



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-88266089

RESUMEN EJECUTIVO

ANTECEDENTES

CLIENTE	PEDRO ALEXIS FLOREZ VILLAMIZAR
NIT / C.C CLIENTE	88266089
DIRECCIÓN	CALLE 10C 0 20 MZ M5B LT 18 UR VILLA GRACIELA
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	URB VILLA GRACIELA
CIUDAD	Villa del Rosario
DEPARTAMENTO	Norte de Santander
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	LUIS FERNANDO GARCIA BUSTOS
IDENTIFICACIÓN	88197626

FECHA VISITA	18/03/2024
FECHA INFORME	20/03/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	26 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	HENRY LEOMAR VILLAN SUAREZ			
NUM. ESCRITURA	2509 Escritura De #NOTARIA Propiedad	7	FECHA	21/09/2015
CIUDAD ESCRITURA	San Jose de Cucuta		DEPTO	Norte de Santander
CEDULA CATASTRAL	54874010103020023000			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	N.A			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N.A			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2	

M. INMOB.	Nº
260-187611	CASA

OBSERVACIONES GENERALES

La urbanización Villa Graciela está ubicada en el municipio de Villa del Rosario, en el sector de Lomitas de trapiches, se accede desde la Autopista Internacional o desde el Anillo Vial Oriental. Cuenta con equipamiento comunal y recreativo.

Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales. El sector cuenta con acueducto, empresa: SOCIEDAD ACUEDUCTO LOMITAS DEL TRAPICHE SAS, la cual suministra el servicio de agua potable. El servicio es cobrado en un cargo fijo mensual (se anexa recibo)

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	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	Jardín Infantil	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 140,304,000

VALOR ASEGURABLE \$ COP 140,304,000

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Avalúo actualizado el 10/04/2024. Se adjunta certificado de nomenclatura, se recomienda protocolizar. CALLE 10C 0 20 MZ M5B LT 18 UR VILLA GRACIELA

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	RESIDENCIAL
Uso Compatible Según Norma	COMERCIAL
Uso Condicionado Según Norma	COMERCIAL
Uso Prohibido Según Norma	INDUSTRIAL

Área Lote	97.50	Frente	6.50
Forma	REGULAR	Fondo	15
Topografía	PLANA	Rel. Fte./Fdo.	1:2.30

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

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	048 DE 2006
Antejardín	3
Uso principal	RESIDENCIAL
Altura permitida pisos	2
Aislamiento posterior	3M A PARTIR DEL 2DO PISO
Indice de ocupación	0.77
Indice de construcción:	2.50
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	97.50	AREA DE TERRENO	M2	98
AREA CONSTRUIDA	M2	67.30	AREA CONSTRUIDA	M2	89

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	97.50	AREA DE TERRENO	M2	97.50
AREA PISO 1	M2	87	AREA PISO 1	M2	67.30

OBSERVACIONES DE ÁREAS**SECTOR**

Uso predominante	Residencial
Demandas / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	300-400
Escolar	Regular	mas de 500
Asistencial	No hay	mas de 500
Estacionamientos	Bueno	300-400
Áreas verdes	Bueno	100-200
Zonas recreativas	Bueno	0-100

Amoblamiento Urbano	
Paradero:	Zonas verdes:
NO	Si

Impacto Ambiental	
Aire:	Basura:
NO	NO

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

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIS vivienda de interés Social
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	1
Nº de Sótanos	
Vida Util	100 años
Vida Remanente	74
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	CALLE 10C # 20 MZ M5B LT 18 UR VILLA GRACIELA

Ajuste sismo resistente	SI
Cubierta	teja de barro
Fachada	páñete y pintura
Ancho Fachada	6-9 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.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	AREA DE TERRENO	97.50	M2	\$590,000.00	41.00%	\$57,525,000.00
Area Construida	AREA DE CONSTRUCCION	67.30	M2	\$1,230,000.00	59.00%	\$82,779,000.00
TOTALES					100%	\$140,304,000
Valor en letras	Ciento cuarenta millones trescientos cuatro mil Pesos Colombianos					
				TOTAL COMERCIAL	\$140,304,000	
				OFERTA Y DEMANDA		

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

12

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias

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.

Se observa desarrollo de proyectos de vivienda unifamiliar y multifamiliar en urbanización abierta.

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 cuenta con garaje cubierto en antejardín.

Entorno: La urbanización Villa Graciela está ubicada en el municipio de Villa del Rosario, se accede desde la Autopista Internacional o desde el Anillo Vial Oriental. Cuenta con equipamiento comunal y recreativo. Sector en proceso de construcción y consolidación, de uso residencial, con buena accesibilidad vial y con equipamiento comunal. El sector cuenta con acueducto, empresa: SOCIEDAD ACUEDUCTO LOMITAS DEL TRAPICHE SAS, la cual suministra el servicio de agua potable. El servicio es cobrado en un cargo fijo mensual (se anexa recibo)

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno Vivienda unifamiliar de un piso con disposición medianera, cuyas dependencias son: Garaje cubierto con teja de barro en antejardín, sala-comedor, cocina, patio de ropas, patio interior, baño social y tres alcobas, una con baño privado.

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 metalizada. 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 valuaria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

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.

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	URB VILLA GRACIELA	\$180,000,000	0.97	\$174,600,000	5821919	97.50	89	\$1,300,000	\$115,700,000
2	URB TRAPICHES	\$170,000,000	0.97	\$164,900,000	5821919	102	76	\$1,350,000	\$102,600,000
3	URB TRAPICHES	\$210,000,000	0.97	\$203,700,000	3043849768	181	80	\$1,250,000	\$100,000,000
Del inmueble					97.50	67.30			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$58,900,000	\$604,103	1.0	1.0	1.00	\$604,103
2	\$62,300,000	\$610,784	1.0	1.0	1.00	\$610,784
3	\$103,700,000	\$572,928	1.0	1.0	1.00	\$572,928
			PROMEDIO	\$595,938.35		
			DESV. STANDAR	\$20,205.50		
			COEF. VARIACION	3.39%		

TERRENO	ADOPTADOM2	\$590,000.00	AREA	97.50	TOTAL	\$57,525,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,230,000.00	AREA	67.30	TOTAL	\$82,779,000.00
VALOR TOTAL		\$140,304,000.00				

Observaciones:

Para la selección de ofertas se toman 3 casas ubicadas en el mismo sector del objeto de 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 avalúo.

Enlaces:1-<https://inmobiliariatonchala.com.co/immuebles/casa-en-venta-en-villa-graciela/28474>2-<https://inmobiliariatonchala.com.co/immuebles/casa-en-venta-en-trapiches/28323>3-<https://laurarivera.co/casa-venta-lomites-villa-del-rosario/6637582>

REPOSICION

Depreciación Fitto y Corvini

Área construida total	87
Área construida vendible	67.30
Valor M2 construido	\$1,600,000
Valor reposición M2	\$107,680,000
Valor reposición presupuesto M2	\$1,600,000
Fuente	CONSTRUPRECIOS
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,600,000
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	100
VetusTez	26
Edad en % de vida útil	26 %
Fitto y corvin %	23.14 %
Valor reposición depreciado	\$1,229,760
Valor adoptado depreciado	\$1,230,000
Valor total	\$82,779,000

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CALLE 10C 0 20 MZ M5B LT 18 UR VILLA GRACIELA | URB
VILLA GRACIELA | Villa del Rosario | Norte de Santander

COORDENADAS (DD)

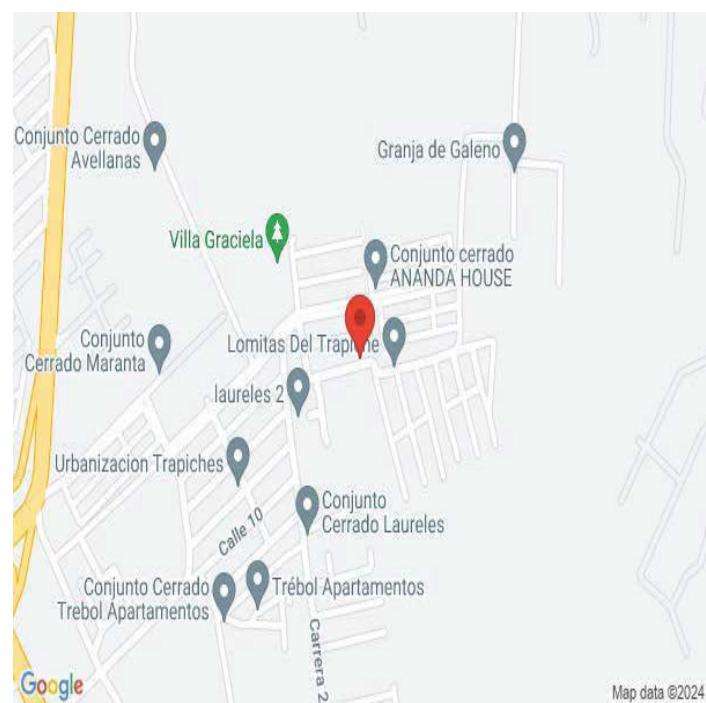
Latitud: 7.864760448616462

Longitud: -72.47347035878153

COORDENADAS (DMS)

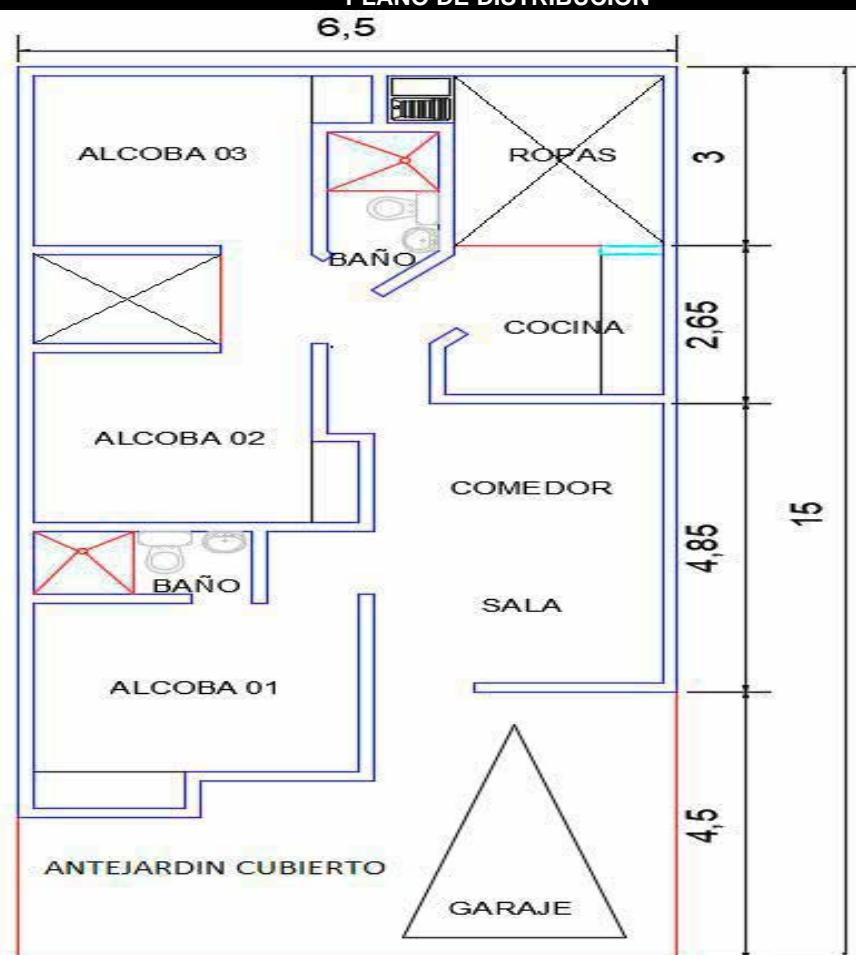
Latitud: 7° 51' 53.136''

Longitud: 72° 28' 24.492''



Map data ©2024

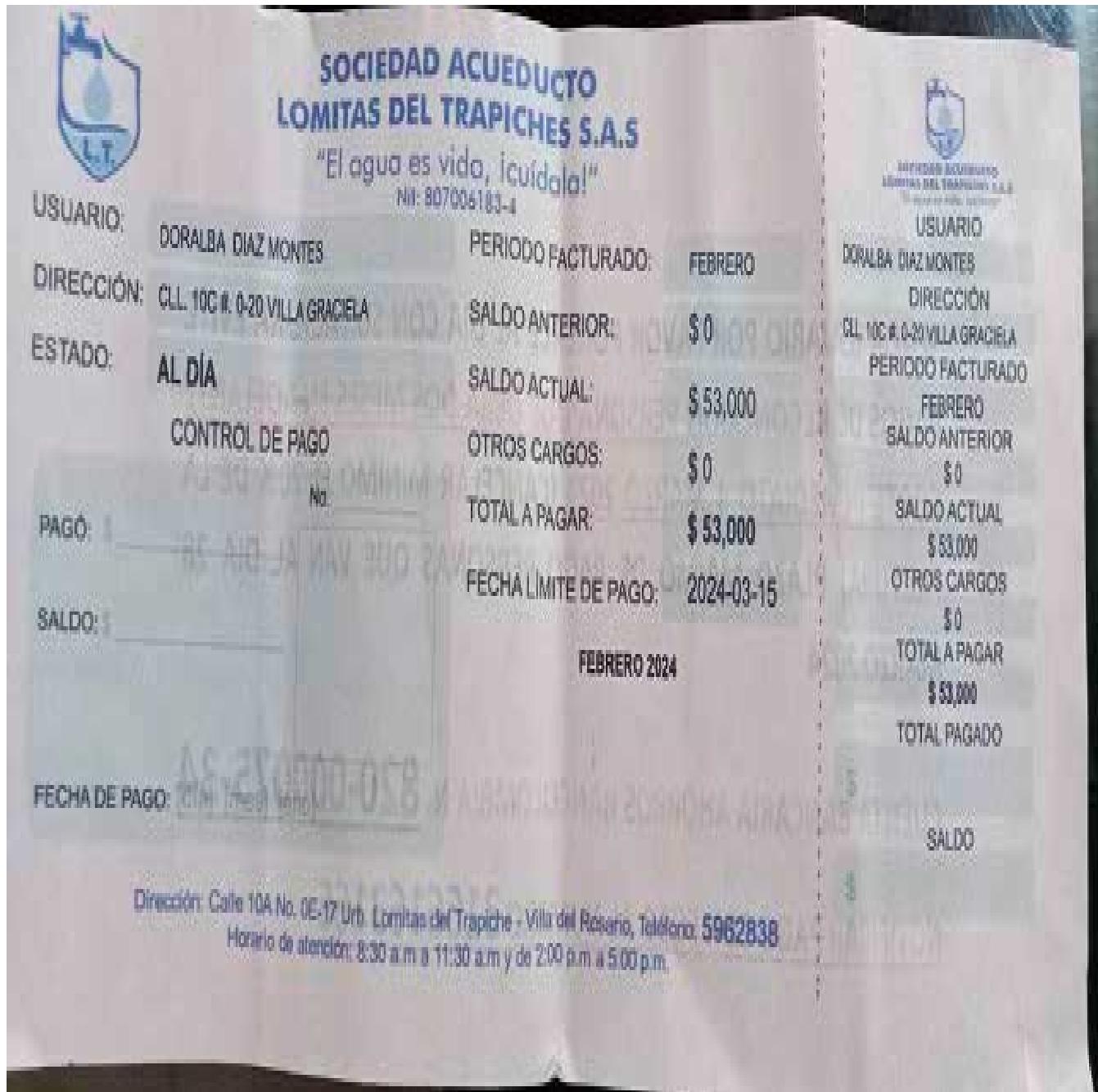
PLANO DE DISTRIBUCIÓN



PLANTA VIVIENDA - Área de lote: 97.50 M²
Área de Const: Aprox. 87 M²

OTROS ANEXOS

RECIBO DE AGUA



DOCUMENTO PARA ACTUALIZAR-1



Villa
del
Rosario

SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

PLANEACIÓN ESTRÁTÉGICA DE LA CALIDAD	CÓDIGO: FGD02-06
GESTIÓN DOCUMENTAL	VERSIÓN: 03
CERTIFICACIONES	Página 1 de 1

CERTIFICACION N°: SCU - 022-024

FECHA DE EXPEDICION: 05 DE ABRIL DE 2024

SOLICITANTE: HENRRY LEOMAR VILLAN SUAREZ

IDENTIFICACION N° 88.242.431 DE CUCUTA

CODIGO CATASTRAL: 01-01-0302-0023-000

ATRICULA INMOBILIARIA: 260-187611

NOMENCLATURA OFICIAL

C 10C 0 20 MZ M5B LT 18 UR VILLA GRACIELA

TO: 3

- ESTINOS:
- SERVICIOS PÚBLICOS
 - NOTARIADO Y REGISTRO
 - Y OTROS

NOTA: El fin de esta constancia es la unificarla en los documentos que la requieran.

DRA. LUZ DARY CARRILLO
Subsecretaria de Control Urbano.

Nombres y Apellidos	Cargo	Firma
Pablo Cárdenas García	Tec. Operativo / Control Urbano	
Pablo Cárdenas García	Téc. Operativo / Control Urbano	
Dra. Luz Dary Carrillo	Subsecretaria de Control Urbano	

Antes declaramos que hemos revisado el presente documento y lo encontramos ajustado a las normas y disposiciones legales y/o técnicas vigentes y, por lo tanto, lo presentamos para la firma.

ALCALDIA DE VILLA DEL ROSARIO – CARRERA 7 N. 4-71 PALACIO MUNICIPAL
TELEFONOS 5700873 – 5700317 ext 123 alcaldia@villarosario.gov.co controlurbano@villarosario.gov.co

FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS General

Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Closest hab. Principal



FOTOS General

Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Closet 2



Closet 3



Baño Social 1



Patio Interior



Cubierta-Techos



FOTOS General

Garaje



CRUCE CARTOGRÁFICO

Plano Uso de suelo-actividad

- ÁREAS DE USOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS
- ÁREAS DE USOS INDUSTRIAL URBANO
- ÁREAS DE USOS INSTITUCIONALES O DOTACIONALES

■ ÁREAS DE USOS RESIDENCIALES



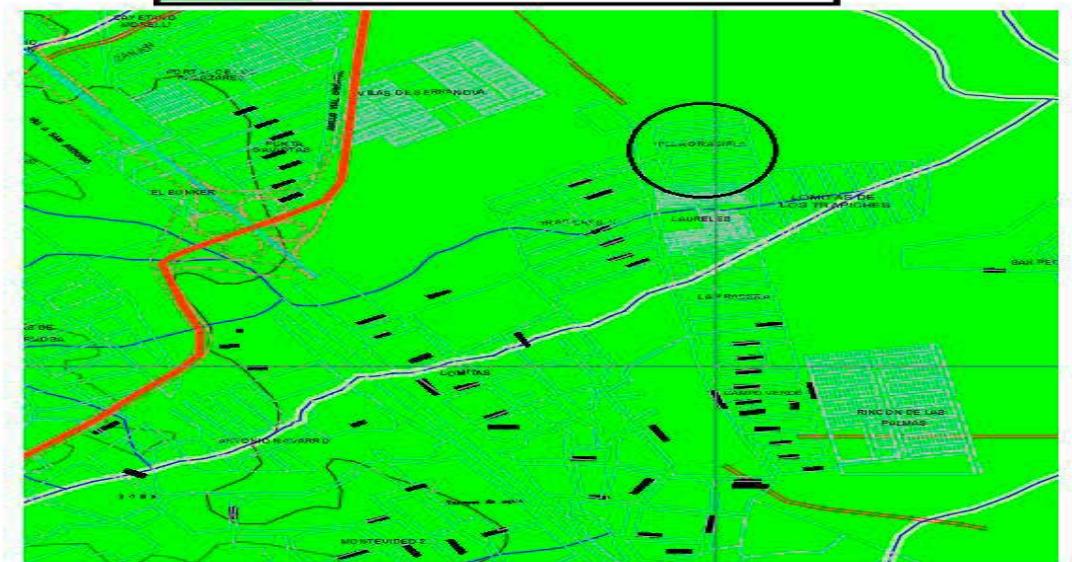
Plano de riesgos

Abrm Amenaza Alta por Remoción en Masa

Abrm Amenaza Alta por Remoción en Masa

Abrm Amenaza Media por Remoción en Masa

Abrm Amenaza Baja por Remoción en 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 --- **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 evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufren 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-88266089



PIN de Validación: b8280ac8



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



http://www.ana.org.co
Calle 98B Med 11A - P. 17 Oficina 300
Bogotá D.C. Colombia
Unidad Ejecutiva de Avaluación ANA
En Bogotá: (571) 57 46
Alcaldía Nacional: (571) 423 8440

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 evaluador AVAL-88197626.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
09 Jun 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Avances de obras.

Fecha de inscripción
22 Feb 2019

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CÚCUTA, NORTE DE SANTANDER

Dirección: CALLE 7 # 10E-30 B. COLSAG

Teléfono: 3202343252

Correo Electrónico: lufgar72@hotmail.com



PIN de Validación: b8280ac8



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



http://www.ana.org.co
Calle 98B Nro. 11A - Piso 300
Bogotá D.C. Colombia
Oficinas del Autorregulador ANA
En Bogotá: (57 1) 675 8440
A. Mayor Nacional: (57 1) 675 8440

**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.



PIN DE VALIDACIÓN

b8280ac8

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 Marzo 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: 240307599290606893

Nro Matrícula: 260-187611

Pagina 1 TURNO: 2024-260-1-31148

Impreso el 7 de Marzo de 2024 a las 09:23:01 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: VILLA DEL ROSARIO VEREDA: VILLA ROSARIO

FECHA APERTURA: 05-06-1996 RADICACIÓN: 96-12152 CON: ESCRITURA DE: 10-05-1996

CODIGO CATASTRAL: 54874010103020023000 COD CATASTRAL ANT: 010103020023000

NUPRF-

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 1884 de fecha 10-05-96 en NOTARIA 5 de CUCUTA LOTE #18 con area de 97.50 M2. (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 97 CENTIMETROS CUADRADOS: 5000

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS:
CUADRADOS0

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

PRIMERO.- REGISTRO DEL 31-05-96 ESC.# 1884 DEL 10-05-96 NOTARIA 5 CUCUTA.- LOTEOS.- A: SOCIEDAD SIGMA LTDA.- 1996.- SEGUNDO.- REGISTRO DEL 31-05-96-ESCRT.#1884 DEL 10-05-96-NOT. 5 DE CTA.ACLARACION LINDEROS Y AREA- A: SOCIEDAD SIGMA LTDA.-1996TERCERO.- REGISTRO DEL 28-06-95-ESCRIT.# 2145 DEL 21-06-95- DE LA NOTARIA 5 DE CUCUTA.-COMPROVENTA-MODO DE ADQUIRIR-DE: RUIZ MIRANDA FABIAN HUMBERTO- A: SOCIEDAD SIGMA LTDA..-1996CUARTO.- REGISTRO DEL 05-10-89 ESC.# 3583 DEL 19-09-89 NOTARIA 3 CUCUTA.- COMPROVENTA.- MODO DE ADQUIRIR.- DE: MORELLI LAZARO, CAYETANO.- A: RUIZ MIRANDA, FABIAN HUMBERTO.- 1989.- QUINTO.- REGISTRO DEL 10-03-78. RESOLUCION #0332 DEL 10-02-78 SUPERBANCARIA CUCUTA. PERMISO PARA CONSTRUIR. DE: SUPERINTENDENCIA BANCARIA A: MORELLI LAZARO, CAYETANO. 1978.SEXTO.- REGISTRO DEL 08-05-74. ESCRITURA #309 DEL 13-02-74 NOTARIA 2. CTA. TRANSFERENCIA DERECHOS DE CUOTA, LIMITACION DE DOMINIO. DE: SOSA PUCCINI, MARIO. A: MORELLI LAZARO, CAYETANO. 1974.SEPTIMO.- REGISTRO DEL 28-11-68. ESCRITURA #2049 DEL 27-11-68 NOTARIA 2.CTA. DIVISION MATERIAL DEL PREDIO. A: SOSA PUCCINI MARIO; MORELLI LAZARO CAYETANO. 1968.OCTAVO.- REGISTRO DEL 10-03-68. RESOLUCION #0332 DEL 10-02-78 SUPERBANCARIA. PERMISO PARA CONSTRUIR . DE: SUPERINTENDENCIA BANCARIA. A: MORELLI LAZARO CAYETANO. 1978.NOVENO.- REGISTRO DEL 28-11-68. ESCRITURA #2049 DEL 27-11-68 NOT.2.CTA. COMPROVENTA, MODO DE ADQUIRIR. DE: CARDENAS DE SOSA MIREYA. A: SOSA PUCCINI MARIO. MORELLI LAZARO CAYETANO.- 1968.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CL 10 C LT 18 MZ M 5 B

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA

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

260 - 187405

ANOTACION_Nro_261_Fecha_24-05-1998_Página_1_1000_10150

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 912 RELOTEO (SE PROTOCOLIZA PLANO Y LICENCIA DE CONSTRUCCION APROBADO POR PLANEACION MUNICIPAL) SE



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240307599290606893

Nro Matrícula: 260-187611

Página 2 TURNO: 2024-260-1-31148

Impreso el 7 de Marzo de 2024 a las 09:23:01 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

ARCHIVA EL DOCUMENTO EN 260-00122959.-

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

A: SOCIEDAD SIGMA LIMITADA

NIT# 8001734100 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 11-12-1997 Radicación: 1997-31960

Doc: RESOLUCION ADMINISTRATIVA 054 DEL 09-12-1997 PLANEACION MPAL DE VILLA ROSARIO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 907 PERMISO VENTA B.F. 3643 \$ 22950

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

DE: PLANEACION MUNICIPAL

A: CONSTRUCTORA SIGMA LTDA.

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 08-01-1998 Radicación: 1998-422

Doc: RESOLUCION ADMINISTRATIVA 001 DEL 05-01-1998 PLANEACION MUNICIPAL DE VILLA ROSARIO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 908 PERMISO HIPOTECAR EL DOCUMENTO QUEDO ARCHIVADO EN LA MATRICULA 260-0187574

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

DE: PLANEACION MUNICIPAL

A: CONSTRUCTORA SIGMA LTDA

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 16-12-1998 Radicación: 1998-30192

Doc: ESCRITURA 4060 DEL 14-12-1998 NOTARIA 5A. DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$23,500,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPROVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL. B.F.#00000006189 \$235000=(16-12-98).-

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

DE: SOCIEDAD SIGMA LTDA.

NIT# 800173410

A: BARRERA HERNANDEZ LUIS GERMAN

CC# 13488455 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 16-12-1998 Radicación: 1998-30192

Doc: ESCRITURA 4060 DEL 14-12-1998 NOTARIA 5A. DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$17,755,800

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA DE CUERPO CIERTO ABIERTA.AUTORIZADA POR SU CONYUGE MARIBEL HERNANDEZ

CASTELLANOS,CC.#60343560 CTA.B.F.#0000006190 \$44400=(16-12-98).-

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

DE: BARRERA HERNANDEZ LUIS GERMAN

CC# 13488455 X

A: FONDO NACIONAL DE AHORRO

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 16-12-1998 Radicación: 1998-30192

Doc: ESCRITURA 4060 DEL 14-12-1998 NOTARIA 5A. DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CUCUTA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240307599290606893

Nro Matrícula: 260-187611

Página 3 TURNO: 2024-260-1-31148

Impreso el 7 de Marzo de 2024 a las 09:23:01 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: LIMITACION AL DOMINIO: 370 CONSTITUCION PATRIMONIO FAMILIA

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

DE: BARRERA HERNANDEZ LUIS GERMAN

CC# 13488455 X

A: A FAVOR SUYO,DE SU CONYUGE,DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES,Y DE LOS QUE LLEGARE A TENER.

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 16-12-1998 Radicación: 1998-30192

Doc: ESCRITURA 4060 DEL 14-12-1998 NOTARIA 5A. DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 999 OTROS AFECTACION VIVIENDA FAMILIAR LEY 258 DEL 17-01-96

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

A: BARRERA HERNANDEZ LUIS GERMAN

CC# 13488455 X

A: HERNANDEZ CASTELLANOS MARIBEL

CC# 60343560

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 24-10-2007 Radicación: 2007-260-6-27092

Doc: OFICIO 4189 DEL 16-12-2004 JUZGADO SEGUNDO PROMISCO MUNICIPAL DE VILLA DEL ROSARIO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL RAD. 2004-0440

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

DE: FONDO NACIONAL DE AHORRO

A: BARRERA LUIS GERMAN

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 30-05-2012 Radicación: 2012-260-6-12864

Doc: OFICIO 842 DEL 17-04-2012 JUZGADO SEGUNDO PROMISCO MUNICIPAL DE VILLA DEL ROSARIO

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DE EMBARGO PROCESO HIPOTECARIO 0440/2004 Y OFICIO 4189/2004

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

DE: FONDO NACIONAL DEL AHORRO "CARLOS LLERAS RESTREPO"

NIT# 8999992844

A: BARRERA HERNANDEZ LUIS GERMAN

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 26-09-2012 Radicación: 2012-260-6-23224

Doc: CERTIFICADO 323 DEL 26-09-2012 NOTARIA QUINTA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$17,755,800

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE HIPOTECA ESC 4060/1998 NOT 5 CUCUTA

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: 240307599290606893

Nro Matrícula: 260-187611

Pagina 5 TURNO: 2024-260-1-31148

Impreso el 7 de Marzo de 2024 a las 09:23:01 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

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *14*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2010-260-3-444 Fecha: 14-11-2010

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)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-260-1-31148

EXPEDIDO EN: BOGOTA

Father Eusebio Peña

MARTHA ELIANA PEREZ TORRENTE

REGISTRADORA PRINCIPAL