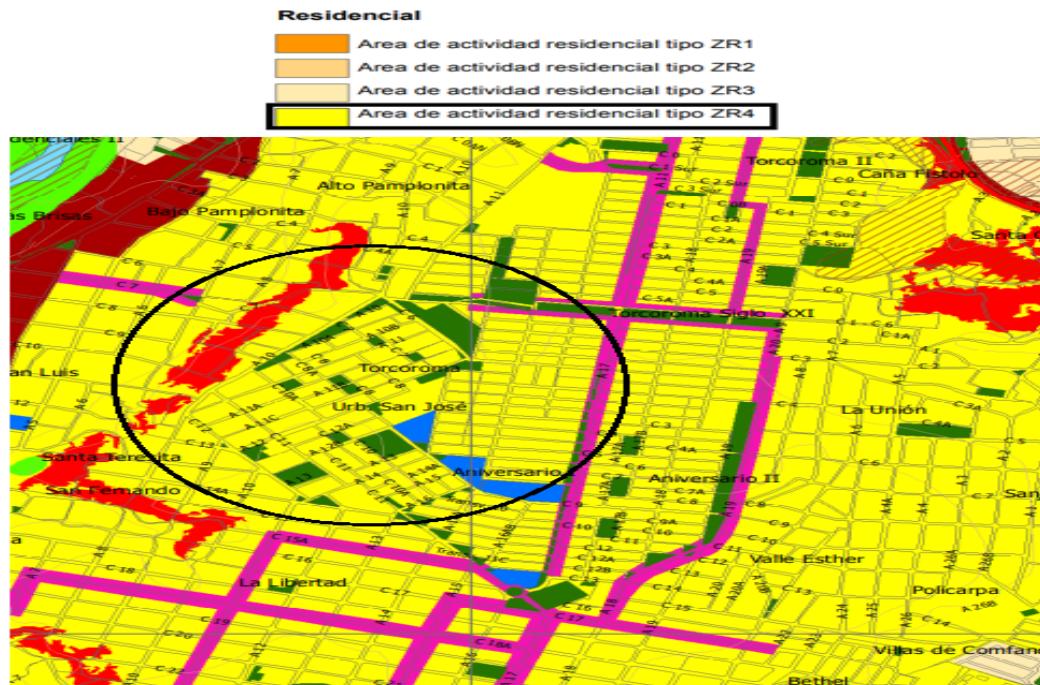
## REGLAMENTACION URBANISTICA

<b>Acuerdo Decreto</b>	Acuerdo 022 del 2019
<b>Area Del Lote</b>	104
<b>Forma Del Lote</b>	REGULAR
<b>Topografia</b>	PLANA
<b># Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)</b>	0
<b>Clasificacion Del Suelo</b>	ZR4
<b>Uso Principal Norma</b>	RESIDENCIAL
<b>Uso Compatible Norma</b>	COMERCIAL
<b>Uso Condicionado Norma</b>	COMERCIAL
<b>Uso Prohibido Norma</b>	INDUSTRIAL
<b>Tratamiento</b>	CONSOLIDACIÓN
<b>Indice DeOcupacion</b>	0.77
<b>Indice DeContrucción</b>	2.50
<b>Antejardin</b>	3
<b>AislamientoPosterior</b>	3M A PARTIR DEL 2DO PISO
<b>Aislamiento Lateral</b>	N.A
<b>Altura Permitida</b>	RESULTANTE
<b>Densidad</b>	130
<b>Amenaza Riesgo Inundacion</b>	NO
<b>Amenaza Riesgo Movimiento en masa</b>	BAJA
<b>Suelos De Proteccion</b>	NO
<b>Patrimonio</b>	NO
<b>Observaciones Reglamentación urbanística:</b>	<p>El sector está clasificado en el POT como: "Zona Residencial Tipo ZR-4".</p> <p>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</p>

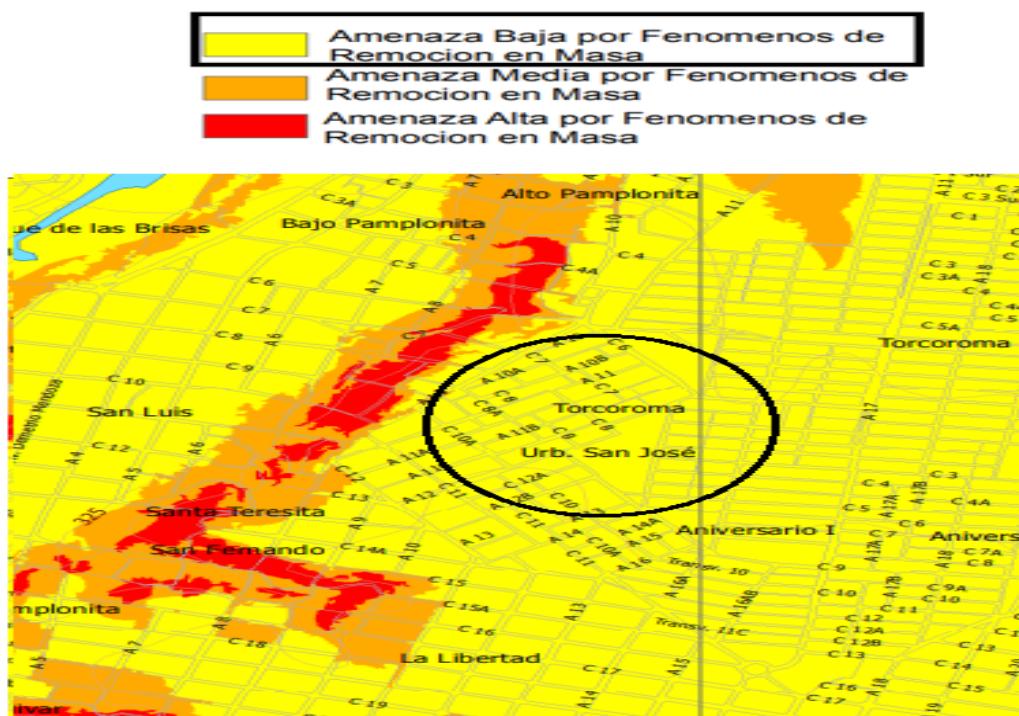
métrica,(resultante de descontar 6m<sup>2</sup> ( 4x1.50) que corresponden al vacío donde se ubica la escalera que sube a la placa de cubierta.

## 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			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	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
<b>Observación:</b>	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

<b>Estado de la conservación</b>	Bueno	<b>Estructura</b>	Tradicional	<b>Estructura reforzada</b>	NO DISPONIBLE
<b>Material construcción</b>	concreto reforzado	<b>Tipo estructura</b>	Porticos:Vigas_Columnas		
<b>Daños por Sismos</b>	No disponibles	<b>Ajustes sismos resistentes</b>	NO	<b>Cubierta</b>	Placa de concreto
<b>Fachada</b>	pañete y pintura	<b>Ancho fachada</b>	6-9 metros	<b>Irregularidad planta</b>	No
<b>Irregularidad altura</b>	No	<b>Tipología vivienda</b>	Casa Continua	<b>Otro tipología vivienda</b>	
<b>Año construcción</b>	1980	<b>Edad Inmueble</b>	44 años	<b>Vida útil</b>	100 años
<b>Estado construcción</b>	Usada	<b>%Avance</b>	100		
<b>Licencia construcción</b>	N.A				
<b>Observación</b>	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

<b>INFORMACIÓN DEPENDENCIAS</b>					
<b>Sala</b>	1	<b>Comedor</b>	1	<b>Cocina</b>	Sencilla
<b>Baños Sociales</b>	1	<b>Patio interior</b>	1	<b>Habitaciones</b>	3
<b>Closet</b>	0	<b>Baños privados</b>	0	<b>Estar</b>	0
<b>Bodega</b>	0	<b>Estudio</b>	0	<b>Cuarto servicio</b>	0

Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0
Balcón	0	Jardín	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 ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

**OTRAS DEPENDENCIAS**

Nombre	Tipo	Área

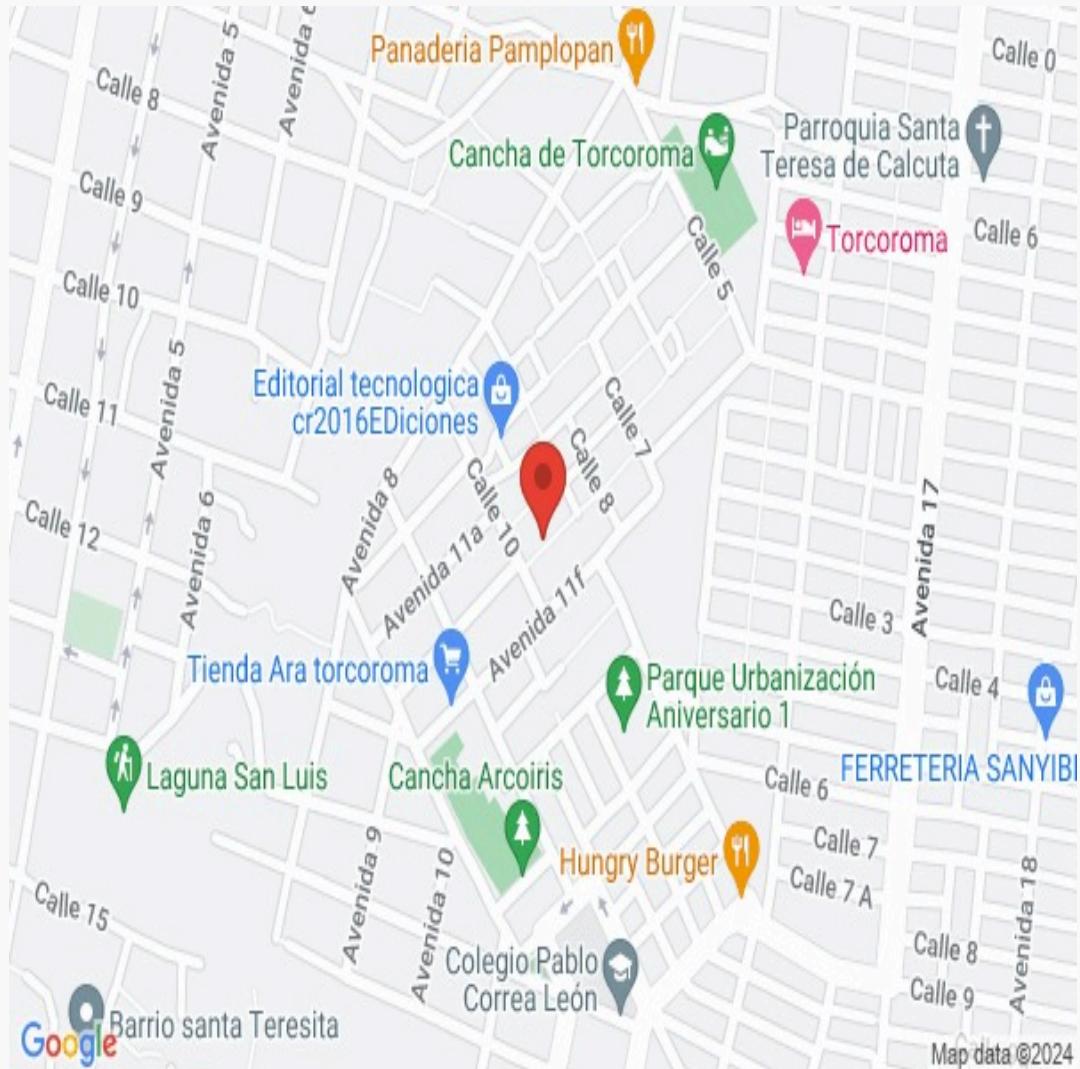
**ACABADOS**

	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 TORCORMA I ETAPA | URB TORCORMA | San Jose de Cucuta | Norte de Santander



### LATITUD

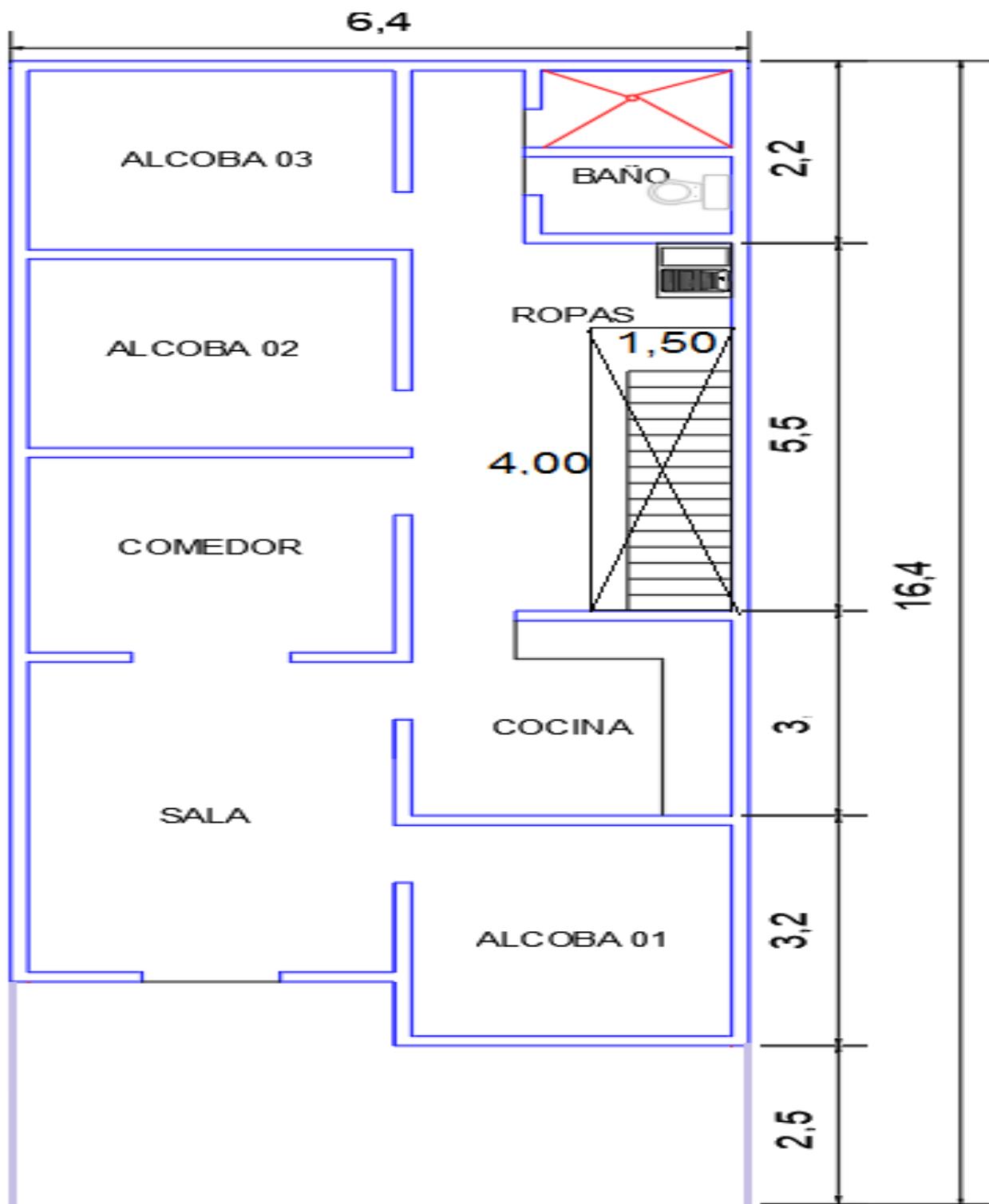
MAGNA SIRGAS: 7.8932588153503955  
GEOGRAFICAS : 7° 53' 35.7318''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -72.47643512466504  
GEOGRAFICAS : 72° 28' 35.1654''

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



PLANTA VIVIENDA - Área de lote: 104.00 M<sup>2</sup>  
Área de Const en sitio: Aprox. 98.00 M<sup>2</sup>

## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



## FOTOS General

ANTEJARDIN



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



## FOTOS General

Habitación 3



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	1,50	1,85	7,00
ZR2	I. Ocupación	0,65	0,77	0,75
	I. Construcción	1,60	2,40	7,50
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)
Número Predial	540010101000002280011000000000
Número Predial Anterior	54001010102280011000
Destinación Económica	Habitacional

Edited by adminimgv2 el 28/12/23 a las 10:48

Tablas relacionadas:

- Dirección
- Unidad de Construcción
- Construcción
- Terreno

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

ZONA COMUN DE PARQUEADEROS



## FOTOS General

RECIBO AGUA

4	Residencial	Residencial Tipo ZR-1	Cuatro (4.00) metros a partir del 2º Piso
		Residencia 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

SLA. ELSA		San José de Cúcuta, N. de B. - Colombia	
Operadora de la empresa de Suministro y distribución EN CIRCUITO SLA. ELSA		Sistema de Gestión de Calidad www.elsa.com.co/quality	
<b>NOMBRE</b> I.C.T			
<b>DIRECCIÓN PUNTO DE SUMINISTRO</b>			
<b>DIRECCIÓN DE CORRESPONDENCIA</b>			
<b>AV 11C 8A-60 TORCORMA</b>			
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
<b>RESUMEN</b>			
Descripción	Cantidad	Valor Unitario	Valor Total
Consumo			Subsidio
Aporte			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 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 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-V2**



PIN de Validación: b1e4Dac8



Registro Abierto de Avaluadores

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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA  
https://www.ana.org.co  
Carrera 10 # 10-300  
Bogotá D.C. - Colombia  
Líneas principales de atención A.M.R.  
En Bogotá 169 91 46  
A Nivel Nacional: 01 8000 423 840

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA  
NIT: 800728814-2

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. 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 avaluador AVAL-88187828.

Al momento de expedición de este certificado al registro del señor(a) LUIS FERNANDO GARCIA BUSTOS se encuentra AVALUADO: LRCAJA-1090390310-V2 M.I.: 54001010102280011000

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, tiendas y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, bienes no clasificados en la estructura ecológica principal, bienes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de Inscripción  
08 Jun 2017

Regímenes  
Regímenes Asociativo

Categoría 2 Inmuebles Especiales

Alcance

- Avenidas de obras.

Fecha de Inscripción  
22 Feb 2018

Regímenes  
Regímenes Asociativo

Los datos de contacto del Avaluador son:

Cludad: CÚCUTA, NORTE DE SANTANDER  
Dirección: CALLE 7 # 10E-30 B. COLSAG  
Teléfono: 3202343252  
Correo Electrónico: lugarc72@hotmail.com



PIN de Validación: b1e4Dwcb



**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(s) señor(es) LUIS FERNANDO GARCIA RUSTOS, Identificado(s) con Cédula de ciudadanía No. 551817626

Dña(s) señor(es) LUIS FERNANDO GARCIA RUSTOS se encuentra al día con el pago de sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

**RAA AVALUO:** **LRCAJA-1090390310-V2 M.I.: 54001010102280011000**  
Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código QR, y pueda escanearlo con un dispositivo móvil con acceso a Internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Existe consistencia entre la información acá contenida y la que reporta la verificación con el código dada su naturaleza correspondiente a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



**PIN DE VALIDACIÓN**

b1e4Dwcb

El presente certificado es exigido en la República de Colombia de conformidad con la información que figura 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:

Alexandria Suarez  
Representante Legal