



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1140838650\_2

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	GABRIEL IGNACIO ANTOLINEZ GÓMEZ
NIT / C.C CLIENTE	1140838650
DIRECCIÓN	CALLE 6° # 5-47 BARRIO COMUNEROS
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	COMUNEROS
CIUDAD	San Jose de Cucuta
DEPARTAMENTO	Norte de Santander
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	LUIS FERNANDO GARCIA BUSTOS
IDENTIFICACIÓN	88197626

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	28/02/2024
FECHA INFORME	29/02/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	36 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	DIAZ GOMEZ SANDRA MILENA				
NUM.	782 EscrituraDe	#NOTARIA	6	FECHA	04/07/2012
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	San Jose de Cucuta	DEPTO		Norte de Santander	
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL	54001010400860006000				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	N.A				
NOMBRE DEL CO	NO APLICA				
NUNTO/EDIFICIO					
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	Nº
260-56684	CASA

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en el Barrio Comuneros, comuna 8, zona nor-occidental de la ciudad.  
Al inmueble se llega así desde la Autopista Atalaya y la Avenida 5, vías en buen estado de conservación. Directamente por la calle 6 y la avenida 6 internas del barrio.  
Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

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.
Carpinteria	Sin acabado	No hay

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	6
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	2	BServ	0	Jardín	No
Patio	2	Bsocial	2	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	JardinInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyectora	No
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 202,455,600

VALOR ASEGURABLE \$ COP 202,455,600

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. NO SUBSANABLE: 1) cuenta con un apartamento adicional, a la casa, esto incumple políticas de cajahonor para el subsidio. NOTA 2: el área de terreno medida es mayor a la registrada, debe aclarar áreas y linderos.

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

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

Área Lote	161.97	Frente	9.50
Forma	REGULAR	Fondo	17.05
Topografía	PLANA	Rel. Fte./Fdo.	1:1.79

## 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	9 m2 Esquina
Índice de ocupación	0.77
Índice de construcción:	2.50
No. De Unidades:	2

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	161.97
AREA CONSTRUIDA	M2	0

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	171
AREA CONSTRUIDA	M2	148
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	94442000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	214.50
AREA PISO 1	M2	178

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	161.97
AREA PISO 1	M2	124.71

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

## SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	300-400
Escolar	Bueno	300-400
Asistencial	Bueno	100-200
Estacionamientos	Bueno	400-500
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	SI

## Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	SI	SI

## Impacto Ambiental

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

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	No VIS
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	1
N° de Sótanos	
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	64
Estructura	
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	CALLE 6° # 5-47 BARRIO COMUNEROS

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1988

## 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	161.97	M2	\$480,000.00	38.40%	\$77,745,600.00
Area Construida	AREA DE CONSTRUCCION	124.71	M2	\$1,000,000.00	61.60%	\$124,710,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$202,455,600</b>

Valor en letras

Doscientos dos millones cuatrocientos cincuenta y cinco mil seiscientos Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL****\$202,455,600**

### 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:**

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

### SALVEDADES

**General:** Inmueble ubicado en el Barrio Comuneros, comuna 8, zona nor-occidental de la ciudad. Al inmueble se llega así desde la Autopista Atalaya y la Avenida 5, vías en buen estado de conservación. Directamente por la calle 6 y la avenida 6 internas del barrio. 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. Limitaciones al dominio: anotación 012, del certificado de tradición suministrado, (ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA) se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

**Garaje:** El inmueble cuenta con un garaje cubierto en la parte anterior del predio.

**Entorno:** El barrio Comuneros se ubica dentro de la ciudadela de Juan Atalaya, cuenta con buenas vías de acceso y con equipamiento comunal. Al sector se accede por la avenida Las Américas y La Autopista Atalaya (vías principales del municipio), en buen estado de conservación y con gran flujo vehicular de transporte público y privado.

**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: 2, Patio interior: 2, Habitaciones: 6, Baño privado: 1, Zona ropas: 2, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno. Vivienda usada, unifamiliar de 1 piso con disposición equinera, Compuesta por una casa y un apartamento cada uno con entrada independiente. Dependencias: CASA: Garaje en parte anterior cubierta, sala, comedor, cocina, baño social, 4 alcobas, una con baño privado, zona de ropas, y patio posterior. APARTAMENTO: dos alcobas, baño social, cocina, zona de ropas y patio interior. 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, NO tiene acabados en madera. Puertas, Rejas y 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	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	BR COMUNEROS	\$200,000,000	0.95	\$190,000,000	5821919	72	130	\$1,200,000	\$156,000,000
2	BR COMUNEROS	\$240,000,000	0.95	\$228,000,000	5718371	79	140	\$1,350,000	\$189,000,000
3	SECTOR ATALYA	\$380,000,000	0.95	\$361,000,000	5718371	302	270	\$800,000	\$216,000,000
Del inmueble						161.97	124.71		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$34,000,000	\$472,222	1.0	1.0	1.00	\$472,222
2	\$39,000,000	\$493,671	1.0	1.0	1.00	\$493,671
3	\$145,000,000	\$480,132	1.0	1.0	1.00	\$480,132
					PROMEDIO	\$482,008.52
					DESV. STANDAR	\$10,846.71
					COEF. VARIACION	2.25%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$480,000.00	AREA	161.97	TOTAL	\$77,745,600.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,000,000.00	AREA	124.71	TOTAL	\$124,710,000.00
VALOR TOTAL	\$202,455,600.00					

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://inmobiliariatonchala.com.co/inmuebles/casa-en-venta-en-comuneros/24693>

2.-<https://rentabien.com.co/detalle/10918/casa-en-venta-en-comuneros/?code=2356448>

3.-<https://rentabien.com.co/detalle/11562/casa-en-venta-en-atalaya/?code=2575957>



## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CALLE 6° # 5-47 BARRIO COMUNEROS | COMUNEROS | San Jose de Cucuta | Norte de Santander

### COORDENADAS (DD)

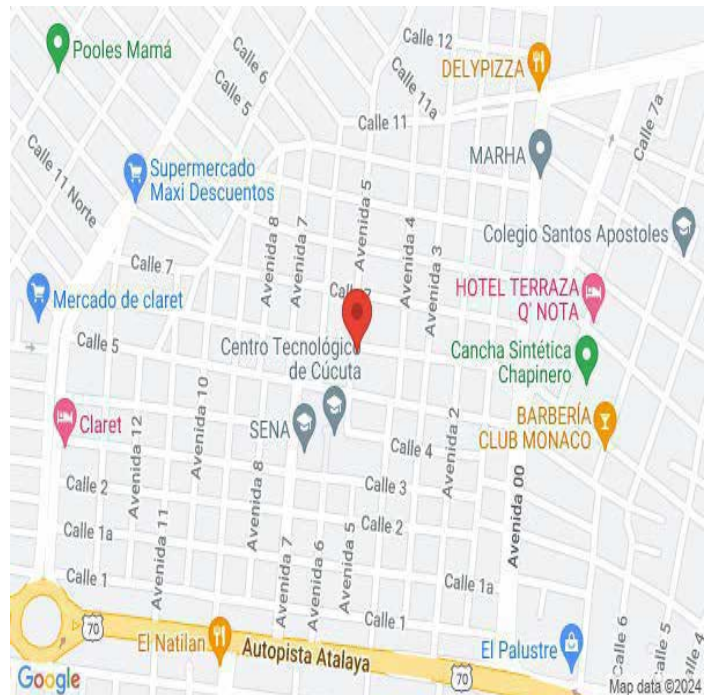
Latitud: 7.912137228507365

Longitud: -72.52057326717113

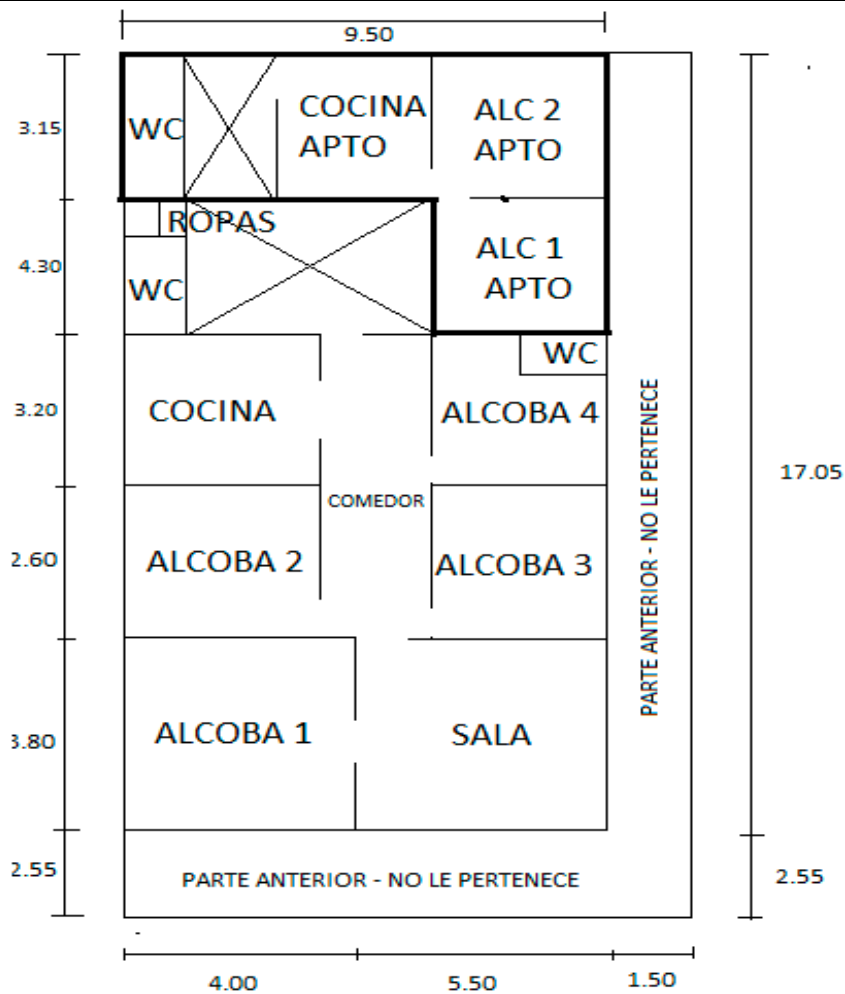
### COORDENADAS (DMS)

Latitud: 7° 54' 43.6932''

Longitud: 72° 31' 14.0622''



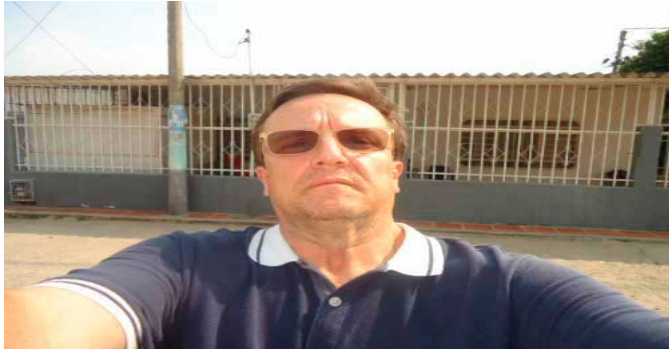
## PLANO DE DISTRIBUCIÓN





## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



## FOTOS General

Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas





## FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



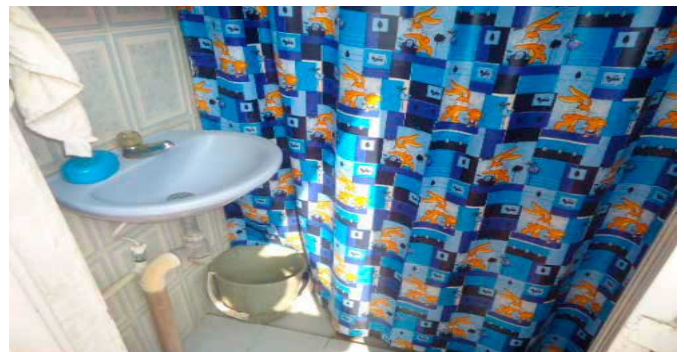
Habitación 4



Baño Privado Hab 4



Baño Social 1



Cubierta-Techos



Patio Interior





## FOTOS General

Garaje



Garaje



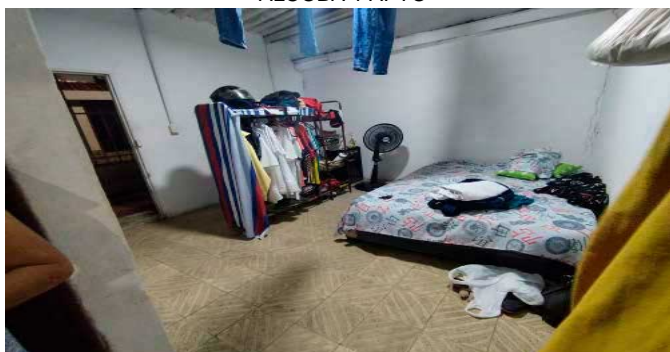
FACHADA APTO



ACCESO APTO



ALCOBA 1 APTO



ALCOBA 2 APTO



COCINA APTO



ZONA DE ROPAS APTO



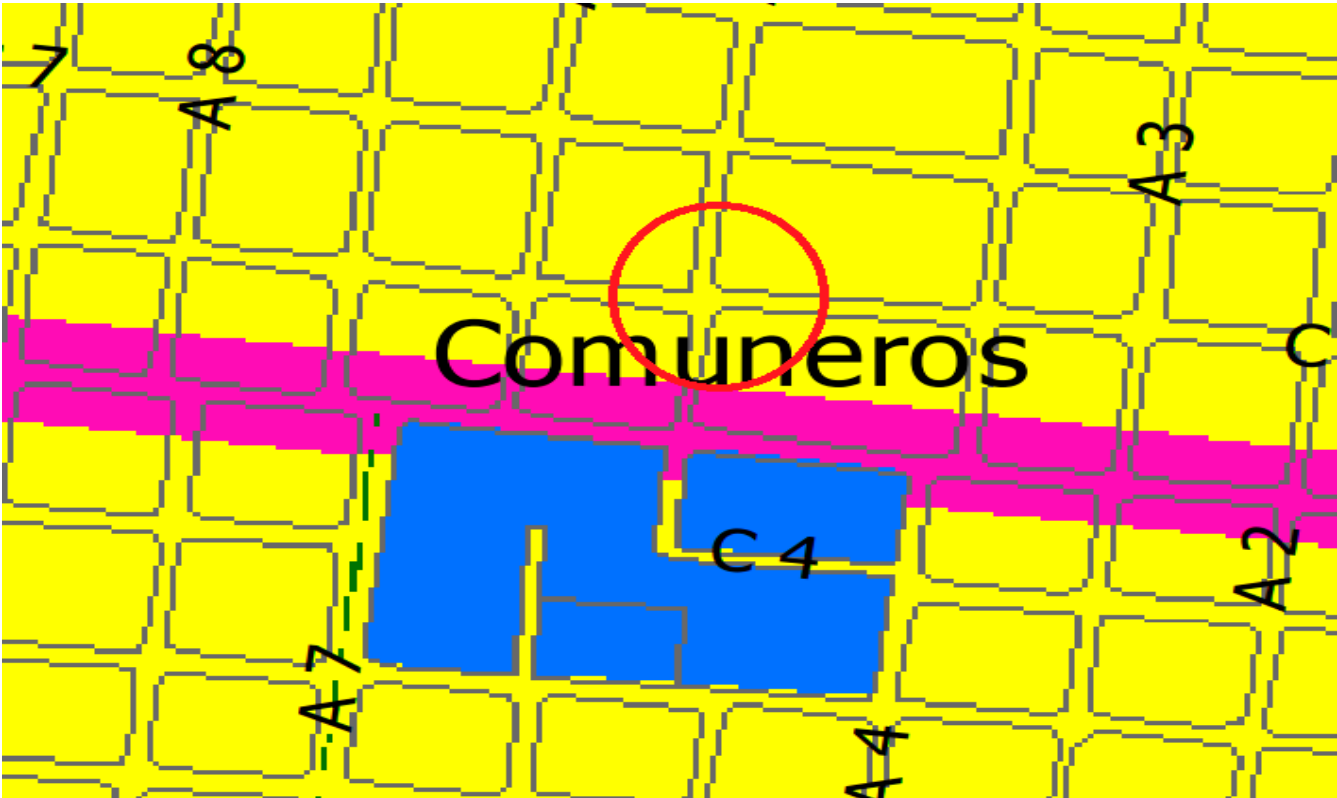
## FOTOS General

PATIO Y BAÑO APTO

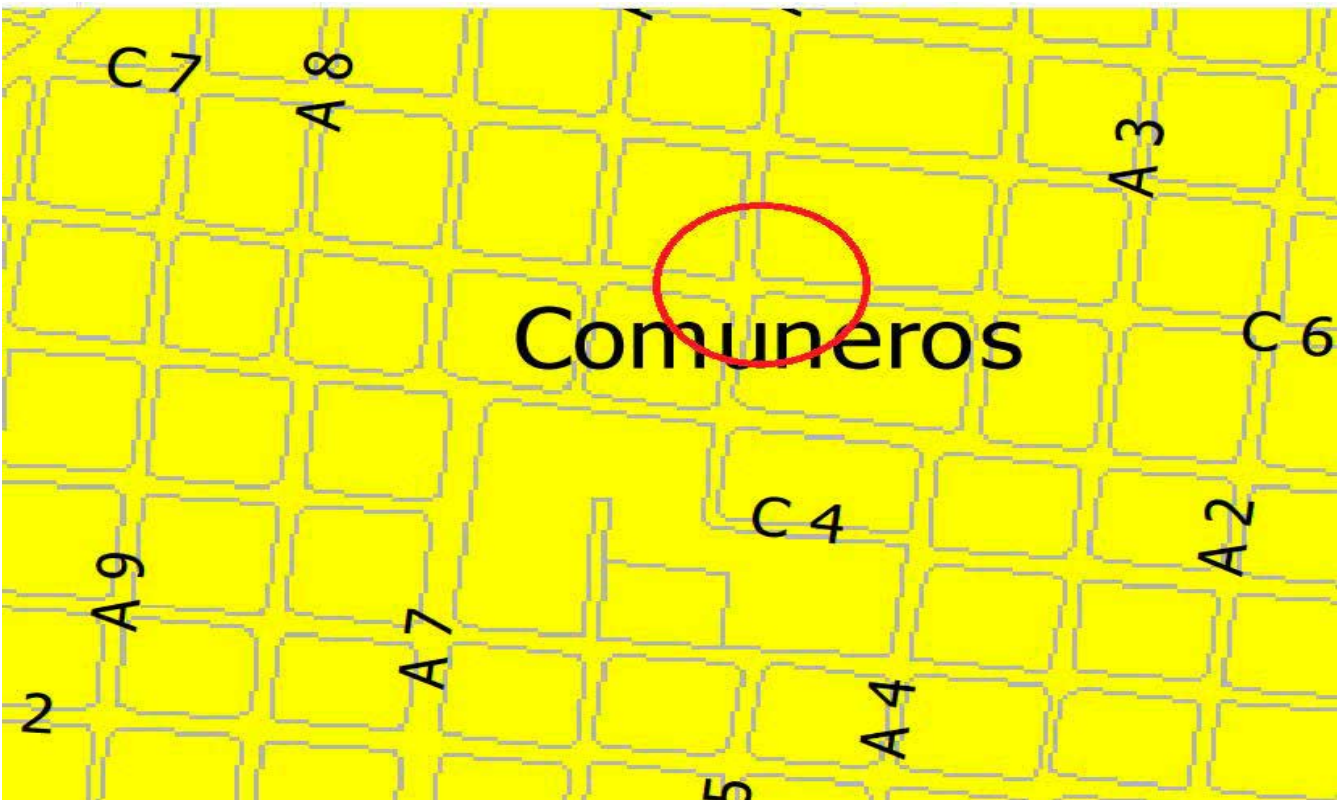


CRUCE CARTOGRÁFICO

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 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-1140838650\_2



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-1140838650\_2 M.I.: 260-56684

**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: 240226282090037699

Nro Matrícula: 260-56684

Pagina 1 TURNO: 2024-260-1-25558

Impreso el 26 de Febrero de 2024 a las 06:29:11 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: 06-06-1983 RADICACIÓN: 83-7126 CON: SIN INFORMACION DE: 25-05-1983

CODIGO CATASTRAL: 54001010400860006000 COD CATASTRAL ANT: 01-04-086-0006-000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

UN LOTE DE TERRENO PROPIO JUNTO CON LA CASA PARA HABITACION CONSTRUIDA SOBRE EL CON UNA EXTENSION DE 161.97 M2. ES DECIR 9.50 MTS. DE FRENTE POR 17.05 MTRS. DE FONDO ALINDERADO ASI: NORTE EN 9.50 MTRS. CON LA CALLE 6 SUR EN 9.50 MTRS. CON JOSE DEL CARMEN BOTELLO/ ORIENTE EN 17.05 MTS. CON ROSA GALVIS ANTES FLORENTINO JAIMES OCCIDENTE EN 17.05 CON LA AVDA. 6.-

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

PRIMERO.-REGISTRO DEL 21-01-81 ESCRIT.#4601 DEL 22-12-80 NOTARIA 3 DE CUCUTA.-DECLARACION CONSTRUCCION.-MODO ADQUIRIR.- A: FLOREZ VICTOR JULIO 1981SEGUNDO.-REGISTRO DEL 17-12-76 RESOLUCION #366 DEL 02-12-76 PERSONERIA MUNICIPAL CUCUTA.-DONACION MODO ADQUIRIR.-DE: MUNICIPIO DE CUCUTA A: FLOREZ VICTOR JULIO 1976

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 6 AVDA. 6 5-46 .BARRIO COMUNEROS.

2) CL 6 # 5 - 47 BARR COMUNEROS

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 20-05-1983 Radicación: 83-7126

Doc: ESCRITURA 667 DEL 28-02-1983 NOTARIA 3 DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 999 ACLARACION RESERVA

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

**A: FLOREZ VICTOR JULIO**

**CC# 1990026**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 02-03-1988 Radicación: 883156

Doc: ESCRITURA 573 DEL 19-02-1988 NOTARIA 3 DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$346,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

**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: 240226282090037699

Nro Matrícula: 260-56684

Pagina 2 TURNO: 2024-260-1-25558

Impreso el 26 de Febrero de 2024 a las 06:29:11 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: FLOREZ VICTOR JULIO

CC# 1990026

A: GUALDRON GAMBOA SAMUEL

CC# 1994917 X

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 12-09-1989 Radicación: 14355

Doc: ESCRITURA 3466 DEL 11-09-1989 NOTARIA 3 DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 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: GUALDRON GAMBOA SAMUEL

CC# 1994917 X

A: BANCO CAFETERO

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 01-11-1990 Radicación: 14709

Doc: ESCRITURA 3300 DEL 18-10-1990 NOTARIA 3 DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA (ESCRIT.#3466 NOT.3.CT.

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

DE: BANCO CAFETERO

A: GUALDRON GAMBOA SAMUEL

CC# 1994917 X

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 21-08-1992 Radicación: 1992-14158

Doc: ESCRITURA 2944 DEL 20-08-1992 NOTARIA 3 DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$2,426,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: GUALDRON GAMBOA SAMUEL

CC# 1994917

A: JARAMILLO JARAMILLO MARIA MARGARITA

X

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 19-11-1993 Radicación: 23216

Doc: ESCRITURA 4189 DEL 16-11-1993 NOTARIA 3 DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$7,500,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: JARAMILLO JARAMILLO MARIA MARGARITA

CC# 32495662

A: GOMEZ RODRIGUEZ IRENE

CC# 60277497 X

A: RODRIGUEZ EDDY MARIELA

CC# 60352631 X

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 19-11-1993 Radicación: 23216

Doc: ESCRITURA 4189 DEL 16-11-1993 NOTARIA 3 DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA.

**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: 240226282090037699**

**Nro Matrícula: 260-56684**

Pagina 3 TURNO: 2024-260-1-25558

Impreso el 26 de Febrero de 2024 a las 06:29:11 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: GOMEZ RODRIGUEZ IRENE

CC# 60277497 X

DE: RODRIGUEZ EDDY MARIELA

CC# 60352631 X

**A: CORPORACION COLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA-DAVIVIENDA.**

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 17-02-2000 Radicación: 2000-4151

Doc: ESCRITURA 3554 DEL 30-12-1999 NOTARIA 5 DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$7,200,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA 50% B.F.#40796 DE 30-12-99

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

DE: RODRIGUEZ EDDY MARIELA

CC# 60352631

**A: RODRIGUEZ DE GOMEZ LUISA HELENA**

CC# 27724293 X

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 10-02-2009 Radicación: 2009-260-6-3914

Doc: CERTIFICADO 06 DEL 14-12-2008 NOTARIA TERCERA DE SAN JOSE DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$4,400,000

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE HIPOTECA ESC.4.189 DE 16-11-1.993 NOTARIA 3  
CTA.IRA CU-153989 DE 10-02-2009 \$ 82.800

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

**DE: CORPORACION COLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA-DAVIVIENDA HOY BANCO DAVIVIENDA S.A.**

NIT# 8600343137

**A: GOMEZ RODRIGUEZ IRENE**

CC# 60277497

**A: RODRIGUEZ EDDY MARIELA**

CC# 60352631

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 19-04-2012 Radicación: 2012-260-6-9319

Doc: ESCRITURA 782 DEL 17-04-2012 NOTARIA SEXTA DE SAN JOSE DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA SE PROTOCLIZA CERTIFICADO DE NOMENCLATURA EXPEDIDO POR LA  
CURADURIA URBANA N° 2 DE SAN JOSE DE CUCUTA EL DIA 21/03/2012

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

**A: GOMEZ RODRIGUEZ IRENE**

CC# 60277497

**A: RODRIGUEZ DE GOMEZ LUISA HELENA**

CC# 27724293

**ANOTACION: Nro 011** Fecha: 19-04-2012 Radicación: 2012-260-6-9319

Doc: ESCRITURA 782 DEL 17-04-2012 NOTARIA SEXTA DE SAN JOSE DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$120,315,200

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: GOMEZ RODRIGUEZ IRENE

CC# 60277497

DE: RODRIGUEZ DE GOMEZ LUISA HELENA

CC# 27724293



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

**Certificado generado con el Pin No: 240226282090037699**

**Nro Matrícula: 260-56684**

Pagina 4 TURNO: 2024-260-1-25558

Impreso el 26 de Febrero de 2024 a las 06:29:11 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

**A: DIAZ GOMEZ SANDRA MILENA**

**CC# 37275939 X**

**ANOTACION: Nro 012** Fecha: 19-04-2012 Radicación: 2012-260-6-9319

Doc: ESCRITURA 782 DEL 17-04-2012 NOTARIA SEXTA DE SAN JOSE DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: DIAZ GOMEZ SANDRA MILENA

CC# 37275939

**A: BANCOLOMBIA S.A.**

**NIT# 8909039388**

**ANOTACION: Nro 013** Fecha: 06-05-2019 Radicación: 2019-260-6-11063

Doc: RESOLUCION ADMINISTRATIVA 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 NSCRIPCIÓN DE GRAVAMEN DE CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN -DECRETO 1394 DE 1970 ART.59 Y SIGUIENTES -RESOLUCION N°001 DE FECHA 12/01/2018.

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

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

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*13\***

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

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: 2011-260-3-1436

Fecha: 16-07-2011

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*



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

Certificado generado con el Pin No: 240226282090037699

Nro Matrícula: 260-56684

Pagina 5 TURNO: 2024-260-1-25558

Impreso el 26 de Febrero de 2024 a las 06:29:11 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: 2024-260-1-25558**

**FECHA: 26-02-2024**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

**MARTHA ELIANA PEREZ TORRENEGRA**  
REGISTRADORA PRINCIPAL

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