



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1090390310-V2

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	WILLER STIP MARCIALES SALCEDO	FECHA VISITA	19/04/2024
NIT / C.C CLIENTE	1090390310	FECHA INFORME	24/04/2024
DIRECCIÓN	AV 11 C D MZ 20 8 A 60 CASA 10 URB TORCOROMA I ETAPA	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 3	EDAD (AÑOS)	44 años
BARRIO	URB TORCORMA	REMODELADO	
CIUDAD	San Jose de Cucuta	OCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Norte de Santander	TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	LUIS FERNANDO GARCIA BUSTOS		
IDENTIFICACIÓN	88197626		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	JHON ARMANDO SUESCA URIBE				
NUM.	1059 Escritura De	NOTARIA	SEGUNDA	FECHA	14/05/2021
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Tunja		DEPTO	Norte de Santander	
ESCRITURA					
CEDULA	54001010102280011000				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	N.A				
NOMBRE DEL CO NJUNTO/EDIFICIO	N.A				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	N°
260-15528	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: Inmueble ubicado en la La urbanización Torcoroma I Et, sur-oriente de la ciudad de Cúcuta, forma parte de la ciudadela la Libertad

Al inmueble se llega así: Se accede desde la avenida Demetrio Mendoza, hasta la calle 11B de la urbanización y directamente al inmueble desde la avenida 11CD, vía peatonal.

?????Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

El inmueble cuenta con nomenclatura en material acrílico instalada en la fachada del inmueble, la cual corresponde a la registrada en el CTL.

DEPENDENCIAS

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

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	Sencillo	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaCom	No	JardinInfant	No
		unal		il	
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyec	No
				tora	
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 134,888,000

VALOR ASEGURABLE \$ COP 134,888,000

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Limitaciones al dominio: anotación Nro. 012 , del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

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 Inundación	NO
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	BAJA
Suelos De Protección	NO
Patrimonio	NO

Área Lote	104	Frente	6.40
Forma	REGULAR	Fondo	16.40
Topografía	PLANA	Rel. Fte./Fdo.	1:2.56

NORMAS DE USO DE SUELO

Decreto / Acuerdo	Acuerdo 022 del 2019
Antejardín	3
Uso principal	RESIDENCIAL
Altura permitida pisos	RESULTANTE
Aislamiento posterior	3M A PARTIR DEL 2DO PISO
Índice de ocupación	0.77
Índice de construcción:	2.50
No. De Unidades:	0

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	104
AREA CONSTRUIDA	M2	36

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	105
AREA CONSTRUIDA	M2	108
AVALÚO CATASTRAL		\$71.912.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	104
AREA PISO 1	M2	98

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	104
AREA PISO 1	M2	80.1

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	400-500
Estacionamientos	Bueno	100-200
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	0-100

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

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

Amoblamiento Urbano

Paradero:	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	VIS vivienda de interes Social
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	1
N° de Sótanos	
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	56
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	AV 11 C D MZ 20 8 A 60 CASA 10 URB TORCOROMA I ETAPA

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1980

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	104	M2	\$450,000.00	34.70%	\$46,800,000.00
Area Construida	AREA DE CONSTRUCCION	80.08	M2	\$1,100,000.00	65.30%	\$88,088,000.00
TOTALES					100%	\$134,888,000

Valor en letras

Ciento treinta y cuatro millones ochocientos ochenta y ocho mil Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL**\$134,888,000**

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

12

Perspectivas de valoración:

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

Comportamiento Oferta y Demanda:

Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es baja.

Actualidad edificadora:

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

Garaje: El inmueble no tiene garaje. La urbanización cuenta con bahías comunes de parqueaderos.**Entorno:** Se accede desde la avenida Demetrio Mendoza, hasta la calle 11B de la urbanización y directamente al inmueble desde la avenida 11CD, vía peatonal. Sector consolidado con buenas vías de acceso y con equipamiento comunal e institucional.**Estructura:** Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física.**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno**Acabados:** Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita.

-NOTA DE LIQUIDACIÓN: **Área de terreno:** Se liquidó en el presente informe, área de terreno registrada en documentos jurídicos. **Área construida:** Se liquida el presente informe, con el criterio de la normatividad actual y vigente municipal, la cual sería el marco de referencia en el momento de legalización de áreas construidas, ya que no se aporta, ni se registra en escritura o certificado dichas áreas. Se registra en inspección: 98 m² aproximados, válidos por norma: 80.08 m², existe una diferencia de 17.92 m² los cuales corresponden aproximadamente 18.28%. PARA UN TOTAL DE \$154.600.000 M/C. El avalúo es susceptible a cambios de valor si se suministra documentos donde se legalice el área total construida.

-PARA SUBSANAR: El inmueble no cuenta con nomenclatura física instalada, debe realizarlo, con placa que sea metálica o material no perecedero, (NO PAPEL-NO PINTADA) y contactarnos para la inspección y revisión.

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.

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 CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	URB TORCOROMA	\$145,000,000	0.95	\$137,750,000	5821919	105	59	\$1,500,000	\$88,500,000
2	URB TORCOROMA	\$188,000,000	0.95	\$178,600,000	5821919	97	75	\$1,800,000	\$135,000,000
3	URB TORCOROMA	\$160,000,000	0.95	\$152,000,000	317 3714938	104	85	\$1,250,000	\$106,250,000
Del inmueble						104	80.08		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$49,250,000	\$469,048	1.0	1.0	1.00	\$469,048
2	\$43,600,000	\$449,485	1	1	1.00	\$449,485
3	\$45,750,000	\$439,904	1.0	1.0	1.00	\$439,904
					PROMEDIO	\$452,812.00
					DESV. STANDAR	\$14,854.09
					COEF. VARIACION	3.28%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$450,000.00	AREA	104	TOTAL	\$46,800,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,100,000.00	AREA	80.08	TOTAL	\$88,088,000.00
VALOR TOTAL	\$134,888,000.00					

Observaciones:
Para la selecciónde 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. La oferta 2 cuenta con remodelación reciente en acabados.

Enlaces:

[1.-https://inmobiliariatonchala.com.co/inmuebles/casa-en-venta-en-torcoroma-veio/28612](https://inmobiliariatonchala.com.co/inmuebles/casa-en-venta-en-torcoroma-veio/28612)[2.-https://inmobiliariatonchala.com.co/inmuebles/casa-en-venta-en-torcoroma/28792](https://inmobiliariatonchala.com.co/inmuebles/casa-en-venta-en-torcoroma/28792)[3.-https://inmobiliariamaralsa.com/detalle/6464/casa-en-venta-en-torcoroma/](https://inmobiliariamaralsa.com/detalle/6464/casa-en-venta-en-torcoroma/)

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:
AV 11 C D MZ 20 8 A 60 CASA 10 URB TORCOROMA I ETAPA |
URB TORCORMA | San Jose de Cucuta | Norte de Santander

COORDENADAS (DD)

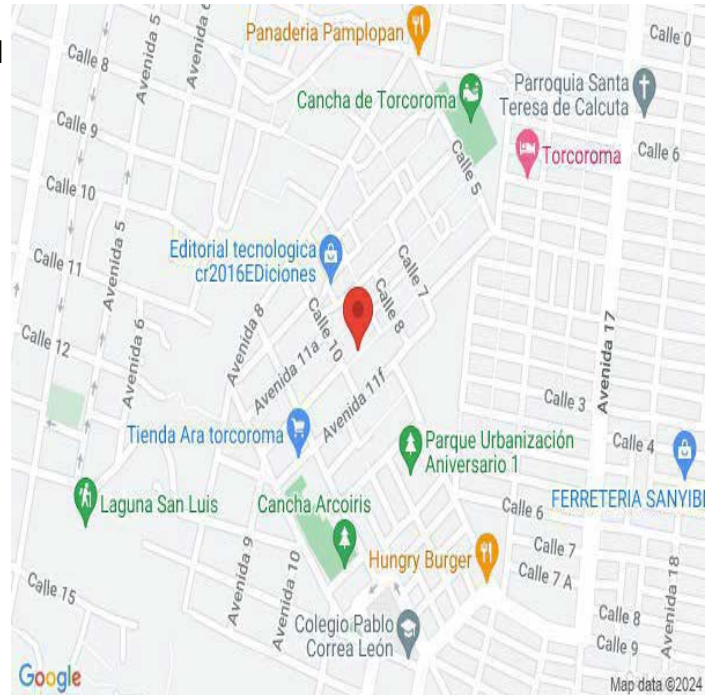
Latitud: 7.8932588153503955

Longitud: -72.47643512466504

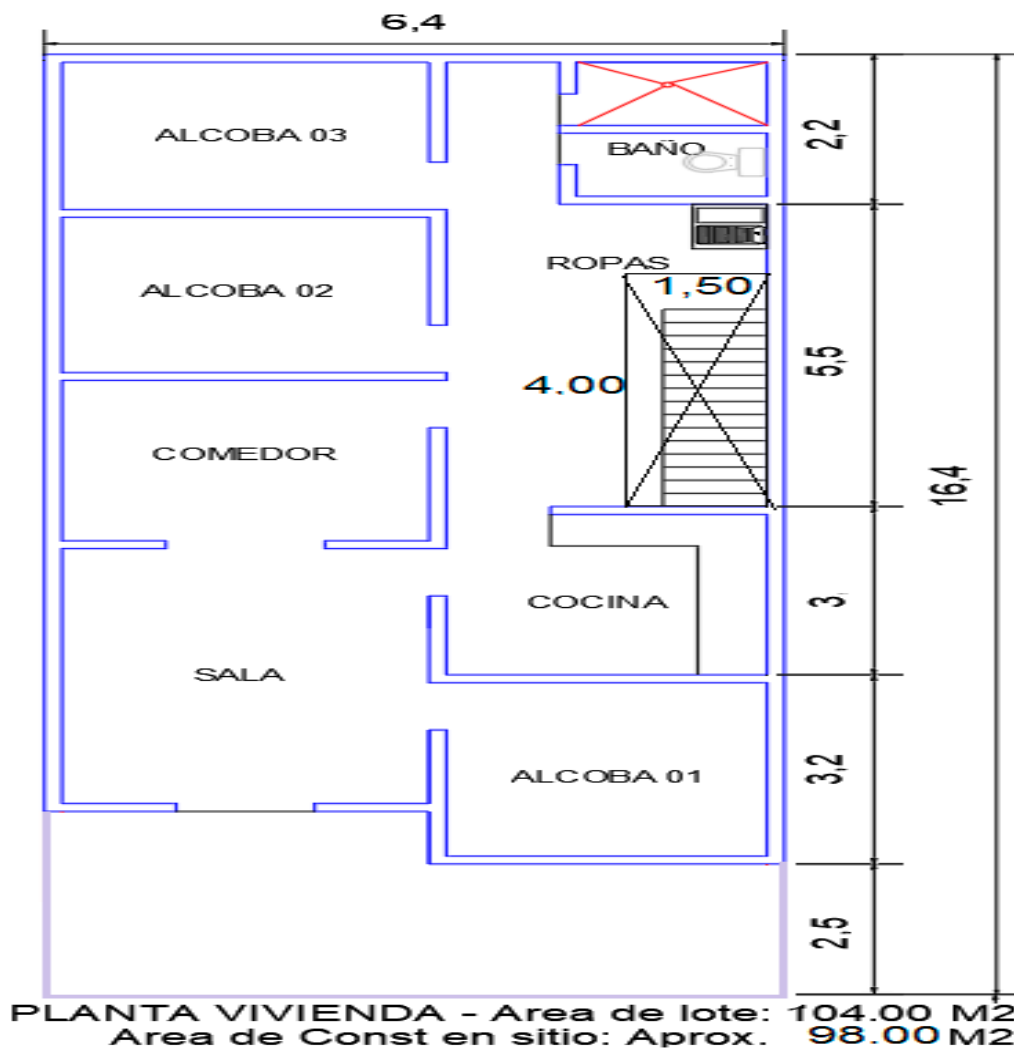
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 7° 53' 35.7318''

Longitud: 72° 28' 35.1654''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



FOTOS General

ANTEJARDIN



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



FOTOS General

Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 1



Cubierta-Techos



ZONAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL (ZR)				
ZONA		Unifamiliar	Bifamiliar	Multifamiliar
ZR1	I. Ocupación	0,60	0,75	0,70
	I. Construcción	1,50	1,85	7,00
ZR2	I. Ocupación	0,65	0,77	0,75
	I. Construcción	1,60	2,40	7,50
ZR3	I. Ocupación	0,70	0,77	0,70
	I. Construcción	1,75	2,60	7,5
ZR4	I. Ocupación	0,77	0,78	0,85
	I. Construcción	2,50	3,50	6,00

1 of 1	
Predio: 260	
Condición Predio	NPH
Departamento	NORTE DE SANTANDER
Municipio	SAN JOSÉ DE CÚCUTA (NORTE DE SANTANDER)
Número Predial	540010101000002280011000000000
Número Predial Anterior	54001010102280011000
Destinación Económica	Habitacional
Editado por adminagov2 el 28/10/23 a las 10:48	
Tablas relacionadas:	
Dirección	
Unidad de Construcción	
Construcción	
Terreno	

Vivienda Tipo Uso Residencial	Densidad Unifamiliar/Bifamiliar o proyectos de conjuntos residenciales no tipificados como multifamiliares
Área de actividad residencial tipo ZR1	60 Viv/Ha
Área de actividad residencial tipo ZR2	80 Viv/Ha
Área de actividad residencial ZR3-ZR4	130 Viv/Ha

ZONA COMUN DE PARQUEADEROS



FOTOS General

RECIBO AGUA

4	Residencial	Residencial Tipo ZR-1	Cuatro (4.00) metros a partir del 2º Piso
		Residencial Tipo ZR-2, ZR-3, ZR-4	Tres (3.00) metros a partir del 2º Piso
		Residencial Multifamiliar tipo ZR-1	Cuatro (4.00) metros a partir del 1er Piso
		Residencial Multifamiliar tipo ZR-2, ZR-3	Tres (3.00) metros a partir del 1er Piso
		Multifamiliares en Áreas de Actividad Residencial Tipo ZR-4	Tres (3.00) metros a partir del 2º Piso

SA ESP

2023

San José de Guabará, 14 de 8 - 108

Transferir de la empresa de suministro y distribución de agua

Comisión de Regulación de Servicios Públicos

Comisión de Regulación de Servicios Públicos

NOMBRE

ICT

DIRECCIÓN PUNTO DE SUMINISTRO

AV.11C 8A-60 TORCOROMA

DIRECCIÓN DE CORRESPONDENCIA

AV.11C 8A-60 TORCOROMA

Tarifa mes

Período de facturación

Clase de uso

Número de medidor

Abril

28-FEB-2024 - 27-MAR-2024

RESIDENCIAL

1900010461

Estrato

Unidad residencial

Unidad no residencial

Diámetro de acometida

3

1

0

1/2

Descripción

Cantidad

Valor Unitario

Valor Total

Subsidio

Aporte

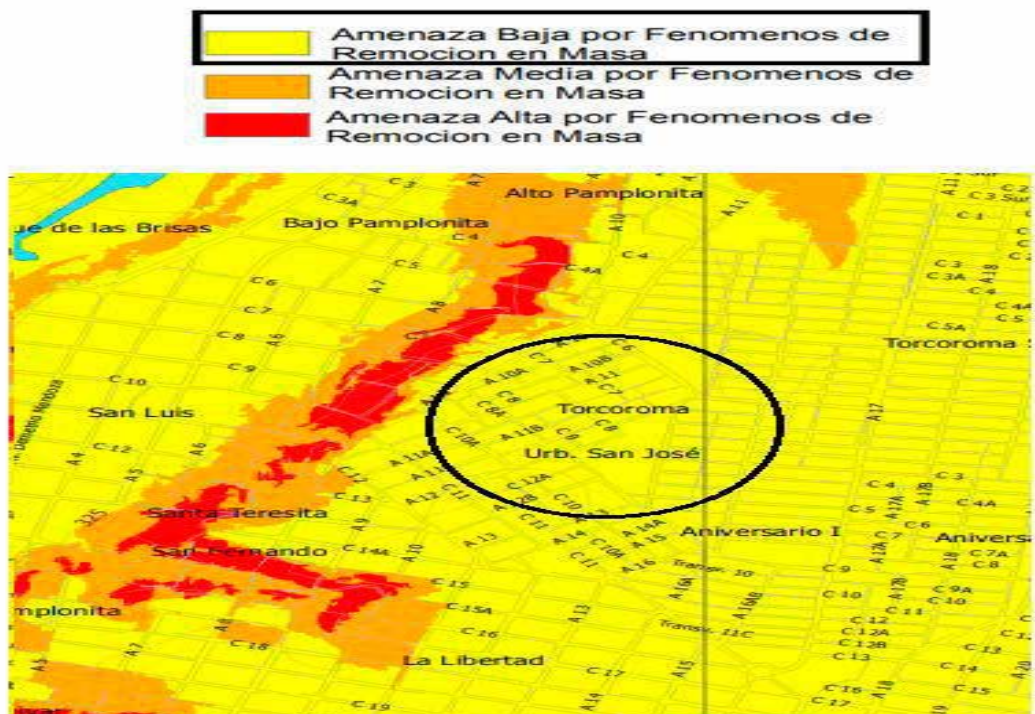
RESUMEN

CRUCE CARTOGRÁFICO

Plano Uso de suelo-actividad



Plano de riesgos



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 SALVEDADE 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-1090390310-V2



PIN de Validación: b1e40ac8



<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: b1e40ac8



<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.



ALUO: LRCAJA-1090390310-V2 M.I.: 260-15528

PIN DE VALIDACIÓN

b1e40ac8

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 dos (02) días del mes de Abril 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: 240412754092350191

Nro Matrícula: 260-15528

Página 1 TURNO: 2024-260-1-45703

Impreso el 12 de Abril de 2024 a las 08:11:52 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: SAN JOSE DE CUCUTA VEREDA: CUCUTA
FECHA APERTURA: 11-02-1980 RADICACIÓN: 80-1353 CON: SIN INFORMACION DE: 06-02-1980
CODIGO CATASTRAL: 54001010102280011000 COD CATASTRAL ANT: 010102280011000
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UNA CASA PARA HABITACION CONSTRUIDA SOBRE UN LOTE DE TERRENO CON UN AREA DE 104,00 M2. ALINDERADO ASI: POR EL NORTE, EN 16,40 MTS. COLINDA CON EL LOTE #9 DE LA MISMA MANZANA. POR EL SUR, EN 16,40 MTS. COLINDA CON EL LOTE #11 DE LA MISMA MANZANA. POR EL ORIENTE, EN 6,40 MTS. COLINDA CON LA AVENIDA 11-C Y POR EL OCCIDENTE, EN 6,40 MTS. COLINDA CON EL LOTE #22 DE LA MISMA MANZANA.-

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 27-01-72 ESC.#102 DEL 26-01-72 NOT.1. DE CTA. COMPRAVENTA, MODO DE ADQUISICION.- VALOR ACTO \$1.840.162.38. DE: URBANIZADORA SAN JOSE LTDA. DE CUCUTA. A: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL. L.1. TOMO 1.B. PARTIDA 134 - FOLIOS 410/411 - 1.972. SEGUNDO.- REGISTRO DEL 01-02-65 ESC.#2.132 DEL 14-12-64 NOT.1. DE CTA. COMPRAVENTA, MODO DE ADQUISICION.- DE: AEROPUERTO DE CUCUTA S.A. A: URBANIZADORA SAN JOSE LTDA. DE CUCUTA. L.1. TOMO 1.B. PARTIDA 124 - FOLIOS 381 - 1.965. TERCERO.- REGISTRO DEL 20-10-48 ESC.#1.426 DEL 09-10-48 NOT.2. DE CTA. COMPRAVENTA, MODO DE ADQUISICION.- DE: MUNICIPIO DE CUCUTA. A: AEROPUERTO DE CUCUTA S.A. L.1. DUPLICADO TOMO 3. PARTIDA 136 - FOLIOS 188/190 - 1.948.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) AV 11 C D MZ 20 8 A 60 CASA 10 URB TORCOROMA I ETAPA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

260 - 10744

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 06-02-1980 Radicación: 801353

Doc: ESCRITURA 159 DEL 04-02-1980 NOTARIA 1. DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$200,000

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: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL. INURBE. HOY UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL U.A.E. NIT# 99999038

A: CERON GAVIRIA HENRY

CC# 16611799 X



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

Certificado generado con el Pin No: 240412754092350191

Nro Matrícula: 260-15528

Página 2 TURNO: 2024-260-1-45703

Impreso el 12 de Abril de 2024 a las 08:11:52 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

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 06-02-1980 Radicación: 801353

Doc: ESCRITURA 159 DEL 04-02-1980 NOTARIA 1. DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$120,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA

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

DE: CERON GAVIRIA HENRY

CC# 16611799 X

A: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL.INURBE.HOY UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL U.A.E.

NIT# 99999038

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 06-02-1980 Radicación: 801353

Doc: ESCRITURA 159 DEL 04-02-1980 NOTARIA 1. DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 370 PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: CERON GAVIRIA HENRY

CC# 16611799 X

A: CERON GAVIRIA HENRY

CC# 16611799

A: GAVIRIA DE CERON MARIA DEL CARMEN

A: Y LOS QUE LLEGAREN A TENER.

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 24-02-1992 Radicación: 3118

Doc: ESCRITURA 856 DEL 14-05-1991 NOTARIA 1. DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$120,000

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA (ESC.#159 QUEDA VIGENTE EL PATRIMONIO DE FAMILIA)

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

DE: INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL INURBE. ANTES INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL.

A: CERON GAVIRIA HENRY

CC# 16611799 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 11-10-1993 Radicación: 20312

Doc: ESCRITURA 1954 DEL 05-10-1993 NOTARIA 1. DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 770 CANCELACION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: CERON GAVIRIA HENRY

CC# 16611799

DE: GAVIRIA DE CERON MARIA DEL CARMEN

A: CERON GAVIRIA HENRY

CC# 16611799

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 11-10-1993 Radicación: 20313

Doc: ESCRITURA 1955 DEL 05-10-1993 NOTARIA 1. DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$1,708,343



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

Certificado generado con el Pin No: 240412754092350191

Nro Matrícula: 260-15528

Página 3 TURNO: 2024-260-1-45703

Impreso el 12 de Abril de 2024 a las 08:11:52 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

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: CERON GAVIRIA HENRY

CC# 16611799

A: GAVIRIA DE CERON MARIA DEL CARMEN

X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 03-03-2010 Radicación: 2010-260-6-5899

Doc: ESCRITURA 166 DEL 02-02-2010 NOTARIA PRIMERA DE SAN JOSE DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$18,500,000

ESPECIFICACION: FALSA TRADICION: 0607 COMPRAVENTA DERECHOS Y ACCIONES (CAUSANTE MARIA DEL CARMEN GAVIRIA DE CERON) IRA
044754 02-03-2010

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

DE: CERON GAVIRIA CARLOS HERNAN

CC# 13469248

DE: CERON GAVIRIA ELBER

CC# 13498520

DE: CERON GAVIRIA FERNANDO

CC# 13459752

DE: CERON GAVIRIA HAROLD

CC# 13440331

DE: CERON GAVIRIA HERIBERTO

CC# 14992519

DE: CERON GAVIRIA PABLO ANTONIO

CC# 13472235

A: ROJAS LINDARTE OFELIA

CC# 27638173 I

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 06-03-2014 Radicación: 2014-260-6-4794

Doc: ESCRITURA 262 DEL 03-03-2014 NOTARIA PRIMERA DE SAN JOSE DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$56,100,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION

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

DE: GAVIRIA DE CERON MARIA DEL CARMEN Y/O GAVIRIA MARIA DEL CARMEN CC.29128057

A: ROJAS LINDARTE OFELIA

CC# 27638173 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 03-10-2018 Radicación: 2018-260-6-21562

Doc: RESOLUCION 001 DEL 12-01-2018 ALCALDIA DE SAN JOSE DE CUCUTA DE SAN JOSE DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0212 VALORIZACION RESOLUCIÓN N°001 DEL 12 DE ENERO DE 2018- INSCRIPCIÓN DE GRAVAMEN DE
CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN EN LOS FOLIOS DE MATRICULA INMOBILIARIA-DECRETO 1394 DE 1970, ART.59 Y SIGUIENTES.

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

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

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 04-05-2021 Radicación: 2021-260-6-12005

Doc: OFICIO 2021-108-030231-1 DEL 30-04-2021 ALCALDIA DE SAN JOSE DE CUCUTA DE SAN JOSE DE CUCUTA



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

Certificado generado con el Pin No: 240412754092350191

Nro Matrícula: 260-15528

Pagina 4 TURNO: 2024-260-1-45703

Impreso el 12 de Abril de 2024 a las 08:11:52 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

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0905 AUTORIZACION REGISTRO AUTORIZACIÓN DE INSCRIPCIÓN DE ACTOS , TÍTULOS Y DOCUMENTOS SUJETOS A REGISTRO POR ESTAR A PAZ Y SALVO EN LA CUOTA DE VALORIZACIÓN EXIGIBLE ART.60 Y 61 DECRETO 1394 DE 1970, ART. 239 Y 240 DECRETO LEY 1333 DE 1986 Y DEMÁS NORMAS CONCORDANTES, ART.14 LEY 1579 DE 2012. VIGENCIA VALORIZACIÓN 2021

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

DE: ALCALDIA DE SAN JOSE DE CUCUTA

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 27-05-2021 Radicación: 2021-260-6-14502

Doc: ESCRITURA 1059 DEL 14-05-2021 NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA

VALOR ACTO: \$70,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (NOVIS) , -CON SUBSIDIO DE VIVIENDA FAMILIAR OTORGADO POR LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA-PROHIBICION PARA ENAJENAR POR EL TERMINO DE DOS(2)AÑOS A PATIR DE LA FECHA DE OTORGAMIENTO DE LA PRESENTE ESCRITURA PUBLICA---CONTINUA VIGENTE EL GRAVAMEN DE VALORIZACION

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

DE: ROJAS LINDARTE OFELIA

CC# 27638173

A: SUESCA URIBE JHON ARMANDO

CC# 7185967 X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 27-05-2021 Radicación: 2021-260-6-14502

Doc: ESCRITURA 1059 DEL 14-05-2021 NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: PAREDES ROJAS EDITH KARINA

CC# 1090395797

A: SUESCA URIBE JHON ARMANDO

CC# 7185967

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *12*

CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS

-> 157155

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: 240412754092350191

Nro Matricula: 260-15528

Pagina 5 TURNO: 2024-260-1-45703

Impreso el 12 de Abril de 2024 a las 08:11:52 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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-260-1-45703

FECHA: 12-04-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

MARTHA ELIANA PEREZ TORRENEGRA
REGISTRADORA PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
Lo guarda de la fe pública