



QR validez del avalúo

### INFORME DE AVALUO LRCAJA-1090398691

#### RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	ESTEBAN JOVITO SANDOVAL PEÑARANDA
NIT / C.C CLIENTE	1090398691
DIRECCIÓN	CALLE 13 # 28-40 SECTOR BOCONÓ- CONJUNTO CERRADO HACIENDA SAN JUAN APTO 302 TORRE D
SECTOR	Urbano <b>Estrato 3</b>
BARRIO	SECTOR BOCONÓ
CIUDAD	San Jose de Cucuta
DEPARTAMENTO	Norte de Santander
PROPOSITO	<b>Modelo 8-14</b>
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	LUIS FERNANDO GARCIA BUSTOS
IDENTIFICACIÓN	88197626

#### ANTECEDENTES

FECHA VISITA	03/02/2023
FECHA INFORME	07/02/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	9 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

#### ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	PENARANDA PENARANDA LUCELLY			
NUM. ESCRITURA	1778 Escritura De #NOTARIA	Propiedad	SEXTA	FECHA 05/09/2016
CIUDAD ESCRITURA	San Jose de Cucuta		DEPTO	Norte de Santander
CEDULA CATASTRAL	01010600090901			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	N/A			
NOMBRE DEL CO NJUNTO/EDIFICI O	CONJUNTO CERRADO HACIENDA SAN JUAN			
VALOR ADMINISTR ACION	Tiene	MENSUALIDAD	150000	VRxM2 2487.56
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	1.0458			

M. INMOB.	Nº
APTO 302, TO D	260-291252

#### OBSERVACIONES GENERALES

CALLE 13 # 28-40 SEC. BOCONO-CON. CERRADO HACIENDA SAN JUAN  
APTO 302 TO D. CUENTA CON GARAJE DE USO EXCLUSIVO Y SERVICIOS PÚBLICOS.

**Salvedades:** El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.

#### ACABADOS

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

#### DOTACIÓN COMUNAL

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

**VALOR COMERCIAL \$ COP 129,895,848.00**

**VALOR ASEGURABLE \$ COP 129,895,848.00**

#### CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

#### Observación de Favorabilidad

El inmueble es favorable para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Anotación 011: Fondo de valorización del municipio de San José de Cúcuta FONDOVA- Cúcuta futura. Se recomienda levantar la anotación 011.

#### NOMBRES Y FIRMAS



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

Los Rosales Constructora  
Inmobiliaria S.A.S.

Nombre de la firma

### INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	96
Garajes	Si tiene No. 1
Tipo de Garaje	Común uso exclusivo

INMUEBLE SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL. Ley 675 de 2001.

### CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	60.3	AREA	M2	60
AREA PRIVADA	M2	60.3	AVALO CATASTRAL 2022	PESOS	73.347.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	60.3	AREA PRIVADA VALORADA	M2	60.3

### OBSERVACIONES DE ÁREAS

CALLE 13 # 28-40 SECTOR BOCONO-CONJUNTO CERRADO HACIENDA SAN JUAN APTO 302 TORRE D | SECTOR BOCONÓ | San Jose de Cucuta | Norte de Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 4441, fecha: 19/07/2013, Notaría: SEGUNDA y ciudad: CUCUTA.

### SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

### Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	SI

### Impacto Ambiental

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

### EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	sistema dual o combinado
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	6
Nº de Sótanos	0
Vida Util	100
Vida Remanente	91
Estructura	Industrializado
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	CALLE 13 # 28-40 SECTOR BOCONO-CONJUNTO CERRADO HACIENDA SAN JUAN APTO 302 TORRE D

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	graniplast
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Año de Construcción	2014

#### Comentarios de estructura

Se pudo observar en la visita el sistema de estructura mampostería estructural con placa de entrepiso en concreto reforzado, en aparente buen estado de conservación. No se evidencian daños que afecten la propiedad.

### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APTO 302, TO D	60.30	M2	\$2,154,160.00	100.00%	\$129,895,848.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$129,895,848.00</b>
Valor en letras	Ciento veintinueve millones ochocientos noventa y cinco mil ochocientos cuarenta y ocho Pesos Colombianos					
	<b>TOTAL COMERCIAL</b>				<b>\$129,895,848.00</b>	
	<b>OFERTA Y DEMANDA</b>					

**Tiempo esperado de comercialización (Meses):**

**Perspectivas de valoración:**

**Comportamiento Oferta y Demanda:**

**Actualidad edificadora:**

12

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

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

Se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

### SALVEDADES

CALLE 13 # 28-40 SEC. BOCONO-CON. CERRADO HACIENDA SAN JUAN APTO 302 TO D. CUENTA CON GARAJE DE USO EXCLUSIVO Y SERVICIOS PÚBLICOS. **Salvedades:** El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.

El inmueble cuenta con un parqueadero N.º 5 de uso exclusivo ubicado en el primer piso de parqueaderos, debidamente delimitado y marcado con el número 302 D.

El Conjunto cerrado Hacienda San Juan, se ubica en el sector Boconó, cuenta con buenas vías de acceso y con equipamiento comunal. Al barrio se accede, desde el anillo vial oriental, vía en buen estado y con gran flujo vehicular de transporte público y privado.

Escrutina: 4441, Fecha escritura: 19/07/2013, Notaría escritura: SEGUNDA, Ciudad escritura: CÚCUTA, Administración: 150000, Total unidades: 96, Condiciones: Solo construcción, Nro. pisos: 6, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 4

Se pudo observar en la visita el sistema de estructura mampostería estructural con placa de entrepiso en concreto reforzado, en aparente buen estado de conservación. No se evidencian daños que afecten la propiedad.

Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 2, Baño privado: 1, Zona ropa: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Se pudo observar en la visita que los acabados son en su mayoría normales, muros pañetados y pintados, baños enchapados, pisos interiores en cerámica, puertas y closets en madera. Ventanas en carpintería de aluminio. Sus acabados se encuentran en buen estado de conservación.

### EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

# MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	BOCONO	1	\$130,000,000	0.98	\$127,400,000	1	\$0		\$0	\$2,123,333.33	3502830888
2	CJ HACIENDA SAN JUAN TR A	3	\$125,000,000	0.98	\$122,500,000	1	\$0	0	\$0	\$2,031,509.12	5821919
3	CJ HACIENDA SAN JUAN TR A	4	\$135,000,000	0.98	\$132,300,000	1	\$0	0	\$0	\$2,194,029.85	321 9284417
4	CJ HACIENDA SAN JUAN TR A	5	\$140,000,000	0.98	\$137,200,000	1	\$0	0	\$0	\$2,267,768.60	5718371
Del inmueble		APT O 302 TO 3		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	8	60	60	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,123,333.33
2	9	60.30	60.30	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,031,509.12
3	9	60.30	60.30	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,194,029.85
4	9	60.50	60.50	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,267,768.60
<b>9 años</b>								PROMEDIO		\$2,154,160.23
								DESV. STANDAR		\$100,813.43
								COEF. VARIACION		4.68%

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$2,254,973.65	<b>TOTAL</b>	\$135,974,911.18
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$2,053,346.80	<b>TOTAL</b>	\$123,816,811.95
VALOR TOTAL		\$129,895,848.00		

## Observaciones:

Para la selección de ofertas se toman 4 apartamentos ubicados en el mismo conjunto del objeto de avalúo. 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.

## Enlaces:

1.-<https://www.fincaraz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/bocorno/cucuta/6031312>

2.-<https://inmobiliarionchala.com.co/inmuebles/apartamento-en-venta-en-bocorno-hacienda-san-juan/14960>

3.-<https://www.viviportilla.com/?page=11&city=54001&brz=2&type=1>

4.-<https://rentabien.com.co/detalle/1474/apartamento-en-venta-en-bocorno/?code=176536>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CALLE 13 # 28-40 SECTOR BOCONO-CONJUNTO CERRADO  
HACIENDA SAN JUAN APTO 302 TORRE D | SECTOR  
BOCONÓ | San Jose de Cucuta | Norte de Santander

### COORDENADAS (DD)

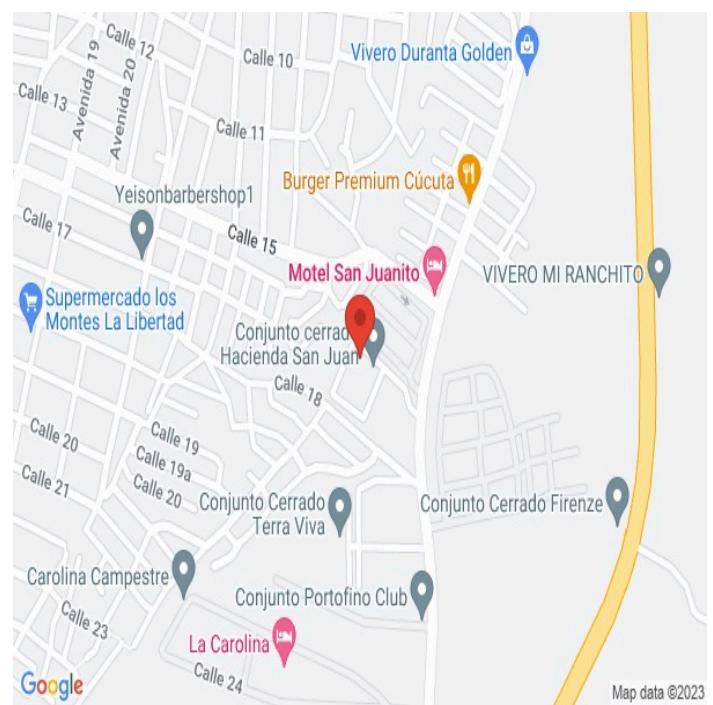
**Latitud:** 7.883824607885129

**Longitud:** -72.46526968833571

### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 7° 53' 1.7694''

**Longitud:** 72° 27' 54.972''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

## OTROS ANEXOS.

GARAJE

República de Colombia

ESCRITURA NÚMERO: 1778 MIL SETECIENTOS SETENTA Y OCHO

FORMATO DE CALIFICACIÓN  
ART 8 PAR. 4 LEY 1579/2012

MATRICULA INMOBILIARIA	260-96289 260-291252	01100660019000		
UBICACIÓN DEL PREDIO	MUNICIPIO	VEREDA		
	CUCUTA			
URBANO	X	NOMBRE O DIRECCION: A) LOTE 7 DE LA MANZANA C DE LA URBANIZACIÓN LA QUINTA, URBANIZACIÓN NUEVO ESCOBAL, UBICADA EN LA CALLE 7A NUMERO 6A-42. B) APARTAMENTO 302 Y EL USO EXCLUSIVO DEL PARQUEADERO 5 CUBIERTO DE LA TORRE D DEL CONJUNTO CERRADO HACIENDA SAN JUAN UBICADO EN LA CALLE 13 No. 28-40, SECTOR BOCONÓ		
RURAL	-			
DOCUMENTO				
CLASE	NUMERO	FECHA	OFICINA DE ORIGEN	CIUDAD
ESCRITURA	1.778	05/SEPT/2016	NOTARIA SEXTA	CUCUTA
NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO				
CODIGO REGISTRAL	ESPECIFICACIÓN			VALOR DEL ACTO
0122	COMPRAVENTA			\$ 109.948.000
IDENTIFICACION				

10473P7COG90ax99  
de escrituras públicas, certificados y documentos notariales

ESTADO DE COLOMBIA  
PROVINCIA DE CUCUTA  
MUNICIPIO DE CUCUTA  
CALLE 13 NO. 28-40, SECTOR BOCONÓ

Este documento es un certificado de la escritura pública número 1778, expedida el 05 de septiembre de 2016, en la Notaría Sexta de Cucuta, para la compraventa de un lote de terreno y un apartamento en la urbanización Nuevo Escobal, en la ciudad de Cucuta. El valor del acto es de \$ 109.948.000.

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmuble



ACCESO TORRE D



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto

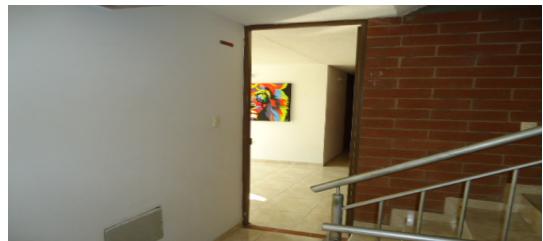


REGISTRO FOTOGRÁFICO

Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Balcón



Habitación Principal



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Closest hab. Principal



Baño Privado



Habitación 2



Closest 2



Habitación 3



Baño Social 1



Garaje



Salón Social-CJ



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Juegos Infantiles-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Piscinas-CJ



# 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

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El 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 recibido del 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-1090398691**



PIN de Validación: ad770a71



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



### Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

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

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**09 Jun 2017**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 6 Inmuebles Especiales

##### Alcance

- Avances de obras

Fecha de inscripción  
**22 Feb 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CÚCUTA, NORTE DE SANTANDER

Dirección: CALLE 7 # 10E-30 B. COLSAG

Teléfono: 3202343252

Correo Electrónico: lufgar72@hotmail.com

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**  
Arquitecto - Pontificia Universidad Javeriana.



PIN de Validación: ad770a71



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



Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) LUIS FERNANDO GARCIA BUSTOS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 88197626.

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

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



#### PIN DE VALIDACIÓN

ad770a71

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 un (01) días del mes de Febrero del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 230125999870970907**

**Nro Matrícula: 260-291252**

Página 1 TURNO: 2023-260-1-8614

Impreso el 25 de Enero de 2023 a las 11:16:19 AM

### "ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 260 - CUCUTA DEPTO: NORTE DE SANTANDER MUNICIPIO: CUCUTA VEREDA: CUCUTA

FECHA APERTURA: 23-07-2013 RADICACIÓN: 2013-260-6-17126 CON: ESCRITURA DE: 19-07-2013

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

#### DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APTO 302 TORRE D con area de 60,3 M2 coeficiente de propiedad 1.0458% cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 4441, 2013/07/19, NOTARIA SEGUNDA CUCUTA. Articulo 11 Decreto 1711 de 1984

#### AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS:  
CUADRADOS

COEFICIENTE : %

#### COMPLEMENTACION:

PRIMERO. -ESCRITURA 4539 DEL 25/7/2012 NOTARIA SEGUNDA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 3/8/2012 POR ACLARACION A: PILAR GARCIA HERREROS HELLAL , A: GRUPO INMOBILIARIO PAISAJE URBANO S.A. , A: RODRIGO LARA MENENDEZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-179591 .-- SEGUNDO. -ESCRITURA 4352 DEL 18/7/2012 NOTARIA SEGUNDA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 3/8/2012 POR COMPROVENTA DE: PILAR GARCIA HERREROS HELLAL , DE: RODRIGO LARA MENENDEZ , A: GRUPO INMOBILIARIO PAISAJE URBANO S.A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-179591 .-- TERCERO. -ESCRITURA 4352 DEL 18/7/2012 NOTARIA SEGUNDA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 3/8/2012 POR ACLARACION A: PILAR GARCIA HERREROS HELLAL , A: RODRIGO LARA MENENDEZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-179591 .-- CUARTO. -ESCRITURA 1074 DEL 29/3/1995 NOTARIA 5 DE CUCUTA REGISTRADA EL 5/4/1995 POR ADJUDICACION DE: COLOMBIA MARIA DEL PILAR GARCIA HERREROS HELLAL DE GARCIA HERREROS , DE: RODRIGO LARA MENENDEZ , DE: ANTUAN NUMA SANJUAN , A: COLOMBIA MARIA DEL PILAR GARCIA HERREROS HELLAL DE GARCIA HERREROS , A: RODRIGO LARA MENENDEZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-179591 .-- QUINTO. -ESCRITURA 1074 DEL 29/3/1995 NOTARIA 5 DE CUCUTA REGISTRADA EL 5/4/1995 POR DIVISION MATERIAL A: COLOMBIA MARIA DEL PILAR GARCIA HERREROS HELLAL DE GARCIA HERREROS , A: RODRIGO LARA MENENDEZ , A: ANTUAN NUMA SANJUAN , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-179591 .--

PRIMERO.-REGISTRO DE 21-12-93 ESCRIT.#4510 DE 09-12-93 NOT.5 CUCUTA.-COMPROVENTA CUOTA.-MODO DE ADQUIRIR.-DE: GARCIA HERREROS RAMIREZ, EDUARDO.- A: LARA MENENDEZ,RODRIGO.- 1993.- SEGUNDO.-REGISTRO DE 21-12-93 ESCRIT.#4504 DE 07-12-93 NOT.5 CUCUTA.-COMPROVENTA CUOTAS.-MODO DE ADQUIRIR.- DE: NUMA SANJUAN,ANTUAN.- A: GARCIA HERREROS DE GARCIA HERREROS, COLOMBIA MARIA DEL PILAR (25%); GARCIA HERREROS RAMIREZ, EDUARDO (25%); LARA MENENDEZ, RODRIGO (25%).-1993.- TERCERO.-REGISTRO DE 29-05-92 SENTENCIA DE 02-04-92 JUZG.2 C.CTO.CUCUTA.-ACLARACION NUMERO MATRICULA INMOBILIARIA CORRECTA (260-0126204).- DE: JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE CUCUTA.- A: NUMA SANJUAN, ANTUAN.- 1992.- CUARTO.-REGISTRO DEL 29-05-92 SENTENCIA DEL 18-07-91 JUZG.2 C.CTO.CUCUTA.- ADJUDICACION REMATE.-MODO DE ADQUIRIR.- DE: GUERRERO PRATO, JORGE ENRIQUE.- A: NUMA SANJUAN,ANTUAN.-1992.- QUINTO.-REGISTRO DE 29-05-92 OFICIO #1164 DE 30-07-91 JUZG.2 C.CTO. CUCUTA.- CANCELACION EMBARGO CON ACCION REAL 50%.-MEDIDA CAUTELAR.- DE: ARCHILA, ENRIQUE; VARGAS DE ARCHILA, OLGA MARIA.- A; GUERRERO PRATO, JORGE ENRIQUE.- 1992.- SEXTO.-REGISTRO DEL 29-05-92 OFICIO #1164 DE 30-07-91 JUZG.2 C.CTO. CUCUTA.- CANCELACION HIPOTECA ESCRIT.#2637.-GRAVAMEN.- DE: VARGAS DE ARCHILA, OLGA MARIA; ARCHILA, ENRIQUE.- A; GUERRERO PRATO, JORGE ENRIQUE.- 1992.- SEPTIMO.-REGISTRO DE 02-04-90 ESCRIT.#05 DE 17-01-90 NOT.ZULIA.- ADJUDICACION LIQUIDACION COMUNIDAD.-MODO DE ADQUIRIR.- DE; GUERRERO PRATO, JORGE ENRIQUE; ZERPA MACHADO, LUIS ALFONSO.- A: GUERRERO PRATO, JORGE ENRIQUE.- 1990.- OCTAVO.-REGISTRO DE 13-04-84 OFICIO #1144 DEL 12-04-84 JUZG.2 C.CTO. CUCUTA.- EMBARGO CON ACCION REAL 50%.-MEDIDA CAUTELAR.- DE: ARCHILA,ENRIQUE; VARGAS DE ARCHILA,OLGA MARIA.- A; GUERRERO PRATO, JORGE ENRIQUE.- 1984.- NOVENO.-REGISTRO DE 13-04-84 OFICIO #1144 DEL 12-04-84 JUZG.2 C.CTO. CUCUTA.- CANCELACION OFICIOSA DE EMBARGO 50% MAYOR EXTENS.-MEDIDA CAUTELAR.- DE: MOLINA, LUIS ORLANDO; PEREZ MANTILLA, OSCAR.- A: GUERRERO PRATO, JORGE ENRIQUE.- 1984.- DECIMO.-REGISTRO DE 28-09-83 OFICIO #1399 DE 27-09-83 JUZG.4 C.CTO. CUCUTA.- EMBARGO CON ACCION PERSONAL 50% MAYOR EXTENS.-MEDIDA CAUTELAR.- DE: MOLINA, LUIS ORLANDO; PEREZ MANTILLA,





# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 230125999870970907**

**Nro Matrícula: 260-291252**

Página 3 TURNO: 2023-260-1-8614

Impreso el 25 de Enero de 2023 a las 11:16:19 AM

#### "ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

NOTARIA 2 CTA.

#### PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. BBVA COLOMBIA S.A.

NIT# 8600030201

A: GRUPO INMOBILIARIO PAISAJE URBANO S.A.

NIT# 8070061748

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 26-03-2014 Radicación: 2014-260-6-6374

Doc: ESCRITURA 1508 DEL 14-03-2014 NOTARIA SEGUNDA DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$82,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA

#### PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: GRUPO INMOBILIARIO PAISAJE URBANO S.A.

NIT# 8070061748

A: SANDOVAL PEÑARANDA LUCELLY

CC# 1090375033 X

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 26-03-2014 Radicación: 2014-260-6-6374

Doc: ESCRITURA 1508 DEL 14-03-2014 NOTARIA SEGUNDA DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE EN LA CUANTIA

#### PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: SANDOVAL PEÑARANDA LUCELLY

CC# 1090375033

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 890903938

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 26-03-2014 Radicación: 2014-260-6-6374

Doc: ESCRITURA 1508 DEL 14-03-2014 NOTARIA SEGUNDA DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

#### PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: SANDOVAL PEÑARANDA LUCELLY

CC# 1090375033

A: A SU FAVOR DE LOS HIJOS QUE TENGAN Y DE LOS QUE LLEGARE A TENER

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 16-06-2015 Radicación: 2015-260-6-13454

Doc: ESCRITURA 3517 DEL 05-06-2015 NOTARIA SEGUNDA DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0339 SERVIDUMBRE DE ENERGIA ELECTRICA A PERPETUIDAD Y EN FORMA GRATUITA MEDIANTE REFORMA A LA PROPIEDAD HORIZONTAL SEGUN ESC. 4441-2013 NOT. SEGUNDA DE CUCUTA ESTE Y OTROS.-

#### PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: CONJUNTO CERRADO HACIENDA SAN JUAN PROPIEDAD-HORIZONTAL

A: CENTRALES ELECTRICAS DEL NORTE DE SANTANDER

NIT# 8905005149

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 12-11-2015 Radicación: 2015-260-6-26296

Doc: CERTIFICADO 771 DEL 06-11-2015 NOTARIA SEGUNDA DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$49,000,000



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 230125999870970907**

**Nro Matrícula: 260-291252**

Página 4 TURNO: 2023-260-1-8614

Impreso el 25 de Enero de 2023 a las 11:16:19 AM

### "ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA ESCRITURA 1508 DEL 14/3/2014 NOTARIA SEGUNDA DE CUCUTA - LEY 546/1999

#### PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 890903938

A: SANDOVAL PEÑARANDA LUCELLY

CC# 1090375033

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 06-09-2016 Radicación: 2016-260-6-19324

Doc: ESCRITURA 1777 DEL 05-09-2016 NOTARIA SEXTA DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA ESCRITURA 1508 14/03/2014 NOTARIA SEGUNDA DE CUCUTA

#### PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: SANDOVAL PEÑARANDA LUCELLY

CC# 1090375033

A: SU FAVOR, DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGARE A TENER

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 06-09-2016 Radicación: 2016-260-6-19325

Doc: ESCRITURA 1778 DEL 05-09-2016 NOTARIA SEXTA DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$109,948,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA ESTE Y OTRO

#### PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: SANDOVAL PEÑARANDA LUCELLY

CC# 1090375033

A: PEÑARANDA PEÑARANDA LUCELLY

CC# 60301974 X

**ANOTACION: Nro 011** Fecha: 19-11-2018 Radicación: 2018-260-6-25758

Doc: RESOLUCION 001 DEL 12-01-2018 FONDO DE VALORIZACION DEL MUNICIPIO DE SAN JOSE DE CUCUTA FONDOVA DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0212 VALORIZACION RESOLUCIÓN N°001 DEL 12 DE ENERO DE 2018- INSCRIPCÓN DE GRAVAMEN DE CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN EN LOS FOLIOS DE MATRICULA INMOBILIARIA-DECRETO 1394 DE 1970, ART.59 Y SIGUIENTES.

#### PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: FONDO DE VALORIZACION DEL MUNICIPIO DE SAN JOSE DE CUCUTA FONDOVA- CUCUTA FUTURA

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*11\***

#### SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2013-260-3-2282 Fecha: 09-10-2013

SEGUN ESC. 4441 DE 19-07-2013 NOT. 2 CTA., SE CORRIGE TIPO DE PREDIO DE RURAL A URBANO "VALE" ART. 59 LEY 1579/2012.



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 230125999870970907**

**Nro Matrícula: 260-291252**

Página 5 TURNO: 2023-260-1-8614

Impreso el 25 de Enero de 2023 a las 11:16:19 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

=====

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-260-1-8614      FECHA: 25-01-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA



El Registrador: MARTHA ELIANA PEREZ TORRENegra

**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO**  
*La guarda de la fe pública*