



## INFORME DE AVALUO LRCAJA-13270346

## RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	LEE ALLEM ROA HERNANDEZ
NIT / C.C CLIENTE	13270346
DIRECCIÓN	CL 4 #3-50-URBANIZACION MOLINOS DEL NORTE III LOTE 24
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	MOLINOS DEL NORTE
CIUDAD	San Jose de Cucuta
DEPARTAMENTO	Norte de Santander
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	LUIS FERNANDO GARCIA BUSTOS
IDENTIFICACIÓN	88197626

## ANTECEDENTES

FECHA VISITA	02/10/2023
FECHA INFORME	03/10/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	0 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	DEPOSITO HABITARE CUCUTA S.A.S
NUM.	3225 Escritura De
ESCRITURA	Propiedad
CIUDAD	San Jose de Cucuta
ESCRITURA	DEPTO
CEDULA CATASTRAL	540010110000009060057000000000
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Licencia de construcción # 54001-2-20-0615 del 21/09/2021 de la Curaduría Urbana #2 de Cúcuta.
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N.A
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene
MENSUALIDAD	
VRxM2	

M. INMOB.	N°
CASA 24	260-353024

## 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 datos 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.

## DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	2
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	2	Balcón	0

Garajes	1	Exclusivo	NO	Sencillo	SI
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	NO
Descubierto	SI	Comunal	NO	Servidumb.	NO
Integral	Ala				
Vivienda					

## ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Sencillo	Bueno.
Comedor	Sencillo	Bueno.
Cocina	Sencillo	Bueno.
Baño	Sencillo	Bueno.
Piso	Sencillo	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Sencillo	Bueno.
Carpintería	Sencillo	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	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 129,311,680.00

VALOR ASEGURABLE \$ COP 96,233,752.00

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: SI

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Declara construcción anotación 6 del certificado suministrado. Avalúo actualizado el 13/10/2023. Certificado adjunto.

## 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: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

**INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD**

Uso Principal Según Norma	RESIDENCIAL
Uso Compatible Según Norma	COMERCIAL
Uso Condicionado Según Norma	COMERCIAL
Uso Prohibido Según Norma	INDUSTRIAL

Amenaza Riesgo Inundacion	NO
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO
Suelos De Proteccion	NO
Patrimonio	NO

Área Lote	60	Frente	6
Forma	REGULAR	Fondo	10
Topografía	PLANA	Rel. Fte./Fdo.	1:1.66

**NORMAS DE USO DE SUELO**

Decreto / Acuerdo	022 DEL 19 DE DICIEMBRE DE 2019
Antejardín	3
Uso principal	RESIDENCIAL
Altura permitida pisos	2
Aislamiento posterior	3m A PARTIR DEL 2DO PISO
Índice de ocupación	0.77
Índice de construcción:	2.50
No. De Unidades:	0

**CONSTRUCCIÓN**

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	60
AREA CONSTRUIDA	M2	50.65

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	S/I
AREA CONSTRUIDA	M2	S/I
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	S/I

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	60
AREA PISO 1	M2	25.22
AREA PISO 2	M2	25.43

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	60
AREA PISO 1	M2	25.22
AREA PISO 2	M2	25.43

**OBSERVACIONES DE ÁREAS**
**SECTOR**

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
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:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	SI	SI

**Impacto Ambiental**

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

**EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA**

Estado de construcción	Nueva
Tipo	pórticos
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Óptimo
N° de Pisos	2
N° de Sótanos	
Vida Útil	100
Vida Remanente	100
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	CL 4 #3-50-URBANIZACION MOLINOS DEL NORTE III LOTE 24

Ajuste sismo resistente	SI
Cubierta	otro
Fachada	ladrillo a la vista
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2023

**Comentarios de estructura**

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

### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	AREA DE TERRENO	60	M2	\$551,278.00	25.58%	\$33,076,680.00
Area Construida	AREA DE CONSTRUCCION	50.65	M2	\$1,900,000.00	74.42%	\$96,235,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$129,311,680.00</b>

Valor en letras

Ciento veintinueve millones trescientos once mil seiscientos ochenta Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL**

**\$129,311,680.00**

### OFERTA Y DEMANDA

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

12

**Perspectivas de valoración:**

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

**Comportamiento Oferta y Demanda:**

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.

**Actualidad edificadora:**

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

### SALVEDADES

**Jurídica:** LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN: <https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/4458220230928234108LICENCIA%20DE%20CONSTRUCCION%20VILLA%20MOLINOS.pdf>

**CERTIFICADO ACTUALIZADO:** <https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/2023101315109840CLT.pdf>

**Garaje:** El inmueble cuenta con un garaje descubierto en antejardín.

**Entorno:** La vivienda se encuentra localizada en la urbanización Molinos del Norte, ubicada al norte de la ciudad, sector consolidado, de uso residencial, con buena accesibilidad vial, y con equipamiento comunal. Se accede desde el Anillo vial Oriental, vía en buen estado. Directamente a la vivienda desde la calle 4A de la urbanización.

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

**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Closet: 0, Baño privado: 0, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 1, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Vivienda nueva, unifamiliar de 2 pisos con disposición medianera. Primer piso: garaje descubierto en antejardín, sala-comedor, cocina, zona de ropas y baño social debajo de la escalera. Segundo piso: baño social y dos alcobas. Cumple con los requisitos exigidos para el uso de vivienda.

**Acabados:** Se pudo observar en la visita que los acabados son en su mayoría sencillos, muros en ladrillo a la vista, baños enchapados, pisos interiores y pisos exteriores en gres, cubierta en teja de plana de gres sobre lámina de Eterboard, y estructura metálica. Puertas interiores en madera y ventanas de alcobas 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 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.

# MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	URB VILLA MOLINOS	\$129,000,000	1	\$129,000,000	320-273-9724	60	50.65	\$1,900,000	\$96,235,000
2	URB VILLA MOLINOS	\$129,900,000	1	\$129,900,000	315 3732946	60	54	\$1,800,000	\$97,200,000
3	URB VILLA MOLINOS	\$130,000,000	1	\$130,000,000	320-273-9724	60	50.65	\$1,900,000	\$96,235,000
Del inmueble						60	50.65		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$32,765,000	\$546,083	1.0	1.0	1.00	\$546,083
2	\$32,700,000	\$545,000	1.0	1.0	1.00	\$545,000
3	\$33,765,000	\$562,750	1.0	1.0	1.00	\$562,750
					PROMEDIO	\$551,277.78
					DESV. STANDAR	\$9,949.99
					COEF. VARIACION	1.80%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$551,278.00	AREA	60	TOTAL	\$33,076,680.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,900,000.00	AREA	50.65	TOTAL	\$96,235,000.00
VALOR TOTAL	\$129,311,680.00					

## Observaciones:

Para la selección de ofertas se toman 3 casas ubicadas en el mismo proyecto del objeto de avalúo. Todas las ofertas cuentan con área, dependencias, vetustez y acabados similares al objeto de avalúo. Se aplica factor de negociación según la disposición de los oferentes.

## Enlaces:

1.-<https://elpalustre.com.co/index.php?route=product/category&path=77>

2.-<https://casas.trovit.com.co/listing/venta-casa-molinos-aplica-subsidio-mi-casa-ya/09105d24-faf0-32d4-99e4-f6d9fdba8a92>

3.-<https://elpalustre.com.co/index.php?route=product/category&path=77>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CL 4 #3-50-URBANIZACION MOLINOS DEL NORTE III LOTE 24  
| MOLINOS DEL NORTE | San Jose de Cucuta | Norte de  
Santander

### COORDENADAS (DD)

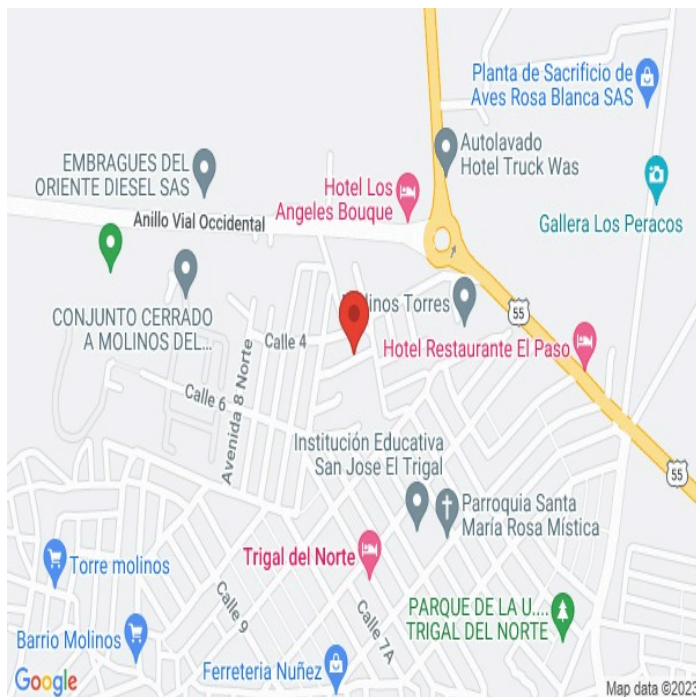
Latitud: 7.948929732555142

Longitud: -72.50780503048044

### COORDENADAS (DMS)

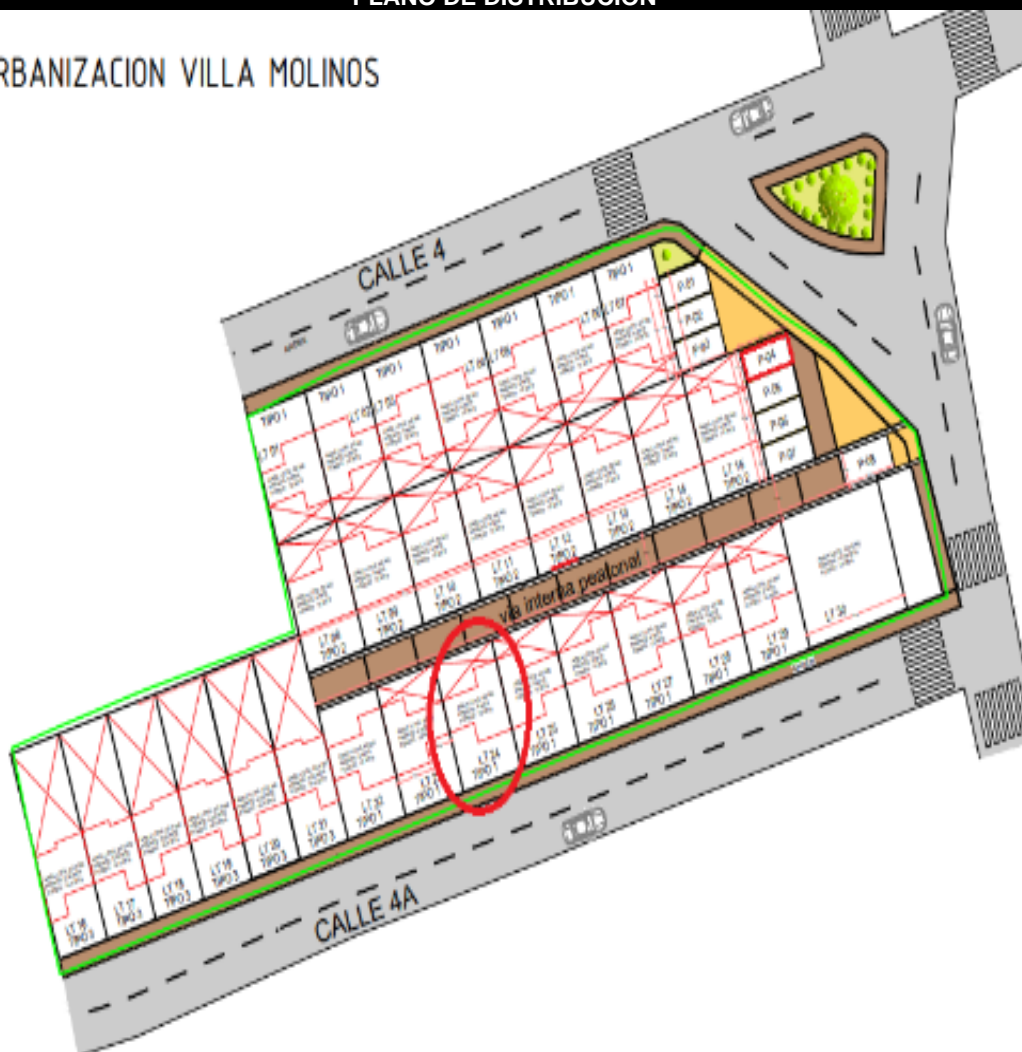
Latitud: 7° 56' 56.1474''

Longitud: 72° 30' 28.098''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

### URBANIZACION VILLA MOLINOS





**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

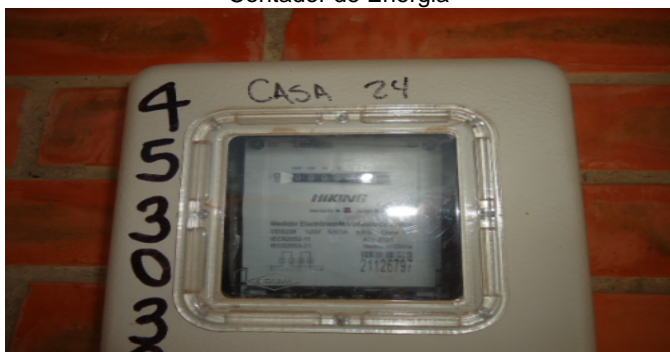
Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada





REGISTRO FOTOGRÁFICO

Sala



Comedor



Escalera del inmueble



Cocina



Zona de Ropas



Patio Interior



Hab 1 o Habitación Principal



Habitación 2



## REGISTRO FOTOGRÁFICO

Baño Social 1



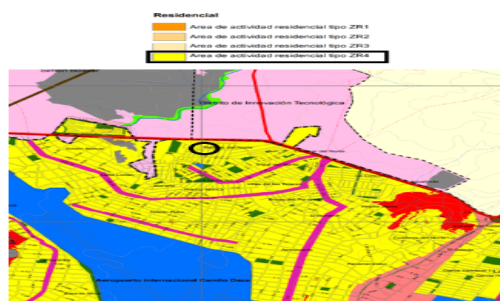
Baño Social 2



CubiertaTechos



Plano Uso de suelo



Plano remoción masa





## 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 --- **Eta**

**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 avaluador 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-13270346



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

**Certificado generado con el Pin No: 231011269383875315**

**Nro Matrícula: 260-353024**

Pagina 1 TURNO: 2023-260-1-120912

Impreso el 11 de Octubre de 2023 a las 03:28:26 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: SAN JOSE DE CUCUTA VEREDA: CUCUTA

FECHA APERTURA: 28-01-2022 RADICACIÓN: 2021-260-6-35854 CON: ESCRITURA DE: 23-10-2021

CODIGO CATASTRAL: 540010110000009060057000000000 COD CATASTRAL ANT: 540010110000009060057000000000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

LOTE N°24 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 3225, 2021/10/23, NOTARIA QUINTA CUCUTA. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012-NORTE: EN SEIS (6.00) METROS CON VÍA INTERNA PEATONAL; ORIENTE: EN DIEZ (10.00) METROS CON LOTE 25; OCCIDENTE: EN DIEZ (10.00) METROS CON LOTE 23; SUR: EN SEIS (6.00) METROS CON CALLE 4 (A).-----

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: 0 METROS: 60 CENTIMETROS: 0

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

COEFICIENTE: %

**COMPLEMENTACION:**

1. - ESCRITURA 7523 DEL 31/12/2020 NOTARIA SEGUNDA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 20/1/2021 POR COMPRAVENTA DE: MARGRES S.A , A: DEPOSITO HABITARE CUCUTA S.A.S , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-339606 .-- 2. - ESCRITURA 4983 DEL 21/8/2019 NOTARIA SEGUNDA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 4/10/2019 POR ENGLOBE A: MARGRES S.A , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-339606 .--

--COMPLEMENTACIÓN MATRICULA INMOBILIARIA 260-339606--

PRIMERO. - ESCRITURA 8778 DEL 29/12/2012 NOTARIA SEGUNDA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 24/1/2013 POR COMPRAVENTA DE: IVAN JAVIER GELVEZ JIMENEZ , A: SOCIEDAD MARGRES S.A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-213155 .-- SEGUNDO. - ESCRITURA 2.783 DEL 30/8/2000 NOTARIA SEGUNDA. DE CUCUTA REGISTRADA EL 25/9/2000 POR DACION EN PAGO DE: CONSTRUCTORA LOS MOLINOS Y CIA LIMITADA , A: IVAN JAVIER GELVEZ JIMENEZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-213155 .-- TERCERO. - ESCRITURA 2420 DEL 28/7/2000 NOTARIA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 10/8/2000 POR DACION EN PAGO DE: SOC.CONSTRUCTORA ALONCITO Y CIA LTDA. , A: CONSTRUCTORA LOS MOLINOS Y CIA LTDA. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-213155 .-- PRIMERO.-RGISTRO DE LA ESCRITURA 1614 DEL 23-05-1997 NOTARIA 5 DE CUCUTA REGISTRADA EL 05-06-1997, POR VALOR DE \$ 90,000,000.00 COMPRAVENTA B.F. # 90513 \$ 900.000 DE: RODRIGUEZ DIAZ, FRANCISCO JOSE, A : CONSTRUCTORA ALONCITO Y CIA LTDA.1997 SEGUNDO.-REGISTRO DE LA ESCRITURA 2949 DEL 21-09-1996 NOTARIA 6 DE CUCUTA REGISTRADA EL 25-09-1996, POR VALOR DE \$ 15,000,000.00 COMPRAVENTA IRA #0072223 \$150.000.00 DE: SOCIEDAD "TEJAS Y PISOS CUCUTA" , A : RODRIGUEZ DIAZ, FRANCISCO JOSE.-1996 TERCERO.-REGISTRO DE LA ESCRITURA 2949 DEL 21-09-1996 NOTARIA 6 DE CUCUTA REGISTRADA EL 25-09-1996 OTROS ACLARACION ESC.#755 DEL 28-02-95 NOT.2 CTA.EN CUANTO A LINDEROS Y AREA.IRA #0072224 \$18.950,00 A : SOCIEDAD "TEJAS Y PISO DE CUCUTA S.A."1996 CUARTO.-REGISTRO DE LA ESCRITURA 0755 DEL 28-02-1995 NOTARIA 2. DE CUCUTA REGISTRADA EL 22-05-1995, POR VALOR DE \$ 3,750,000.00 COMPRAVENTA BF#40164\$41.700. DE: LOPEZ BLANCA AURORA, A : SOCIEDAD TEJAS Y PISOS CUCUTA S.A. , QUINTO.-REGISTRO DE LA ESCRITURA 0676 DEL 23-02-1995 NOTARIA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 25-04-1995 SIN INFORMACION ACLARACION RESERVA 25.000M2 A : LOPEZ BLANCA AURORA.-1995 SEXTO.-REGISTRO DE LA ESCRITURA 0676 DEL 23-02-1995 NOTARIA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 25-04-1995, POR VALOR DE \$ 4,500,000.00 COMPRAVENTA PARCIAL 30.000 METROS CUADRADOS B. 36799 \$ 49.950 DE: LOPEZ BLANCA AURORA, A : GARCIA LIZCANO, ALVARO EDUARDO, ARRENDAEQUIPOS LTDA , CANAL LINDARTE, ALEJANDRO.-1995 SEPTIMO.-REGISTRO DE LA ESCRITURA 0676 DEL 23-02-1995 NOTARIA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 25-04-1995 SIN INFORMACION ACLARACION ESCRITURA NUMERO 438 DEL 29-03-84 EN CUANTO A EXTENSION Y LINDEROS. B. 0036799 \$ 49.950 16-03-95 A : LOPEZ BLANCA AURORA.-1995 OCTAVO.-REGISTRO DE LA ESCRITURA 438 DEL 29-03-1984 NOTARIA 4 DE CUCUTA REGISTRADA EL 16-05-1984, POR VALOR DE \$ 25,000.00 COMPRAVENTA DE: SOCIEDAD COOPERATIVA NORTESANTANDERENA DEL CARBON LTDA. , A : LOPEZ BLANCA AURORA.-1984 NOVENO: REGISTRO DEL 01-04-82. ESCRITURA#395 DEL 29-03-82. NOTARIA 4. DE CUCUTA. COMPRAVENTA. MODO DE ADQUIRIR. DE: LOPEZ, BLANCA AURORA. A: COOPERATIVA NORTESANTANDEREANA DEL CARBON LTDA. 1982. DECIMO: REGISTRO DEL 11-01-82. ESCRITURA#2912 DEL 29-12-81. NOTARIA 1. DE CUCUTA.COMPRVENTA,MODO DE ADQUIRIR. DE: SAYAGO NEIRA, VIDAL. A: LOPEZ, BLANCA AURORA.1982. DECIMO PRIMERO: REGISTRO DEL 27-08-52. ESCRITURA#1437 DEL 06-08-52. NOTARIA 1. DE CUCUTA. COMPRAVENTA. MODO DE ADQUIRIR. DE: BAUTISTA, AMANDA MARY. A: SAYAG N. VIDAL.1952.





# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 231011269383875315**

**Nro Matrícula: 260-353024**

Pagina 2 TURNO: 2023-260-1-120912

Impreso el 11 de Octubre de 2023 a las 03:28:26 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

#### DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CL 4 #3-50-URBANIZACION MOLINOS DEL NORTE III LOTE 24

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

260 - 339606

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 12-07-2019 Radicación: 2019-260-6-18957

Doc: RESOLUCION 001 DEL 12-01-2019 FONDO DE VALORIZACION DEL MUNICIPIO DE SAN JOSE DE CUCUTA FONDOVA DE SAN JOSE DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0212 VALORIZACION DECRETO 1394 DE 1970, ART. 59 Y SIGUIENTES

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

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

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 22-12-2021 Radicación: 2021-260-6-35854

Doc: ESCRITURA 3225 DEL 23-10-2021 NOTARIA QUINTA DE SAN JOSE DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0918 DIVISION MATERIAL SEGÚN LIC.Nº54001-2-21-0382 DEL 27 DE JULIO DE 2021 EXPEDIDO POR LA CURADURÍA URBANA N°2 DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA.

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

**A: DEPOSITO HABITARE CUCUTA S.A.S**

**NIT# 9008648853 X**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 21-06-2023 Radicación: 2023-260-6-13810

Doc: OFICIO 2023108000638181 DEL 15-06-2023 ALCALDIA DE SAN JOSE DE CUCUTA DE SAN JOSE DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA VALORIZACION RESOLUCION 001 DEL 12/1/2019 FONDO DE VALORIZACION DEL MUNICIPIO DE SAN JOSE DE CUCUTA FONDOVA DE SAN JOSE DE CUCUTA

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

DE: ALCALDIA DE SAN JOSE DE CUCUTA-SECRETARIA DE VALORIZACION Y PLUSVALIA

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 30-08-2023 Radicación: 2023-260-6-20400

Doc: RESOLUCION 1694 DEL 27-08-2023 SUBSECRETARIA DE GESTION CATASTRAL DE SAN JOSE DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0958 ACTUALIZACION CEDULA CATASTRAL DE CONFORMIDAD CON LA RESOLUCIÓN CUC-001694-2023 DEL 27/08/2023

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



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

**Certificado generado con el Pin No: 231011269383875315**

**Nro Matrícula: 260-353024**

Pagina 3 TURNO: 2023-260-1-120912

Impreso el 11 de Octubre de 2023 a las 03:28:26 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

DE: ALCALDIA DE SAN JOSE DE CUCUTA

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 20-09-2023 Radicación: 2023-260-6-22518

Doc: CERTIFICADO 2023-01-1524 DEL 18-09-2023 SUBSECRETARIA DE GESTION CATASTRAL DE SAN JOSE DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA

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

DE: ALCALDIA SUBSECRETARIA DE GESTION CATASTRAL

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 03-10-2023 Radicación: 2023-260-6-23604

Doc: ESCRITURA 6066 DEL 27-09-2023 NOTARIA SEGUNDA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$40,000,000

ESPECIFICACION: OTRO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO RESOLUCION N° 54001-2-20-0615 DEL 23 DE JULIO DE 2021-  
LICENCIA DE CONSTRUCCION N° 54001-2-20-0615 DEL 21 DE SEPTIEMBRE DE 2021-CURADURIA URBANA N° 2 DE CUCUTA

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

**A: DEPOSITO HABITARE CUCUTA S.A.S.**

**NIT# 9008648853 X**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*6\***

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

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*



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

**Certificado generado con el Pin No: 231011269383875315**

**Nro Matrícula: 260-353024**

Pagina 4 TURNO: 2023-260-1-120912

Impreso el 11 de Octubre de 2023 a las 03:28:26 PM

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

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

\*\*\*

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2023-260-1-120912**

**FECHA: 11-10-2023**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: JOSE RICARDO MARQUEZ PEÑARANDA

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





PIN de Validación: ae000a7b



<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 avaluador 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



PIN de Validación: ae000a7b



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



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

**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**

**ae000a7b**

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 Octubre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal