



QR validez del avalúo

### INFORME DE AVALUO LRCAJA1090388230

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	EDGAR ANDRES CONTRERAS LATORRE	FECHA VISITA	29/05/2023
NIT / C.C CLIENTE	1090388230	FECHA INFORME	31/05/2023
DIRECCIÓN	CALLE 8AN # 9E-17 APTO 201 EDIFICIO SANTA ISABELLA, BARRIO GUAIMARAL	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	EDAD (AÑOS)	6 años
BARRIO	GUAIMARAL	REMODELADO	
CIUDAD	San Jose de Cucuta	OCCUPANTE	Desocupado
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	SONIA MIREYA RODRIGUEZ TORRES			
NUM. ESCRITURA	1831 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	5	FECHA 25/05/2022
CIUDAD ESCRITURA	San Jose de Cucuta		DEPTO	Norte de Santander
CEDULA CATASTRAL	S.I			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	N.A			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	EDIFICIO SANTA ISABELLA			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	0	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	17.20			

M. INMOB.	N°
APTO 201	260-325408

### OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble corresponde al predio relacionado en la nomenclatura del presente documento, el cual cuenta con características propias del sector y acordes a su estratificación socioeconómica. Notas: 1. La información consignada en el informe es obtenida a partir de la inspección técnica y de los dcts aportados. 2. Se califica la garantía de acuerdo con las políticas establecidas por la entidad. 3. Mediante el análisis realizado no se efectúan estudios estructurales. 4. El inmueble cuenta con los 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	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardinInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyectora	No
Porteria	No	Tanque	Si	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

**VALOR COMERCIAL \$ COP 125,004,000.00**

**VALOR ASEGURABLE \$ COP 125,004,000.00**

### CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

### Observación de Favorabilidad

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

### 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

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	6
Garajes	Si tiene No. 3
Tipo de Garaje	Comunales

Según el Acuerdo 022 del 19 de diciembre 2019, el inmueble se encuentra ubicado en Zona Residencial 3. **INMUEBLE SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL. Ley 675 de 2001.**

### CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	42.39	AREA	M2	0
AREA PRIVADA	M2	37.88	AVALO CATASTRAL 2023	PESOS	73149000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	39	AREA PRIVADA VALORADA	M2	37.88

### OBSERVACIONES DE ÁREAS

CALLE 8AN # 9E-17 APTO 201 EDIFICIO SANTA ISABELLA, BARRIO GUAIMARAL | GUAIMARAL | San Jose de Cucuta | Norte de Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 639, fecha: 09/11/2017, Notaría: 3 y ciudad: CÚCUTA.

### SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
Nivel de equipamiento		Distancias aprox.	
Comercial	Bueno	300-400	
Escolar	Bueno	300-400	
Asistencial	Bueno	300-400	
Estacionamientos	Bueno	300-400	
Áreas verdes	Bueno	100-200	
Zonas recreativas	Bueno	100-200	
<b>Amoblamiento Urbano</b>			
Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:	
NO	Si	SI	
<b>Impacto Ambiental</b>			
Aire:	Basura:	Ruido:	Cond.seguridad:
NO	NO	NO	NO
<b>Aguas servidas:</b>			

### EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	pórticos
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	4
Nº de Sótanos	0
Vida Util	100
Vida Remanente	94
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	
Ubicación	CALLE 8AN # 9E-17 APTO 201 EDIFICIO SANTA ISABELLA, BARRIO GUAIMARAL

Ajuste sismo resistente	
Cubierta	
Fachada	Enchapes o fachaletas
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Año de Construcción	2017

#### Comentarios de estructura

La estructura, en sistema tradicional, aparentemente se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento.

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 201	37.88	M2	\$3,300,000.00	100.00%	\$125,004,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$125,004,000.00</b>

Valor en letras Ciento veinticinco millones cuatro mil Pesos Colombianos

<b>TOTAL COMERCIAL</b>	<b>\$125,004,000.00</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.

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

### SALVEDADES

El inmueble corresponde al predio relacionado en la nomenclatura del presente documento, el cual cuenta con características propias del sector y acordes a su estratificación socioeconómica. Notas: 1. La información consignada en el informe es obtenida a partir de la inspección técnica y de los dcts aportados. 2. Se califica la garantía de acuerdo con las políticas establecidas por la entidad. 3. Mediante el análisis realizado no se efectúan estudios estructurales. 4. El inmueble cuenta con los 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 edificio está compuesto por 3 apartamentos y 3 apartaestudios. En el sitio se pudo evidenciar que existen 3 garajes para vehículos, dos de ellos con servidumbre. El inmueble no cuenta con garaje asignado.

El inmueble está ubicado en el Barrio Guaimaral, cuenta con buenas vías de acceso y con equipamiento comunal. Al barrio se accede por vías, en buen estado y con gran flujo vehicular de transporte público y privado.

Escrutina: 639, Fecha escritura: 09/11/2017, Notaría escritura: 3, Ciudad escritura: CÚCUTA, Administración: 0, Total unidades: 6, Condiciones: Solo construcción, Nro. pisos: 4, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Cancha: No, Zonas verdes: No, Shut: No, Citófono: No, Aire acondicionado: No, Teatrino: No, Sauna: No, Club: No, Bomba eyectora: No, Gimnasio: No, Bicicletero: No, Garaje visitante: No, Golfito: No, Calefacción: No, Planta eléctrica: No, Jardín infantil: No, Terraza comunal: No, Piscina: No, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

La estructura, en sistema tradicional, aparentemente se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento.

Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Closet: 2, Baño privado: 1, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropa: 1, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno Inmueble usado, de un piso con ubicación interior, Dependencias: sala, comedor, cocina, baño social, 2 alcobas, una con baño privado y patio de ropa. Inmueble con buena distribución espacial. Cumple con los requisitos exigidos para el uso de vivienda.

Se pudo observar en la visita que los acabados son en su mayoría normales, muros pañetados y pintados, baños enchapados, pisos interiores en porcelanato, pisos exteriores en cerámica, cubierta placa. Puertas y closets en madera. Puertas y 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	BR CEIBA II	2	\$200,000,000	0.99	\$198,000,000	1	\$0	0	\$0	\$3,245,901.64	5730190
2	BR GUAIMARAL	2	\$120,000,000	1	\$120,000,000	0	\$0	0	\$0	\$3,333,333.33	5730190
3	URB QUINTA ORIENTAL	3	\$135,000,000	0.99	\$133,650,000	0	\$0		\$0	\$3,341,250.00	5729167
<b>Del inmueble</b>		<b>2</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	10	70	61	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,245,901.64
2	6	43	36	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,333,333.33
3	15	42	40	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,341,250.00
<b>6 años</b>									<b>PROMEDIO</b>	<b>\$3,306,828.32</b>
									<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$52,912.32</b>
									<b>COEF. VARIACION</b>	<b>1.60%</b>

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$3,359,740.65	<b>TOTAL</b>	\$127,266,975.70
VALOR MINIMO	<b>POR Mt2</b>	\$3,253,916.00	<b>TOTAL</b>	\$123,258,338.08
VALOR TOTAL	\$125,004,000.00			

## Observaciones:

Para la selección de ofertas se toman 3 apartamentos ubicados en sectores aledaños a las 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:

[https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/11057\\_archivopdflinks.html](https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/11057_archivopdflinks.html)

1.-<https://inmobiliariaproyase.co/detalles?id=102384>

2.-<https://inmobiliariaproyase.co/detalles?id=101805>

3.-<https://www.lunaroman.com/proyecto/220905-1016-apartamento-quinta-oriental-codigo-1385-apartamento/>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CALLE 8AN # 9E-17 APTO 201 EDIFICIO SANTA ISABELLA,  
BARRIO GUAIMARAL | GUAIMARAL | San Jose de Cucuta |  
Norte de Santander

### COORDENADAS (DD)

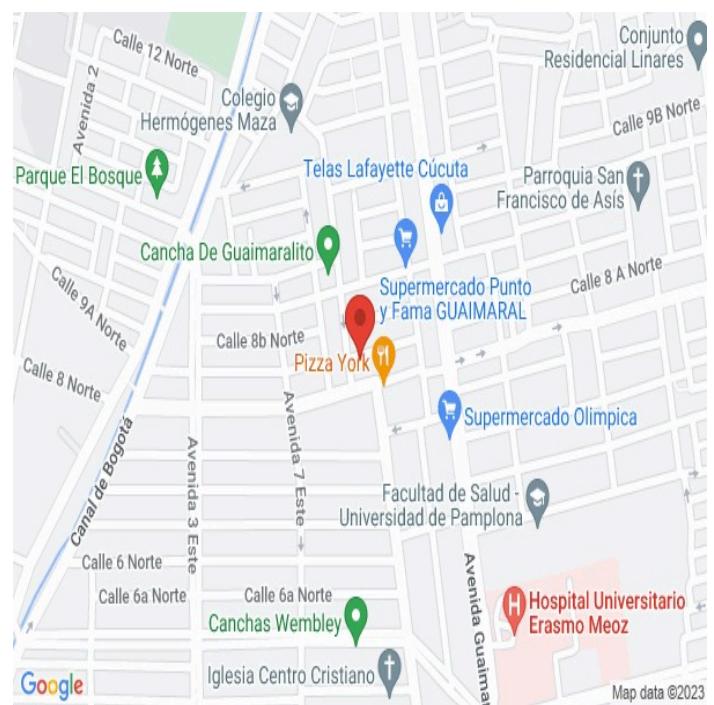
**Latitud:** 7.907372922282775

**Longitud:** -72.49392649722728

### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 7° 54' 26.5422''

**Longitud:** 72° 29' 38.1336''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble yo Conjunto



Nomenclatura Inmueble yo Conjunto



Puerta de entrada



REGISTRO FOTOGRÁFICO

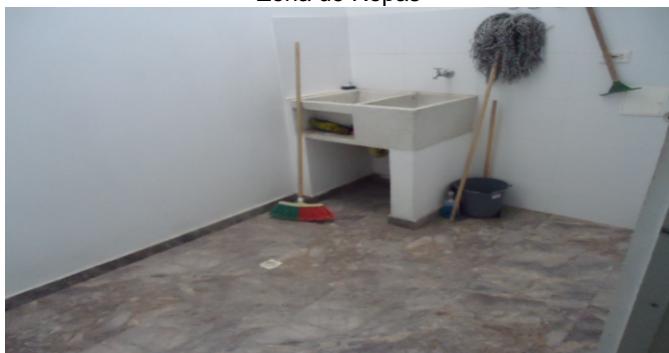
Sala Comedor



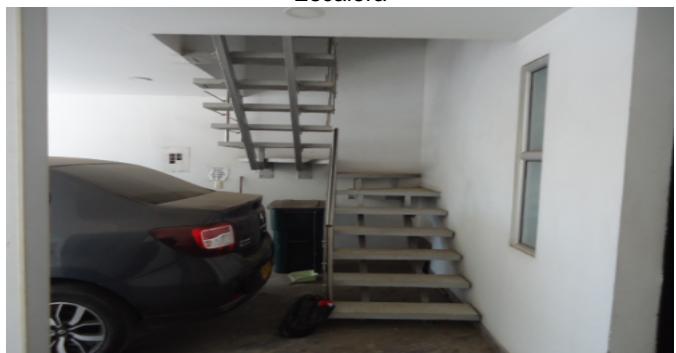
Cocina



Zona de Ropas



Escalera



Habitación Principal



Closet hab Principal



Baño Privado



Habitación 2



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Closest 2



Baño Social 1



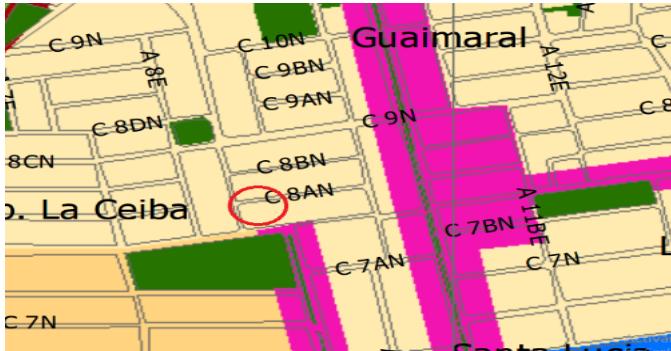
Garajes ComunalesCJ



Plano remoción masa



PLANO DE USO DEL SUELO



# 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 LRCAJA1090388230**



PIN de Validación: b5940a67



<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: b5940a67



<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

b5940a67

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 Mayo 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: 230520224977027754**

**Nro Matrícula: 260-325408**

Página 1 TURNO: 2023-260-1-62116

Impreso el 20 de Mayo de 2023 a las 10:18:33 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: SAN JOSE DE CUCUTA VEREDA: CUCUTA

FECHA APERTURA: 20-11-2017 RADICACIÓN: 2017-260-6-27813 CON: ESCRITURA DE: 09-11-2017

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

APARTAMENTO N° 201 CON AREA DE ÁREA CONSTRUIDA: 42.39 M2; ÁREA PRIVADA: 37.88 M2 COEFICIENTE DE PROPIEDAD 17.20% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 639, 2017/11/09, NOTARIA TERCERA CUCUTA. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012.----- LINDEROS: NORTE: DEL PUNTO P7 AL PUNTO P12 EN LÍNEA QUEBRADA DETALLADO DE LA SIGUIENTE MANERA: DEL PUNTO P7 AL PUNTO P8 EN DIRECCIÓN ESTE-OESTE CON UNA LONGITUD DE 3,16 MTS CON ZONA COMÚN, DEL PUNTO P8 AL PUNTO P9 QUIEBRE DE 90 GRADOS SENTIDO NORTE-SUR CON UNA LONGITUD 1,05 MTS CON ZONA COMÚN, DEL PUNTO P9 AL PUNTO P10 QUIEBRE DE 90 GRADOS EN DIRECCIÓN ESTE-OESTE CON UNA LONGITUD DE 1.44 MTS. CON ZONA COMÚN, DEL PUNTO P10 AL PUNTO P11 QUIEBRE DE 90 GRADOS EN DIRECCIÓN SUR-NORTE CON UNA LONGITUD DE 4.37 MTS. CON ZONA COMÚN, DEL PUNTO P11 AL PUNTO P12 QUIEBRE DE 90 GRADOS EN DIRECCIÓN ESTE-OESTE CON UNA LONGITUD DE 2.40 MTS. CON APARTAMENTO 202 MURO COMÚN DE POR MEDIO. SUR: DEL PUNTO P13 AL PUNTO P14 EN LÍNEA RECTA EN DIRECCIÓN OESTE-ESTE CON UNA LONGITUD DE 7,0 METROS CON VACÍO RETIRO POSTERIOR DEL EDIFICO SANTA ISABELLA. ESTE: DEL PUNTO P14 AL PUNTO P7 EN LÍNEA RECTA EN DIRECCIÓN SUR-NORTE CON UNA LONGITUD DE 5.14 MTS CON PROPIEDADES DE VÍCTOR SAYAGO. OESTE: DEL PUNTO P12 AL PUNTO P13 EN LÍNEA RECTA DIRECCIÓN NORTE-SUR CON UNA LONGITUD DE 8.46 MTS CON PROPIEDADES DE LA SEÑORA BLANCA NAVARRO. NADIR: CON EL APARTAMENTO 101 PLACA DE POR MEDIO. CENIT: CON EL APARTAMENTO 301 PLACA DE POR MEDIO

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

CUADRADOS

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

PRIMERO. -SENTENCIA SIN DEL 16/4/2013 JUZGADO NOVENO CIVIL MUNICIPAL 9 DE CUCUTA REGISTRADA EL 14/5/2013 POR ADJUDICACION EN REMATE DE: JOSE DE JESUS ALVAREZ ACEVEDO , A: VANESSA VANEGAS LONDOÑO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-124235 .--

SEGUNDO. -ESCRITURA 2525 DEL 11/11/2004 NOTARIA 5 DE CUCUTA REGISTRADA EL 17/11/2004 POR COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA DE: GUILLERMINA HERNANDEZ DE ALVAREZ , A: JOSE DE JESUS ALVAREZ ACEVEDO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-124235 .--

TERCERO. -ESCRITURA 1637 DEL 31/7/1974 NOTARIA 1 DE CUCUTA REGISTRADA EL 4/9/1974 POR COMPRAVENTA DE: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL , A: JOSE DE JESUS ALVAREZ ACEVEDO , A: GUILLERMINA HERNANDEZ DE ALVAREZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-124235 .--

CUARTO. -SENTENCIA SN DEL 23/7/1971 JUZ.1.C.CTO. DE CUCUTA REGISTRADA EL 28/9/1971 POR RESOLUCION CONTRATO DE: JOSE DE JESUS ALVAREZ ACEVEDO , DE: GUILLERMINA HERNANDEZ DE ALVAREZ , A: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-124235 .--

QUINTO. -ESCRITURA 1812 DEL 21/8/1961 NOTARIA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 17/11/1961 POR COMPRAVENTA DE: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL , A: JOSE DE JESUS ALVAREZ ACEVEDO , A: GUILLERMINA HERNANDEZ DE ALVAREZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-124235 .--

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) CL 8 A NORTE # 9 ESTE - 17 EDIF SANTA ISABELLA BARR GUAIMARAL APTO 201



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 230520224977027754**

**Nro Matrícula: 260-325408**

Página 3 TURNO: 2023-260-1-62116

Impreso el 20 de Mayo de 2023 a las 10:18:33 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

Doc: ESCRITURA 758 DEL 24-03-2021 NOTARIA SEXTA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$51,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA MODALIDAD: (NOVIS)

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

DE: RINCON RINCON RIGOBERTO CC# 13480830

A: PALACIOS VELEZ NUBIA STELLA CC# 31404476 X

**ANOTACION: Nro 006 Fecha: 21-09-2021 Radicación: 2021-260-6-25975**

Doc: ESCRITURA 2751 DEL 20-09-2021 NOTARIA SEXTA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA ESTE Y OTRO INMUEBLE

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

DE: PALACIOS VELEZ NUBIA STELLA CC# 31404476

A: CONSULTORES Y AUDITORES HOR-US S.A.S. NIT# 9009207063

**ANOTACION: Nro 007 Fecha: 08-06-2022 Radicación: 2022-260-6-15077**

Doc: ESCRITURA 1831 DEL 25-05-2022 NOTARIA QUINTA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$3,000,000

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA SEGUN ESCRITURA 2751 DEL 20/9/2021 DE LA NOTARIA SEXTA DE CUCUTA.

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

DE: CONSULTORES Y AUDITORES HOR-US S.A.S. NIT# 9009207063

A: PALACIOS VELEZ NUBIA STELLA CC# 31404476

**ANOTACION: Nro 008 Fecha: 08-06-2022 Radicación: 2022-260-6-15077**

Doc: ESCRITURA 1831 DEL 25-05-2022 NOTARIA QUINTA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$52,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA MODALIDAD: (NOVIS) SE PROTOCOLIZA PAZ Y SALVO INCLUIDA AUTORIZACIÓN DE VALORIZACIÓN POR BENEFICIO GENERAL VIGENCIA 2022 - CONTINUA VIGENTE VALORIZACIÓN

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

DE: PALACIOS VELEZ NUBIA STELLA CC# 31404476

A: RODRIGUEZ TORRES SONIA MIREYA CC# 60447378 X

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*8\***

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

\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 230520224977027754**

**Nro Matrícula: 260-325408**

Página 4 TURNO: 2023-260-1-62116

Impreso el 20 de Mayo de 2023 a las 10:18:33 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: 2023-260-1-62116      FECHA: 20-05-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: MARTHA ELIANA PEREZ TORRENegra

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