



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1093770595

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	JHOANN EDUARDO CALDERON VILLAMIZAR	FECHA VISITA	13/02/2024
NIT / C.C CLIENTE	1093770595	FECHA INFORME	16/02/2024
DIRECCIÓN	AV 17 # 19 - 152 BARR VALLE ESTHER CSRIO BOCONO	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 2	EDAD (AÑOS)	38 años
BARRIO	VALLE ESTHER	REMODELADO	
CIUDAD	San Jose de Cucuta	OCUPANTE	Propietario
DEPARTAMENTO	Norte de Santander	TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	LUIS FERNANDO GARCIA BUSTOS		
IDENTIFICACIÓN	88197626		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	CALDERON VILLAMIZAR GEOVANN ALEXIS				
NUM.	2647 EscrituraDe	NOTARIA	4	FECHA	03/11/2023
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	San Jose de Cucuta	DEPTO	Norte de Santander		
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL	010104680037001				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	N.A				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N.A				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	N°
260-184747	CASA

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble ubicado en el Barrio Valle Esther, Ciudadela La Libertad. El inmueble cuenta con los servicios públicos.
 NOTA: En sitio se encontró nomenclatura: Calle 17 # 19.152, la cual coincide con la registrada en la escritura 2647 de la Notaría 4 de Cúcuta, según catastro.

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Normal	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Sencillo	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpintería	Normal	Bueno.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardinInfant	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Ginmnasio	No	BombaEyectora	No
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 111,456,250

VALOR ASEGURABLE \$ COP 111,456,250

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. El predio tiene una área de terreno y construcción que no es propia en el antejardín, la cual se debe legalizar ante alcaldía.

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

Área Lote	97.35	Frente	6.60
Forma	REGULAR	Fondo	14.70
Topografía	LIGERA	Rel. Fte./Fdo.	1:2.22

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

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	022 DEL 19 DE DICIEMBRE DE 2019
Antejardín	3
Uso principal	RESIDENCIAL
Altura permitida pisos	3
Aislamiento posterior	3m A PARTIR DEL 2DO PISO
Índice de ocupación	0.77
Índice de construcción:	2.50
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	97.35
AREA CONSTRUIDA	M2	0

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	122
AREA CONSTRUIDA	M2	90
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	71965000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	97.35
AREA PISO 1	M2	114
TERRENO_ ANTEJARDIN NO PROPIO	M2	29.37

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	97.35
AREA PISO 1	M2	74.95
PORCHE	M2	29.70

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

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

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

Amoblamiento Urbano

Paradero: NO Zonas verdes: Si Arborescencia: 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	1
N° de Sótanos	
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	62
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	AV 17 # 19 - 152 BARR VALLE ESTHER CSRIO BOCONO

Ajuste sismo resistente	SI
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1986

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 de Terreno	AREA DE TERRENO	97.35	M2	\$375,000.00	32.75%	\$36,506,250.00
Area Construida	AREA DE CONSTRUCCION	74.95	M2	\$1,000,000.00	67.25%	\$74,950,000.00
TOTALES					100%	\$111,456,250
Valor en letras			Ciento once millones cuatrocientos cincuenta y seis mil doscientos cincuenta Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$111,456,250

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:	Se observa construcción de vivienda unifamiliar, al igual que remodelaciones y ampliaciones de inmuebles.

SALVEDADES

General: El inmueble ubicado en el Barrio Valle Esther, Ciudadela La Libertad. El inmueble cuenta con los servicios públicos. NOTA: En sitio se encontró nomenclatura: Calle 17 # 19.152, la cual coincide con la registrada en la escritura 2647 de la Notaría 4 de Cúcuta, según catastro.

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 cuenta con un espacio en la parte anterior del predio disponible para un garaje.

Entorno: El Barrio Valle Esther, se ubica dentro de la ciudadela La libertad, cuenta con buenas vías de acceso y con equipamiento comunal. Al sector se accede por la avenida 3 (demetrio mendoza) y la vía boconó (vías principales(, en buen estado de conservación y con gran flujo vehicular de transporte público y privado. Directamente desde la calle 17 del barrio, corredor zonal.

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: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno Vivienda usada, unifamiliar de 1 piso con disposición medianera. Dependencias: zona anterior del predio, sala, comedor, cocina, baño social, 3 alcobas, zona de ropas, y patio posterior. Inmueble con buena distribución espacial. Cumple con los requisitos exigidos para el uso de vivienda.

Acabados: Se pudo observar en la visita que los acabados son en su mayoría normales, muros pañetados, estucados y pintados, baño enchapado, pisos en cerámica, Tiene acabados en madera de puertas, Ventanas en carpintería de aluminio. Sus acabados se encuentran en buen estado de conservación.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica 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 CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	BR LA LIBERTAD	\$160,000,000	0.97	\$155,200,000	5821919	120	111.35	\$1,000,000	\$111,350,000
2	BR LA LIBERTAD	\$230,000,000	0.97	\$223,100,000	5821919	72	216	\$900,000	\$194,400,000
3	BR LA LIBERTAD	\$180,000,000	0.99	\$178,200,000	5821919	250	125	\$700,000	\$87,500,000
Del inmueble						97.35	74.95		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$43,850,000	\$365,417	1.0	1.0	1.00	\$365,417
2	\$28,700,000	\$398,611	1.0	1.0	1.00	\$398,611
3	\$90,700,000	\$362,800	1.0	1.0	1.00	\$362,800
					PROMEDIO	\$375,609.26
					DESV. STANDAR	\$19,963.11
					COEF. VARIACION	5.31%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$375,000.00	AREA	97.35	TOTAL	\$36,506,250.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$900,000.00	AREA	74.95	TOTAL	\$67,455,000.00
VALOR TOTAL		\$103,961,250.00				

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://inmobiliariatonchala.com.co/inmuebles/casa-en-venta-en-la-libertad-valle-esther/27618>

2.-<https://inmobiliariatonchala.com.co/inmuebles/casa-en-venta-en-la-libertad/23635>

3.-<https://inmobiliariatonchala.com.co/inmuebles/casa-en-venta-en-la-libertad/10283>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

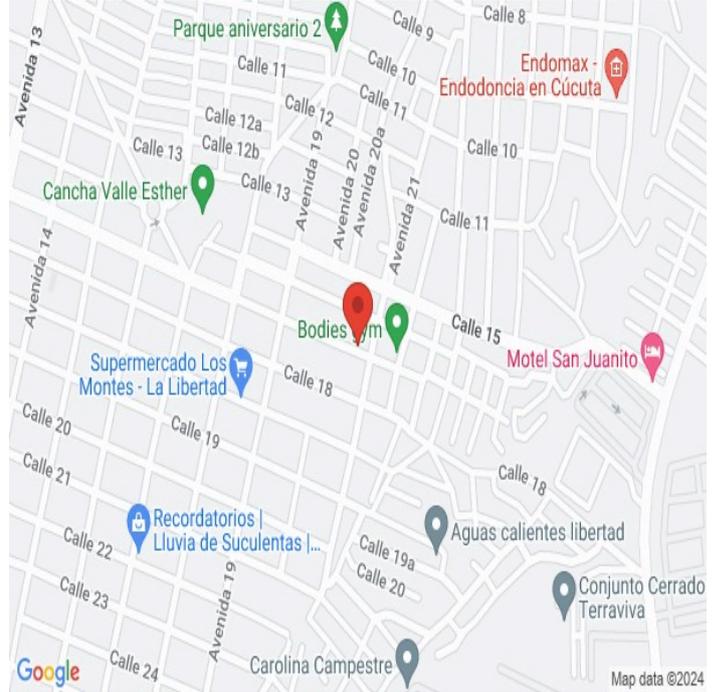
DIRECCIÓN:
 AV 17 # 19 - 152 BARR VALLE ESTHER CSRIO BOCONO |
 VALLE ESTHER | San Jose de Cucuta | Norte de Santander

COORDENADAS (DD)

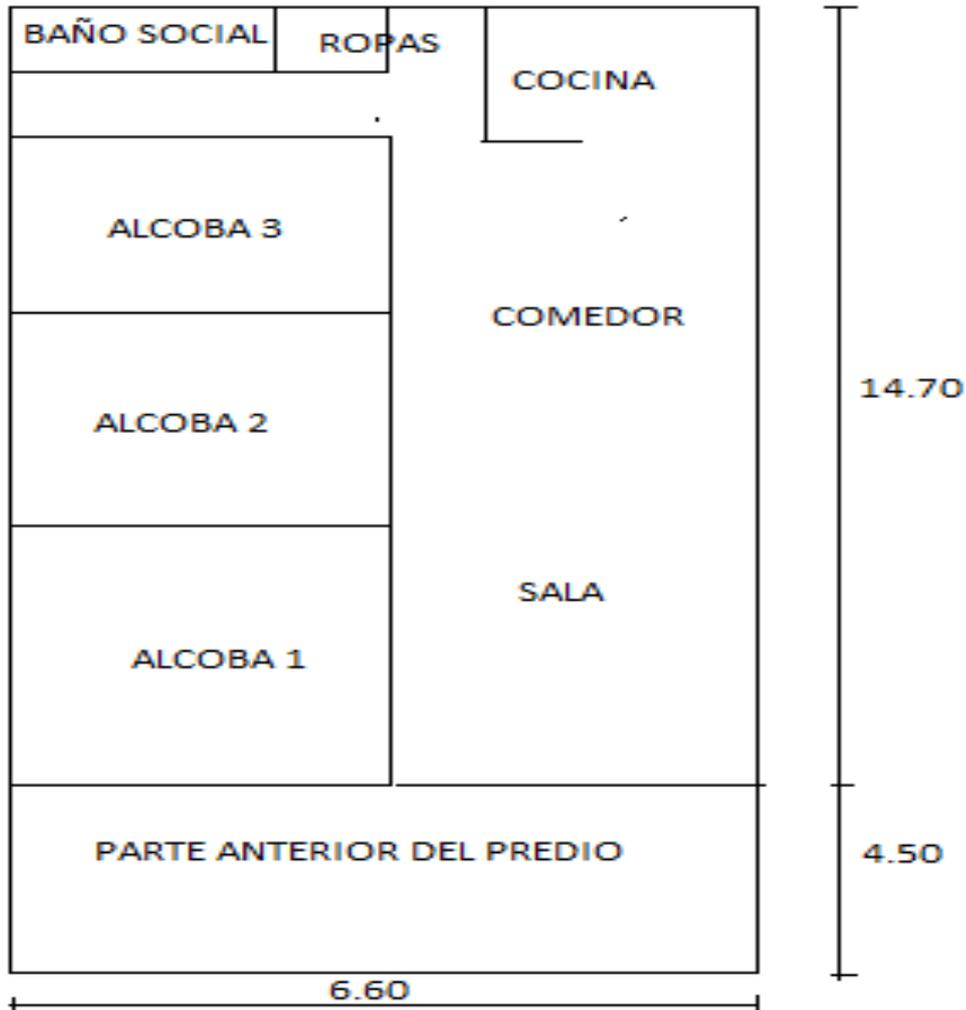
Latitud: 7.885086411082293
Longitud: -72.46945173803721

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 7° 53´ 6.3096´´
Longitud: 72° 28´ 10.0272´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS General

Puerta de entrada



Sala



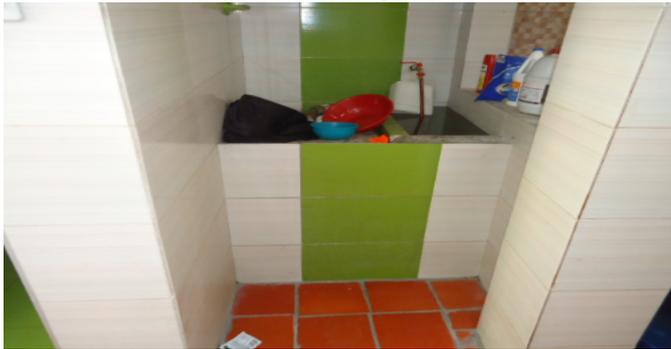
Comedor



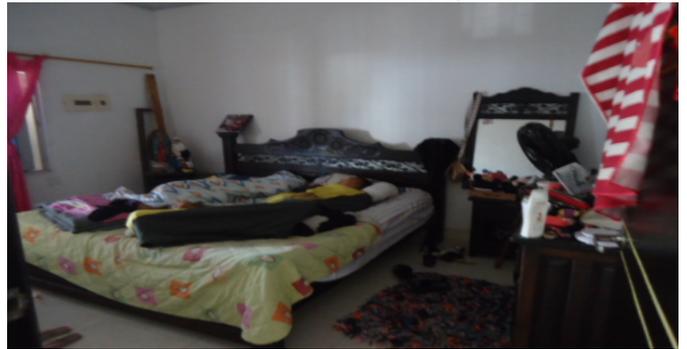
Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



FOTOS General

Baño Social 1



Patio Interior



Cubierta-Techos



Garaje

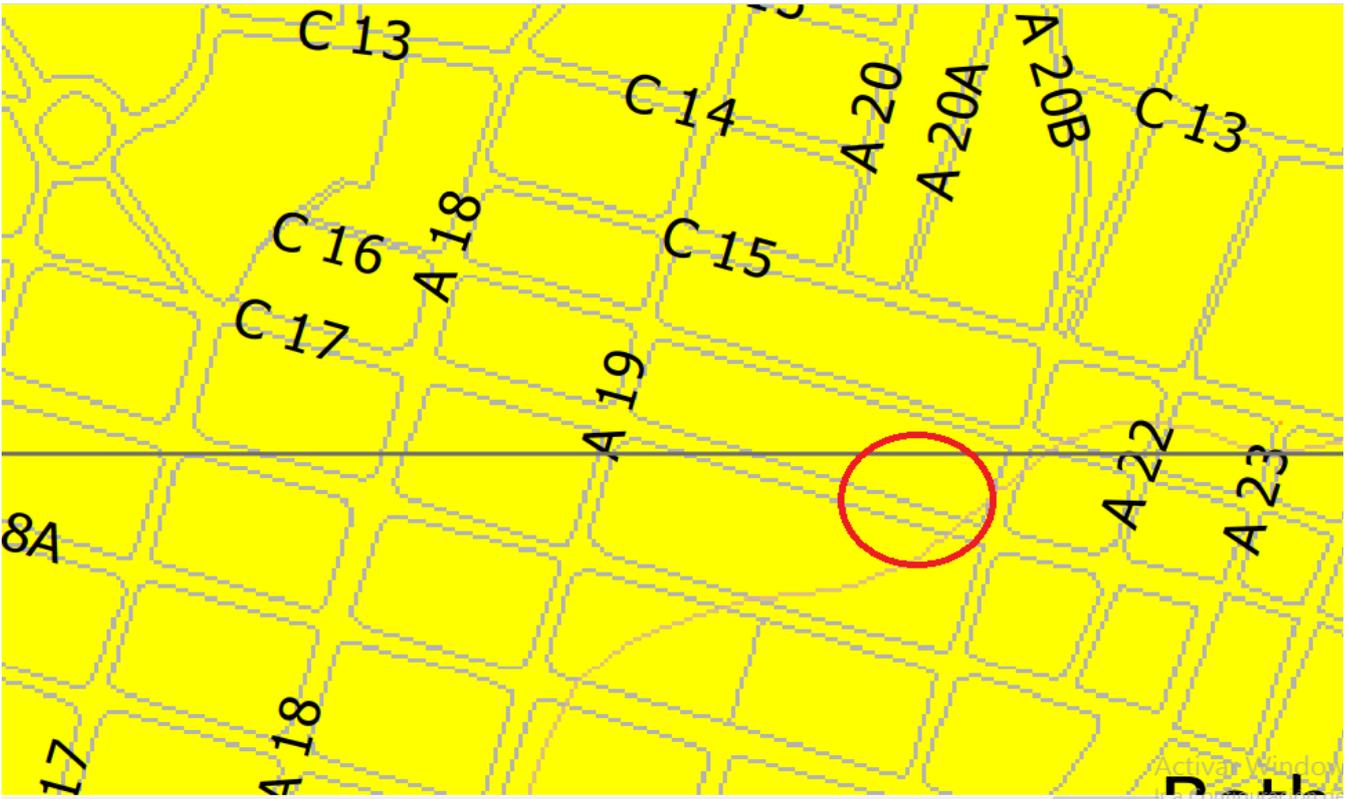


CRUCE CARTOGRÁFICO

Plano Uso de suelo-actividad



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

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. --- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. --- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1093770595



PIN de Validación: b4210a77



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 evaluador AVAL-88197626.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) LUIS FERNANDO GARCIA BUSTOS se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
09 Jun 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Avances de obras.

Fecha de inscripción
22 Feb 2019

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CÚCUTA, NORTE DE SANTANDER

Dirección: CALLE 7 # 10E-30 B. COLSAG

Teléfono: 3202343252

Correo Electrónico: lufgar72@hotmail.com



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 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

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: 240209758689167133

Nro Matrícula: 260-184747

Pagina 1 TURNO: 2024-260-1-16359

Impreso el 9 de Febrero de 2024 a las 05:42:24 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: 28-12-1995 RADICACIÓN: 95-27238 CON: ESCRITURA DE: 21-12-1995
CODIGO CATASTRAL: 010104680037001COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 3551 de fecha 21-12-95 en NOTARIA 3A. de CUCUTA LOTE DE TERRENO con area de 97.35 M2. (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84). JUNTO CON LA CASA PARA HABITACION EN EL CONSTRUIDA.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 97 CENTIMETROS CUADRADOS: 3500
AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS:
CUADRADOS
COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

PRIMERO.-REGISTRO DE 06-12-95 OFICIO #972 DE 06-12-95 JUZGADO 3 LABORAL.-CANCELACION EMBARGO ACCION PERSONAL.-MEDIDA CAUTELAR.-DE: GALLARDO RAMON RAQUEL.-A: SUAREZ URIBE, MOISES.-1995.- SEGUNDO.-REGISTRO DE 17-12-85 OFICIO #980 DE 16-12-85 JUZG.3 LABORAL CUCUTA.-EMBARGO ACCION PERSONAL.-MEDIDA CAUTELAR.-DE:GALLARDO RAMON RAQUE.-A: SUAREZ URIBE, MOISES.-1985.- TERCERO.-REGISTRO DE 05-07-83 ESCRIT.#1742 DE 20-05-83 NOTARIA 3 CUCUTA.-ACLARACION IDENTIFICACION.-A: SUAREZ URIBE, MOISES.-1983.- CUARTO.-REGISTRO DE 03-11-80 ESCRIT.#3405 DE 10-10-80 NOTARIA 3 CUCUTA.-COMPRAVENTA.-MODO DE ADQUIRIR.-DE: PATI/O IBARRA, LUCY.-A: SUAREZ URIBE, MOISES.-1980.- QUINTO.-REGISTRO DE 27-07-79 ESCRIT.#2607 DE 26-07-79 NOTARIA 3 CUCUTA.-COMPRAVENTA.-MODO DE ADQUIRIR.-DE: PRIETO DE HERRAN, ESTHER MARIA.-A: PATI/O IBARRA, LUCY.-1979.- SEXTO.-REGISTRO 27-09-77 ESCRITURA DE 26-09-77 NOT 3 DE CTA. ACLARACION. A:PRIETO DE HERRAN ESTHER L.1.TOMO 3 PAR B PARTIDA 961 PAGINA 125 1977SEPTIMO.-REGISTRO 16-01-56 ESCRITURA 37 DE 12-01-56 NOT 2 DE CTA. COMPRAVENTA MODO DE ADQUISICION. DE:PE/ARANDA PEREZ VICTOR A:PRIETO DE HERRAN ESTHER L.1.TOMO 5 PARTIDA 93 PAGINA 135/37 1956

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO
1) AV 17 # 19 - 152 BARR VALLE ESTHER CSRIO BOCONO

DETERMINACION DEL INMUEBLE:
DESTINACION ECONOMICA:

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

260 - 7355

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 27-12-1995 Radicación: 1995-27238

Doc: ESCRITURA 3551 DEL 21-12-1995 NOTARIA 3A. DE CUCUTA VALOR ACTO: \$220,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA 97.35 M2. B.F.#53745 \$ 2870=

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

DE: SUAREZ URIBE MOISES CC# 13248297

A: JURADO RESTREPO GILBERTO CC# 14976773 X



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

Certificado generado con el Pin No: 240209758689167133

Nro Matrícula: 260-184747

Pagina 2 TURNO: 2024-260-1-16359

Impreso el 9 de Febrero de 2024 a las 05:42:24 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

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 08-08-1986 Radicación: 11532

Doc: ESCRITURA 2989 DEL 04-08-1986 NOTARIA 3 DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$90,000

ESPECIFICACION: OTRO: 120 DECLARACION DE CONSTRUCCION

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

A: PUERTO LUIS ORLANDO

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 15-07-1992 Radicación: 11754

Doc: ESCRITURA 2362 DEL 07-07-1992 NOTARIA 3 DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$1,800,000

ESPECIFICACION: FALSA TRADICION: 612 VENTA DE MEJORAS EN SUELO AJENO CON ANTECEDENTE R.

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

DE: PUERTO LUIS ORLANDO

A: CELIS DUARTE JORGE ENRIQUE

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 14-08-1992 Radicación: 13765

Doc: ESCRITURA 2731 DEL 06-08-1992 NOTARIA 3 DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$2,100,000

ESPECIFICACION: FALSA TRADICION: 612 VENTA DE MEJORAS EN SUELO AJENO CON ANTECEDENTE R.

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

DE: CELIS DUARTE JORGE ENRIQUE

A: NOVOA GARZON MAURICIO

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 14-08-1992 Radicación: 14765

Doc: ESCRITURA 2731 DEL 06-08-1992 NOTARIA 3 DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 342 PACTO DE RETROVENTA

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

DE: NOVOA GARZON MAURICIO

A: CELIS DUARTE JORGE ENRIQUE

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 18-03-1993 Radicación: 5368

Doc: ESCRITURA 733 DEL 09-03-1993 NOTARIA 3 DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 999 OTROS REVOCACION Y CANCELACION REGISTRO ESC.# 2731 DEL 06-08-92 COMPRAVENTA Y PACTO DE RETROVENTA

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

DE: NOVOA GARZON MAURICIO

A: CELIS DUARTE JORGE ENRIQUE

X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 11-11-1993 Radicación: 22563



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

Certificado generado con el Pin No: 240209758689167133

Nro Matrícula: 260-184747

Pagina 3 TURNO: 2024-260-1-16359

Impreso el 9 de Febrero de 2024 a las 05:42:24 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

Doc: ESCRITURA 3595 DEL 08-10-1993 NOTARIA 5 DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: FALSA TRADICION: 612 VENTA DE MEJORAS EN SUELO AJENO CON ANTECEDENTE R.

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

DE: CELIS DUARTE JORGE ENRIQUE

A: STAPPER ALCIDES JOSE

X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 30-11-1995 Radicación: 1995-25205

Doc: ESCRITURA 4274 DEL 16-09-1994 NOTARIA 2 DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$2,240,000

ESPECIFICACION: FALSA TRADICION: 612 VENTA DE MEJORAS EN SUELO AJENO CON ANTECEDENTE R.

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

DE: STAPPER ALCIDES JOSE

CC# 132219

A: GALINDO GABRIEL

CC# 317737

X

A: MORALES DE GALINDO CONCEPCION CONCHA

CC# 20261538

X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 18-03-1996 Radicación: 1996-6439

Doc: ESCRITURA 97 DEL 12-01-1996 NOTARIA 2 DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$5,500,000

ESPECIFICACION: FALSA TRADICION: 612 VENTA DE MEJORAS EN SUELO AJENO CON ANTECEDENTE R. B.F.#54962/63 \$60.950, \$7.050.=

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

DE: GALINDO GABRIEL

CC# 317737

DE: MORALES DE GALINDO CONCEPCION CONCHA

CC# 20261538

A: JURADO RESTREPO GILBERTO

CC# 14976773

X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 18-03-1996 Radicación: 1996-6439

Doc: ESCRITURA 97 DEL 12-01-1996 NOTARIA 2 DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$3,000,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA DE CUERPO CIERTO

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

DE: JURADO RESTREPO GILBERTO

CC# 14976773

X

A: SANTAELLA PEÑARANDA GUSTAVO

CC# 1914048

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 10-04-1997 Radicación: 1997-9703

Doc: ESCRITURA 921 DEL 19-03-1997 NOTARIA 2 DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$3,000,000

Se cancela anotación No: 10

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA CUERPO CIERTO ESC.#97 DE 12-01-96

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

DE: SANTAELLA PEÑARANDA GUSTAVO

NIT# 1914048

A: JURADO RESTREPO GILBERTO



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

Certificado generado con el Pin No: 240209758689167133

Nro Matrícula: 260-184747

Pagina 4 TURNO: 2024-260-1-16359

Impreso el 9 de Febrero de 2024 a las 05:42:24 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

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 21-05-1997 Radicación: 1997-13135

Doc: ESCRITURA 847 DEL 14-04-1997 NOT 4. DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$7,473,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA BF.89368 \$ 74,700

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

DE: JURADO RESTREPO GILBERTO

CC# 14976773

A: GOMEZ FONSECA FRANCY YULIE

CC# 60292816 X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 03-01-2001 Radicación: 2001-93

Doc: ESCRITURA 4313 DEL 22-12-2000 NOTARIA 3 DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$10,500,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA MODO DE ADQUIRIR. I.R.A.#3271/72 DE 02-01-01 \$107.200. \$36.900.

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

DE: GOMEZ FONSECA FRANCY YULIE

CC# 60292816

A: CALDERON PINILLA PABLO EDUARDO

CC# 13491242 X

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 03-01-2001 Radicación: 2001-93

Doc: ESCRITURA 4313 DEL 22-12-2000 NOTARIA 3 DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 370 CONSTITUCION PATRIMONIO FAMILIA LIMITACION DE DOMINIO.

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

DE: CALDERON PINILLA PABLO EDUARDO

CC# 13491242 X

A: FAVOR SUYO Y DE LOS HIJOS QUE LLEGARE A TENER.

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 06-11-2018 Radicación: 2018-260-6-24744

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 RESOLUCIÓN N°001 DEL 12 DE ENERO DE 2018- INSCRIPCIÓN DE GRAVAMEN DE CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN EN LOS FOLIOS DE MATRICULA INMOBILIARIA-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 VALORIZACIÓN DEL MUNICIPIO DE SAN JOSE DE CUCUTA-FONDOVA-CUCUTA FUTURA

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 27-04-2022 Radicación: 2022-260-6-10570

Doc: ESCRITURA 874 DEL 22-04-2022 NOTARIA CUARTA DE SAN JOSE DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 14

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES CANCELACIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA. ESCRITURA 4313 DEL 22/12/2000

NOTARIA 3 DE CUCUTA. CONTINUA VIGENTE LA VALORIZACION



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

Certificado generado con el Pin No: 240209758689167133

Nro Matrícula: 260-184747

Pagina 5 TURNO: 2024-260-1-16359

Impreso el 9 de Febrero de 2024 a las 05:42:24 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

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

DE: CALDERON PINILLA PABLO EDUARDO

CC# 13491242

A: FAVOR SUYO Y DE LOS HIJOS QUE LLEGARE A TENER

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 14-11-2023 Radicación: 2023-260-6-27524

Doc: ESCRITURA 2647 DEL 03-11-2023 NOTARIA CUARTA DE SAN JOSE DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$70,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION INCLUIDA LA AUTORIZACIÓN POR VALORIZACIÓN POR BENEFICIO GENERAL VIGENCIA 2023

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

DE: CALDERON PINILLA PABLO EDUARDO

CC# 13491242

A: CALDERON VILLAMIZAR GEOVANN ALEXIS

CC# 1093776796 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *17*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 7

Nro corrección: 1

Radicación: 22563

Fecha: 26-03-1996

POR UNIFICACION CRONOLOGICAMENTE LA ANOTACION 1 ES LA 7 Y LA 2,3,4,5,6 Y 7 SON LA 1,2,3,4,5 Y 6; SEGUN RESOL.# 043 DEL 20-03-96

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-260-1-16359

FECHA: 09-02-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

[Handwritten signature of Martha Eliana Perez Torrenegra]

MARTHA ELIANA PEREZ TORRENEGRA

REGISTRADORA PRINCIPAL