



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1116857092

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	CESAR ANTONIO SUAREZ ORTEGA
NIT / C.C CLIENTE	1116857092
DIRECCIÓN	CALLE 7 # 10 - 34 CASA 2 VIVIENDAS SU VILLA BARRIO GRAMALOTE
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	GRAMALOTE
CIUDAD	Villa del Rosario
DEPARTAMENTO	Norte de Santander
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	LUIS FERNANDO GARCIA BUSTOS
IDENTIFICACIÓN	88197626

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	23/02/2024
FECHA INFORME	26/02/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	26 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	OSORIO EUGENIO ALICIA				
NUM.	2394 Escritura De	NOTARIA	5	FECHA	14/09/2006
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	San Jose de Cucuta	DEPTO	Norte de Santander		
ESCRITURA					
CEDULA	010200970009000				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	N.A				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CO DE VIVIENDAS SU VILLA				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	0	VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	10.01				

M. INMOB.	N°
260-195600	CASA # 2

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: Municipio de Villa del Rosario
Al inmueble se llega así: Se accede desde las avenidas 7a y 8a, vías principales del municipio. Directamente por la calle 7 del sector.
Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Sencillo	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpintería	Sencillo	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	JardínInfantil	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 95,006,160

VALOR ASEGURABLE \$ COP 95,006,160

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
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

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Casa
Total unidades de vivienda	1 UND / PH: 10 UNDS
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: ESCRITURA 974 DEL 20-03-1997 NOTARIA 3 DE CUCUTA
Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: ACUERDO 015 DE 2013

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	83.12	AREA	M2	83
AREA PRIVADA	M2	83.12	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	25722000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	83	AREA PRIVADA VALORADA	M2	83.12

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CALLE 7 # 10 - 34 CASA 2 VIVIENDAS SU VILLA BARRIO GRAMALOTE | GRAMALOTE | Villa del Rosario | Norte de Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 974, fecha: 20/03/1997, Notaría: 3 y ciudad: CUCUTA.

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

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

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	NO

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	1
N° de Sótanos	0
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	74
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	Casa Medianera

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de barro
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1998

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	CASA # 2	83.12	M2	\$1,143,000.00	100.00%	\$95,006,160.00
TOTALES					100%	\$95,006,160

Valor en letras

Noventa y cinco millones seis mil ciento sesenta Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL**\$95,006,160**

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

10

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 en el sector construcción vivienda unifamiliar de pequeños conjuntos.

SALVEDADES

General: Inmueble ubicado en: Municipio de Villa del Rosario. Al inmueble se llega así: Se accede desde las avenidas 7a y 8a, vías principales del municipio. Directamente por la calle 7 del sector. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

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 garaje semicubierto en la parte anterior del predio.

Entorno: El conjunto SU VILLA se ubica en el barrio Gramalote, del municipio de Villa del Rosario. Cuenta con buenas vías de acceso y con equipamiento comunal. Al sector se accede por la Cra 7 y 8 (vía principales del municipio), en buen estado de conservación y con gran flujo vehicular de transporte público y privado.

Propiedad horizontal: Escritura: 974, Fecha escritura: 20/03/1997, Notaría escritura: 3, Ciudad escritura: CUCUTA, Administración: 0, Total unidades: 1 UND / PH: 10 UNDS, Ubicación: Casa Medianera, Nro. Pisos: 1, 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: 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 2 pisos con disposición medianera. Dependencias: PRIMER PISO: antejardín, garaje, sala, comedor, cocina, zona de ropas, patio posterior y escalera. SEGUNDO PISO: baño social y 3 alcobas. 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, baños enchapados, pisos en cerámica, Tiene acabados en madera de puertas interiores. Ventanas en carpintería de 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	CASA PUEBLITO ESPAÑOL	2	\$125,000,000	0.95	\$118,750,000	0	\$	0	\$	\$1,236,979.17	5821919
2	CJ TAMARINDO	2	\$145,000,000	0.95	\$137,750,000	0	\$	0	\$	\$1,380,260.52	5821919
3	SECTOR VILLA ANTIGUA	2	\$200,000,000	0.95	\$190,000,000		\$		\$	\$1,266,666.67	5718371
4	Bellavista - Villa del rosario	2	\$180,000,000	0.95	\$171,000,000		\$		\$	\$1,449,152.54	3187852469
Del inmueble		2		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	20	96	96	0.90	1.0	1.0	1.0	1.0	0.9	\$1,113,281.25
2	20	99.80	99.80	0.90	1.0	1.0	1.0	1.0	0.9	\$1,242,234.47
3	25	160	150	0.90	1.0	1.0	1.0	1.0	0.9	\$1,140,000.00
4		118	118	0.90	1.0	1.0	1.0	0.90	0.81	\$1,173,813.56
	26 años									
									PROMEDIO	\$1,167,332.32
									DESV. STANDAR	\$55,740.21
									COEF. VARIACION	4.78%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$1,223,072.53	TOTAL	\$101,661,788.54
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$1,111,592.11	TOTAL	\$92,395,536.33
VALOR TOTAL	\$95,006,160.00			

Observaciones:

Enlaces:

- 1.-<https://inmobiliariatonchala.com.co/inmuebles/casa-en-venta-en-pueblito-espa%C3%B1ol/26610>
- 2.-<https://inmobiliariatonchala.com.co/inmuebles/casa-en-venta-en-villa-del-rosario/24037>
- 3.-<https://rentabien.com.co/detalle/6475/casa-en-venta-en-villa-antigua---villa-del-rosario?code=551951>
- 4.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/bellavista/villa-del-rosario/10377473>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CALLE 7 # 10 - 34 CASA 2 VIVIENDAS SU VILLA BARRIO GRAMALOTE | GRAMALOTE | Villa del Rosario | Norte de Santander

COORDENADAS (DD)

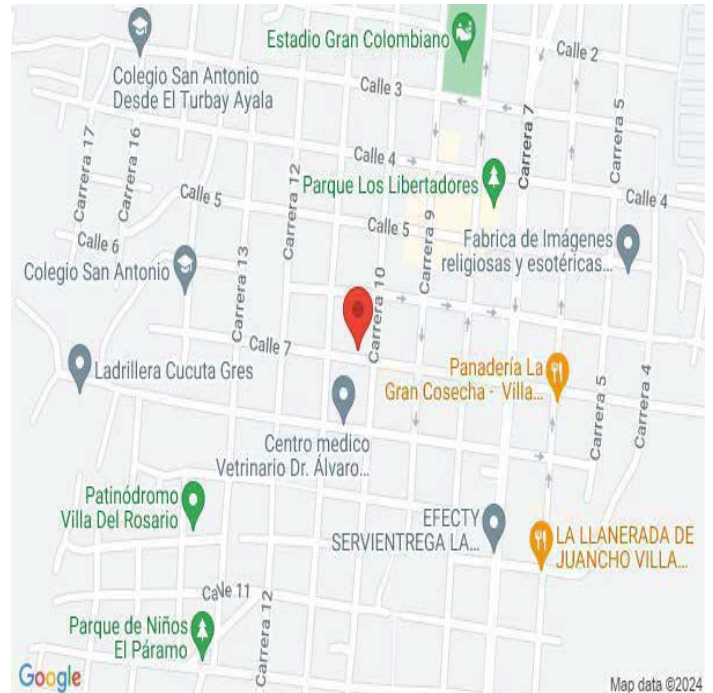
Latitud: 7.8313670503930455

Longitud: -72.47419794090092

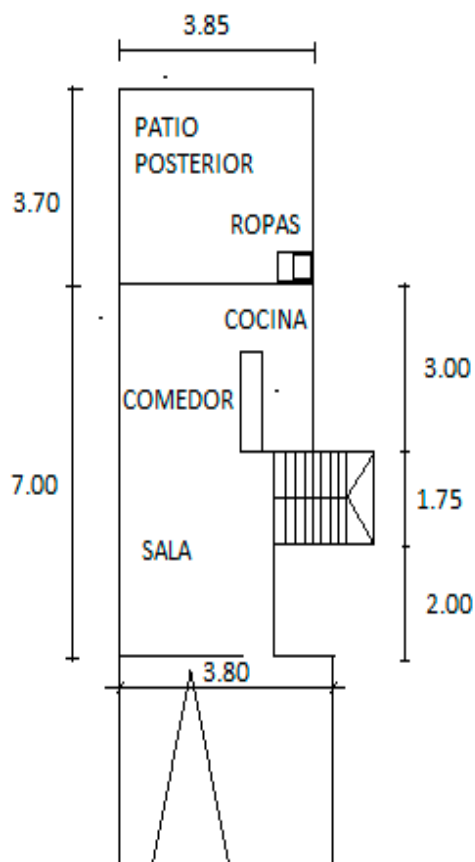
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 7° 49' 52.9212''

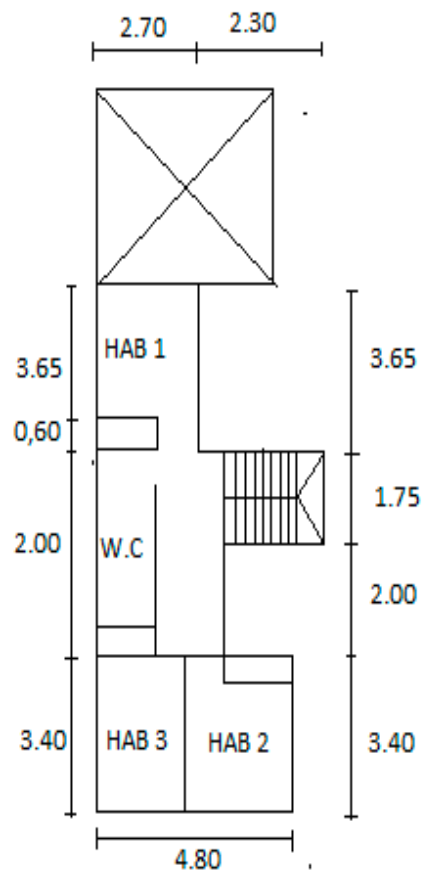
Longitud: 72° 28' 27.1128''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



PRIMER PISO



SEGUNDO PISO

FOTOS General

Foto Selfie



ACCESO AL CONJUNTO



Via frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS General

Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



FOTOS General

Habitación 3



Baño Social 1



Cubierta-Techos



Patio Interior



Garaje



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

ABREVIACIONES: Apartamento: APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR --- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Eta**

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1116857092



PIN de Validación: b4210a77



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) LUIS FERNANDO GARCIA BUSTOS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 88197626, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 09 de Junio de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-88197626.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
09 Jun 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Avances de obras.

Fecha de inscripción
22 Feb 2019

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CÚCUTA, NORTE DE SANTANDER

Dirección: CALLE 7 # 10E-30 B. COLSAG

Teléfono: 3202343252

Correo Electrónico: lufgar72@hotmail.com



PIN de Validación: b4210a77



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



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

Que revisados los archivos de antecedentes 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 u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



VALUO: LRCAJA-1116857092 M.I.: 260-195600

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: 240212287589251679

Nro Matrícula: 260-195600

Pagina 1 TURNO: 2024-260-1-17147

Impreso el 12 de Febrero de 2024 a las 03:12:13 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: VILLA DEL ROSARIO VEREDA: VILLA ROSARIO

FECHA APERTURA: 10-04-1997 RADICACIÓN: 97-9262 CON: ESCRITURA DE: 20-03-1997

CODIGO CATASTRAL: 010200970009000COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 974 de fecha 20-03-97 en NOTARIA 3 de CUCUTA CASA #2 con area de 83.12M2 con coeficiente de 10.01% (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 83 CENTIMETROS CUADRADOS: 1200

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : 10.01%

COMPLEMENTACION:

PRIMERO.- REGISTRO DEL 09-05-95-ESCRT.# 744 DEL 05-05-95-NOTARIA 1 DE CUCUTA- APORTE A SOCIEDAD-DE; SANTANDER BENCARDINO JAVIER ALFONSO; SANTANDER BENCARDINO YOLIMA ASTRID- A; SOCIEDAD SU VILLA LTDA.-1995SEGUNDO.- REGISTRO DEL 16-12-94-ESCRT.#2654 DEL 12-12-94-NOTARIA 1 DE CUCUTA COMPRAVENTA- MODO DE ADQUIRIR- DE: LOPEZ GARCIA HERIBERTO- A: SANTANDER BENCARDINO JAVIER ALFONSO 80%; SANTANDER BENCARDINO YOLIMA ASTRID 20%.-1994TERCERO.- REGISTRO DEL 07-04-92-ESCRT.#542 DEL 03-04-92-NOTARIA 1 DE CUCUTA- COMPRAVENTA- MODO DE ADQUIRIR- DE: FLOREZ MARCELINA- A: LOPEZ GARCIA HERIBERTO.-1992CUARTO.- REGISTRO DEL 07-04-92-ESCRT.# 494 DEL 26-03-92-NOTARIA 1 DE CUCUTA- CANCELACION HIPOTECA-GRAVAMEN- DE: GALINDO GABRIEL- A: FLOREZ MARCELINA.-1992QUINTO.- REGISTRO DEL 29-11-91-ESCRT.#3861 DEL 26-11-91-NOTARIA 2 DE CUCUTA- HIPOTECA- GRAVAMEN- DE: FLOREZ MARCELINA- A: GALINDO GABRIEL.-1991SEXTO.- REGISTRO DEL 06-05-91-ESCRT.# 961 DEL 26-04-91-NOTARIA 4 DE CUCUTA- COMPRAVENTA-MODO DE ADQUIRIR- DE: AMAYA DE COBOS MARIA DLE CARMEN- A: FLOREZ MARCELINA.-1991SEPTIMO.- REGISTRO DEL 27-07-90-ESCRT.# 1283 DEL 23-07-90-NOTARIA 4 DE CUCUTA- COMPRAVENTA- MODO DE ADQUIRIR- DE: NI/O SANDOVAL JUSTO PASTOR- A: AMAYA DE COBOS MARIA DEL CARMEN.-1990OCTAVO.- REGISTRO DEL 04-04-90-ESCRT.# 488 DEL 26-03-90-NOTARIA 4 DE CUCUTA- DECLARACION DE CONSTRUCCION- A; NI/O SANDOVAL JUSTO PASTOR.-1990NOVENO.- REGISTRO DEL 04-04-90-ESCRT.# 458 DEL 26-03-90-NOTARIA 4 DE CUCUTA- COMPRAVENTA- MODO DE ADQUIRIR- DE: MUNICIPIO D ECUCUTA- A: NI/O SANDOVAL JUSTO PASTOR.-1990DECIMO.- REGISTRO 23-09-24 ESCRIT.#SIN 13-05-1793 NOTARIA VILLA ROSARIO. COMPRAVENTA.- MODO DE ADQUIRIR. DE: DIAZ MATEO O MARCOS; DIAZ RUEDA JOSE ANTONIO; DIAZ RUEDA JUAN JOSE. A: MUNICIPIO DE VILLA ROSARIO. 1924.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CL 7 # 10 - 34 CASA 2 CO DE VIVIENDAS SU VILLA B GRAMALT MPIO VILLA DEL ROSARIO

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

260 - 126246

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 14-08-1996 Radicación: 1996-18158

Doc: ESCRITURA 2073 DEL 06-08-1996 NOTARIA 3A. DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$



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

Certificado generado con el Pin No: 240212287589251679

Nro Matrícula: 260-195600

Pagina 2 TURNO: 2024-260-1-17147

Impreso el 12 de Febrero de 2024 a las 03:12:13 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

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA DE CUERPO CIERTO ABIERTA DE CUANTIA INDETERMINADA. B.F.#69364 \$1.190.000=

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

DE: SOCIEDAD SU VILLA LTDA.

NIT# 807000134 X

A: CORPORACION CAFETERA DE AHORRO Y VIVIENDA CONCASA

NIT# 8600348682

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 07-04-1997 Radicación: 1997-9262

Doc: ESCRITURA 974 DEL 20-03-1997 NOTARIA 3 DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 360 CONSTITUCION DE PROPIEDAD HORIZONTAL B.F.386061 97

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

A: SOCIEDAD SU VILLA LTDA.

NIT# 807000134 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 13-05-1997 Radicación: 1997-12402

Doc: RESOLUCION 027 DEL 05-05-1997 PLANEACION MUNICIPAL DE VILLA ROSARIO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 907 PERMISO VENTA SE ARCHIVA EN LA MATRICULA #260-195608 B.F.88725 \$22950

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

DE: PLANEACION MUNICIPAL DE VILLA DE ROSARIO

A: SOCIEDAD SU VILLA LTDA

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 16-01-1998 Radicación: 1998-1062

Doc: ESCRITURA 42 DEL 13-01-1998 NOTARIA 3A. DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$21,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA B.F.#0006641 \$210000=

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

DE: SOCIEDAD SU VILLA LTDA.

NIT# 807000134

A: SUAREZ CUADROS JOSEFINA

CC# 60280738 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 16-01-1998 Radicación: 1998-1062

Doc: ESCRITURA 42 DEL 13-01-1998 NOTARIA 3A. DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA DE CUERPO CIERTO ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA.B.F.#0006640 \$82500=

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

DE: SUAREZ CUADROS JOSEFINA

CC# 60280738 X

A: CORPORACION CAFETERA DE AHORRO Y VIVIENDA CONCASA

NIT# 8600348682

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 05-04-1999 Radicación: 1999-7184

Doc: OFICIO #0449 DEL 05-04-1999 JUZGADO SEGUNDO PCUO MPAL DE VILLA ROSARIO VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 401 EMBARGO ACCION PERSONAL RAD.#085/99

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



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

Certificado generado con el Pin No: 240212287589251679

Nro Matrícula: 260-195600

Pagina 3 TURNO: 2024-260-1-17147

Impreso el 12 de Febrero de 2024 a las 03:12:13 PM

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

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

DE: AMAYA JOSE LIBARDO

A: SUAREZ CUADROS JOSEFINA

X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 05-11-1999 Radicación: 1999-24389

Doc: OFICIO 2957 DEL 26-10-1999 JUZGADO PROMISCOUO DEL CTO DE LOS PATIOS

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 790 CANCELACION EMBARGO ACCION PERSONAL RAD.#085/99

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

DE: AMAYA JOSE LIBARDO

A: SUAREZ CUADROS JOSEFINA

X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 05-11-1999 Radicación: 1999-24389

Doc: OFICIO 2957 DEL 26-10-1999 JUZGADO PROMISCOUO DEL CTO DE LOS PATIOS

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 402 EMBARGO ACCION REAL RAD.# 514/99

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

DE: BANCAFE

A: SUAREZ CUADROS JOSEFINA

X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 21-10-2005 Radicación: 2005-22716

Doc: OFICIO 2421 DEL 30-08-2005 JUZGADO PROM.CTO. DE LOS PATIOS

VALOR ACTO: \$16,500,000

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL HIPOTECA ESC.42-98 NOT.3 B.F.14560 06-10-05 \$55.400

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

DE: CORPORACION CAFETERA DE AHORRO Y VIVIENDA CONCASA

A: SUAREZ CUADROS JOSEFINA

CC# 60280738

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 21-10-2005 Radicación: 2005-22716

Doc: OFICIO 2421 DEL 30-08-2005 JUZGADO PROM.CTO. DE LOS PATIOS

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO RAD. 0514-99

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

DE: BANCAFE

A: SUAREZ CUADROS JOSEFINA

CC# 60280738

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 21-10-2005 Radicación: 2005-22717

Doc: SENTENCIA SIN DEL 03-05-2005 JUZGADO PROM.CTO. DE LOS PATIOS

VALOR ACTO: \$14,411,250

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0107 ADJUDICACION DE LA COSA HIPOTECADA B.F.14559 06-10-05 \$158.300

[illegible]



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

Certificado generado con el Pin No: 240212287589251679

Nro Matrícula: 260-195600

Pagina 5 TURNO: 2024-260-1-17147

Impreso el 12 de Febrero de 2024 a las 03:12:13 PM

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

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-260-1-17147

FECHA: 12-02-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

MARTHA ELIANA PEREZ TORRENEGRA
REGISTRADORA PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública