


**INFORME DE AVALUO LRCAJA-1092336850**
**RESUMEN EJECUTIVO**

|                   |                                       |
|-------------------|---------------------------------------|
| CLIENTE           | WILMER ERASMO PAVA BUITRAGO           |
| NIT / C.C CLIENTE | 1092336850                            |
| DIRECCIÓN         | UR SAN FERNANDO DEL RODEO LT 22 MZ 37 |
| SECTOR            | Urbano Estrato 1                      |
| BARRIO            | San Fernando del Rodeo                |
| CIUDAD            | San Jose de Cucuta                    |
| DEPARTAMENTO      | Norte de Santander                    |
| PROPOSITO         | Modelo 8-14                           |
| TIPO AVALUO       | valor comercial                       |
| VALUADOR          | LILIANA GONZALEZ JAIME                |
| IDENTIFICACIÓN    | 60323174                              |

**ANTECEDENTES**

|                  |   |
|------------------|---|
| FECHA VISITA     | 26/09/2023                                      |
| FECHA INFORME    | 27/09/2023                                      |
| DIRIGIDO A       | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |
| EDAD (AÑOS)      | 11 años   |
| REMODELADO       |   |
| OCUPANTE         | Propietario                                     |
| TIPO DE INMUEBLE | Casa  |
| USO ACTUAL       | Vivienda  |

**ASPECTOS JURIDICOS**

|                          |                              |             |       |                    |            |
|--------------------------|------------------------------|-------------|-------|--------------------|------------|
| PROPIETARIO              | María Tilcia Buitrago Flórez |             |       |                    |            |
| NUM.                     | 2721 EscrituraDe             | NOTARIA     | 6     | FECHA              | 05/11/2013 |
| ESCRITURA                | Propiedad                    |             |       |                    |            |
| CIUDAD                   | San Jose de Cucuta           |             | DEPTO | Norte de Santander |            |
| ESCRITURA                |                              |             |       |                    |            |
| CEDULA                   | 54-001-01-08-1505-0006-000   |             |       |                    |            |
| CATASTRAL                |                              |             |       |                    |            |
| LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN | NO APORTADA                  |             |       |                    |            |
| NOMBRE DEL CO            | N / A                        |             |       |                    |            |
| NUNTO/EDIFICIO           |                              |             |       |                    |            |
| VALOR ADMINISTRACIÓN     | No Tiene                     | MENSUALIDAD |       | VRxM2              |            |

|                  |            |
|------------------|------------|
| M. INMOB.        | Nº         |
| Casa LT 32 MZ 37 | 260-269956 |

**OBSERVACIONES GENERALES**

El inmueble objeto del presente avalúo es una casa de habitación junto con el lote de terreno, distinguido como Lote número 22 de la Manzana 37, Urbanización San Fernando del Rodeo. Municipio de Cúcuta, Departamento Norte de Santander. El predio cuenta con las siguientes anotaciones: Declaración de Construcción en suelo propio (Anotación Nro. 003) y Valorización (Anotación Nro. 009) del certificado de tradición y libertad suministrado. (Según CATASTRO: MZ 37 LO 22 UR SAN FERNANDO).  
**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.

**DEPENDENCIAS**

|         |          |          |   |         |   |
|---------|----------|----------|---|---------|---|
| Sala    | 1        | Estudio  | 0 | Alcobas | 2 |
| Comedor | 1        | Estar    | 0 | B. priv | 0 |
| Cocina  | Sencilla | AlcServ. | 0 | Terraza |   |
| Zropa   | 1        | BServ    | 0 | Jardín  | 0 |
| Patio   | 1        | Bsocial  | 1 | Balcón  | 0 |

|             |    |           |    |            |    |
|-------------|----|-----------|----|------------|----|
| Garajes     |    | Exclusivo | NO | Sencillo   | NO |
| Cubierto    | NO | Privado   | NO | Doble      | NO |
| Descubierto | NO | Comunal   | NO | Servidumb. |    |
| IntegralAla | NO |           |    |            |    |
| Vivienda    |    |           |    |            |    |

**ACABADOS**

| DETALLE     | CALIDAD  | ESTADO |
|-------------|----------|--------|
| Sala        | Normal   | Bueno. |
| Comedor     | Normal   | Bueno. |
| Cocina      | Sencillo | Bueno. |
| Baño        | Normal   | Bueno. |
| Piso        | Normal   | Bueno. |
| Techo       | Normal   | Bueno. |
| Muro        | Normal   | Bueno. |
| Carpinteria |          |        |

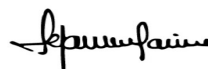
**DOTACIÓN COMUNAL**

|              |    |             |    |              |    |
|--------------|----|-------------|----|--------------|----|
| Portería     | No | Bicicletero | No | Acensores    | No |
| Piscinas     | No | TerrazaCom  | No | JardinInfant | No |
|              |    | unal        |    | il           |    |
| PlantaElect. | No | Calefaccion | No | Golfito      | No |
| Gar.Visit.   | No | Gimnasio    | No | BombaEyec    | No |
|              |    |             |    | tora         |    |
| Porteria     | No | Tanque      | No | Cancha       | No |
| ZonaVerde    | No | Shut        | No | Citofono     | No |
| Aire         | No | Teatrino    | No | Sauna        | No |

**VALOR COMERCIAL \$ COP 62,474,840.75**
**VALOR ASEGURABLE \$ COP 54,153,192.00**
**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**


LILIANA GONZALEZ JAIME  
Perito Actuante  
C.C: 60323174  
RAA: AVAL-60323174



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

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 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**

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| Uso Principal Según Norma         | Vivienda unifamiliar, Bifamiliar y Multifamiliar, VIS, Dotacional. |
| Uso Compatible Según Norma        | Comercio, Servicios, Dotacional, Industria.                        |
| Uso Condicionado Según Norma      | S / I  |
| Uso Prohibido Según Norma         | Cosecheros   |
| Amenaza Riesgo Inundacion         | Amenaza baja   |
| Amenaza Riesgo Movimiento en masa | Amenaza baja   |
| Suelos De Proteccion              | N / A  |
| Patrimonio                        | N / A  |

|            |             |                |       |
|------------|-------------|----------------|-------|
| Área Lote  | 40 m2       | Frente         | 4.00  |
| Forma      | Rectangular | Fondo          | 10.00 |
| Topografía | Plana       | Rel. Fte./Fdo. | 2.00  |

| NORMAS DE USO DE SUELO  |  |
|-------------------------|--|
| Decreto / Acuerdo       | Acuerdo No. 0022 del 19 de diciembre de 2019                       |
| Antejardín              | 3.0 metros   |
| Uso principal           | Vivienda unifamiliar, Bifamiliar y Multifamiliar, VIS, Dotacional. |
| Altura permitida pisos  | 3 Pisos  |
| Aislamiento posterior   | 3.0 metros a partir del segundo piso                               |
| Índice de ocupación     | 0.77   |
| Índice de construcción: | 2.50   |
| No. De Unidades:        | 1  |

**CONSTRUCCIÓN**

| ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR |
|-----------------|-----|-------|
| AREA DE TERRENO | M2  | 40    |
| AREA CONSTRUIDA | M2  | S/I   |

| ÁREAS CATASTRAL       | UND   | VALOR      |
|-----------------------|-------|------------|
| AREA DE TERRENO       | M2    | 40         |
| AREA CONSTRUIDA       | M2    | 42         |
| AVALUO CATASTRAL 2023 | PESOS | 26.831.000 |

| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR |
|-------------------------|-----|-------|
| AREA DE TERRENO         | M2  | 40    |
| AREA PISO 1             | M2  | 24.14 |
| AREA PISO 2             | M2  | 19.71 |
| AREA PORCHE             | M2  | 10.69 |

| ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR |
|-----------------|-----|-------|
| AREA DE TERRENO | M2  | 40    |
| AREA PISO 1     | M2  | 24.14 |
| AREA PISO 2     | M2  | 19.71 |
| AREA PORCHE     | M2  | 10.69 |

**OBSERVACIONES DE ÁREAS**
**SECTOR**

|                   |             |
|-------------------|-------------|
| Uso predominante  | Residencial |
| Demanda / interés | Media       |

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

|                    | Tiene / No tiene | Estado de conserv. |
|--------------------|------------------|--------------------|
| Andenes            | NO               |                    |
| Sardineles         | SI               | Bueno              |
| Vías Pavimentadas  | SI               | Bueno              |
| Transporte Público | Bueno            |                    |

|                   | Sector | Predio |
|-------------------|--------|--------|
| Acueducto         | SI     | SI     |
| Alcantarillado    | SI     | SI     |
| Energía Eléctrica | SI     | SI     |
| Gas Natural       | SI     | SI     |

**Amoblamiento Urbano**

Paradero: NO      Zonas verdes: SI      Arborización: SI

**Impacto Ambiental**

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

**EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA**

|                          |                                       |
|--------------------------|---------------------------------------|
| Estado de construcción   | Usada                                 |
| Tipo                     | Mampostería Confinada                 |
| Avance(En construcción)  | 100%                                  |
| Estado de conservación   | Bueno                                 |
| N° de Pisos              | 2                                     |
| N° de Sótanos            |                                       |
| Vida Útil                | 100                                   |
| Vida Remanente           | 89                                    |
| Estructura               | Tradicional                           |
| Material de Construcción | Bloque                                |
| Fecha de Remodelación    |                                       |
| Daños previos            | NO                                    |
| Ubicación                | UR SAN FERNANDO DEL RODEO LT 22 MZ 37 |

|                         |                      |
|-------------------------|----------------------|
| Ajuste sismo resistente | SI                   |
| Cubierta                | teja de fibrocemento |
| Fachada                 | graniplast           |
| Ancho Fachada           | 3-6 metros           |
| Irregularidad Planta    | No                   |
| Irregularidad Altura    | No                   |
| Tipología Vivienda      | Casa Continua        |
| Año de Construcción     | 2012                 |

**Comentarios de estructura**

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita.

### CUADRO DE VALORACIÓN

| Tipo de Área    | Descripción | Área  | Unidad | Valor unitario | %           | Valor total            |
|-----------------|-------------|-------|--------|----------------|-------------|------------------------|
| Area de Terreno | Terreno     | 40    | M2     | \$208,000.00   | 13.32%      | \$8,320,000.00         |
| Area Construida | Piso 1      | 24.14 | M2     | \$1,015,595.00 | 39.24%      | \$24,516,463.30        |
| Area Construida | Piso 2      | 19.71 | M2     | \$1,015,595.00 | 32.04%      | \$20,017,377.45        |
| Otro            | Porche      | 10.69 | M2     | \$900,000.00   | 15.40%      | \$9,621,000.00         |
| <b>TOTALES</b>  |             |       |        |                | <b>100%</b> | <b>\$62,474,840.75</b> |

Valor en letras

Sesenta y dos millones cuatrocientos setenta y cuatro mil ochocientos cuarenta Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL \$62,474,840.75**

### OFERTA Y DEMANDA

|   |  |
|---|--|
| <b>Tiempo esperado de comercialización (Meses):</b> | 18   |
| <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 bajas   |
| <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 baja, y se considera que la demanda es baja. |
| <b>Actualidad edificadora:</b>                      | Se encontraron remodelaciones cerca del inmueble objeto del presente avalúo  |

### SALVEDADES

**Jurídica:** El predio cuenta con las siguientes anotaciones: Declaración de Construcción en suelo propio (Anotación Nro. 003) y Valorización (Anotación Nro. 009) del certificado de tradición y libertad suministrado.

**Garaje:** El inmueble no cuenta con espacio para el garaje por el diseño de sus vías internas.

**Entorno:** Vecindario con buen amoblamiento urbano. Vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado. IMPACTOS AMBIENTALES NEGATIVOS, no se observa afectaciones ambientales.

De orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.

La vía de acceso al inmueble es la Calle 16 N y se encuentra en buen estado de conservación.

**Estructura:** Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita.

**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Closet: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento. Pisos en Cerámica. Paredes estucadas y pintadas. Cielo raso en icopor en el segundo piso. Puertas y ventanas metálicas.

Enchapes en Baños y Cocina.

### 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 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.

**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.

# MERCADO

| #            | DIRECCION                           | VALOR VENTA  | NEG  | VALOR<br>DEPURADO | TELEFONO   | TERRENO<br>M2 | TAMANO<br>CONSTRUCCI<br>ON<br>M2 | VALOR<br>CONSTRUCCION<br>M2 | VALOR<br>CONSTRUCCION |
|--------------|-------------------------------------|--------------|------|-------------------|------------|---------------|----------------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| 1            | Urbanización San Fernando del Rodeo | \$65,000,000 | 0.95 | \$61,750,000      | 6075830898 | 40            | 44                               | \$1,200,000                 | \$52,800,000          |
| 2            | Urbanización San Fernando del Rodeo | \$60,000,000 | 0.95 | \$57,000,000      | 3165782374 | 40            | 44                               | \$1,100,000                 | \$48,400,000          |
| 3            | Urbanización San Fernando del Rodeo | \$50,000,000 | 0.95 | \$47,500,000      | 3026356704 | 40            | 44                               | \$900,000                   | \$39,600,000          |
| 4            | Urbanización San Fernando del Rodeo | \$50,000,000 | 0.95 | \$47,500,000      | 3115206015 | 40            | 44                               | \$900,000                   | \$39,600,000          |
| Del inmueble |                                     |              |      |                   |            | 40            |                                  |                             |                       |

| # | TOTAL SIN<br>CONSTRUCCION | TERRENO M2 | FACTOR TAMANO | FACTOR UBICACION | FACTOR<br>HOMOLOGADO | RESULTADOS   |
|---|---------------------------|------------|---------------|------------------|----------------------|--------------|
| 1 | \$8,950,000               | \$223,750  | 1.0           | 1.0              | 1.00                 | \$223,750    |
| 2 | \$8,600,000               | \$215,000  | 1.0           | 1.0              | 1.00                 | \$215,000    |
| 3 | \$7,900,000               | \$197,500  | 1.0           | 1.0              | 1.00                 | \$197,500    |
| 4 | \$7,900,000               | \$197,500  | 1.0           | 1.0              | 1.00                 | \$197,500    |
|   |                           |            |               |                  | PROMEDIO             | \$208,437.50 |
|   |                           |            |               |                  | DESV. STANDAR        | \$13,125.00  |
|   |                           |            |               |                  | COEF. VARIACION      | 6.30%        |

|              |                |              |      |    |       |                |
|--------------|----------------|--------------|------|----|-------|----------------|
| TERRENO      | ADOPTADOM2     | \$208,000.00 | AREA | 40 | TOTAL | \$8,320,000.00 |
| CONSTRUCCION | ADOPTADOM2     | \$           | AREA |    | TOTAL | \$0.00         |
| VALOR TOTAL  | \$8,320,000.00 |              |      |    |       |                |

Observaciones:

Enlaces:



# REPOSICION

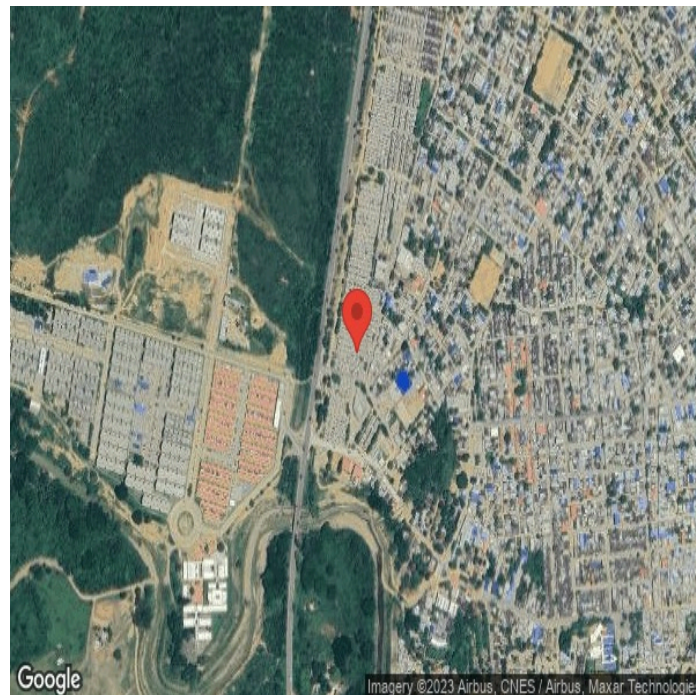
## Depreciación Fitto y Corvini

|                                  |                     |
|----------------------------------|---------------------|
| Area construida total            | 43.85               |
| Area construida vendible         | 43.85               |
| Valor M2 construido              | \$1,457,931         |
| Valor reposición M2              | \$63,930,274        |
| Valor reposición presupuesto M2  | \$1,457,931         |
| Fuente                           | Construdata No. 207 |
| Factor ajuste %                  | 10 %                |
| Valor reposición M2 ajustado     | \$1,312,138         |
| Calificación estado conservación | 3                   |
| Vida útil                        | 100                 |
| VetusTez                         | 10                  |
| Edad en % de vida útil           | 10 %                |
| Fito y corvin %                  | 22.60 %             |
| Valor reposición depreciado      | \$1,015,595         |
| Valor adoptado depreciado        | \$1,015,595         |
| <b>Valor total</b>               | <b>\$44,533,841</b> |

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

UR SAN FERNANDO DEL RODEO LT 22 MZ 37 | San Fernando del Rodeo | San Jose de Cucuta | Norte de Santander



Google

Imagery ©2023 Airbus, CNES / Airbus, Maxar Technologies

### COORDENADAS (DD)

Latitud: 7.892372

Longitud: -72.546743

### COORDENADAS (DMS)

Latitud: 7° 53' 32.5386''

Longitud: 72° 32' 48.2748''

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



PLANTA PRIMER PISO



PLANTA SEGUNDO PISO



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Foto Selfie



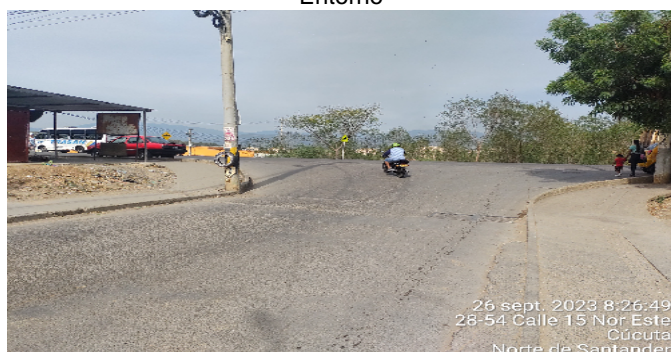
Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energia





## REGISTRO FOTOGRÁFICO

Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



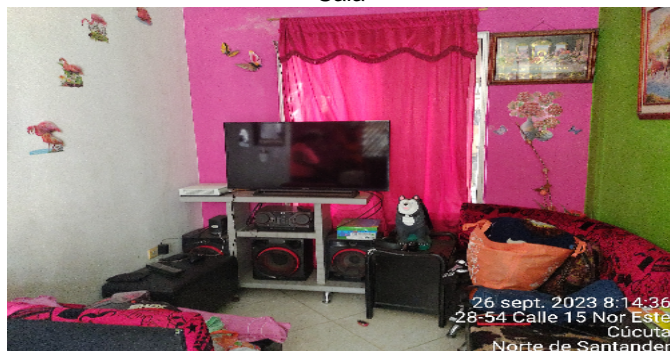
Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Sala



Comedor



Cocina





REGISTRO FOTOGRÁFICO

Cocina



Patio Interior



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Hall o Estar de Habitaciones



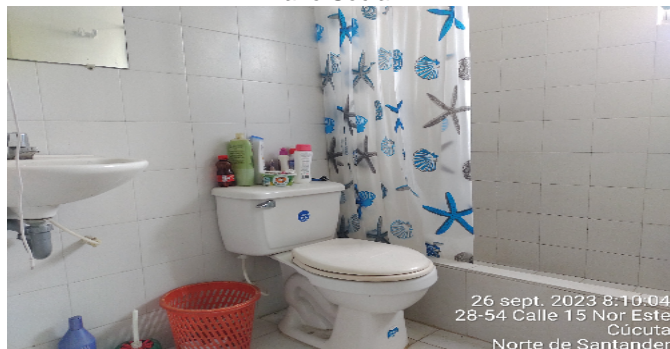
Hab 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Baño Social 1





## REGISTRO FOTOGRÁFICO

OTRAS



OTRAS



Áreas o Documentos

la compareciente, **MARIA TILCIA BUITRAGO FLOREZ**, adquirió el siguiente bien inmueble: Una casa de habitación, junto con el lote de terreno de su comprensión, distinguible como **LOTE NÚMERO 22° DE LA MANZANA 37, URBANIZACIÓN SAN FERNANDO DEL RODEO, DE LA CIUDAD DE CÚCUTA, DEPARTAMENTO DE NORTE DE SANTANDER**, con un área de 40.00 metros y está comprendida dentro de los siguientes linderos: **NORTE:** Con Lote No. 6 de la Manzana 36, vía peatonal al medio; **ORIENTE:** Con lote No. 23 de la misma manzana; **SUR:** Con lote No. 6 de la misma Manzana; **OCCIDENTE:** Con lote No. 21 de la misma manzana. MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO **260-269956** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta. CEDULA CATASTRAL NÚMERO **01-08-06-00-1505-0006-0-00-00-0000**. **SEGUNDO:** Que manifiesta la otorgante que, en su condición de titular actual del pleno derecho de dominio del inmueble, procede a **CANCELAR LA CONDICIÓN RESOLUTORIA** EXPRESA, consistente en **NO ENAJENAR SIN AUTORIZACION POR EL TÉRMINO DE DIEZ (10) AÑOS Y CANCELACION DEL DERECHO DE PREFERENCIA**, constituidas mediante Escritura pública número **2.721**

Áreas o Documentos

EN LA MATRÍCULA 260-260478, --  
SEPTIMO.- REGISTRO DEL 17-02-95. ESCRITURA 8379 DEL 14-02-95 NOTARIA 3 CUCUTA. COMPRAVENTA, MODO DE ADQUIRIR, DE: SOLANO, JUAN JOSE A: CONTRERAS GRANADOS, JAVIER JOSE. 1.995.-  
OCTAVO.- REGISTRO DEL 15-06-75. RESOLUCION # 001040 DEL 19-07-65 INCORPORA CUCUTA. ADJUDICACION SALDIO, MODO DE ADQUIRIR, DE: INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA-INCORA. 1.975.- JUNTO CON LA CASA PARA HABITACION SOBRE EL CONSTRUIDA.

---

DIRECCION DEL INMUEBLE  
Tipo Predio: URBANO  
1) LIR SAN FERNANDO DEL RODEO LT 22 MZ 37

DETERMINACION DEL INMUEBLE:  
DESTINACION ECONOMICA:

---

**MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)**  
260 - 260018

---

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 15-10-2010 Radicación: 2010-260-6-27204  
Doc: ESCRITURA 2432 DEL 07-06-2010 NOTARIA SEXTA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$0

## Áreas o Documentos

La validez de este documento publico uniforme se garantiza en su totalidad por el sistema de registro publico

**SNR** Sistema Nacional de Registro Público

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA**

**CERTIFICADO DE TRADICION**

**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 230920944482782094 No Matricula: 260-269956**

Fecha 1 TURNO: 2023-260-1-115038

Impreso el 20 de Septiembre de 2023 a las 10:35:05 AM

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

No tiene validez en la fecha del registrador en el ultimo pago

CIRCULO REGISTRAL: 260 - CUCUTA. DEORTE DE SANTANDER: MANUEL SAN JOSE DE CUCUTA. VEREDA: CUCUTA  
FECHA APERTURA: 01-11-2010 RADICACION: 2010-369-4-2734 CON ESCRITURA: DE: 07-09-2010  
CODIGO CATASTRAL: CO CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION  
NUMERO:  
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

**DESCRIPCION: CAMPA Y LINDEROS**  
OTITE: 22 MANZANA 30-00 area de 49.92; copia linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 2452, 20100507, NOTARIA SIXTA CUCUTA.  
Artículo 11 Decreto 1711 del 1954

**SUPERINTENDENCIA  
NOTARIO**

**AREA Y COEFICIENTE**  
AREA - HECTÁREAS: 0 METROS CUADRADOS: 40 CENTÍMETROS CUADRADOS: 0  
AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 9 CENTÍMETROS CUADRADOS: 0  
AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 0 CENTÍMETROS CUADRADOS: 0  
COEFICIENTE: %

*La validez de este documento publico uniforme se garantiza en su totalidad por el sistema de registro publico*

Áreas o Documentos

[illegible]

## 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 --- **Etapas:** ET --- **SIN Estrato:** SE --- **Matrícula inmobiliaria:** M.I. --- **Certificado de libertad y tradición:** CLT --- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

**El valuador confirma que:** el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. --- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** --- No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de 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, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

**FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1092336850**



PIN de Validación: b47a0a9f



## 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) LILIANA GONZALEZ JAIME, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 60323174, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 05 de Junio de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-60323174.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) LILIANA GONZALEZ JAIME 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  
**05 Jun 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**

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

Ciudad: CÚCUTA, NORTE DE SANTANDER  
Dirección: CALLE 15AN # 17E - 36 NIZA  
Teléfono: 3183900001 - 5762294  
Correo Electrónico: lili\_go\_67@hotmail.com

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

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) LILIANA GONZALEZ JAIME, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 60323174.

El(la) señor(a) LILIANA GONZALEZ JAIME 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.



PIN de Validación: b47a0a9f



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**

**b47a0a9f**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Septiembre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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

Alexandra Suarez  
Representante Legal