



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**  
**Informe de Valuación de un Inmueble de uso**

QR validez del avalúo

**Vivienda**

**Urbano**



**AVALUO: LRCAJA-1090425248**

Fecha del avalúo	Fecha de visita	22/03/2023
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	CLL 7 45-55 CIUDADELA LOS ESTORAQUES ETAPA I MANZANA J	
Barrio	Antonia Santos	
Ciudad	San Jose de Cucuta	
Departamento	Norte de Santander	
Propietario	VARGAS VERA SANDRA YAZMIN	

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: MIGUEL ANGEL MARÍN SOLANO

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 **VARGAS VERA SANDRA YAZMIN** ubicado en la CLL 7 45-55 CIUDADELA LOS ESTORQUES ETAPA I MANZANA J Antonia Santos, 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 \$53,163,650.01 pesos m/cte (Cincuenta y tres millones ciento sesenta y tres mil seiscientos cincuenta).

Atentamente,



**Los Rosales**  
CONSTRUCTORA INMOBILIARIA S.A.S.  
NIT. 900.441.334-1

**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 Privada	APTO 502, TR 4	42.40	M2	\$1,253,859.67	100.00%	\$53,163,650.01
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$53,163,650.01</b>

Valor en letras

Cincuenta y tres millones ciento sesenta y tres mil seiscientos cincuenta Pesos Colombianos

Perito actuante

LILIANA GONZALEZ JAIME

RAA Nro: AVAL-60323174

C.C: 60323174

### VALORES/TIPO DE AREA.

### INFORMACIÓN UVR

	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	908,561	Valor del avalúo en UVR	53,163,650.01
Proporcional	0	41,709,982	Valor asegurable	41,709,982
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12

#### Calificación garantía

**Favorable**

#### Observación calificación

El inmueble es favorable para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14.

#### Observación

Ubicado CLL 7 45-55 CIUDADELA LOS ESTORAQUES ETAPA I MANZANA J. No tiene garaje y cuenta con 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 no cuenta con garaje privado ni de uso exclusivo, puede utilizar cualquier garaje que esté disponible en la bahía de carros.

Vecindario con buen amoblamiento urbano. Vías pavimentadas en concreto flexible, en regular estado, no se observa afectaciones ambientales. De orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio. La vía de acceso a la Ciudadela Los Estoraques es la Calle 7 y se encuentra en regular estado de conservación.

Escrivatura: 3722, Fecha escritura: 22/11/2012, Notaría escritura: 7a., Ciudad escritura: Cúcuta, Administración: S / I, Total unidades: S/i, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 5, Tanque: Si

La estructura se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento.

Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento. Pisos en Cerámica. Paredes estucadas y pintadas. Puertas metálicas en la entrada y de madera en las habitaciones y baño. Ventanas en aluminio. Enchapes en Baños y Cocina.

NOTA: La torre donde se encuentra el inmueble no cuenta con nomenclatura; sin embargo, se confirma con torres vecinas y número de placa para verificar la ubicación exacta del inmueble.

## GENERAL

<b>Código</b>	LRCAJA-10904252 48	<b>Propósito</b>	Modelo 8-14	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
<b>Datos del dirigido a:</b>					
<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>	
<b>Datos del solicitante:</b>					
<b>Solicitante</b>	MIGUEL ANGEL MARÍN SOLANO				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	1090425248	<b>Teléfono</b>	3228980481
<b>Email</b>	marin2017miguel@gmail.com				
<b>Datos del propietario:</b>					
<b>Propietario</b>	VARGAS VERA SANDRA YAZMIN				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	1090396718	<b>Ocupante</b>	Desocupado
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección</b>	CLL 7 45-55 CIUDADELA LOS ESTORAQUES ETAPA I MANZANA J				
<b>Conjunto</b>	CIUDADELA LOS ESTORAQUES ETAPA I MANZANA J				
<b>Ciudad</b>	San Jose de Cucuta	<b>Departamento</b>	Norte de Santander	<b>Estrato</b>	1
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	Antonia Santos	<b>Condiciones PH</b>	Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Apartamento	<b>Tipo subsidio</b>	N/A	<b>Sometido a PH</b>	Si
<b>Observación</b>	Ubicado CL 7 45-55 CIUDADELA LOS ESTORAQUES ET I MZJ. No tiene garaje y cuenta con servicios públicos. <b>Salvedades:</b> 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.				

## CARACTERISTICAS GENERALES

<b>Uso actual</b>	Vivienda	<b>Piso inmueble</b>	5	
<b>Clase inmueble</b>	Multifamiliar	<b>Otro</b>		<b>Método evaluación</b>
<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</b>; se utiliza el siguiente (s) método(s):</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>			

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	42.40	AREA	M2	42
AREA PRIVADA	M2	42.40	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	31.705.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	42.40	AREA PRIVADA VALORADA	M2	42.40

<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>	Si se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.
<b>Comportamiento Oferta y Demanda</b>	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.
<b>Reglamentación urbanística:</b>	<b>INMUEBLE SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL. Ley 675 de 2001.</b>

## INFORMACIÓN JURÍDICA

### ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
101	EscrituraDePropiedad	18/01/2023	5a.	San Jose de Cucuta

### MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
260-285144	14/03/2023	5	01-08-00-00-1534-0 901-9-00-00-0062	APTO 502, TR 4

### Observación

## GARAJES Y DEPOSITOS

### Observación

El inmueble no cuenta con garaje privado ni de uso exclusivo, puede utilizar cualquier garaje que esté disponible en la bahía de carros.

## 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	SI	Ciclo rutas	NO

### CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	1	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	100-200	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	100-200	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	100-200	Vías pavimentadas	SI	Regular
Asistencial	Regular	mas de 500	Tipo de vía	concreto 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>	Vecindario con buen amoblamiento urbano. Vías pavimentadas en concreto flexible, en regular estado, no se observa afectaciones ambientales. De orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio. La vía de acceso a la Ciudadela Los Estorques es la Calle 7 y se encuentra en regular estado de conservación.				

## PROPIEDAD HORIZONTAL

Escritura de Propiedad Horizontal	3722		Fecha escritura	22/11/2012	
Notaria escritura	7a.		Ciudad escritura	Cúcuta	
Valor administración	S / I	Total unidades	S/i	Terraza comunal	No
Condiciones	Solo construcción	# Pisos edificio	5	Porteria	No
Horario vigilancia		Tanque	Si	Cancha	No
Zonas verdes	No	Shut	No	Citófono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

<b>acondicionado</b>					
<b>Club</b>	No	<b>Bomba eyectora</b>	No	<b>Gimnasio</b>	No
<b>Bicicletero</b>	No	<b>Garaje visitante</b>	No	<b>Golfito</b>	No
<b>Calefacción</b>	No	<b>Planta eléctrica</b>	No	<b>Jardín infantil</b>	No
<b>Piscinas</b>	No	<b>Ascensores</b>	No	<b>#Ascensores</b>	
<b>#Sotanos</b>					
<b>Observación</b>	Escritura: 3722, Fecha escritura: 22/11/2012, Notaría escritura: 7a., Ciudad escritura: Cúcuta, Administración: S / I, Total unidades: S/i, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 5, Tanque: Si				

## ESTRUCTURA

<b>Estado de la conservación</b>	Bueno	<b>Estructura</b>	Industrializado	<b>Estructura reforzada</b>	NO
<b>Material construcción</b>	concreto reforzado	<b>Tipo estructura</b>	reticular celulado		
<b>Daños por Sismos</b>	NO	<b>Ajustes sismos resistentes</b>	NO	<b>Cubierta</b>	Placa de concreto
<b>Fachada</b>	graniplast	<b>Ancho fachada</b>	Mayor 9 metros	<b>Irregularidad planta</b>	No
<b>Irregularidad altura</b>	No	<b>Tipología vivienda</b>	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado	<b>Otro tipología vivienda</b>	
<b>Año construcción</b>	2013	<b>Edad Inmueble</b>	10 años	<b>Vida útil</b>	100
<b>Estado construcción</b>	Usada	<b>%Avance</b>	100		
<b>Licencia construcción</b>	N/A				
<b>Observación</b>	La estructura se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento.				

## DEPENDENCIAS

### INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

<b>Sala</b>	1	<b>Comedor</b>	1	<b>Cocina</b>	Sencilla
<b>Baños Sociales</b>	1	<b>Patio interior</b>	0	<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
<b>Baños servicio</b>	0	<b>Zona ropa</b>	1	<b>Local</b>	0
<b>Balcón</b>	0	<b>Jardín</b>	0	<b>Zona verde</b>	0

Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

## ACABADOS

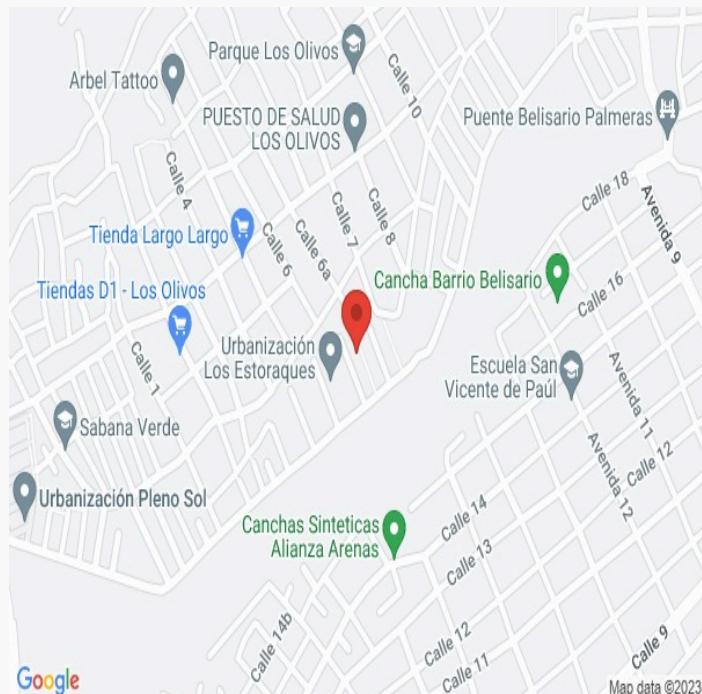
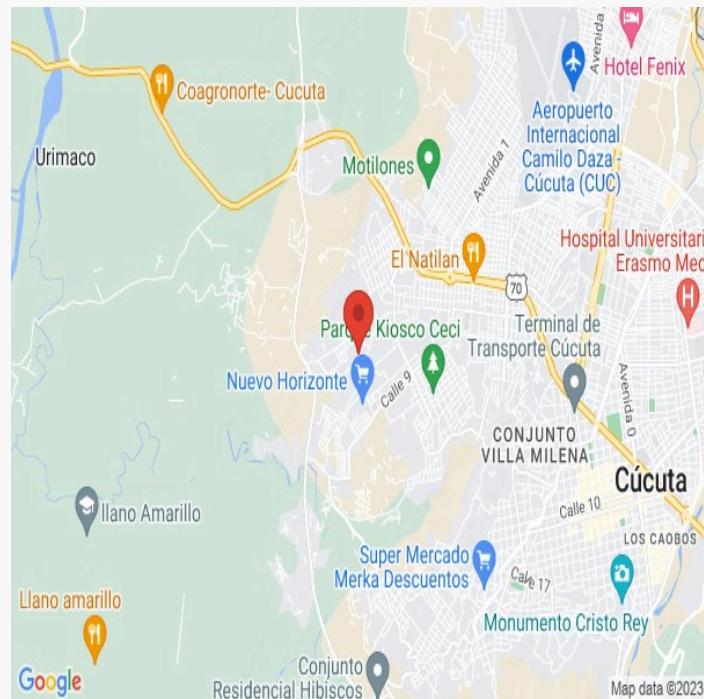
	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Sencillo	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.

Observación	Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento. Pisos en Cerámica. Paredes estucadas y pintadas. Puertas metálicas en la entrada y de madera en las habitaciones y baño. Ventanas en aluminio. Enchapes en Baños y Cocina.
-------------	---

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

### Dirección:

CLL 7 45-55 CIUDADELA LOS ESTORAQUES ETAPA I MANZANA J | Antonia Santos | San Jose de Cucuta | Norte de Santander



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 7.901301  
GEOGRAFICAS : 7° 54' 4.6836''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -72.540  
GEOGRAFICAS : 72° 32' 24''

## MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Ciudadela Los Estoraques	3	\$50,000,000	0.97	\$48,500,000	0	\$0	0	\$0	\$1,143,867.92	
2	Ciudadela Los Estoraques	4	\$55,000,000	0.97	\$53,350,000	0	\$0	0	\$0	\$1,258,254.72	
3	Ciudadela Los Estoraques	2	\$48,000,000	0.97	\$46,560,000	0	\$0	0	\$0	\$1,098,113.21	
4	Ciudadela Los Estoraques	3	\$55,000,000	0.97	\$53,350,000	0	\$0	0	\$0	\$1,258,254.72	
5	Ciudadela Los Estoraques	5	\$47,000,000	0.97	\$45,590,000	0	\$0	0	\$0	\$1,075,235.85	
<b>Del inmueble</b>		<b>5</b>				<b>0</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	10	42.40	42.40	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,143,867.92
2	10	42.40	42.40	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,258,254.72
3	10	42.40	42.40	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,098,113.21
4	10	42.40	42.40	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,258,254.72
5	10	42.40	42.40	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,075,235.85
<b>10 años</b>										
								PROMEDIO	\$1,166,745.28	
								DESV. STANDAR	\$87,114.39	
								COEF. VARIACION	7.47%	

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$1,253,859.67	<b>TOTAL</b>	\$53,163,650.05
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$1,079,630.90	<b>TOTAL</b>	\$45,776,350.04
VALOR TOTAL	\$53,163,650.01			

Observaciones:

Enlaces:

[https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10779\\_archivopdflinks.html](https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10779_archivopdflinks.html)

1.-<https://www.clasf.co/venta-de-apartamento-en-colombia-2874570/>

2.-<https://avalgrupoinmobiliario.com/anterior/property/ciudadela-los-estoraques/>

3.-<https://www.clasf.co/estupendamente-apartamento-en-cucuta-en-colombia-3257743/>

4.-[https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-1207022606-venta-apartamento-los-estoraques-buen-precio-\\_JM](https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-1207022606-venta-apartamento-los-estoraques-buen-precio-_JM)

5.-<https://casas.waa2.com.co/detail?id=05b12a2bc73dd7e925b034000a42f2b2&apartamento%20%C3%A1cida%20ciudadela%20los%20estoraques%20cucuta&type=sale>

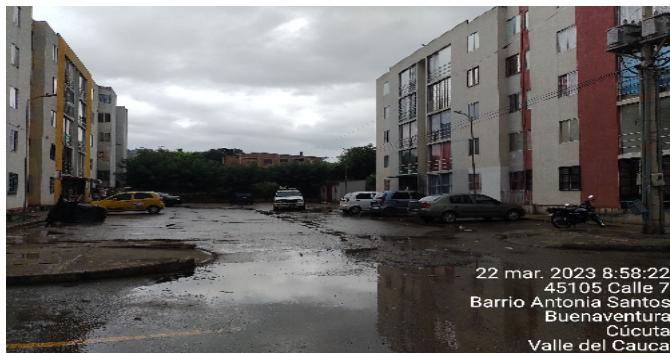
## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano

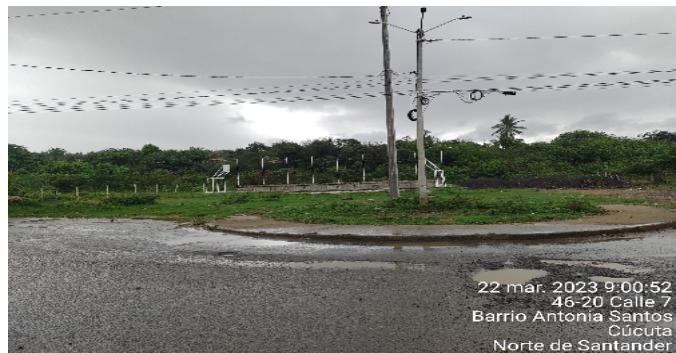


## FOTOS 4

Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energía



## FOTOS 4

Contador de Agua



Contador de Gas



Nomenclatura Inmueble yo Conjunto



Nomenclatura Inmueble yo Conjunto



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Sala Comedor



Sala

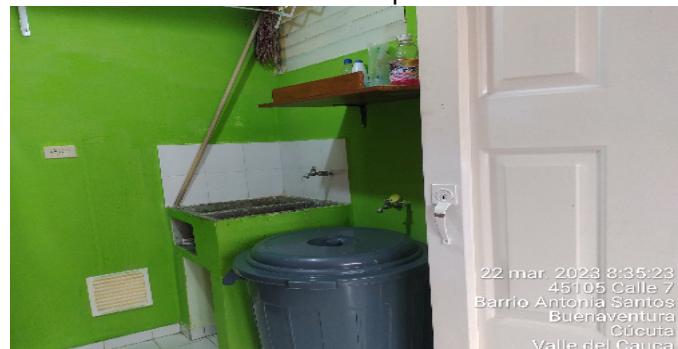


## FOTOS 4

Cocina



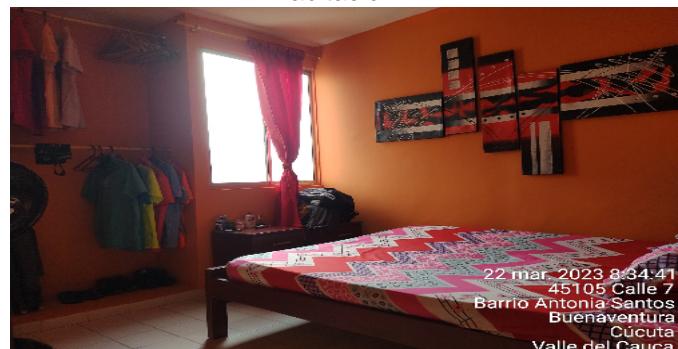
Zona de Ropas



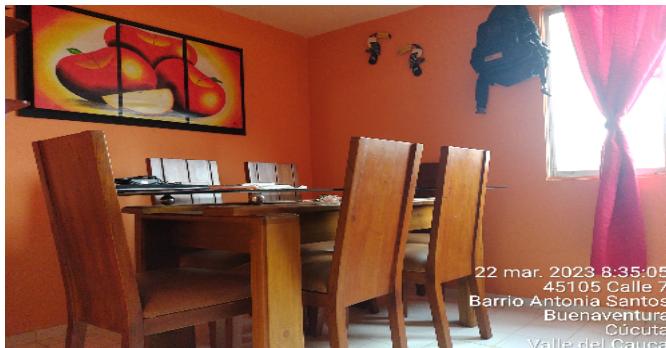
Hall o Estar de Habitaciones



Habitación 1



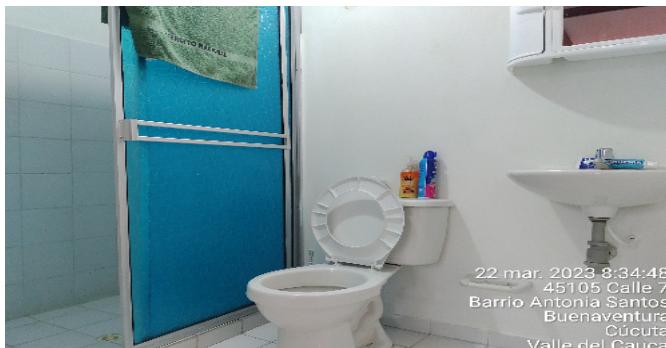
Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Zonas verdesConjunto



## FOTOS 4

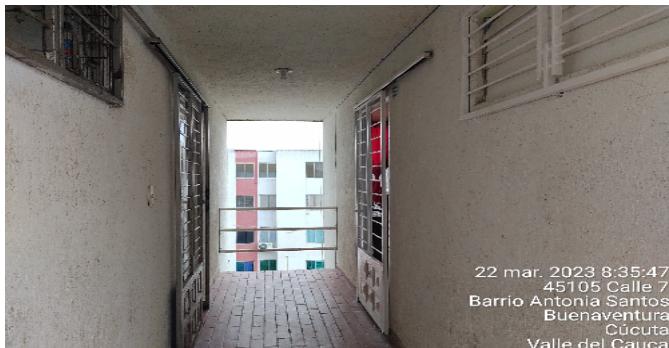
Garajes ComunalesCJ



Escalera comn CJ



Juegos InfantilesCJ



## 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 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 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 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-1090425248**



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 230314715573816767**

**Nro Matrícula: 260-285144**

Página 1 TURNO: 2023-260-1-34401

Impreso el 14 de Marzo de 2023 a las 03:15:23 PM

### "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: 06-12-2012 RADICACIÓN: 2012-260-6-28514 CON: ESCRITURA DE: 22-11-2012

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

#### DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APTO J.1-4 502 TORRE 4 con area de 42,40 M<sup>2</sup> coeficiente de propiedad 5% cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 3722, 2012/11/22, NOTARIA SEPTIMA CUCUTA. Artículo 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 3722 DEL 22/11/2012 NOTARIA SEPTIMA 7 DE CUCUTA REGISTRADA EL 29/11/2012 POR DESENGLOBE A: URBANIZADORA LOS ESTORAQUES LTDA. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-285126 .--

PRIMERO. -ESCRITURA 3721 DEL 22/11/2012 NOTARIA SEPTIMA 7 DE CUCUTA REGISTRADA EL 29/11/2012 POR DESENGLOBE A:

URBANIZADORA LOS ESTORAQUES LTDA. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-282368 .-- SEGUNDO. -ESCRITURA 3723 DEL 22/11/2012 NOTARIA SEPTIMA 7 DE CUCUTA REGISTRADA EL 29/11/2012 POR DESENGLOBE A: URBANIZADORA LOS ESTORAQUES LTDA. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-282368 .-- TERCERO. -ESCRITURA 3722 DEL 22/11/2012 NOTARIA SEPTIMA 7 DE CUCUTA REGISTRADA EL 29/11/2012 POR DESENGLOBE A: URBANIZADORA LOS ESTORAQUES LTDA. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-282368 .-- CUARTO. -ESCRITURA 3724 DEL 22/11/2012 NOTARIA SEPTIMA 7 DE CUCUTA REGISTRADA EL 29/11/2012 POR DESENGLOBE A: URBANIZADORA LOS ESTORAQUES LTDA. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-282368 .-- QUINTO. -ESCRITURA 953 DEL 30/4/2012 NOTARIA QUINTA 5 DE CUCUTA REGISTRADA EL 3/5/2012 POR CESION DE BIENES OBLIGATORIA DE: URBANIZADORA LOS ESTORAQUES LTDA. , A: MUNICIPIO DE CUCUTA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-282368 .-- SEXTO. -ESCRITURA 953 DEL 30/4/2012 NOTARIA QUINTA 5 DE CUCUTA REGISTRADA EL 3/5/2012 POR LOTE A: URBANIZADORA LOS ESTORAQUES LTDA. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-282368 .--

PRIMERO. -ESCRITURA 953 DEL 30/4/2012 NOTARIA QUINTA 5 DE CUCUTA REGISTRADA EL 3/5/2012 POR COMPROVENTA DE: AGROPECUARIA LA VENCEDORA Y COMPAÑIA LTDA , A: URBANIZADORA LOS ESTORAQUES LTDA. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-282360 .-SEGUNDO.

-ESCRITURA 953 DEL 30/4/2012 NOTARIA QUINTA 5 DE CUCUTA REGISTRADA EL 3/5/2012 POR DIVISION MATERIAL A: AGROPECUARIA LA VENCEDORA Y COMPAÑIA LTDA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-282360 .--

TERCERO. -ESCRITURA 3298 DEL 8/9/2010 NOTARIA SEPTIMA 7 DE CUCUTA REGISTRADA EL 13/9/2010 POR DECLARACION PARTE RESTANTE A: AGROPECUARIA LA VENCEDORA Y COMPAÑIA LTDA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-96374 .--

CUARTO. -ESCRITURA 2023 DEL 14/7/1987 NOTARIA 5 DE CUCUTA REGISTRADA EL 15/7/1987 POR ENGLOBE A: SOCIEDAD AGROPECUARIA LA VENCEDORA Y CIA LTDA. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-96374 .--

MATRICULA INMOBILIARIA #260-0028127

PRIMERO.-REGISTRO DEL 15-07-87 ESCRIT.#2023 DEL 14-07-87 NOTARIA 5.CUCUTA ENGLOBAMIENTO (ESTE Y OTRO) A: SOCIEDAD AGROPECUARIA LA VENCEDORA Y CIA.LTDA. 1987

SEGUNDO.-REGISTRO DEL 26-08-85 ESCRIT.#3163 DEL 16-08-85 NOTARIA 3.CUCUTA COMPROVENTA.-MODO DE ADQUIRIR DE: ABREO SANABRIA LUIS A: SOCIEDAD AGROPECUARIA LA VENCEDORA & CIA.LTDA. 1985

TERCERO.-REGISTRO DEL 07-02-78 ESCRIT.#76 DEL 27-01-78 NOTARIA 1.CUCUTA COMPROVENTA.-MODO DE ADQUIRIR DE: LIZARAZO CORREA EMETERIO A: ABREO SANABRIA LUIS 1978

CUARTO.-REGISTRO DEL 09-08-77 ESCRIT.#1278 DEL 27-07-77 NOTARIA 3.CUCUTA DONACION.-MODO DE ADQUIRIR DE: MUNICIPIO DE CUCUTA A: LIZARAZO CORREA EMETERIO 1977

QUINTO.-REGISTRO DEL 12-06-59 ESCRIT.#SIN DEL 25-09-1850 COMPROVENTA.-MODO DE ADQUIRIR DE: ATALAYA JUAN A: MUNICIPIO DE



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 230314715573816767**

**Nro Matrícula: 260-285144**

Página 2 TURNO: 2023-260-1-34401

Impreso el 14 de Marzo de 2023 a las 03:15:23 PM

### "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

CUCUTA LIBRO 1. TOMO 22A PARTIDA 1016 FLS. 482/85 1959

B) MATRICULA INMOBILIARIA #260-0082982

PRIMERO.-REGISTRO DEL 15-07-87 ESCRIT.#2023 DEL 14-07-87 NOTARIA 5.CUCUTA.-ENGLOBAMIENTO(ESTE Y OTROS).-MODO DE ADQUIRIR DE: SOCIEDAD AGROPECUARIA LA VENCEDORA Y CIA.LTDA. 1987

SEGUNDO.-REGISTRO DEL 26-11-85 ESCRIT.#4689 DEL 20-11-85 NOTARIA 3.CUCUTA.-COMPROVENTA.-MODO DE ADQUIRIR DE: DIAZ PEREZ EFRAIN A: AGROPECUARIO LA VENCEDORA Y CIA.LTDA. 1985

TERCERO.-REGISTRO DEL 26-11-85 ESCRIT.#4689 DEL 20-11-85 NOTARIA 3.CUCUTA.-DIVISION MATERIAL A: DIAZ PEREZ EFRAIN 1985

CUARTO.-REGISTRO DEL 30-06-77 ESCRIT.#977 DEL 24-06-77 NOTARIA 3.CUCUTA COMPROVENTA.-MODO DE ADQUIRIR DE: MUNICIPIO DE CUCUTA A: DIAZ PEREZ EFRAIN 1977

QUINTO.-REGISTRO DEL 12-06-59 ESCRIT.#SIN DEL 25-09-1850 COMPROVENTA.-MODO DE ADQUIRIR DE: ATALAYA JUAN A: MUNICIPIO DE CUCUTA 1959

C) MATRICULA INMOBILIARIA #260-0010198

PRIMERO.-REGISTRO DEL 15-07-87 ESCRIT.#2023 DEL 14-07-87 NOTARIA 5.CUCUTA ENGLOBAMIENTO(ESTE Y OTROS).-MODO DE ADQUIRIR A: SOCIEDAD AGROPECUARIA LA VENCEDORA Y CIA.LTDA. 1987

SEGUNDO.-REGISTRO DEL 17-09-86 ESCRIT.#1731 DEL 28-08-86 NOTARIA 5.CUCUTA COMPROVENTA.-MODO DE ADQUIRIR DE: GARZON DE ARBELAEZ MARTHA DELIA A: SOCIEDAD AGROPECUARIA LA VENCEDORA Y CIA.LTDA. 1986

TERCERO.-REGISTRO DEL 07-01-86 ESCRIT.#2370 DEL 10-12-85 NOTARIA 1.DE CUCUTA COMPROVENTA.-MODO DE ADQUIRIR DE: DIAZ PEREZ EFRAIN A: GARZON DE ARBELAEZ MARTHA DELIA 1986

CUARTO.-REGISTRO DEL 10-09-79 ESCRIT.#3107 DEL 28-08-79 NOTARIA 3.DE CUCUTA.-COMPROVENTA.-MODO DE ADQUIRIR DE: LEON DE TOLOZA EMILIA FLOREZ DE FLOREZ ISOLINA A: DIAZ PEREZ EFRAIN 1979

QUINTO.-REGISTRO DEL 19-01-78 ESCRIT.#2233 DEL 18-11-77 NOTARIA 3.DE CUCUTA.-COMPROVENTA.-MODO DE ADQUIRIR DE: MUNICIPIO DE CUCUTA A: LEON DE LOZADA EMILIA FLOREZ DE ORTIZ ISOLINA 1978

SEXTO.-REGISTRO DEL 12-06-59 ESCRIT.#SIN DEL 25-09-1850 COMPROVENTA.-MODO DE ADQUIRIR DE: ATALAYA JUAN A: MUNICIPIO DE CUCUTA 1959

D) MATRICULA INMOBILIARIA #260-0040361

PRIMERO.-REGISTRO DEL 15-07-87 ESCRIT.#2023 DEL 14-07-87 NOTARIA 5.CUCUTA ENGLOBAMIENTO (ESTE Y OTROS).-MODO DE ADQUIRIR A: SOCIEDAD AGROPECUARIA LA VENCEDORA Y CIA.LTDA. 1987

SEGUNDO.-REGISTRO DEL 15-07-87 ESCRIT.#2023 DEL 14-07-87 NOTARIA 5.CUCUTA COMPROVENTA.-MODO DE ADQUIRIR DE: SOCIEDAD URBANIZADORA PLENO SOL LTDA. A: SOCIEDAD AGROPECUARIA LA VENCEDORA Y CIA.LTDA. 1987

TERCERO.-REGISTRO DEL 26-03-85 ESCRIT.#952 DEL 20-03-85 NOTARIA 3.CUCUTA COMPROVENTA.-MODO DE ADQUIRIR DE: MURCIA SANCHEZ PABLO VICENTA A: URBANIZADORA PLENO SOL LTDA. 1985

CUARTO.-REGISTRO DEL 02-02-82 ESCRIT.#167 DEL 27-01-82 NOTARIA 3.CUCUTA DECLARACION DE CONSTRUCCION A: MURCIA SANCHEZ





## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 230314715573816767**

**Nro Matrícula: 260-285144**

Página 4 TURNO: 2023-260-1-34401

Impreso el 14 de Marzo de 2023 a las 03:15:23 PM

### "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

Doc: ESCRITURA 1967 DEL 08-08-2013 NOTARIA CUARTA DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$41,336,086

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA \* VIVIENDA DE INTERES SOCIAL-\* SUBSIDIO DE VIVIENDA OTORGADO POR LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA-\* PROHIBICION DE ENAJENAR Y RESOLVER CONTRATO EN EL TERMINO DE 2 AÑOS

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

DE: URBANIZADORA LOS ESTORAQUES LTDA.

NIT# 9003498364

A: JEREZ BUENO LILIA ELVENY

CC# 28162097 X 50 %

A: PEREZ JEREZ ANGEL GABRIEL

TI# 1098666702 X 25 %

A: PEREZ JEREZ ANGEL JULIAN

TI# 1098611804 X 25 %

**ANOTACION: Nro 004 Fecha: 13-11-2013 Radicación: 2013-260-6-27250**

Doc: ESCRITURA 1967 DEL 08-08-2013 NOTARIA CUARTA 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: JEREZ BUENO LILIA ELVENY

CC# 28162097

DE: PEREZ JEREZ ANGEL GABRIEL

TI# 1098666702

DE: PEREZ JEREZ ANGEL JULIAN

TI# 1098611804

#### A: FAVOR SUYO DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y LOS QUE LLEGAREN A TENER

**ANOTACION: Nro 005 Fecha: 11-07-2019 Radicación: 2019-260-6-18819**

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

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

DE: ALCALDIA DE SAN JOSE DE CUCUTA

**ANOTACION: Nro 006 Fecha: 15-10-2021 Radicación: 2021-260-6-28822**

Doc: ESCRITURA 184 DEL 01-09-2021 NOTARIA UNICA DE GUACA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PATRIMONIO DE FAMILIA - ESCRITURA 1967 DEL 08/8/2013

DE LA NOTARIA CUARTA DE CUCUTA - CONTINUA VIGENTE VALORIZACION CONTENIDA EN LA ANOTACION 5

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

DE: JEREZ BUENO LILIA ELVENY

CC# 28162097

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

**ANOTACION: Nro 007 Fecha: 15-10-2021 Radicación: 2021-260-6-28823**





## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 230314715573816767**

**Nro Matrícula: 260-285144**

Página 6 TURNO: 2023-260-1-34401

Impreso el 14 de Marzo de 2023 a las 03:15:23 PM

**"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: 2023-260-1-34401      FECHA: 14-03-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA



El Registrador: MARTHA ELIANA PEREZ TORRENegra

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

