



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1090403509-V2

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JULIAN ANDRES LIZCANO ROJAS
NIT / C.C CLIENTE	1090403509
DIRECCIÓN	CL 7 # 15 - 25 CASA NUM 8 MZ J CO LOS MANGOS
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	SECTOR LA PARADA
CIUDAD	Villa del Rosario
DEPARTAMENTO	Norte de Santander
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	LUIS FERNANDO GARCIA BUSTOS
IDENTIFICACIÓN	88197626

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	15/04/2024
FECHA INFORME	29/04/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	9 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	RIOS HERNANDEZ MARTHA CAROLINA				
NUM.	4141 Escritura De	NOTARIA	2	FECHA	06/07/2015
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	San Jose de Cucuta		DEPTO	Norte de Santander	
ESCRITURA					
CEDULA	S.I				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	N.A				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CJ LOS MANGOS				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	200000	VRxM2	2614.38
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.67				

M. INMOB.	N°
260-270650	CASA 8 MANZANA J

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en:  
Al inmueble se llega así: El conjunto cerrado Los Mangos, se encuentra localizado en el sector La Parada, del municipio de villa del rosario, se accede desde la Autopista Internacional.  
Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.  
El conjunto, al igual que el inmueble, cuentan con la nomenclatura instalada en sitio.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Semilnt	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	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	Normal	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 155,562,500

VALOR ASEGURABLE \$ COP 155,562,500

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

NOMBRES Y FIRMAS

  
LUIS FERNANDO GARCIA BUSTOS  
Perito Actuante  
C.C: 88197626  
RAA: AVAL-88197626

  
Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.  
Nombre de la firma

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com



INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Casa
Total unidades de vivienda	1 und / PH: 143 UNDS
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

**Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal:** : se sometió al régimen de propiedad horizontal mediante la escritura #7572 del 28/10/2010 de la notaria 2 de Cúcuta, registrada el 17/11/2010. **Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Acuerdo 046 de 2013. I.O: 0,77**

En documentos se registra un área de terreno de 104 m2, sobre el cual se encuentra construida la vivienda. En el sitio se encontró un área de terreno en la parte posterior del predio de 66 m2 aprox, y al cual se accede desde la casa J8, en el cual no se observó ningún tipo de construcción. En documentos registra un área de construcción de 46 m2, en la visita, con medidas aproximadas tomadas con cinta métrica, se encontró un área de 76.50 m2, área que se ajusta a la norma vigente y con la cual se liquida el presente avalúo.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	104
AREA CONSTRUIDA	M2	46

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA TERRENO	M2	163
CONSTRUCCION	M2	48
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	61665000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA TERRENO	M2	104
AREA CONSTRUIDA	M2	76.50

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA TERRENO	M2	104
AREA VALORADA	M2	76.50

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 7 # 15 - 25 CASA NUM 8 MZ J CO LOS MANGOS | SECTOR LA PARADA | Villa del Rosario | Norte de Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 7572, fecha: 28/10/2010, Notaría: 2 y ciudad: CÚCUTA.

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

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

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

Amoblamiento Urbano

Paradero: NO      Zonas verdes: Si      Arborización: SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	
Tipo	VIS vivienda de interes Social
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	1
N° de Sótanos	0
Vida Util	100 años
Vida Remanente	91
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	Casa Medianera

Ajuste sismo resistente	SI
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	2015

Comentarios de estructura

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
Área terreno	AREA DE TERRENO	104	M2	\$580,000.00	38.78%	\$60,320,000.00
Área construida	AREA DE CONSTRUCCION	76.50	M2	\$1,245,000.00	61.22%	\$95,242,500.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$155,562,500</b>

Valor en letras

Ciento cincuenta y cinco millones quinientos sesenta y dos mil quinientos Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL

\$155,562,500

## 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 media.

**Actualidad edificadora:**

Se observa en el sector construcción de vivienda unifamiliar en conjunto cerrado.

## SALVEDADES

**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 7 del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

**Garaje:** El inmueble cuenta con un garaje descubierto ubicado en el antejardín. El garaje se ubica dentro de los linderos, integral a la vivienda, por tanto, forma parte de la misma.

**Entorno:** El conjunto cerrado Los Mangos, se encuentra localizado en el sector villa antigua del municipio de villa del rosario, consolidado, de uso residencial, con buena accesibilidad vial y con equipamiento comunal, desarrollado especialmente con vivienda tipo unifamiliar en conjuntos cerrados. Se accede principalmente desde la autopista internacional, vía en buen estado.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 7572, Fecha escritura: 28/10/2010, Notaría escritura: 2, Ciudad escritura: CÚCUTA, Administración: 200000, Total unidades: 1 und / PH: 143 UNDS, Ubicación: Casa Medianera, Nro. Pisos: 1, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Citófono: Si, Garaje visitante: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No

**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno Dependencias: garaje descubierto en el antejardín, sala-comedor, cocina, patio de ropas, baño social, y tres alcobas con closets.

**Acabados:** Se pudo observar en la visita que los acabados son en su mayoría normales, muros pañetados, estucados y pintados, baño enchapado, pisos en cerámica, Tiene acabados en madera de puertas y closets. Ventanas en carpintería de aluminio. Sus acabados se encuentran en buen estado de conservación.

## 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	CJ LOS MANGOS	\$470,000,000	0.95	\$446,500,000	5821919	104	208	\$1,850,000	\$384,800,000
2	CJ LOS MANGOS	\$160,000,000	0.97	\$155,200,000	5821919	104	68	\$1,400,000	\$95,200,000
3	CJ LOS MANGOS	\$390,000,000	0.95	\$370,500,000	5718371	136	162	\$1,800,000	\$291,600,000
Del inmueble						104	76.50		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$61,700,000	\$593,269	1.0	1.0	1.00	\$593,269
2	\$60,000,000	\$576,923	1.0	1.0	1.00	\$576,923
3	\$78,900,000	\$580,147	1.0	1.0	1.00	\$580,147
					PROMEDIO	\$583,446.46
					DESV. STANDAR	\$8,658.16
					COEF. VARIACION	1.48%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$580,000.00	AREA	104	TOTAL	\$60,320,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,245,000.00	AREA	76.50	TOTAL	\$95,242,500.00
VALOR TOTAL	\$155,562,500.00					

**Observaciones:**  
Para la selección de ofertas se toman 3 casas ubicadas en el mismo conjunto 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/inmuebles/casa-en-venta-en-la-parada/28995> 2.-<https://inmobiliariatonchala.com.co/inmuebles/casa-en-venta-en-la-parada/28815> 3.-<https://rentabien.com.co/detalle/7724/casa-en-venta-en-villa-del-rosario---los-mangos/?code=884551>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CL 7 # 15 - 25 CASA NUM 8 MZ J CO LOS MANGOS | SECTOR  
LA PARADA | Villa del Rosario | Norte de Santander

### COORDENADAS (DD)

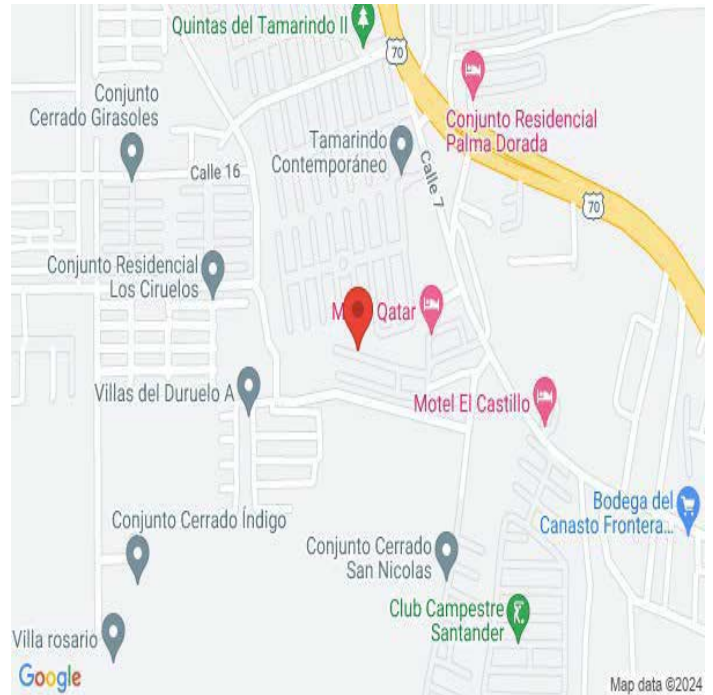
Latitud: 7.821864751208075

Longitud: -72.46321945774383

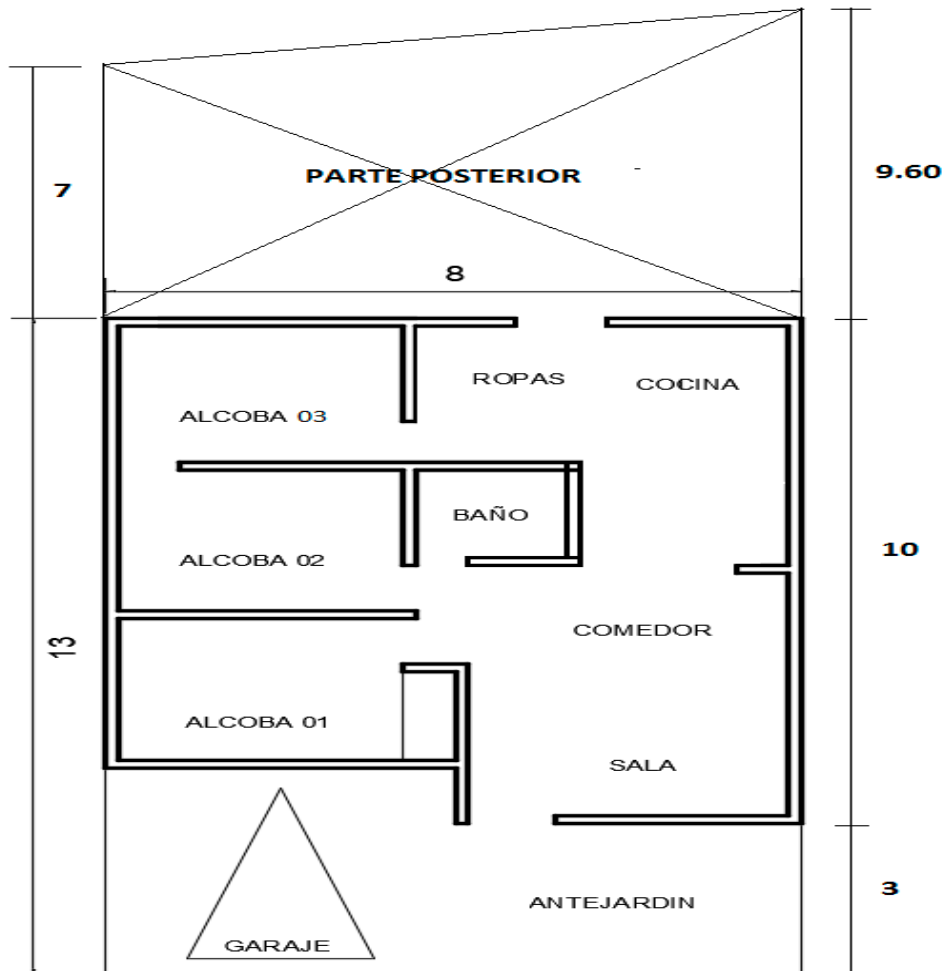
### COORDENADAS (DMS)

Latitud: 7° 49' 18.7134''

Longitud: 72° 27' 47.5878''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN





## FOTOS General

Foto Selfie



Foto Selfie



Via frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



## FOTOS General

Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



## FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



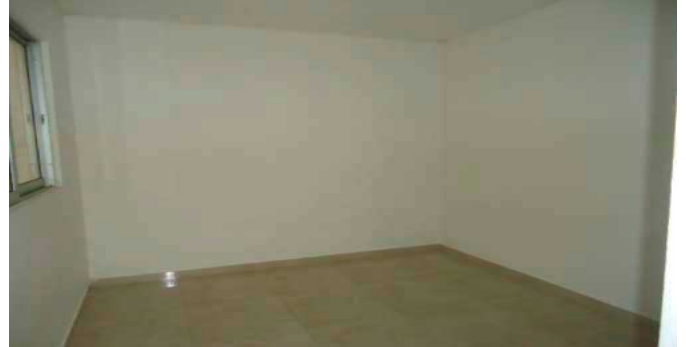
Closet hab. Principal



Habitación 2



Habitación 3



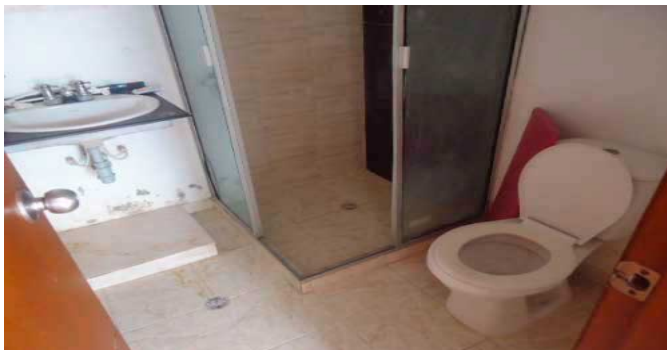
Closet 2



Closet 3



Baño Social 1



Cubierta-Techos





## FOTOS General

Garaje



Salón Social-CJ



Canchas-CJ



Piscinas-CJ



CUARTO DE BOMBAS DEL CJ



CUARTO DE BOMBAS DEL CJ



PARTE POSTERIOR DEL PREDIO



## 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-1090403509-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-1090403509-V2 M.I.: 260-270650

**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: 240411807292278012**

**Nro Matrícula: 260-270650**

Pagina 1 TURNO: 2024-260-1-45543

Impreso el 11 de Abril de 2024 a las 03:41:38 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 260 - CUCUTA DEPTO: NORTE DE SANTANDER MUNICIPIO: VILLA DEL ROSARIO VEREDA: VILLA ROSARIO

FECHA APERTURA: 18-11-2010 RADICACIÓN: 2010-260-6-29874 CON: ESCRITURA DE: 28-10-2010

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

CASA 8 MANZANA J CON AREA DE 104 M2. CONSTRUIDA 68 M2. COEFICIENTE DE PROPIEDAD 0.68% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 7572, 2010/10/28, NOTARIA SEGUNDA CUCUTA. ARTICULO 11 DECRETO 1711 DE 1984.-CON UN COEFICIENTE ACTUAL 0,527%.- AREA DE CONSTRUCCION ACTUAL 46,00 M2.SEGUN ESCRIT.5397 DEL 28/08/2012 DE LA NOTARIA 2 DE CUCUTA.- SEGUN ESC. 3680/2016 NOT. 2ª COEFICIENTE Y AREA CONSTRUIDA ACTUAL 0.67% 46,00M2

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

PRIMERO. -ESCRITURA 7955 DEL 12/11/2010 NOTARIA SEGUNDA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 17/11/2010 POR ACLARACION -ESCRIT.7572/2010 NOTARIA 2 DE CUCUTA.,EN CUANTO A QUE SE ADICIONA EL CUADRO DE AREA DEL CONJUNTO MODIFICADO AREA DE LAS MANZANAS A,B,G,I Y LA DENOMINACION DE LAS UNIDADES SEGREGADAS POR CASAS- A: CONSTRUCTORA LOS MANGOS CUCUTA S.A. SIMPLIFICADA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-133044 .--

SEGUNDO. -ESCRITURA 7572 DEL 28/10/2010 NOTARIA SEGUNDA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 17/11/2010 POR ACTUALIZACION DE LINDEROS A: CONSTRUCTORA LOS MANGOS CUCUTA S.A. SIMPLIFICADA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-133044 .--TERCERO. -ESCRITURA 3956 DEL 4/6/2010 NOTARIA SEGUNDA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 16/6/2010 POR COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA DE: RICARDO LEON CARVAJAL FRANKLIN , DE: DORY MISAS DE SILVA , DE: ANGELA PATRICIA SILVA MISAS , DE: CARLOS MAURICIO SILVA MISAS , DE: ISMAEL ENRIQUE SILVA MISAS , A: CONSTRUCTORA LOS MANGOS CUCUTA S.A. SIMPLIFICADA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-133044 .--CUARTO -ESCRITURA 2684 DEL 20/4/2010 NOTARIA SEGUNDA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 23/4/2010 POR COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA DE: ARTURO SILVA OROZCO , A: RICARDO LEON CARVAJAL FRANKLIN , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-133044 .--QUINTO. -ESCRITURA 5519 DEL 22/12/2006 NOTARIA SEGUNDA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 26/12/2006 POR ADJUDICACION EN SUCESION DE: LEYLA O MARIA LEILA GARCIA DE SILVA , A: ARTURO SILVA OROZCO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-133044 .--SEXTO. -ESCRITURA 3265 DEL 31/12/2003 NOTARIA 3 DE CUCUTA REGISTRADA EL 15/1/2004 POR COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA DE: JORGE ENRIQUE SILVA GARCIA , A: CARLOS MAURICIO SILVA MISAS , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-133044 .--SEPTIMO. -ESCRITURA 3461 DEL 13/12/2002 NOTARIA 5 DE CUCUTA REGISTRADA EL 17/12/2002 POR COMPRAVENTA DERECHOS Y ACCIONES DE: CARLOS ARTURO SILVA GARCIA , DE: MARIA CRISTINA SILVA GARCIA , DE: JORGE ENRIQUE SILVA GARCIA , A: ARTURO SILVA OROZCO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-133044 .--OCTAVO -ESCRITURA 2716 DEL 8/8/2001 NOTARIA 3 DE CUCUTA REGISTRADA EL 13/8/2001 POR COMPRAVENTA DE: MIGUEL ANGEL SILVA OROZCO , A: JORGE ENRIQUE SILVA GARCIA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-133044 .--NOVENO -ESCRITURA 1.112 DEL 8/5/2001 NOTARIA VEINTICUATRO. DE BOGOTA REGISTRADA EL 21/5/2001 POR ADJUDICACION DE: DORY MISAS DE SILVA , DE: ISMAEL ALFREDO SILVA OROZCO , A: DORY MISAS DE SILVA , A: ANGELA PATRICIA SILVA MISAS , A: ISMAEL ENRIQUE SILVA MISAS , A: CARLOS MAURICIO SILVA MISAS , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-133044 .-- DECIMO. -ESCRITURA 391 DEL 15/2/1991 NOTARIA 3 DE CUCUTA REGISTRADA EL 17/6/1991 POR ENGLOBE A: ARTURO SILVA OROZCO , A: MIGUEL ANGEL SILVA OROZCO , A: ISMAEL ALFREDO SILVA OROZCO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-133044 .-

A).-- MATRICULA INMOBILIARIA #260-0130210, 260-0130209 Y 260-0130211 PRIMERO.- REGISTRO DEL 17-06-91 ESCRIT.#391 15-02-91 NOTARIA 3. CTA COMPRAVENTA (ESTE Y OTROS) .-MODO DE ADQUIRIR DE: ALVIAREZ NIETO FELIX ANTONIO. VALENCIA DE ALVIAREZ CARMEN A: SILVA OROZCO ISMAEL ALFREDO 66.67% SILVA OROZCO ARTURO 22.22% SILVA OROZCO MIGUEL ANGEL 11.11% SEGUNDO.- REGISTRO DEL 06-04-65 ESCRIT.#243 DEL 18-02-65 NOTARIA 2. CUCUTA COMPRAVENTA (ESTE Y OTRO) MODO DE ADQUIRIR DE: ALVIAREZ CENON A: ALVIAREZ NIETO



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

**Certificado generado con el Pin No: 240411807292278012**

**Nro Matrícula: 260-270650**

Pagina 2 TURNO: 2024-260-1-45543

Impreso el 11 de Abril de 2024 a las 03:41:38 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

FELIZ ANTONIO 1965

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

- 1) LOTE UBICADO EN EL CORREGIMIENTO LA PARADA "CONJUNTO CERRADO LOS MANGOS I" CASA 8 MANZANA J
- 2) CL 7 # 15 - 25 CASA NUM 8 MZ J CO LOS MANGOS

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

260 - 270512

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 17-11-2010 Radicación: 2010-260-6-29874

Doc: ESCRITURA 7572 DEL 28-10-2010 NOTARIA SEGUNDA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL PROTOCOLIZA LICENCIA DE CONSTRUCCION 0284/2010 RES.005/2010 DE VILLA ROSARIO, Y PLANOS APROBADOS. SE ARCHIVA EL DOCUMENTO EN LA MATRICULA 260-133044

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

**A: CONSTRUCTORA LOS MANGOS CUCUTA S.A. SIMPLIFICADA**

**NIT# 9003144622X**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 31-08-2012 Radicación: 2012-260-6-20905

Doc: ESCRITURA 5397 DEL 28-08-2012 NOTARIA SEGUNDA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESCRITURA #7572 DE 28-10-2010 NOTARIA 2 CTA., PARA MODIFICAR AREA CONSTRUCCION DE ALGUNAS CASAS DE 68.00M2. A 46.00M2., AUTORIZADA POR RESOL.#005-10 DEL 29-06-2012 Y ACTA #002 DE 19-06-2012 DE COPROPIETARIOS CONJUNTO CERRADO LOS MANGOS .-ESTE Y OTROS.- (ARCHIVASE 260-133044).-

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

**A: CONSTRUCTORA LOS MANGOS CUCUTA S.A. SIMPLIFICADA**

**NIT# 9003144622X**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 27-05-2014 Radicación: 2014-260-6-11620

Doc: ESCRITURA 3128 DEL 23-05-2014 NOTARIA SEGUNDA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA ESTE Y OTROS.-

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

**DE: CONSTRUCTORA LOS MANGOS CUCUTA S.A. SIMPLIFICADA**

**NIT# 9003144622**

**A: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. BBVA COLOMBIA S.A.**

**NIT# 8600030201**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 16-07-2015 Radicación: 2015-260-6-16307

Doc: ESCRITURA 4141 DEL 06-07-2015 NOTARIA SEGUNDA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$4,761,905

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA ESCRITURA



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

**Certificado generado con el Pin No: 240411807292278012**

**Nro Matrícula: 260-270650**

Pagina 3 TURNO: 2024-260-1-45543

Impreso el 11 de Abril de 2024 a las 03:41:38 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

3128 DEL 23/5/2014 NOTARIA SEGUNDA DE CUCUTA-SOLO ESTE INMUEBLE

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

**DE: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. BBVA COLOMBIA S.A.**

**NIT# 8600030201**

**A: CONSTRUCTORA LOS MANGOS CUCUTA S.A. SIMPLIFICADA**

**NIT# 9003144622**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 16-07-2015 Radicación: 2015-260-6-16307

Doc: ESCRITURA 4141 DEL 06-07-2015 NOTARIA SEGUNDA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA CONFORME CERTIFICADO DE NOMENCLATURA EXPEDIDO POR LA SECRETARIA DE CONTROL URBANO DEL MUNICIPIO DE VILLA DEL ROSARIO

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

**A: CONSTRUCTORA LOS MANGOS CUCUTA S.A. SIMPLIFICADA**

**NIT# 9003144622**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 16-07-2015 Radicación: 2015-260-6-16307

Doc: ESCRITURA 4141 DEL 06-07-2015 NOTARIA SEGUNDA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$94,900,000

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: CONSTRUCTORA LOS MANGOS CUCUTA S.A. SIMPLIFICADA**

**NIT# 9003144622**

**A: RIOS HERNANDEZ MARTHA CAROLINA**

**CC# 37444415 X**

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 16-07-2015 Radicación: 2015-260-6-16307

Doc: ESCRITURA 4141 DEL 06-07-2015 NOTARIA SEGUNDA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 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: RIOS HERNANDEZ MARTHA CAROLINA**

**CC# 37444415**

**A: BANCO DAVIVIENDA S.A.**

**NIT# 8600343137**

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 29-06-2016 Radicación: 2016-260-6-13348

Doc: ESCRITURA 3680 DEL 24-06-2016 NOTARIA SEGUNDA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESC. 7572/2010 NOT. 2ª POR LA CUAL, SE SUPRIME EL LOTE 8 DE LA MANZ.B PARA CONVERTIRSE EN AREA COMUN, SE MODIIFICA EL AREA CONSTRUIDA DE ALGUNAS CASAS Y SE ACTUALIZAN LOS COEFICIENTES, CONFORME RESOL. MODIFICATORIA N° 0147 DEL 30/12/2015 SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO.-

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

**A: CONJUNTO RESIDENCIAL LOS MANGOS I**

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 25-07-2023 Radicación: 2023-260-6-16733

Doc: OFICIO 1510 DEL 24-07-2023 JUZGADO TERCERO PROMISCOU MUNICIPAL DE VILLA DEL ROSARIO







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

Certificado generado con el Pin No: 240411807292278012

Nro Matrícula: 260-270650

Pagina 5 TURNO: 2024-260-1-45543

Impreso el 11 de Abril de 2024 a las 03:41:38 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: 2024-260-1-45543

FECHA: 11-04-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

MARTHA ELIANA PEREZ TORRENEGRA  
REGISTRADORA PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública