



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-41057446

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	IDRINA LOPEZ MONTES
NIT / C.C CLIENTE	41057446
DIRECCIÓN	CALLE 14 # 15-60 TORRES 3 APTO 201
SECTOR	Urbano Estrato 1
BARRIO	URB CORMORANES
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	10/02/2024
FECHA INFORME	12/02/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	11 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	SUSANA CACERES VERA				
NUM.	3098 EscrituraDe	NOTARIA	4	FECHA	29/12/2021
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	San Jose de Cucuta	DEPTO	Norte de Santander		
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL	010903160128901				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	N.A				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	URB CORMORANES				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	0	VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	4.92				

M. INMOB.	Nº
260-292195	APTO 201 BL 3

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble está ubicado en la Urb. Cormoranes y corresponde al apto relacionado en la nomenclatura del presente documento, el cual cuenta con características propias del sector y acordes a su estratificación socioeconómica. El inmueble cuenta con los servicios públicos.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	2
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Sencillo	Bueno.
Baño	Sencillo	Bueno.
Piso	Sencillo	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpinteria	Sin acabado	No hay

DOTACIÓN COMUNAL

Porteria	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 48,093,389

VALOR ASEGURABLE \$ COP 48,093,389

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	Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
Perito Actuante	Nombre de la firma
C.C: 88197626	
RAA: AVAL-88197626	

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

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	1 UND / PH: 20 UNDS
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 5340 del 21/08/2014 de la notaría 2 de Cúcuta

Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:
Acuerdo 019 del 22 de Diciembre de 2019

El inmueble se encuentra ubicado en zona de riesgo medio por remoción en masa. Sin embargo, el proyecto se construyó con licencia de construcción, dada en el año 2013, fecha anterior al actual POT.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	41
AREA PRIVADA	M2	37.30
AREA LIBRE COMUN	M2	3.70

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA	M2	37
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 40.849.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	37.30

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA VALORADA	M2	37.30

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CALLE 14 # 15-60 TORRES 3 APTO 201 | URB CORMORANES | San Jose de Cucuta | Norte de Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 5340, fecha: 21/08/2013, Notaría: 2 y ciudad: CÚCUTA.

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Debil

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	300-400
Escolar	Regular	400-500
Asistencial	No hay	mas de 500
Estacionamientos	Regular	400-500
Áreas verdes	Bueno	100-200
Zonas recreativas	Bueno	100-200

	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: NO Zonas verdes: Si Arborización: SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	5
N° de Sótanos	0
Vida Util	100 años
Vida Remanente	89
Estructura	Industrializado
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	Apartamento Exterior

Ajuste sismo resistente	SI
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	graniplast
Ancho Fachada	
Irregularidad Planta	
Irregularidad Altura	
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Año de Construcción	2013

Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación 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.



CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APTO 201 BL 3	37.30	M2	\$1,289,367.00	100.00%	\$48,093,389.10
TOTALES					100%	\$48,093,389

Valor en letras

Cuarenta y ocho millones noventa y tres mil trescientos ochenta y nueve Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL**\$48,093,389**

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 bajas

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 baja, y se considera que la demanda es baja.

Actualidad edificadora:

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

General: El inmueble está ubicado en la Urb. Cormoranes y corresponde al apto relacionado en la nomenclatura del presente documento, el cual cuenta con características propias del sector y acordes a su estratificación socioeconómica. El inmueble cuenta con los servicios públicos.

Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

Garaje: El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito.

Entorno: La Urbanización Cormoranes, se ubica dentro de la ciudadela Atalaya cuenta con buenas vías de acceso y con equipamiento comunal. Está compuesta por 47 torres de apartamentos. Al sector se accede por la Calle 14 del Br Comuneros, en buen estado de conservación y con flujo vehicular de transporte público y privado.

Propiedad horizontal: Escritura: 5340, Fecha escritura: 21/08/2013, Notaría escritura: 2, Ciudad escritura: CÚCUTA, Administración: 0, Total unidades: 1 UND / PH: 20 UNDS, Ubicación: Apartamento Exterior, Nro. Pisos: 5, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

Estructura: Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación 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.

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno, Vivienda usada, Dependencias: , sala, comedor, cocina, baño social, 2 alcobas, la principal con espacio para baño privado, zona de ropas.

Acabados: Se pudo observar en la visita que los acabados son en su mayoría sencillos, muros pintados, baño social enchapado, baño privado sin acabados y sin aparatos sanitarios, pisos interiores en cemento, cubierta en placa de concreto. No tiene acabados en madera. Puertas y ventanas en carpintería metálica. 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	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	URB CORMORANES	3	\$50,000,000	0.95	\$47,500,000	0	\$	0	\$	\$1,273,458.45	3042165493
2	URB LOS ESTORAQUES	3	\$60,000,000	0.95	\$57,000,000		\$0	0	\$	\$1,357,142.86	301 4052524
3	URB LOS ESTORAQUES	2	\$45,000,000	0.95	\$42,750,000		\$0	0	\$	\$1,125,000.00	3203541709
Del inmueble		2		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	11	41	37.30	1	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,273,458.45
2	12	42	42	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,357,142.86
3	12	38	38	1.0	1.0	1.0	1.0	1.10	1.1	\$1,237,500.00
	11 años									
									PROMEDIO	\$1,289,367.10
									DESV. STANDAR	\$61,387.44
									COEF. VARIACION	4.76%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$1,350,754.54	TOTAL	\$50,383,144.36
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$1,227,979.67	TOTAL	\$45,803,641.55
VALOR TOTAL	\$48,093,389.10			

Observaciones:
Enlaces: <div>1.-https://inmobiliarioscufor.com/inmuebles_en_venta/apartamento-en-urbanizacion-cormoranes-el-paraiso/2.-https://casas.trovit.com.co/listing/venta-oportunidad-apartamento-cucuta-los-estoraques.dec5317c-9155-3200-861c-a8116d18a9593.-https://www.dasf.co/se-vende-apartamento-ciudadela-los-estoraques-en-c/C3%BAcuta-3575975/</div>



UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CALLE 14 # 15-60 TORRES 3 APTO 201 | URB CORMORANES |
San Jose de Cucuta | Norte de Santander

COORDENADAS (DD)

Latitud: 7.929057688952534

Longitud: -72.53024829892064

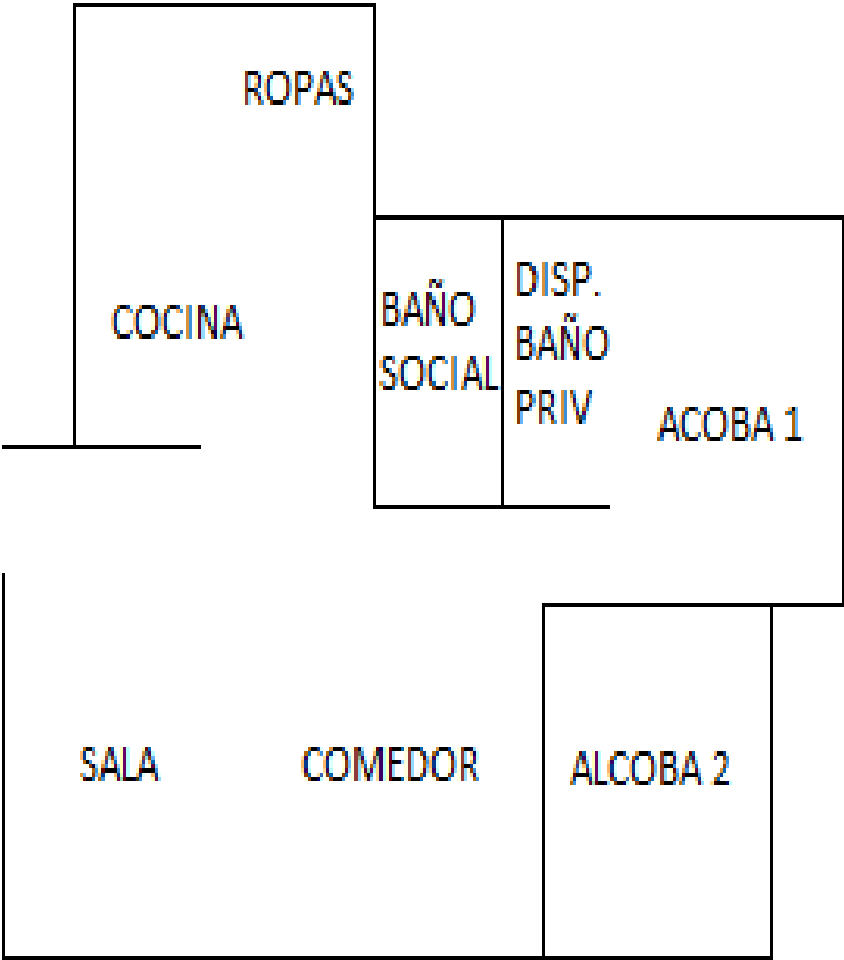
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 7° 55´ 44.6088´´

Longitud: 72° 31´ 48.8928´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura del Conjunto



FOTOS General

Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



FOTOS General

Baño Social 1



Cubierta-Techos



Escalera común - CJ



DATOS LINDEROS ESCRITURA

unión marital de hecho vigente, y manifestó: **PRIMERO.- OBJETO DEL ACTO.-**
VENTA: Que por medio de la presente pública escritura transfiero a título de venta real y efectiva en favor de **SUSANA CACERES VERA**, identificada con la cédula de ciudadanía número **37.556.463**, el derecho de dominio y posesión que tengo y ejerzo sobre el siguiente bien inmueble: El **APARTAMENTO 201** que se encuentra ubicado en el segundo piso del Bloque No. 3 de la **URBANIZACIÓN CORMORANES** (sector Camilo Daza), el cual cuenta con acceso común por la Calle 14 No. 15-60/ tiene un área total de 41.00 metros cuadrados, de los cuales 37,30 metros cuadrados corresponden a área privada construida y 3.70 metros cuadrados a área común, comprendido por sala-comedor, cocina, zona de oficios, un (1) baño, hall de alcobas y dos (2) alcobas de las cuales la principal cuenta con espacio para futuro baño, alindado de la siguiente manera: **SUR-OCCIDENTE:** En línea quebrada, en dirección inicial hacia el nor-occidente en longitud de 2.70 metros, hacia el nor-orienté en longitud de 0.79 metros y finalmente hacia el nor-occidente en longitud de 2.50 metros, colindando con vacío que da a zonas públicas, muros comunes de por medio; **NOR-OCCIDENTE:** En línea recta en dirección nor-orienté en una longitud de 6.56 metros, colindando con vacío que da a zonas públicas, muros comunes de por medio; **NOR-ORIENTE:** En línea quebrada, en dirección inicial hacia el sur-orienté en longitud de

CABIDA Y LINDEROS

NUPRE:
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**
DESCRIPCION: **CABIDA Y LINDEROS**
APTO 201 BLOQUE N°3 con área de 41,00 M2 coeficiente de propiedad 4,921% cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 5340, 2013/00021, NOTARIA SEGUNDA CUCUTA, Artículo 8 Parágrafo 1º, de la Ley 1579 de 2012
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO
La guarda de la fe pública
AREA Y COEFICIENTE
AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:
AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:
COEFICIENTE: %

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 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-41057446



PIN de Validación: b4210a77



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: b4210a77



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

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios 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 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 interesado pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil o un dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que encuentre en internet. 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

b4210a77

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 Febrero del 2024 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: 240109841187401749

Nro Matrícula: 260-292195

Página 1 TURNO: 2024-260-1-1111

Impreso el 9 de Enero de 2024 a las 11:04:02 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 última página

CIRCULO REGISTRAL: 260 - CUCUTA DEPTO: NORTE DE SANTANDER MUNICIPIO: SAN JOSE DE CUCUTA VEREDA: CUCUTA
FECHA APERTURA: 10-09-2013 RADICACIÓN: 2013-260-6-20482 CON: ESCRITURA DE: 21-08-2013

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APTO 201 BLOQUE N°3 con area de 41,00 M2 coeficiente de propiedad 4.921% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 5340, 2013/08/21, NOTARIA SEGUNDA CUCUTA. Artículo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

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

COMPLEMENTACION:

PRIMERO.- ESCRITURA 5340 DEL 21/8/2013 NOTARIA SEGUNDA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 27/8/2013 POR LOTE A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A.VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO URBANIZACION CORMORANES FIDUBOGOTA.-
PRIMERO.- ESCRITURA 68 DEL 11/1/2013 NOTARIA SEGUNDA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 14/1/2013 POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE: CONSTRUCTORA CARVAJAL & RIVERA LTDA. , DE: MONAPE S.A. , A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-283851 .-- SEGUNDO.- ESCRITURA 7941 DEL 4/12/2012 NOTARIA SEGUNDA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 5/12/2012 POR COMRAVENTA DE: SOCIEDAD DE VIVIENDAS ATALAYA LTDA. SODEVA LTDA.- , A: CONSTRUCTORA CARVAJAL & RIVERA LTDA. , A: CONSTRUCTORA MONAPE S.A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-283851 .-- TERCERO.- ESCRITURA 6107 DEL 24/9/2012 NOTARIA SEGUNDA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 25/9/2012 POR DESENGLOBE A: SOCIEDAD DE VIVIENDAS ATALAYA LTDA. SODEVA LTDA.- , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-283851 .--
PRIMERO.- REGISTRO DEL 16-09-87 ESCRIT.#1819 DEL 11-09-87 NOT.4. CUCUTA ADICION ESCRIT.#1660 NOT.4. EXTENSION 2990 HAS.1.267.80 M2. DE: SOCIEDAD "INVERSIONES EL TOTUMO LTDA." A: SOCIEDAD DE VIVIENDAS ATALAYA LTDA."SODEVA LTDA." 1987 SEGUNDO.- REGISTRO DEL 16-09-87 ESCRIT.#1660 DEL 25-08-87 NOT.4. DE CUCUTA CONSTITUCION Y APOORTE SOCIEDAD.-MODO DE ADQUIRIR.- DE: SOCIEDAD "INVERSIONES EL TOTUMO LTDA." A: SOCIEDAD DE VIVIENDAS ATALAYA LTDA."SODEVA LTDA." 1987 TERCERO.- REGISTRO DEL 03-09-87 ESCRIT.#2699 DEL 10-07-87 NOT.3.DE CUCUTA ACLARACION RESERVA.-MODO DE ADQUIRIR.-A:SOCIEDAD "INVERSIONES EL TOTUMO LTDA." 1987 CUARTO.- REGISTRO DEL 26-11-86 ESCRIT.#4563 DEL 30-10-86 NOT.3.DE CUCUTA APOORTE.-MODO DE ADQUIRIR.- DE: NAVA COTE, ESTEBAN CORNELIO. NAVA RAMIREZ, ANA ESTHER. NAVA DE RIVERO, ROSA BETTY. NAVA GARZON, JOSE MANUEL. NAVA RAMIREZ, PABLO ENRIQUE. NAVA DE NI/O, GLADYS MARINA. GUTIERREZ NAVA, JOSE DE JESUS. SIERRA QUI/ONEZ, BASILIA. CRUZ OLARTE, CARMEN ISMELDA. A: SOCIEDAD "INVERSIONES EL TOTUMO LTDA." 1986 QUINTO.- REGISTRO DEL 04-11-86 ESCRIT.#4553 DEL 29-10-86 NOT.3.DE CUCUTA RATIFICACION ESC.#4410 NOT.3.EN CUANTO VENTA 90% Y NUMERAL 5. A: NAVA COTE, ESTEBAN CORNELIO 1986 SEXTO.- REGISTRO DEL 04-11-86 ESCRIT.#4410 DEL 17-10-86 NOT.3.DE CUCUTA TRANSFERENCIA DERECHO CUOTA.-LIMITACION DOMINIO. DE: NAVA COTE, ESTEBAN CORNELIO A: NAVA GARZON, JOSE MANUEL 12.02%. NAVA RAMIREZ, ANA ESTHER 11.14%. NAVA RAMIREZ, PABLO E. 11.14%. NAVA DE RIVEROS, ROSA BETTY 11.14%. NAVA DE NI/O, GLADYS MARINA 11.14%. GUTIERREZ N.,JOSE DE JESUS 11.14%. CRUZ OLARTE, CARMEN ISMELDA 11.14%. SIERRA DE QUI/ONEZ, BASILIA 1986 OCTAVO.- REGISTRO DEL 25-07-86 SENT.DEL 26-06-86 JUZG.2.C.CTO. CUCUTA ADJUDICACION SUCESION.- MODO DE ADQUIRIR.- DE: NAVA OLARTE, ESTEBAN A: NAVA COTE, ESTEBAN CORNELIO 1986 NOVENO.- REGISTRO DEL 03-10-86 ESCRIT.#4140 DEL 25-09-86 NOT.3.DE CUCUTA ACLARACION RESERVA.-MODO DE ADQUIRIR.- A: NAVA COTE, ESTEBAN CORNELIO 1986 DECIMO.- REGISTRO DEL 26-06-59 SENT.DEL 28-05-53 JUZG.2.C.CTO. CUCUTA ORDINARIO REINVIDICATORIO.- DE: OLIVEROS PORRAS, VICENTE A: NAVA OLARTE, ESTEBAN Y OTROS 1959 DECIMO PRIMERO.- REGISTRO DEL 18-12-35 ESCRIT.#667 DEL 14-12-35 NOT.2.DE CUCUTA COMRAVENTA.-MODO DE ADQUIRIR.- DE: CASADIEGO, ROSA DELIA A: NAVA OLARTE, ESTEBAN 1935



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

Nro Matrícula: 260-292195

Certificado generado con el Pin No: 240109841187401749

Pagina 2 TURNO: 2024-260-1-1111

Impreso el 9 de Enero de 2024 a las 11:04:02 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

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CL 14 # 15 - 60 URB CORMORANES APTO 201 BLQUE 3

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

260 - 292065

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 27-08-2013 Radicación: 2013-260-6-20482

Doc: ESCRITURA 5340 DEL 21-08-2013 NOTARIA SEGUNDA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL SEGUN RESOL. CU2-412/12 DEL 21-09-2012 CURADURIA URBANA 2.- DOC. SE ARCHIVA EN LA 260-283851

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

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A.VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO URBANIZACION CORMORANES FIDUBOGOTA

NIT# 8300558977 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 31-12-2013 Radicación: 2013-260-6-31890

Doc: ESCRITURA 7374 DEL 05-11-2013 NOTARIA SEGUNDA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$41,265,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA VIS PRIORITARIO CON SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA EN ESPECIE OTORGADO POR FONVIVIENDA EFECTUADA POR LA FIDUCIARIA BOGOTA EN CALIDAD DE VOCERA DEL FIDEICOMISO PROGRAMA DE VIV GRATUITA (ART.1.506 DEL C.C.) LEY 1.537 DE 2012.-

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A.VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO URBANIZACION CORMORANES FIDUBOGOTA

NIT# 8300558977

A: MONTERO SAMPAYO SILFRED

CC# 19773673 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 31-12-2013 Radicación: 2013-260-6-31890

Doc: ESCRITURA 7374 DEL 05-11-2013 NOTARIA SEGUNDA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0362 PROHIBICION DE TRANSFERENCIA ¿ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART.8 DE LA LEY 3 DE 1991¿ DE ENAJENAR Y DEJAR DE RESCIDIR EN ELLA EN UN TERMINO DE 10 AÑOS VENCIDO EL TERMINO TIENE DERECHO PREFERENCIAL LA ENTIDAD QUE OTORGO EL SUBSIDIO

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

DE: FONVIVIENDA

A: MONTERO SAMPAYO SILFRED

CC# 19773673

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 31-12-2013 Radicación: 2013-260-6-31890

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**Certificado generado con el Pin No: 240109841187401749**
Pagina 3 TURNO: 2024-260-1-1111**Nro Matrícula: 260-292195**

Impreso el 9 de Enero de 2024 a las 11:04:02 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 7374 DEL 05-11-2013 NOTARIA SEGUNDA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: MONTERO SAMPAYO SILFRED

CC# 19773673

A: A FAVOR SUYO DE SU CONYUGE O COMPAÑERA PERMANENTE DE LOS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGARE A TENER

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 12-08-2014 Radicación: 2014-260-6-18681

Doc: ESCRITURA 4515 DEL 24-07-2014 NOTARIA SEGUNDA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ARTICULO 19 DE LA ESCRITURA 5340-2013 NOT. SEGUNDA DE CUCUTA, EN CUANTO A LA REGULACIÓN DE LA CONTRIBUCIÓN DE SUMINISTRO DE GAS Y AGUA DE LOS APTOS.- ESTE Y OTROS

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

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A.VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO URBANIZACION CORMORANES FIDUBOGOTA

NIT# 8300558977

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 11-07-2019 Radicación: 2019-260-6-18815

Doc: RESOLUCION 001 DEL 12-01-2018 FONDO DE VALORIZACION DEL MUNICIPIO DE SAN JOSE DE CUCUTA FONDOVA DE SAN JOSE DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0212 VALORIZACION

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

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

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 06-01-2022 Radicación: 2022-260-6-366

Doc: ESCRITURA 3097 DEL 29-12-2021 NOTARIA CUARTA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PROHIBICION DE TRANSFERENCIA - ESCRITURA 7374 DEL 05/11/2013 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE CUCUTA - SE PROTOCOLIZA PAZ Y SALVO DE IMPUESTO PREDIAL, INCLUIDA LA AUTORIZACIÓN DE LA VALORIZACIÓN POR BENEFICIO GENERAL VIGENCIA 2021 - CONTINUA VIGENTE VALORIZACIÓN CONTENIDA EN LA ANOTACIÓN 6

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

A: MONTERO SAMPAYO SILFRED

CC# 19773673

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 06-01-2022 Radicación: 2022-260-6-366

Doc: ESCRITURA 3097 DEL 29-12-2021 NOTARIA CUARTA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 4



SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO

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

Certificado generado con el Pin No: 240109841187401749

Nro Matrícula: 260-292195

Pagina 4 TURNO: 2024-260-1-1111

Impreso el 9 de Enero de 2024 a las 11:04:02 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

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PATRIMONIO DE FAMILIA - ESCRITURA 7374 DEL
05/11/2013 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE CUCUTA

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

DE: MONTERO SAMPAYO SILFRED

CC# 19773673

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

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 06-01-2022 Radicación: 2022-260-6-367

Doc: ESCRITURA 3098 DEL 29-12-2021 NOTARIA CUARTA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$36,380,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (NOVIS) SE PROTOCOLIZA AUTORIZACIÓN DE REGISTRO
VALORIZACIÓN

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

DE: MONTERO SAMPAYO SILFRED

CC# 19773673

A: CACERES VERA SUSANA

La guarda de la fe pública x

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *9*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-260-1-1111

FECHA: 09-01-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

MARTHA ELIANA PEREZ TORRENEGRA

REGISTRADORA PRINCIPAL