



QR validez del avalúo

### INFORME DE AVALUO LRCAJA-1090369384

RESUMEN EJECUTIVO					ANTECEDENTES	
CLIENTE	PEDRO ALEJANDRINO MOLINA SOTO		FECHA VISITA	14/04/2023		
NIT / C.C CLIENTE	1090369384		FECHA INFORME	17/04/2023		
DIRECCIÓN	CALLE 44 # 1-35 CONJUNTO CERRADO CAMINO LOS ARRAYANES APTO Y PARQUEADERO 601B		DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
SECTOR	Urbano	Estrato 2	EDAD (AÑOS)	6 años		
BARRIO	VARIANTE LA FLORESTA		REMODELADO			
CIUDAD	Los Patios		OCCUPANTE	Arrendatario		
DEPARTAMENTO	Norte de Santander		TIPO DE INMUEBLE	Apartamento		
PROPOSITO	Modelo 8-14		USO ACTUAL	Vivienda		
TIPO AVALUO	valor comercial					
VALUADOR	LUIS FERNANDO GARCIA BUSTOS					
IDENTIFICACIÓN	88197626					

ASPECTOS JURIDICOS												
PROPIETARIO	MOLINA SOTO GRACIELA											
NUM. ESCRITURA	2074 Escritura	NOTARIA	6	FECHA	19/09/2019							
ESCRITURA	Propiedad											
CIUDAD ESCRITURA	Los Patios	DEPTO	Norte de Santander									
CEDULA CATASTRAL	01000680091901											
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	N.A											
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO CERRADO CAMINO LOS ARRAYANES											
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	100000	VRxM2	2270.15							
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.725											

M. INMOB.	N°
APTO 601B	260-302178

OBSERVACIONES GENERALES				
Ubicado en CALLE 44 # 1-35 CONJUNTO CERRADO CAMINO LOS ARRAYANES APTO Y PARQUEADERO 601B de uso exclusivo. 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.				

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.

DEPENDENCIAS				
Sala	1	Estudio	0	Alcobas
Comedor	1	Estar	0	B. priv
Cocina	Integral	AlcServ.	0	Terraza
Zropas	1	BServ	0	Jardín
Patio	0	Bsocial	1	Balcón
Garajes	1	Exclusivo	SI	Sencillo
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble
Descubierto	SI	Comunal	NO	Servidumb.
IntegralAla	NO			
Vivienda				

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 121,249,959.65

VALOR ASEGURABLE \$ COP 121,249,960.00

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA		
FAVORABLE: Si		

NOMBRES Y FIRMAS		
LUIS FERNANDO GARCIA BUSTOS		Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

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

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

Los Rosales Constructora  
Inmobiliaria S.A.S.  
Nombre de la firma

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)

## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	144
Garajes	Si tiene <b>No. 1</b>
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	48	AREA	M2	S/I
AREA PRIVADA	M2	44.05	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	S/I

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	44.05	AREA PRIVADA VALORADA	M2	44.05

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

CALLE 44 # 1-35 CONJUNTO CERRADO CAMINO LOS ARRAYANES APTO Y PARQUEADERO 601B | VARIANTE LA FLORESTA | Los Patios | Norte de Santander  
está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 3240 , fecha: 18/10/2014, Notaría: 6 y ciudad: CÚCUTA.

## SECTOR

<b>Uso predominante</b>	Residencial
<b>Demandas / interés</b>	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	400-500
Escolar	Bueno	mas de 500
Asistencial	Bueno	mas de 500
Estacionamientos	Bueno	400-500
Areas verdes	Bueno	300-400
Zonas recreativas	Bueno	300-400

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
<b>Andenes</b>	SI	Bueno
<b>Sardineles</b>	SI	Bueno
<b>Vias Pavimentadas</b>	SI	Bueno
<b>Transporte Público</b>	Bueno	

	Sector	Predio
<b>Acueducto</b>	SI	SI
<b>Alcantarillado</b>	SI	SI
<b>Energía Eléctrica</b>	SI	SI
<b>Gas Natural</b>	SI	SI

## Amoblamiento Urbano

**Paradero:** NO **Zonas verdes:** Si **Arborización:** SI

## Impacto Ambiental

**Aire:**  **Basura:**  **Ruido:**   
**NO** **NO** **NO**

**Cond.seguridad:**

**Aguas servidas:**

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	sistema dual o combinado
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de pisos	12
Nº de sótanos	0
Vida Util	100
Vida Remanente	94
Estructura	Industrializado
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	CALLE 44 # 1-35 CONJUNTO CERRADO CAMINO LOS ARRAYANES APTO Y PAPOLEADERO 601B

Ajuste sismo resistente	SI
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	2017

**Comentarios de estructura**  
El sistema constructivo es industrializado, compuesto por muros y placas macizas en concreto reforzado con acero corrugado y mallas electro soldadas. Se pudo observar en la visita el sistema de estructura en aparente buen estado de conservación. No se evidencian daños que afecten la propiedad.

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)

### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APTO 601B	44.05	M2	\$2,752,553.00	100.00%	\$121,249,959.65
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$121,249,959.65</b>

Valor en letras Ciento veintiún millones doscientos cuarenta y nueve mil novecientos cincuenta y nueve Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL** **\$121,249,959.65**  
**OFERTA Y DEMANDA**

<b>Tiempo esperado de comercialización (Meses):</b>	12
<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>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>Actualidad edificadora:</b>	Se observó actividad edificadora en su entorno inmediato. Construcción de vivienda unifamiliar y multifamiliar en conjunto cerrado.

### SALVEDADES

Ubicado en CALLE 44 # 1-35 CONJUNTO CERRADO CAMINO LOS ARRAYANES APTO Y PARQUEADERO 601B de uso exclusivo. 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 cuenta con un garaje descubierto, asignado, de uso exclusivo.

El CN CR Camino Los Arrayanes está en el municipio de Los Patios, en un sector en proceso de desarrollo y construcción. Al conjunto se accede directamente por la variante la Floresta, vía en buen estado.

Escritura: 3240, Fecha escritura: 18/10/2014, Notaría escritura: 6, Ciudad escritura: CÚCUTA, Administración: 100000, Total unidades: 144, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 12, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 3

El sistema constructivo es industrializado, compuesto por muros y placas macizas en concreto reforzado con acero corrugado y mallas electro soldadas. Se pudo observar en la visita el sistema de estructura en aparente buen estado de conservación. No se evidencian daños que afecten la propiedad.

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

Inmueble remodelado. 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	CJ CR CAMINO LOS ARRAYANES	10	\$120,000,000	0.97	\$116,400,000	1	\$0	0	\$0	\$2,642,451.76	5718371
2	CJ CAMINO LOS ARRAYANES	9	\$130,000,000	0.97	\$126,100,000	1	\$0	0	\$0	\$2,862,656.07	5821919
3	CJ CAMINO LOS ARRAYANES	8	\$125,000,000	0.97	\$121,250,000	1	\$0	0	\$0	\$2,752,553.92	5821919
<b>Del inmueble</b>		<b>601B</b>		.	.	<b>1</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	8	48	44.05	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,642,451.76
2	8	48	44.05	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,862,656.07
3	8	48	44.05	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,752,553.92
<b>6 años</b>								<b>PROMEDIO</b>		<b>\$2,752,553.92</b>
								<b>DESV. STANDAR</b>		<b>\$110,102.16</b>
								<b>COEF. VARIACION</b>		<b>4.00%</b>

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$2,862,656.07	<b>TOTAL</b>	\$126,099,999.96
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$2,642,451.76	<b>TOTAL</b>	\$116,400,000.10
VALOR TOTAL	\$121,249,959.65			

Observaciones:

Enlaces:

[https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10882\\_archivopdflinks.html](https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10882_archivopdflinks.html)

1.-<https://rentabien.com.co/detalle/10841/apartamento-en-venta-en-la-floresta---los-patios/?code=2344295>

2.-<https://inmobiliariatonchala.com.co/inmuebles/apartamento-en-venta-en-los-patios---arrayanes/23346>

3.-<https://inmobiliariatonchala.com.co/inmuebles/apartamento-en-venta-en-la-floresta/24439>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CALLE 44 # 1-35 CONJUNTO CERRADO CAMINO LOS ARRAYANES APTO Y PARQUEADERO 601B | VARIANTE LA FLORESTA | Los Patios | Norte de Santander

### COORDENADAS (DD)

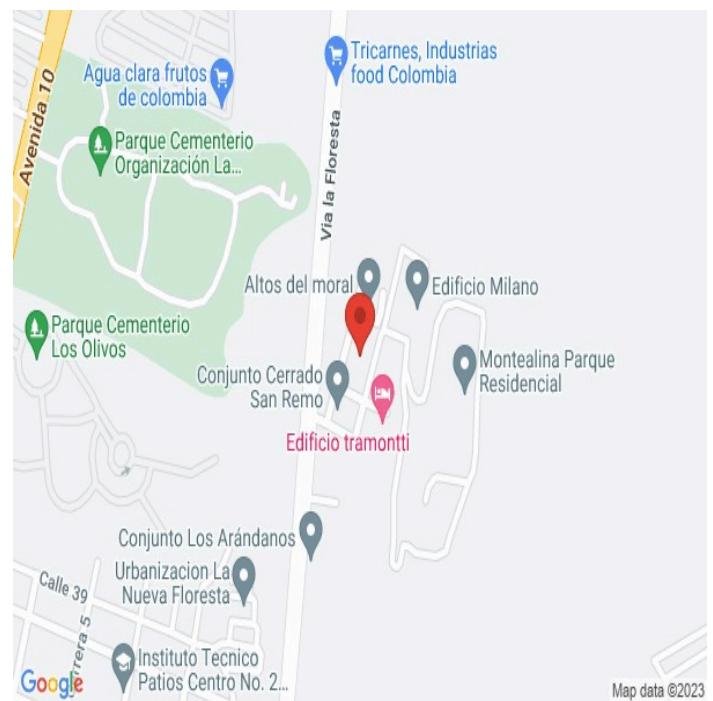
**Latitud:** 7.849262998007912

**Longitud:** -72.49711460588139

### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 7° 50' 57.3462''

**Longitud:** 72° 29' 49.6134''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble yo Conjunto



ACCESO TR B



REGISTRO FOTOGRÁFICO

PORTERIA DEL CJ



Fachada del Conjunto



NUMERO DEL APTO



REFERENCIA DE PISO



Puerta de entrada



Citofono



Sala Comedor



Sala Comedor



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Cocina



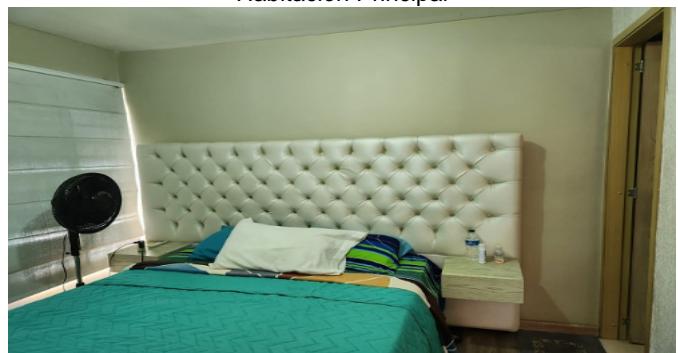
Zona de Ropas



Escalera



Habitación Principal



Closet hab Principal



Baño Privado



Habitación 2



Clóset 2

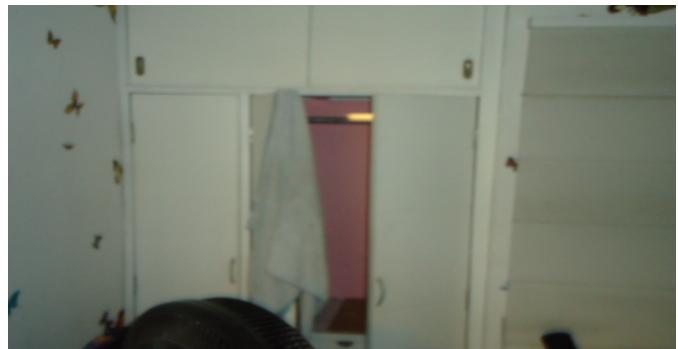


REGISTRO FOTOGRÁFICO

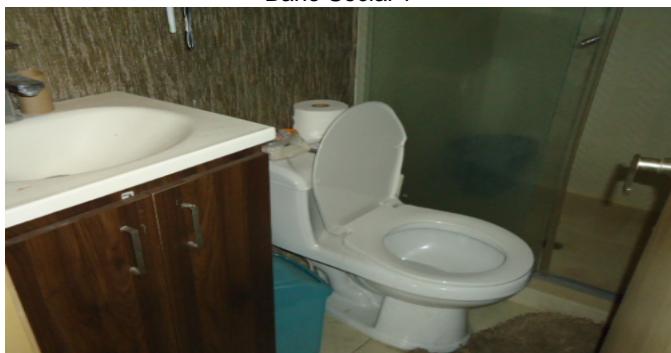
Habitación 3



Clóset 3



Baño Social 1



Garaje



Garaje



AscensorCJ



PiscinasCJ



Otras Zonas SocialesCJ



# 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 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 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-1090369384**



PIN de Validación: b99c0ae7



<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: b99c0ae7



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

b99c0ae7

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Abril del 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: 230306751973307650**

**Nro Matrícula: 260-302178**

Página 1 TURNO: 2023-260-1-30012

Impreso el 6 de Marzo de 2023 a las 01:59:44 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: LOS PATIOS VEREDA: LOS PATIOS

FECHA APERTURA: 30-10-2014 RADICACIÓN: 2014-260-6-25589 CON: ESCRITURA DE: 18-10-2014

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

#### DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APTO Y PARQUEADERO 601B con area de 48,M2 coeficiente de propiedad 0.725% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 3240, 2014/10/18, NOTARIA SEXTA CUCUTA. Articulo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

#### 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 2777 DEL 28/8/2014 NOTARIA SEXTA 6 DE CUCUTA REGISTRADA EL 28/8/2014 POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE: OFICINA DE DISE/O, CALCULOS Y CONSTRUCCIONES LIMITADA " ODICCO LTDA". , DE: LEON DARIO SANTAELLA GUTIERREZ , A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO CAMINO LOS ARRAYANES FIDUBOGOTA NIT.830.055.897-7 , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-291823 .-- SEGUNDO. -ESCRITURA 1964 DEL 23/8/2013 NOTARIA SEXTA 6 DE CUCUTA REGISTRADA EL 23/8/2013 POR ACLARACION A: OFICINA DE DISE/O, CALCULOS Y CONSTRUCCIONES LIMITADA " ODICCO LTDA". , A: LEON DARIO SANTAELLA GUTIERREZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-291823 .-- TERCERO. -ESCRITURA 1911 DEL 20/8/2013 NOTARIA SEXTA 6 DE CUCUTA REGISTRADA EL 23/8/2013 POR LOTE A: OFICINA DE DISE/O, CALCULOS Y CONSTRUCCIONES LIMITADA " ODICCO LTDA". , A: LEON DARIO SANTAELLA GUTIERREZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-291823 .--

PRIMERO. -ESCRITURA 195 DEL 3/2/2011 NOTARIA SEXTA 6 DE CUCUTA REGISTRADA EL 17/2/2011 POR DIVISION MATERIAL A: OFICINA DE DISE/O, CALCULOS Y CONSTRUCCIONES LIMITADA " ODICCO LTDA". , A: LEON DARIO SANTAELLA GUTIERREZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-272870 .--

PRIMERO. -ESCRITURA 1567 DEL 9/7/2004 NOTARIA 6 DE CUCUTA REGISTRADA EL 1/10/2004 POR DIVISION MATERIAL A: OFICINA DE DISE/O, CALCULOS Y CONSTRUCCIONES LIMITADA " ODICCO LTDA". , A: LEON DARIO SANTAELLA GUTIERREZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-234946 .--

PRIMERO.-REGISTRO DEL 01-08-2000 ESCRITURA 654 DEL 15-03-1999 NOTARIA 3A. DE CUCUTA APORTE A SOCIEDAD CUOTA 50%, POR VALOR DE \$ 334,000,000.00 DE: QUINTERO TORRADO LUIS ALFREDO, A : OFICINA DE DISE/O, CALCULO Y CONSTRUCCIONES LIMITADA "ODICCO LTDA."1999

SEGUNDO.-REGISTRO DEL 20-11-1996 ESCRITURA 4574 DEL 13-11-1996 NOTARIA 5A. DE CUCUTA. ACLARACION ESCRITURA 555 DEL 24-02-1995 NOTARIA 5 DE CUCUTA EN CUANTO AL NUMERO CORRECTO DE LA MATRICULA INMOBILIARIA 260-58591. DE: SANTAELLA GUTIERREZ LEON DARIO, A : QUINTERO TORRADO LUIS ALFREDO.-1996

TERCERO.-REGISTRO DEL 20-11-1996 ESCRITURA 555 DEL 24-02-1995 NOTARIA 5A. DE CUCUTA COMPRAVENTA CUOTA 50%, POR VALOR DE \$ 2,648,000.00 DE: SANTAELLA GUTIERREZ LEON DARIO, A : QUINTERO TORRADO LUIS ALFREDO.-1995

CUARTO.-REGISTRO DEL 01-08-1983 ESCRITURA 1743 DEL 22-07-1983 NOTARIA 1 DE CUCUTA COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 8,500.00 DE: BUENAHORA GUTIERREZ MANUEL, A : SANTAELLA GUTIERREZ LEON DARIO.-1983

QUINTO.- REGISTRO DEL 01-01-82 ESCI.# 3242 DEL 28-12-81 NOTARIA 2.DE CUCUTA. ADJUDICACION LIQUIDACION COMUNIDAD. DE: BUENAHORA GUTIERREZ, MANUEL. MANTILLA ARENAS,ALIPIO. ABRAJIM ELCURE, ANTONIO. COGOLLO ORDO/EZ, ARMANDO. KOIFMAN SURI, HERNAN. CHACON CASTRO, OMAIRA. A: BUENAHORA GUTIERREZ, MANUEL. 1982PRIMERO. -ESCRITURA 195 DEL 3/2/2011 NOTARIA SEXTA 6 DE CUCUTA REGISTRADA EL 17/2/2011 POR DIVISION MATERIAL A: OFICINA DE DISE/O, CALCULOS Y CONSTRUCCIONES LIMITADA " ODICCO LTDA". , A: LEON DARIO SANTAELLA GUTIERREZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-272870 .--

PRIMERO. -ESCRITURA 1567 DEL 9/7/2004 NOTARIA 6 DE CUCUTA REGISTRADA EL 1/10/2004 POR DIVISION MATERIAL A: OFICINA DE DISE/O,



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 230306751973307650**

**Nro Matrícula: 260-302178**

Página 2 TURNO: 2023-260-1-30012

Impreso el 6 de Marzo de 2023 a las 01:59:44 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

CALCULOS Y CONSTRUCCIONES LIMITADA " ODICCO LTDA". , A: LEON DARIO SANTAELLA GUTIERREZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-234946 .--

PRIMERO.-REGISTRO DEL 01-08-2000 ESCRITURA 654 DEL 15-03-1999 NOTARIA 3A. DE CUCUTA APORTE A SOCIEDAD CUOTA 50%, POR VALOR DE \$ 334,000,000.00 DE: QUINTERO TORRADO LUIS ALFREDO, A : OFICINA DE DISE/O, CALCULO Y CONSTRUCCIONES LIMITADA "ODICCO LTDA."1999

SEGUNDO.-REGISTRO DEL 20-11-1996 ESCRITURA 4574 DEL 13-11-1996 NOTARIA 5A. DE CUCUTA. ACLARACION ESCRITURA 555 DEL 24-02-1995 NOTARIA 5 DE CUCUTA EN CUANTO AL NUMERO CORRECTO DE LA MATRICULA INMOBILIARIA 260-58591. DE: SANTAELLA GUTIERREZ LEON DARIO, A : QUINTERO TORRADO LUIS ALFREDO.-1996

TERCERO.-REGISTRO DEL 20-11-1996 ESCRITURA 555 DEL 24-02-1995 NOTARIA 5A. DE CUCUTA COMPROVENTA CUOTA 50%, POR VALOR DE \$ 2,648,000.00 DE: SANTAELLA GUTIERREZ LEON DARIO, A : QUINTERO TORRADO LUIS ALFREDO.-1995

CUARTO.-REGISTRO DEL 01-08-1983 ESCRITURA 1743 DEL 22-07-1983 NOTARIA 1 DE CUCUTA COMPROVENTA, POR VALOR DE \$ 8,500.00 DE:

BUENAHORA GUTIERREZ MANUEL, A : SANTAELLA GUTIERREZ LEON DARIO.-1983

QUINTO .- REGISTRO DEL 01-01-82 ESCI.# 3242 DEL 28-12-81 NOTARIA 2.DE CUCUTA. ADJUDICACION LIQUIDACION COMUNIDAD. DE: BUENAHORA GUTIERREZ, MANUEL. MANTILLA ARENAS,ALIPIO. ABRAJIM ELCURE, ANTONIO. COGOLLO ORDO/EZ, ARMANDO. KOIFMAN SURI, HERNAN.

CHACON CASTRO, OMAIRA. A: BUENAHORA GUTIERREZ, MANUEL. 1982

SEXTO.- REGISTRO DEL 19-11-80 ESCRIT.# 2708 DEL 18-11-80 NOTARIA PRIMERA DE CUCUTA. RATIFICACION COMPROVENTA ESC.# 1636 MODO DE ADQUIRIR. DE: COGOLLO, ARMANDO. A:CHACON CASTRO, OMAIRA. 1980

SEPTIMO.- REGISTRO DEL 30-08-77 ESCRIT.# 2117 DEL 25-08-77 NOTARIA 1.DE CUCUTA. REVOCATORIA VOLUNTARIA (CAN. CONTRATO COMPROVENTA ESC. # 2156.-MODO DE ADQUIRIR. DE: BUENAHORA, GUSTAVO. A: MANTILLA, ALIPIO. BUENAHORA, MANUEL. COGOLLO, ARMANDO. KOIFMAN SURI, HERNAN. ABRAJIM ELCURE, ANTONIO. 1977

OCTAVO.- REGISTRO DEL 09-08-76 ESCRIT.# 1636 DEL 06-08-76 NOTARIA 1.DE CUCUTA. COMPROVENTA PROINDIVISO MODO DE ADQUIRIR. DE:COGOLLO, ARMANDO. A:CHACON CASTRO, OMAIRA. 1976

NOVENO.- REGISTRO DEL 19-11-76 ESCRITURA # 2156 DEL 06-10-75 NOTARIA 1.DE CUCUTA. COMPROVENTA PROINDIVISO MODO DE ADQUIRIR. DE: MANTILLA ARENAS, ALIPIO. BUENAHORA, MANUEL. COGOLLO, ARMANDO. KOIFMAN SURI, HERNAN. ABRAJIM ELCURE, ANTONIO. A: BUENAHORA, GUSTAVO. 1976

DECIMO- REGISTRO DEL 19-11-76 ESCRITURA # 2156 DEL 06-10-75 NOTARIA 1.DE CUCUTA. ACLARACION MODO DE ADQUIRIR. DE: MANTILLA ARENAS, ALIPIO. BUENAHORA, MANUEL. COGOLLO, ARMANDO. KOIFMAN SURI, HERNAN. ABRAJIM ELCURE, ANTONIO. 1976

DECIMO.- REGISTRO DEL 29-04-75 ESCRITURA # 771 DEL 24-04-75 NOTARIA 1.DE CUCUTA. COMPROVENTA.-MODO DE ADQUIRIR. DE:SOCIEDAD COGOLLO & CIA. LTDA. A: KOIFMAN SURI, HERMAN. LIBRO 1. TOMO 1.A. PARTIDA 359 FLS. 445/46 1975

DECIMO PRIMERO.- REGISTRO DEL 24-08-72 ESCRITURA # 1448 DEL 26-07-72 NOTARIA 1.DE CUCUTA.COMPROVENTA.-MODO DE ADQUIRIR. DE: BUENAHORA GUTIERREZ, GUSTAVO. A: ABRAJIM ELCURE, ANTONIO, LIBRO 1. TOMO 3.B. PARTIDA 1426 FOLIOS 290/91 1972

DECIMO SEGUNDO.- REGISTRO DEL 27-08-69 ESCRITURA # 1436 DEL 25-08-69 NOTARIA 1.DE CUCUTA. PROTOCOLIZACION. A:COGOLLO,



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 230306751973307650**

**Nro Matrícula: 260-302178**

Página 3 TURNO: 2023-260-1-30012

Impreso el 6 de Marzo de 2023 a las 01:59:44 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

ARMANDO. 1969

DECIMO TERCERO.- REGISTRO DEL 05-07-69 SENTENCIA ADJUDICACION (LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD) MODO DE ADQUIRIR. DE: COGOLLO, ARMANDO. GIRON DE COGOLLO, ANA JOSEFA. A: COGOLLO, ARMANDO. LIBRO 1. TOMO 2.B. PARTIDA 1009 FOLIOS 270/71 1969

DECIMO CUARTO.- REGISTRO DEL 10-04-60 ESCRITURA # 277 DEL 09-04-60 NOTARIA 1.DE CUCUTA. COMPROVENTA.-MODO DE ADQUIRIR.

DE:SOCIEDAD COGOLLO & CIA. LTDA. A: BUENAHORA,MANUEL. LIBRO 1. TOMO 22.A. PARTIDA 735 FLS. 203 1959

DECIMO QUINTO.- REGISTRO DEL 14-01-58 ESCRITURA # 32 DEL 01-10-58 NOTARIA 2.DE CUCUTA. COMPROVENTA.-MODO DE ADQUIRIR. D E:

MANTILLA ARENAS, ALIPIO. A: GIRON DE COGOLLO, ANA JOSEFA. LIBRO 1. TOMO 2. PARTIDA 61 FOLIOS 5125/15 1958

DECIMO SEXTO.- REGISTRO DEL 30-12-57 ESCRIT.# 3432 DEL 11-12-57 NOTARIA 2.DE CUCUTA. COMPROVENTA PROINDIVISO.-MODO DE ADQUIRIR. DE: COGOLLO, ARMANDO. A:SOCIEDAD COGOLLO & CIA. LTDA. BUENAHORA, GUSTAVO. SOCIEDAD BUENAHORA & CIA. LTDA. LIBRO 1. TOMO 15.B. PARTIDA 1883 FLS. 414/17 1957

DECIMO SEPTIMO- REGISTRO DEL 05-12-57 ESCRIT.# 3349 DEL 02-12-57 NOTARIA 2.DE CUCUTA. COMPROVENTA.-MODO DE ADQUIRIR. DE: PARRA LEON, MARGARITA. PARRA LEON, GUILLERMINA. A;COGOLLO, ARMANDO. LIBRO 1. TOMO 15.A. PARTIDA 1093 FOLIOS 452/54 1957

#### DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) CALLE 44 # 1-35 CONJUNTO CERRADO CAMINO LOS ARRAYANES APTO Y PARQUEADERO 601B

#### DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

#### MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

260 - 302104

**ANOTACION: Nro 001 Fecha: 28-08-2014 Radicación: 2014-260-6-20271**

Doc: ESCRITURA 2777 DEL 28-08-2014 NOTARIA SEXTA DE CUCUTA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO CAMINO LOS ARRAYANES FIDUBOGOTA NIT.830.055.897-7

**A: BANCO DAVIVIENDA S.A.**

**NIT# 8600343137**

**ANOTACION: Nro 002 Fecha: 21-10-2014 Radicación: 2014-260-6-25589**

Doc: ESCRITURA 3240 DEL 18-10-2014 NOTARIA SEXTA DE CUCUTA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL SEGUN RESOL. PH-035 DEL 10-09-2014 Y LICENCIA 14-0072 DEL 20-05-2014 DE LA SECRETARIA DE CONTROL URBANO.-

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

**A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO CAMINO LOS ARRAYANES FIDUBOGOTA**







## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CUCUTA

### CERTIFICADO DE TRADICIÓN

### MATRÍCULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 230306751973307650**

**Nro Matrícula: 260-302178**

Página 6 TURNO: 2023-260-1-30012

Impreso el 6 de Marzo de 2023 a las 01:59:44 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"**

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

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

=====

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2023-260-1-30012**      **FECHA: 06-03-2023**

**EXPEDIDO EN: BOGOTÁ**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CUCUTA SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CUCUTA SNR



El Registrador: MARTHA ELIANA PEREZ TORRENegra

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

