



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-1093743186

## RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE RAFAEL JEREMIAS MOYANO MANRIQUE  
 NIT / C.C CLIENTE 1093743186  
 DIRECCIÓN CL 33 A # 5 ESTE - 86 MONTEVIVO APTO  
 BARR JUANA PAULA APTO 404 TORRE B  
 SECTOR Urbano Estrato 2  
 BARRIO JUANA PAULA  
 CIUDAD Los Patios  
 DEPARTAMENTO Norte de Santander  
 PROPOSITO Modelo 8-14  
 TIPO AVALUO valor comercial  
 VALUADOR LUIS FERNANDO GARCIA BUSTOS  
 IDENTIFICACIÓN 88197626

## ANTECEDENTES

FECHA VISITA 19/02/2024  
 FECHA INFORME 22/02/2024  
 DIRIGIDO A Caja Promotora de Vivienda  
 Militar y de Policía  
 EDAD (AÑOS) 5 años  
 REMODELADO  
 OCUPANTE Desocupado  
 TIPO DE INMUEBLE Apartamento  
 USO ACTUAL Vivienda

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	ROJAS ROPERO SAMUEL			
NUM. ESCRITURA	0734 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	3	FECHA 23/10/2019
CIUDAD ESCRITURA	San Jose de Cucuta		DEPTO	Norte de Santander
CEDULA CATASTRAL	S.I			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Licencia de construcción # 18-0013 del 20/02/2018 de la Secretaría de Vivienda y desarrollo Urbano			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	EDIFICIO MONTEVIVO			
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	80000	VRxM2 1773.44
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	1.79			

M. INMOB.	N°
260-334821	APARTAMENTO 404 TORRE B

## OBSERVACIONES GENERALES

Al inmueble se accede desde el Anillo Vial Oriental y la Variante La Floresta. El inmueble corresponde al predio relacionado en la nomenclatura del presente documento, el cual cuenta con características propias del sector y acordes a su estratificación socioeconómica. Notas: 1. La información consignada en el informe es obtenida a partir de la inspección técnica y de los 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.

## ACABADOS

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

## DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 107,766,346

VALOR ASEGURABLE \$ COP 107,766,346

## 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: 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)

## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	1 UND / PH: 56 UNDS
Garajes	No tiene <b>No.</b>
Tipo de Garaje	

El sector está clasificado en el PBOT de Los Patios como:  
"ZR-4 Zona Residencial 4"  
**Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: ESCRITURA 812 DEL 21-12-2018 NOTARIA TERCERA DE SAN JOSE DE CUCUTA**  
**Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: ACUERDO 048 DE 2006**

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS		UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL		UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2		45.11	AREA	M2		45
AREA PRIVADA	M2		45.11	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS		27037000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA		UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS		UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2		45.11	AREA PRIVADA VALORADA	M2		45.11

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 33 A # 5 ESTE - 86 MONTEVIVVO APTO BARR JUANA PAULA APTO 404 TORRE B | JUANA PAULA | Los Patios | Norte de Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura pública No. 812, fecha: 21/12/2018, Notaría: 3 y ciudad: CÚCUTA.

## SECTOR

## Amoblamiento Urbano

**Paradero:** NO **Zonas verdes:** Si **Arborización:** Si

## Impacto Ambiental

**Aire:** **Basura:** **Ruido:** **Cond.seguridad:** **Aguas servidas:**

NO	NO	NO	NO	NO
----	----	----	----	----

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	5
Nº de Sótanos	1
Vida Util	100 años
Vida Remanente	95
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	Exterior

<u>Ajuste sismo resistente</u>	SI
<u>Cubierta</u>	Placa de concreto
<u>Fachada</u>	Iadrillo a la vista
<u>Ancho Fachada</u>	Mayor 9 metros
<u>Irregularidad Planta</u>	No
<u>Irregularidad Altura</u>	No
<u>Tipología Vivienda</u>	Edificio en Altura - Piso en Manzana
<u>Año de Construcción</u>	2019

**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.

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)

**CUADRO DE VALORACIÓN**

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APARTAMENTO 404 TORRE B	45.11	M2	\$2,388,968.00	100.00%	\$107,766,346.48
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$107,766,346</b>

Valor en letras Ciento siete millones setecientos sesenta y seis mil trescientos cuarenta y seis Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL** **\$107,766,346**  
**OFERTA Y DEMANDA**

<b>Tiempo esperado de comercialización (Meses):</b>	12
<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 medias
<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 media, y se considera que la demanda es media.
<b>Actualidad edificadora:</b>	Se observa en el sector construcción de vivienda unifamiliar especialmente de conjuntos cerrados.

**SALVEDADES**

**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 no cuenta con garaje. El edificio cuenta con semisótano y 1er piso, donde se ubican los parqueaderos comunales, con 23 cupos para vehículos y 41 cupos para motos.

**Entorno:** El Edificio Montevivo está localizado en el municipio de Los Patios, en el barrio Juana Paula, sector consolidado con cuenta con buena accesibilidad vial y con equipamiento comunal. Se accede directamente por la vía la Floresta o desde el Anillo vial Oriental, vías en buen estado y con gran flujo vehicular.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 812, Fecha escritura: 21/12/2018, Notaría escritura: 3, Ciudad escritura: CÚCUTA, Administración: 80000, Total unidades: 1 UND / PH: 56 UNDS, Ubicación: Exterior, Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Bomba eyectora: Si, Garaje visitante: Si, Terraza comunal: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

**Estructura:** Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física.

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 1, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1. Vivienda usada, ubicada en 4to piso, disposición exterior. Dependencias: sala, comedor, cocina, baño social, 3 alcobas, la principal con baño privado, zona de ropas.. 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 y closets. Ventanas en carpintería de aluminio. Sus acabados se encuentran en buen estado de conservación.

**-NOTA DE LIQUIDACIÓN:** Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.

**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	CJ LOS ARRAYANES - LA FLROESTA	8	\$120,000,000	0.97	\$116,400,000	1	\$	0	\$	\$2,425,000.00	5821919
2	VARIANTE LA FLORESTA	3	\$130,000,000	0.97	\$126,100,000	1	\$	0	\$	\$2,137,288.14	5821919
3	CJ MONTEVIVO	4	\$140,000,000	0.97	\$135,800,000	0	\$		\$	\$2,263,333.33	322-910-0091
<b>Del inmueble</b>		<b>4</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	8	48	48	1.0	1.0	1.0	1.05	1.0	1.05	\$2,546,250.00
2	7	59	59	1.0	1.0	1.0	1.05	1.0	1.05	\$2,244,152.55
3		60	60	1.0	1.0	1.0	1.05	1.0	1.05	\$2,376,500.00
<b>5 años</b>										
								<b>PROMEDIO</b>	<b>\$2,388,967.52</b>	
								<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$151,434.13</b>	
								<b>COEF. VARIACION</b>	<b>6.34%</b>	

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$2,540,401.65	<b>TOTAL</b>	\$114,597,518.40
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$2,237,533.38	<b>TOTAL</b>	\$100,935,130.95
VALOR TOTAL		\$107,766,346.48		

## Observaciones:

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

## Enlaces:

1-<https://inmobiliarionchala.com.co/inmuebles/apartamento-en-venta-en-la-floresta/25878>2-<https://inmobiliarionchala.com.co/inmuebles/apartamento-en-venta-en-los-patios-la-floresta/16098>3-<https://avalgrupoinmobiliario.com/propiedad/apartamento-en-venta-los-patios-%40%9f%ad%a9/>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CL 33 A # 5 ESTE - 86 MONTEVIVVO APTO BARR JUANA PAULA APTO 404 TORRE B | JUANA PAULA | Los Patios | Norte de Santander

### COORDENADAS (DD)

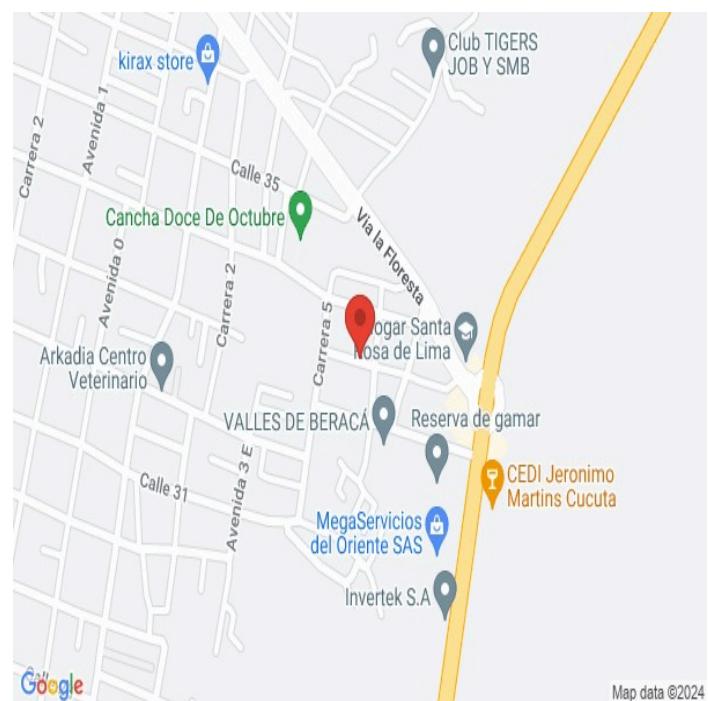
Latitud: 7.838580734312652

Longitud: -72.49439656734467

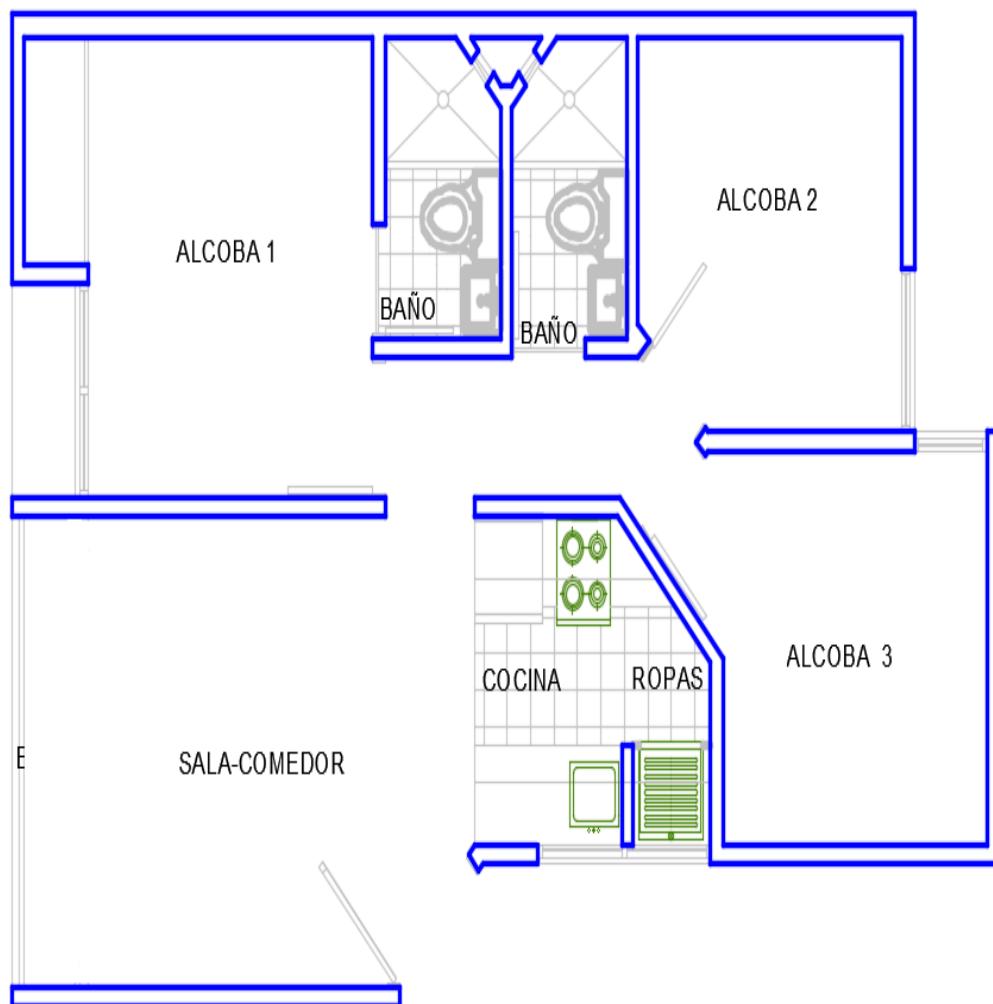
### COORDENADAS (DMS)

Latitud: 7° 50' 18.891''

Longitud: 72° 29' 39.8292''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



## FOTOS General

Acceso al Edificio



Puerta de entrada



Nomenclatura del Apto



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



## FOTOS General

Closet hab. Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Garajes Comunales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Escalera del edificio



## 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 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 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 él 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-1093743186**



PIN de Validación: b4210a77



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



www.raa.org.co

Calle 99 No 7A - 31 Of. 302

Bogotá D.C - Colombia

Línea gratuita: 01800 000 0000 A.M.

En Bogotá: 555 97 46

A Nivel Nacional: 01 8000 423 840

**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 inscrit(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

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. 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 autoregulación 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 surgen tutte. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Si enquier inconsistencia entre la información aquí 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 Suárez  
Representante Legal



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

**Certificado generado con el Pin No: 240206809688901749**

Nro Matrícula: 260-334821

Pagina 1 TURNO: 2024-260-1-13958

Impreso el 6 de Febrero de 2024 a las 11:34:06 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 260 - CUCUTA DEPTO: NORTE DE SANTANDER MUNICIPIO: LOS PATIOS VEREDA: LOS PATIOS

FECHA APERTURA: 16-01-2019 RADICACIÓN: 2019-260-6-443 CON: ESCRITURA DE: 21-12-2018

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

## NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

## DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 404 TORRE B con area de PRIVADA CONSTRUIDA TOTAL DE 45,11M2 coeficiente de propiedad 1.7994% cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 812, 2018/12/21, NOTARIA TERCERA CUCUTA. Articulo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

## AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

### COEFICIENTE : %

## COMPLEMENTACION:

PRIMERO. -ESCRITURA 812 DEL 21/12/2018 NOTARIA TERCERA 3 DE CUCUTA REGISTRADA EL 10/1/2019 POR DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO A: MONTEVIVVO CONSTRUCTORES S.A.S , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-67294 .-SEGUNDO. -ESCRITURA 812 DEL 21/12/2018 NOTARIA TERCERA 3 DE CUCUTA REGISTRADA EL 10/1/2019 POR ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA A: MONTEVIVVO CONSTRUCTORES S.A.S , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-67294 .-TERCERO. -ESCRITURA 812 DEL 21/12/2018 NOTARIA TERCERA 3 DE CUCUTA REGISTRADA EL 10/1/2019 POR APORTE A SOCIEDAD DE: PEDRO ANTONIO SILVA RUIZ , A: MONTEVIVVO CONSTRUCTORES S.A.S , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-67294 .-CUARTO. -ESCRITURA 2008 DEL 1/8/2018 NOTARIA SEPTIMA 7 DE CUCUTA REGISTRADA EL 3/8/2018 POR COMPROVENTA DE: CESAR LEONARDO CONTRERAS MORA , DE: MYRIAM BEATRIZ RAMIREZ APONTE , , A: PEDRO ANTONIO SILVA RUIZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-67294 .-QUINTO. -ESCRITURA 150 DEL 2/6/2015 NOTARIA UNICA 1 DE LOS PATIOS REGISTRADA EL 3/7/2015 POR COMPROVENTA DE: REINALDO GUERRERO OTALORA , A: CESAR LEONARDO CONTRERAS MORA , A: MYRIAM BEATRIZ RAMIREZ APONTE , , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-67294 .-SEXTO. -ESCRITURA 1625 DEL 12/6/1990 NOTARIA 3. DE CUCUTA REGISTRADA EL 8/10/1990 POR COMPROVENTA DE: ERNESTO MARTINEZ CASTILLO , A: REINALDO GUERRERO OTALORA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-67294 .-SEPTIMO. -ESCRITURA 4627 DEL 9/12/1983 NOTARIA 3. DE CUCUTA REGISTRADA EL 13/6/1984 POR COMPROVENTA DE: MANUEL BUENAHOA GUTIERREZ , A: ERNESTO MARTINEZ CASTILLO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-67294 .-

## DIRECCION DE INMUEBLES

Tipo Predio: URBANO

1) CL 33 A # 5 ESTE - 86 MONTEVIVVO APTO BARR .JUANA PAULA APTO 404 TORRE B

## DETERMINACION DEL INMUEBLE:

## DESTINACION ECONOMICA:

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

260-334772

ANOTACION: Nro. 001 Fecha: 10-01-2010 Radiación: 2010-260-6-442

Doc: ESCRITURA 813 DEL 21.12.2018 NOTARIA TERCERA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION RECLAMATO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, SEGUN RESOLUCION PH 031 Y



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CUCUTA

### CERTIFICADO DE TRADICIÓN

### MATRÍCULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 240206809688901749**

**Nro Matrícula: 260-334821**

Página 2 TURNO: 2024-260-1-13958

Impreso el 6 de Febrero de 2024 a las 11:34:06 AM

### "ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

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

PLANOS APROBADOS DEL 07-02-2018 EXPEDIDA POR LA SECRETARIA DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO

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

**A: MONTEVIVO CONSTRUCTORES S.A.S**

**NIT# 9009444238 X**

**ANOTACION: Nro 002 Fecha: 19-07-2019 Radicación: 2019-260-6-19758**

Doc: ESCRITURA 469 DEL 15-07-2019 NOTARIA TERCERA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0960 CERTIFICACIÓN TÉCNICA DE OCUPACIÓN CERTIFICADO DE 29/04/2019 (TORRE A -TORRE B)

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

**A: MONTEVIVO CONSTRUCTORES S.A.S**

**NIT# 9009444238**

**ANOTACION: Nro 003 Fecha: 18-11-2019 Radicación: 2019-260-6-32288**

Doc: ESCRITURA 0734 DEL 23-10-2019 NOTARIA TERCERA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$63,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA VIS SUBSIDIO OTORGADO POR FONVIVIENDA-MI CASA YA

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

**DE: MONTEVIVO CONSTRUCTORES S.A.S**

**NIT# 9009444238**

**A: ROJAS ROPERO SAMUEL**

**CC# 88214400 X**

**ANOTACION: Nro 004 Fecha: 18-11-2019 Radicación: 2019-260-6-32288**

Doc: ESCRITURA 0734 DEL 23-10-2019 NOTARIA TERCERA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0362 PROHIBICIÓN DE TRANSFERENCIA "ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART.8 DE LA LEY 3 DE 1991" PARA ENAJENAR POR EL TERMINO DE 10 AÑOS DESDE SU TRANSFERENCIA O CUANDO DEJE DE RESIDIR EN ELLA POR ESTE MISMO TERMINO

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

**DE: FONVIVIENDA**

**A: ROJAS ROPERO SAMUEL**

**CC# 88214400**

**ANOTACION: Nro 005 Fecha: 18-11-2019 Radicación: 2019-260-6-32288**

Doc: ESCRITURA 0734 DEL 23-10-2019 NOTARIA TERCERA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0369 DERECHO DE PREFERENCIA "ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART. 8 DE LA LEY 3 DE 1991" UNA VEZ VENCIDO EL TERMINO DE LOS 10 AÑOS LA ENTIDAD OTORGANTE DEL SUBSIDIO TENDRA DERECHO DE PREFERENCIA PARA ADQUIRIR NUEVAMENTE EL INM

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

**DE: FONVIVIENDA**

**A: ROJAS ROPERO SAMUEL**

**CC# 88214400**

**ANOTACION: Nro 006 Fecha: 18-11-2019 Radicación: 2019-260-6-32288**

Doc: ESCRITURA 0734 DEL 23-10-2019 NOTARIA TERCERA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$0



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CUCUTA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 240206809688901749**

**Nro Matrícula: 260-334821**

Página 3 TURNO: 2024-260-1-13958

Impreso el 6 de Febrero de 2024 a las 11:34:06 AM

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

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

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: ROJAS ROPERO SAMUEL

CC# 88214400

A: BANCO DE BOGOTA S.A.

NIT# 8600029644

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 18-11-2019 Radicación: 2019-260-6-32288

Doc: ESCRITURA 0734 DEL 23-10-2019 NOTARIA TERCERA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: ROJAS ROPERO SAMUEL

CC# 88214400

A: FAVOR SUYO, DE SUS HIJOS MENORES QUE TENGA O LLEGARE A TENER

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 25-08-2023 Radicación: 2023-260-6-19838

Doc: CERTIFICADO 9367 DEL 19-08-2023 NOTARIA TREINTA Y OCHO DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: \$36,156,520

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA ESPECIAL LEY 546 DE 1999 ESCRITURA 0734 DEL 23/10/2019

NOTARIA TERCERA DE SAN JOSE DE CUCUTA

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

DE: BANCO DE BOGOTA S.A.

NIT# 8600029644

A: ROJAS ROPERO SAMUEL

CC# 88214400 X

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 07-09-2023 Radicación: 2023-260-6-21206

Doc: ESCRITURA 1136 DEL 05-09-2023 NOTARIA TERCERA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE PROHIBICION DE TRANSFERENCIA "ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART.8 DE LA LEY 3 DE 1991" - ESCRITURA 0734 DEL 23/10/2019 DE LA NOTARIA TERCERA DE SAN JOSE DE CUCUTA - EN VIRTUD DEL PARAGRAFO TRANSITORIO DEL ARTICULO 13 DE LEY 2079 DE 2021.

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

A: ROJAS ROPERO SAMUEL

CC# 88214400

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 07-09-2023 Radicación: 2023-260-6-21206

Doc: ESCRITURA 1136 DEL 05-09-2023 NOTARIA TERCERA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE DERECHO DE PREFERENCIA "ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART. 8 DE LA LEY 3 DE 1991" - ESCRITURA 0734 DEL 23/10/2019 DE LA NOTARIA TERCERA DE SAN JOSE DE CUCUTA - EN



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

**Certificado generado con el Pin No: 240206809688901749**

Nro Matrícula: 260-334821

Pagina 4 TURNO: 2024-260-1-13958

Impreso el 6 de Febrero de 2024 a las 11:34:06 AM

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

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

VIRTUD DEL PARÁGRAFO TRANSITORIO DEL ARTICULO 13 DE LEY 2079 DE 2021

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

A: ROJAS ROPERO SAMUEL

CC# 88214400

**ANOTACION: Nro 011 Fecha: 07-09-2023 Radicación: 2023-260-6-21206**

Doc: ESCRITURA 1136 DEL 05-09-2023 NOTARIA TERCERA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$0,00

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE PATRIMONIO DE FAMILIA - ESCRITURA 0734 DEL 23/10/2019 DE LA NOTARIA TERCERA DE SAN JOSE DE CUCUTA.

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

DE: ROJAS ROPERO SAMUEL

CC# 88214400

A: FAVOR SUYO, DE SUS HIJOS MENORES QUE TENGA O LLEGARE A TENER

A·BO·JAS·HOI·GUIN·JHOHAN·JEAN·PIERRE

A: ROJAS HOLGUIN JHONY ALEXANDER

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*11\***

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

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2019-260-3-865 Fecha: 27-05-2019

SE CORRIGE UBICACIÓN GEOGRÁFICA DEL BIEN INMUEBLE CONFORME RESOLUCIÓN # 19-0106 DE FECHA 21/05/2019 ALCALDÍA DE LOS PATIOS DEBIDAMENTE EJECUTORIADA-"VALE ART 59 LEY 1579/2012"

\*\*\*\*\*



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CUCUTA

### CERTIFICADO DE TRADICIÓN

### MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240206809688901749

Nro Matrícula: 260-334821

Página 5 TURNO: 2024-260-1-13958

Impreso el 6 de Febrero de 2024 a las 11:34:06 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"**

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

\*\*\*

===== FIN DE ESTE DOCUMENTO =====

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-260-1-13958

FECHA: 06-02-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTÁ

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CUCUTA (SNR) - SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CUCUTA (SNR)



MARTHA ELIANA PEREZ TORRENegra

REGISTRADORA PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CUCUTA (SNR) - SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CUCUTA (SNR)

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