



### AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

#### Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

QR validez del avalúo

## AVALUO: LRCAJALEASING-41057446

| Fecha del avalúo | Fecha de visita                                 | 10/02/2024 |
|------------------|---|------------|
| Dirigido a       | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |            |
| Dirección        | CALLE 14 # 15-60 TORRES 3 APTO 201              |            |
| Barrio           | URB CORMORANES                                  |            |
| Ciudad           | San Jose de Cucuta                              |            |
| Departamento     | Norte de Santander                              |            |
| Propietario      | SUSANA CACERES VERA                             |            |

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



### AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

**Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía**

Avalúo solicitado por: IDRINA LOPEZ MONTES

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **SUSANA CACERES VERA** ubicado en la CALLE 14 # 15-60 TORRES 3 APTO 201 URB CORMORANES, de la ciudad de San Jose de Cucuta.

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.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$44,760,000.00 pesos m/cte (Cuarenta y cuatro millones setecientos sesenta mil).

Atentamente,



**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA

## LIQUIDACIÓN

### VALOR COMERCIAL

| Tipo de Área   | Descripción             | Área  | Unidad | Valor unitario | %           | Valor total         |
|----------------|-------------------------|-------|--------|----------------|-------------|---------------------|
| Area Privada   | AREA PRIVADA CONSTRUIDA | 37.30 | M2     | \$1,200,000.00 | 100.00%     | \$44,760,000.00     |
| Area Privada   |                         |       | M2     | \$             | 0.00%       | \$0.00              |
| <b>TOTALES</b> |                         |       |        |                | <b>100%</b> | <b>\$44,760,000</b> |

Valor en letras  
Cuarenta y cuatro millones setecientos sesenta mil Pesos Colombianos

Perito actuante



LUIS FERNANDO GARCIA BUSTOS  
RAA Nro: AVAL-88197626  
C.C: 88197626

| VALORES/TIPO DE AREA.               |                | INFORMACIÓN UVR     |                                  |               |
|-------------------------------------|----------------|---------------------|----------------------------------|---------------|
|                                     | <b>Terreno</b> | <b>Construcción</b> | Valor UVR                        | 1             |
| Integral                            | 0              | 0                   | Valor del avalúo en UVR          | 44,760,000.00 |
| Proporcional                        | 0              | 44,760,000          | Valor asegurable                 | 44,760,000    |
| % valor<br>proporcional             |                | 100                 | Tiempo esperado comercialización | 10            |
| <b>Calificación<br/>garantía</b>    |                |                     |                                  |               |
| <b>Observación<br/>calificación</b> |                |                     |                                  |               |
| <b>Observación</b>                  |                |                     |                                  |               |

## GENERAL

|               |                            |                  |         |                    |                 |
|---------------|----------------------------|------------------|---------|--------------------|-----------------|
| <b>Código</b> | LRCAJALEASI<br>NG-41057446 | <b>Propósito</b> | Leasing | <b>Tipo avalúo</b> | valor comercial |
|---------------|----------------------------|------------------|---------|--------------------|-----------------|

### Datos del dirigido a:

|                            |   |                  |                    |              |  |
|----------------------------|---|------------------|--------------------|--------------|--|
| <b>Dirigido A</b>          | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |                  |                    |              |  |
| <b>Tipo identificación</b> | NIT.  | <b>Documento</b> | NIT<br>860021967-7 | <b>Email</b> |  |

### Datos del solicitante:

|                            |                                   |                  |          |                 |            |
|----------------------------|-----------------------------------|------------------|----------|-----------------|------------|
| <b>Solicitante</b>         | IDRINA LOPEZ MONTES               |                  |          |                 |            |
| <b>Tipo identificación</b> | C.C.                              | <b>Documento</b> | 41057446 | <b>Teléfono</b> | 3102935744 |
| <b>Email</b>               | idrina,lopez@buzonejercito.mil.co |                  |          |                 |            |

### Datos del propietario:

|                            |                     |                  |          |                 |            |
|----------------------------|---------------------|------------------|----------|-----------------|------------|
| <b>Propietario</b>         | SUSANA CACERES VERA |                  |          |                 |            |
| <b>Tipo identificación</b> | C.C.                | <b>Documento</b> | 37556463 | <b>Ocupante</b> | Desocupado |

### Datos del inmueble objeto de avalúo:

|                      |                                    |                      |                                  |                      |              |
|----------------------|------------------------------------|----------------------|----------------------------------|----------------------|--------------|
| <b>Dirección</b>     | CALLE 14 # 15-60 TORRES 3 APTO 201 |                      |                                  |                      |              |
| <b>Conjunto</b>      | N.A                                |                      |                                  |                      |              |
| <b>Ciudad</b>        | San Jose de Cucuta                 | <b>Departamento</b>  | Norte de Santander               | <b>Estrato</b>       | 1            |
| <b>Sector</b>        | Urbano                             | <b>Barrio</b>        | URB CORMORANES                   | <b>Ubicación</b>     | Construcción |
| <b>Tipo Inmueble</b> | Apartamento                        | <b>Tipo subsidio</b> | VIP Vivienda Interes Prioritario | <b>Sometido a PH</b> | Si           |

**Observación** 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. Notas: 1. La información consignada en el informe es obtenida a partir de la inspección técnica y de los dcts aportados. 2. Se califica la garantía de acuerdo con las políticas establecidas por la entidad. 3. Mediante el análisis realizado no se efectúan estudios estructurales. 4. El inmueble cuenta con los servicios públicos.

## CARACTERISTICAS GENERALES

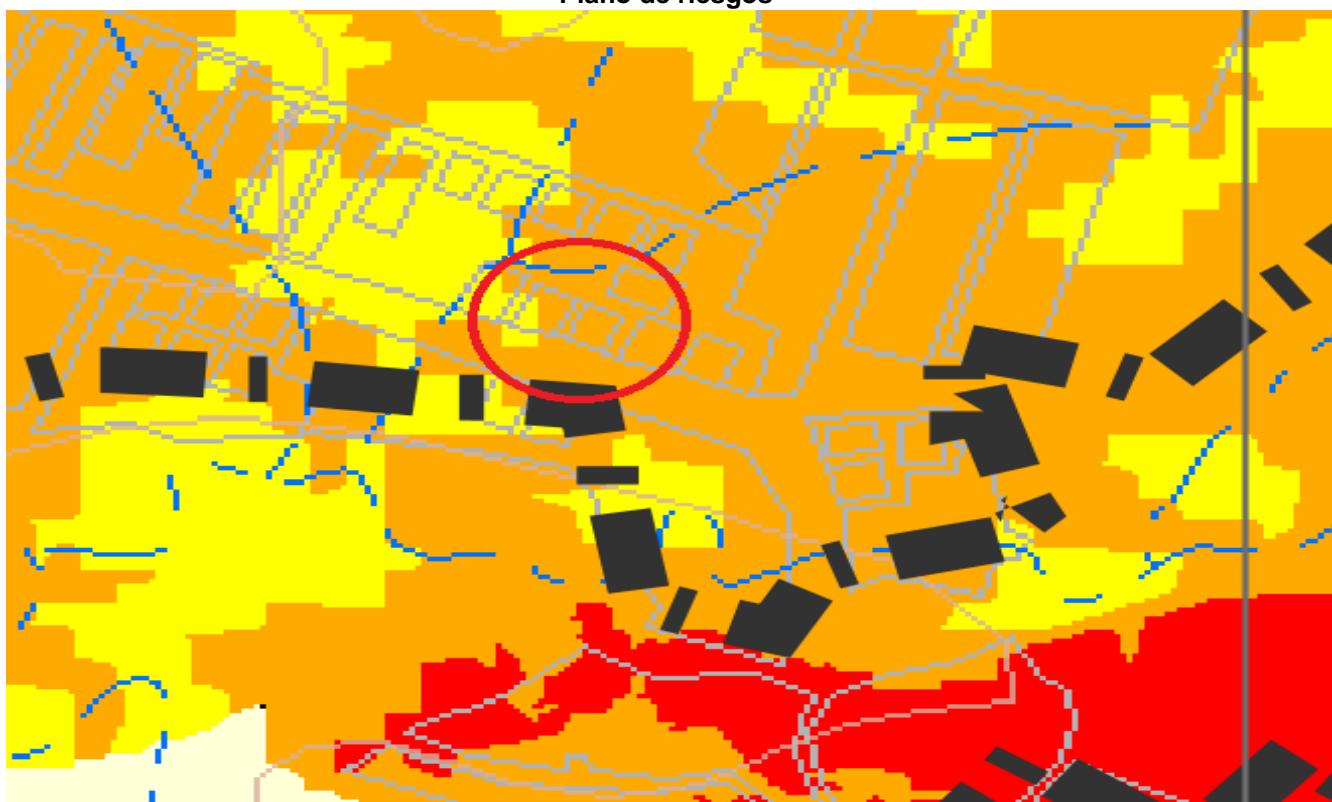
|  |   |                      |                        |                          |              |
|--|---|----------------------|------------------------|--------------------------|--------------|
| <b>Uso actual</b>                      | Vivienda  | <b>Piso inmueble</b> | 2                      |                          |              |
| <b>Clase inmueble</b>                  | Multifamiliar   | <b>Otro</b>          |                        | <b>Método evaluación</b> | MERCADO      |
| <b>Justificación de Metodología</b>    | <p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b>; se utiliza el siguiente (s) método(s): <b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO</b>: 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.</p> |                      |                        |                          |              |
| <b>ÁREAS JURÍDICAS</b>                 | <b>UND</b>  | <b>VALOR</b>         | <b>ÁREAS CATASTRAL</b> | <b>UND</b>               | <b>VALOR</b> |
| AREA CONSTRUIDA                        | M2  | 41                   | AREA                   | M2                       | 37           |
| AREA PRIVADA                           | M2  | 37.30                | AVALUO CATASTRAL 2024  | PESOS                    | 40849000     |
| AREA LIBRE PRIVADA                     | M2  | 0                    |                        |                          |              |
| AREA LIBRE COMUN                       | M2  | 3.70                 |                        |                          |              |
| <b>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</b>         | <b>UND</b>  | <b>VALOR</b>         | <b>ÁREAS VALORADAS</b> | <b>UND</b>               | <b>VALOR</b> |
| AREA PRIVADA MEDIDA                    | M2  | 37.30                | AREA PRIVADA VALORADA  | M2                       | 37.30        |
| AREA LIBRE MEDIDA                      | M2  | 0                    | AREA LIBRE PRIVADA     | M2                       | 0            |
| <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>Actualidad edificadora</b>          | No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.  |                      |                        |                          |              |
| <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>Reglamentación urbanística:</b>     | <p><b>Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal:</b> Escritura 5340 del 21/08/2014 de la notaría 2 de Cúcuta</p> <p><b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:</b> Acuerdo 019 del 22 de Diciembre de 2019</p> <p>El inmueble se encuentra ubicado en zona de riesgo medio por reomisión en masa. Sin embargo el proyecto se construyó con licencia de construcción, dada en el año 2013, fecha anterior al actual POT.</p>  |                      |                        |                          |              |

## CRUCE CARTOGRÁFICO

Plano Uso de suelo-actividad



Plano de riesgos



## INFORMACIÓN JURÍDICA

### ESCRITURAS

| Nro. escritura | Tipo                 | Fecha      | Notaria | Ciudad             |
|----------------|----------------------|------------|---------|--------------------|
| 3098           | EscrituraDePropiedad | 29/12/2021 | 4       | San Jose de Cucuta |

### MATRÍCULAS

| Nro. Matrícula | Fecha      | Coeficiente | Cédula catastral | Detalle |
|----------------|------------|-------------|------------------|---------|
| 260-292195     | 09/01/2024 | 4.92        | S.I              | APTO    |

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

## GARAJES Y DEPOSITOS

**Observación** El inmueble no tiene garaje.

## DEL ENTORNO

| SERVICIOS PÚBLICOS |        |          | AMOBLAMIENTO URBANO |        |
|--------------------|--------|----------|---------------------|--------|
|                    | Sector | Inmueble |                     | Sector |
| Energía            | SI     | SI       | Alumbrado           | SI     |
| Acueducto          | SI     | SI       | Arborizacion        | SI     |
| Alcantarillado     | SI     | SI       | Alamedas            | NO     |
| Gas                | SI     | SI       | Ciclo rutas         | NO     |

### CARACTERISTICAS

|                  |             |                           |                            |                   |        |
|------------------|-------------|---------------------------|----------------------------|-------------------|--------|
| Uso predominante | Residencial | Área de actividad         | Residencial.               | Demanda / Interés | Debil  |
| Estrato          | 1           | Barrio legal              | Si                         | Topografia        | Ligera |
| Transporte       | Bueno       | Condiciones de salubridad | Bueno                      |                   |        |
| EQUIPAMIENTO     |             |                           | VIAS, ANDENES Y SARDINELES |                   |        |

|                   | Nivel   | Nivel Distancia |                   | Sector             | Conservación |
|-------------------|---------|-----------------|-------------------|--------------------|--------------|
| Zonas recreativas | Bueno   | 100-200         | Andenes           | SI                 | Bueno        |
| Áreas verdes      | Bueno   | 100-200         | Sardineles        | SI                 | Bueno        |
| Estacionamiento   | Regular | 400-500         | Vías pavimentadas | SI                 | Bueno        |
| Asistencial       | No hay  | mas de 500      | Tipo de vía       | ADOQUIN DE CEMENTO |              |
| Escolar           | Regular | 400-500         |                   |                    |              |
| Comercial         | Bueno   | 300-400         |                   |                    |              |

#### IMPACTO AMBIENTAL

|                     |  |        |    |             |    |
|---------------------|--|--------|----|-------------|----|
| Aire                | NO   | Basura | NO | Inseguridad | NO |
| Ruido               | NO   | Aguas  | NO | Otro        | NO |
| <b>Observación:</b> | 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 de Propiedad Horizontal | 5340                 |                  | Fecha escritura  | 21/08/2013      |    |
| Notaria escritura                 | 2                    |                  | Ciudad escritura | CÚCUTA          |    |
| Valor administración              | 0                    | Total unidades   | 20               | Terraza comunal | No |
| Ubicación                         | Apartamento Exterior | # Pisos edificio | 5                | Porteria        | No |
| Horario vigilancia                | 0 horas              | Tanque           | No               | Cancha          | No |
| Zonas verdes                      | No                   | Shut             | No               | Citófono        | No |
| Aire acondicionado                | No                   | Teatrino         | No               | Sauna           | No |
| Club                              | No                   | Bomba eyectora   | No               | Gimnasio        | No |

|                    |  |                         |    |                        |    |
|--------------------|--|-------------------------|----|------------------------|----|
| <b>Bicicletero</b> | No   | <b>Garaje visitante</b> | No | <b>Golfito</b>         | No |
| <b>Calefacción</b> | No   | <b>Planta eléctrica</b> | No | <b>Jardín infantil</b> | No |
| <b>Piscinas</b>    | No   | <b>Ascensores</b>       | No | <b>#Ascensores</b>     | 0  |
| <b>#Sotanos</b>    | 0  |                         |    |                        |    |
| <b>Observación</b> | Escritura: 5340, Fecha escritura: 21/08/2013, Notaría escritura: 2, Ciudad escritura: CÚCUTA, Administración: 0, Total unidades: 20, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. pisos: 5, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0 |                         |    |                        |    |

## ESTRUCTURA

|                                  |  |                                   |   |                                |                   |
|----------------------------------|--|-----------------------------------|---|--------------------------------|-------------------|
| <b>Estado de la conservación</b> | Bueno  | <b>Estructura</b>                 | Industrializado                             | <b>Estructura reforzada</b>    | NO DISPONIBLE     |
| <b>Material construcción</b>     | concreto reforzado   | <b>Tipo estructura</b>            | sistema dual o combinado                    |                                |                   |
| <b>Daños por Sismos</b>          | No disponibles   | <b>Ajustes sismos resistentes</b> | SI  | <b>Cubierta</b>                | Placa de concreto |
| <b>Fachada</b>                   | graniplast   | <b>Ancho fachada</b>              |   | <b>Irregularidad planta</b>    |                   |
| <b>Irregularidad altura</b>      |  | <b>Tipología vivienda</b>         | Edificio en Altura - Piso en bloque aislado | <b>Otro tipología vivienda</b> |                   |
| <b>Año construcción</b>          | 2013   | <b>Edad Inmueble</b>              | 11 años                                     | <b>Vida útil</b>               | 100 años          |
| <b>Estado construcción</b>       | Usada  | <b>%Avance</b>                    |   |                                |                   |
| <b>Licencia construcción</b>     | N.A  |                                   |   |                                |                   |
| <b>Observación</b>               | 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. |                                   |   |                                |                   |

## DEPENDENCIAS

| INFORMACIÓN DEPENDENCIAS |   |                       |   |                        |          |
|--------------------------|---|-----------------------|---|------------------------|----------|
| <b>Sala</b>              | 1 | <b>Comedor</b>        | 1 | <b>Cocina</b>          | Sencilla |
| <b>Baños Sociales</b>    | 1 | <b>Patio interior</b> | 0 | <b>Habitaciones</b>    | 2        |
| <b>Closet</b>            | 0 | <b>Baños privados</b> | 1 | <b>Estar</b>           | 0        |
| <b>Bodega</b>            | 0 | <b>Estudio</b>        | 0 | <b>Cuarto servicio</b> | 0        |

|                |  |             |       |             |       |
|----------------|--|-------------|-------|-------------|-------|
| Baños servicio | 0  | Zona ropa   | 1     | Local       | 0     |
| Balcón         | 0  | Jardín      | No    | Zona verde  | No    |
| Oficina        | 0  | Ventilación | Bueno | Iluminación | Bueno |
| Observación    | Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Baño privado: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno Vivienda usada, Dependencias: , sala, comedor, cocina, baño social, 2 alcobas, la principal con espacio para baño privado, zona de ropa, Inmueble con buena distribución espacial. Cumple con los requisitos exigidos para el uso de vivienda. |             |       |             |       |

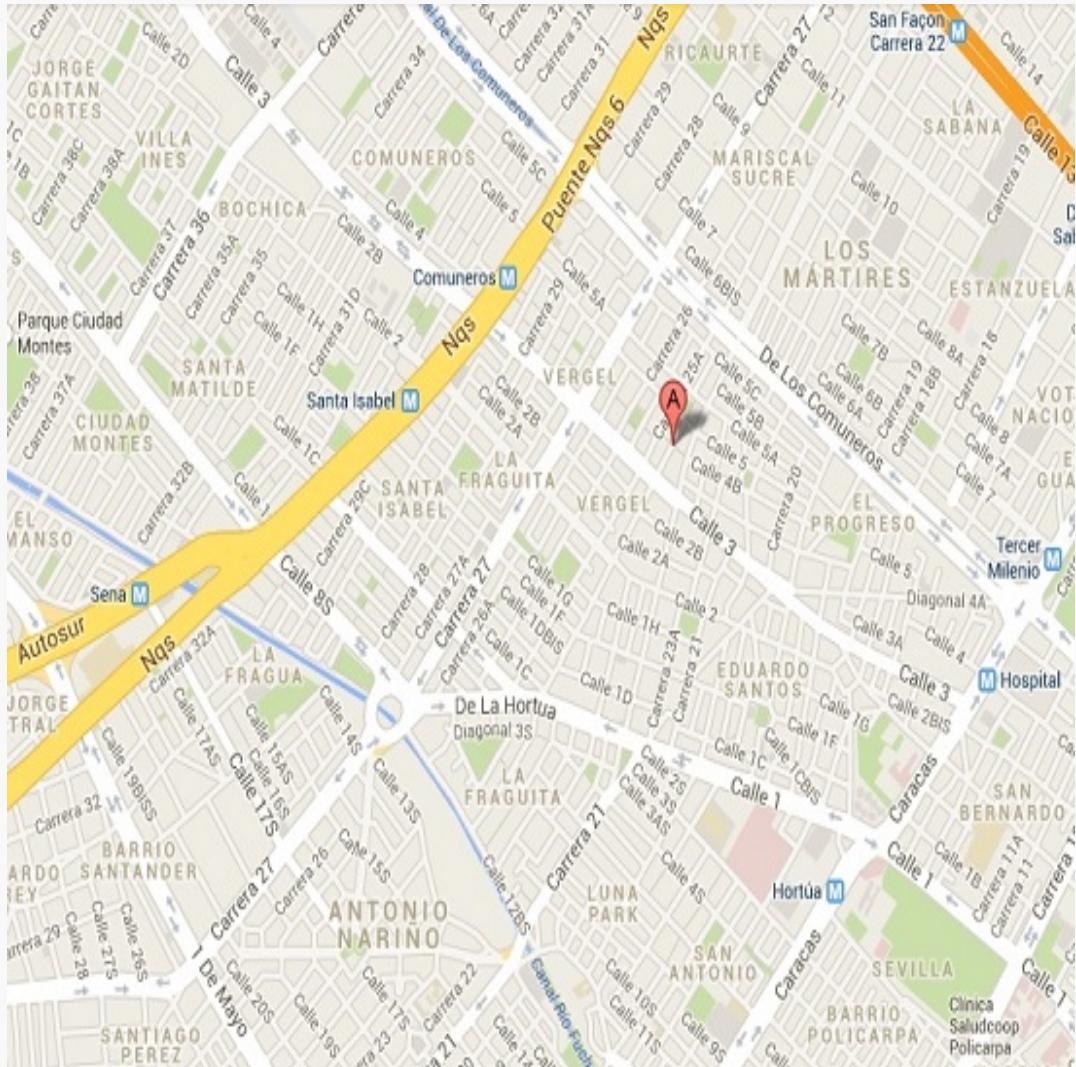
## ACABADOS

|         | Sala   | Comedor | Cocina   | Baño     | Piso     | Techo  | Muro   | Carpintería |
|---------|--------|---------|----------|----------|----------|--------|--------|-------------|
| Calidad | Normal | Normal  | Sencillo | Sencillo | Sencillo | Normal | Normal | Sin acabado |
| Estado  | Bueno. | Bueno.  | Bueno.   | Bueno.   | Bueno.   | Bueno. | Bueno. | No hay      |

|             |  |
|-------------|--|
| Observación | 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. |
|-------------|--|

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

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



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 7.929057688952534  
GEOGRAFICAS : 7° 55' 44.6088''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -72.53024829892064  
GEOGRAFICAS : 72° 31' 48.8928''

## 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 | 0.90 | \$45,000,000   | 0        | \$                  | 0                  | \$                     | \$1,206,434.32 | 3042165493 |
| 2                   | URB LOS ESTORAQUES | 3        | \$60,000,000 | 0.90 | \$54,000,000   |          | \$0                 | 0                  | \$                     | \$1,285,714.29 | 0          |
| 3                   | URB LOS ESTORAQUES | 2        | \$45,000,000 | 0.97 | \$43,650,000   |          | \$0                 | 0                  | \$                     | \$1,148,684.21 | 3203541709 |
| <b>Del inmueble</b> |                    | <b>2</b> |              | .    |                | <b>0</b> |                     | <b>0</b>           |                        |                |            |

| # | EDAD       | AREA CONSTRUIDA | AREA PRIVADA | FACTOR ACABADOS | FACTOR EDAD | FACTOR PISO | FACTOR TAMAÑO | FACTOR UBICACION       | FACTOR HOMOLOGACION   | RESULTADOS     |
|---|------------|-----------------|--------------|-----------------|-------------|-------------|---------------|------------------------|-----------------------|----------------|
| 1 | 11         | 41              | 37.30        | 1.0             | 1.0         | 1.0         | 1.0           | 1.0                    | 1                     | \$1,206,434.32 |
| 2 | 12         | 42              | 42           | 1.0             | 1.0         | 1.0         | 1.0           | 1.0                    | 1                     | \$1,285,714.29 |
| 3 | 12         | 38              | 38           | 1.0             | 1.0         | 1.0         | 1.0           | 1.0                    | 1                     | \$1,148,684.21 |
|   | 11<br>años |                 |              |                 |             |             |               |                        |                       |                |
|   |            |                 |              |                 |             |             |               | <b>PROMEDIO</b>        | <b>\$1,213,610.94</b> |                |
|   |            |                 |              |                 |             |             |               | <b>DESV. STANDAR</b>   | <b>\$68,796.36</b>    |                |
|   |            |                 |              |                 |             |             |               | <b>COEF. VARIACION</b> | <b>5.67%</b>          |                |

|                     |                        |                |              |                 |
|---------------------|------------------------|----------------|--------------|-----------------|
| <b>VALOR MÁXIMO</b> | <b>POR Mt2</b>         | \$1,282,407.30 | <b>TOTAL</b> | \$47,833,792.14 |
| <b>VALOR MÍNIMO</b> | <b>POR Mt2</b>         | \$1,144,814.58 | <b>TOTAL</b> | \$42,701,583.98 |
| <b>VALOR TOTAL</b>  | <b>\$44,760,000.00</b> |                |              |                 |

Observaciones:

Enlaces:

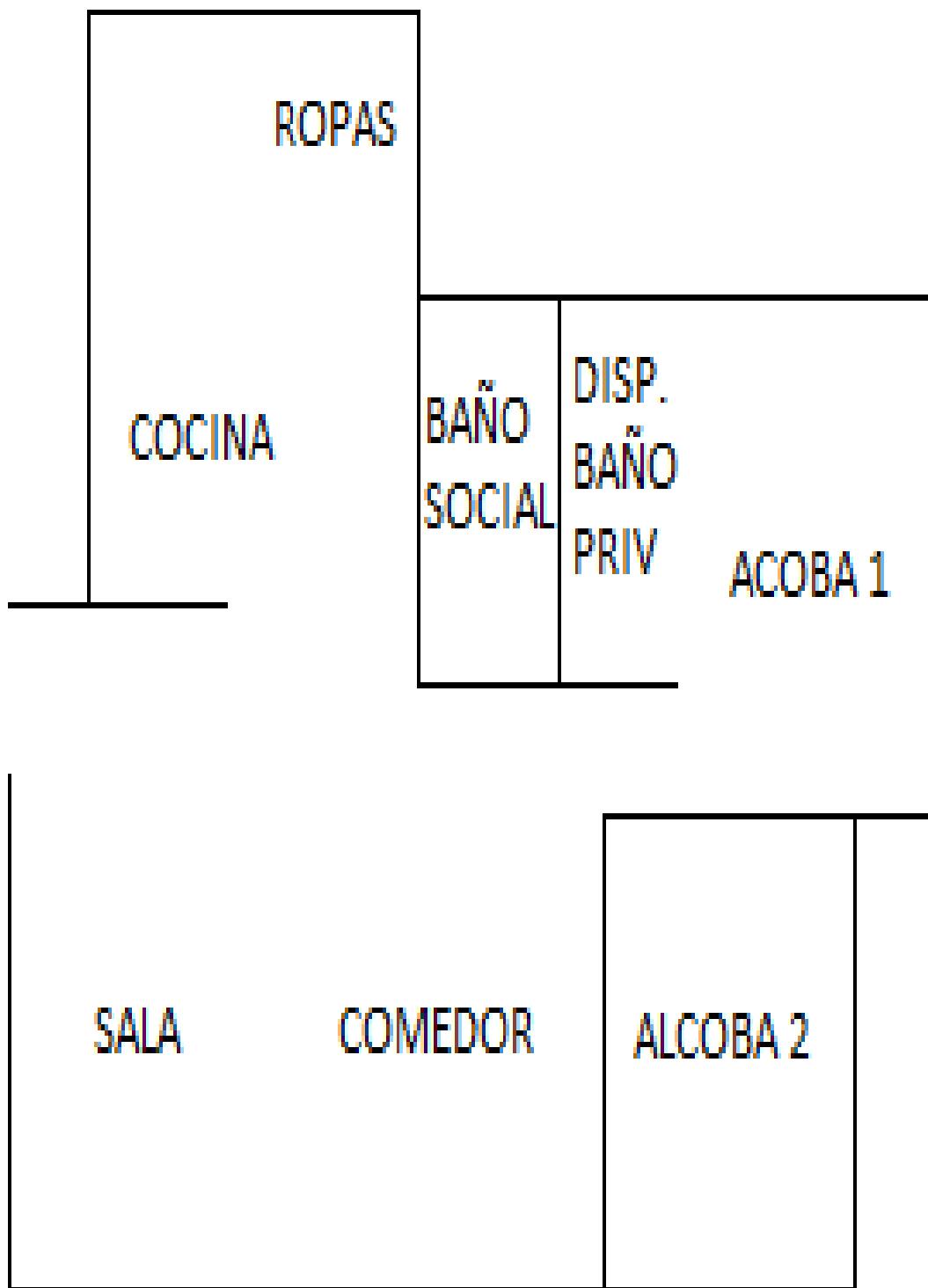
1-[https://inmobiliarioscufor.com/inmuebles\\_en\\_venta/apartamento-en-urbanizacion-cormoranes-el-paraiso/](https://inmobiliarioscufor.com/inmuebles_en_venta/apartamento-en-urbanizacion-cormoranes-el-paraiso/)

2-<https://casas.trovit.com.co/listing/venta-oportunidad-apartamento-cucuta-los-estoraques-1ZThs9v1oM>

3-<https://www.clasf.co/se-vende-apartamento-ciudadela-los-estoraques-en-c%C3%BAcuta-3575975/>

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



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



Escalera del inmueble



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



## FOTOS General

Habitación 2



Baño Social 1



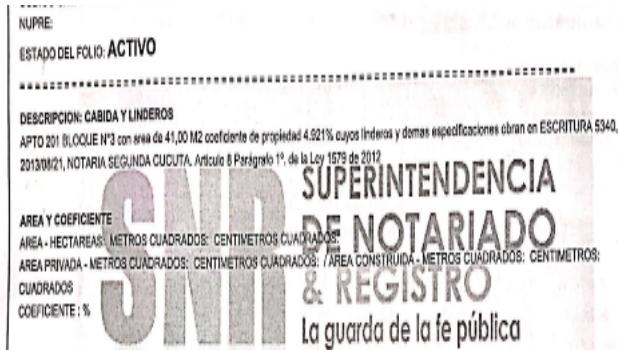
Cubierta-Techos



DATOS LINDEROS ESCRITURA

unión marital de hecho vigente, y manifiesto: **PRIMERO.- OBJETO DEL ACTO.**  
**VENTA:** Que por medio de la presente pública escritura transfiere 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, alinderado de la siguiente manera: SUR-OCCIDENTE: En linea quebrada, en dirección inicial hacia el nor-occidente en longitud de 2.70 metros, hacia el nor-oriente 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 linea recta en dirección nor-oriente en una longitud de 6.56 metros, colindando con vacío que da a zonas públicas, muros comunes de por medio; NOR-ORIENTE: En linea quebrada, en dirección inicial hacia el sur-oriente en longitud de

CABIDA Y LINDEROS



## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

**VOCABULARIO:** **PRECIO:** Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

**ABREVIACIONES:** Apartamento: APTO ó AP --- TORRE: TO --- LOTE: LO --- CASA: CS o CA --- AVENIDA: AV --- CALLE: CL --- CARRERA: CRA ó KR--- Diagonal: Diag. --- Conjunto: CJ --- Edificio: ED --- Residencial: Res --- Etapa: ET --- SIN Estrato: SE---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 valuaria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

**El valuador confirma que:** el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su

vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ----No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de valuador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, 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 LRCAJALEASING-41057446**



PIN de Validación: b4210a77



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA  
https://www.ana.org.co  
Carrera 10 # 100-300  
Bogotá D.C - Colombia  
Líneas principales de atención A.M.R.  
En Bogotá: 589 97 46  
A Nivel Nacional: 01-8000 422 840

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA  
NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20010 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 inscrib(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 09 de Junio de 2017 y se le ha asignado el número de avalador 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

Regímen  
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Avances de obras.

Fecha de inscripción  
22 Feb 2019

Regímen  
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CÚCUTA, NORTE DE SANTANDER  
Dirección: CALLE 7 # 10E-30 B. CO LSGAG  
Teléfono: 3202343252  
Correo Electrónico: lugarc72@hotmail.com



PIN de Validación: b4210a77



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



autorregulador nacional de avalúadores  
<http://www.ana.org.co>  
Carrera 10 # 10-300  
Bogotá D.C. - Colombia  
Líneas gratuitas de atención A.M.R.  
En Bogotá: 160 91 46  
A Nivel Nacional: 01 8000 422 840

**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 destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil o otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que lo permita. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. En caso de inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporta 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