



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

QR validez del avalúo

AVALUO: LRCAJA-1090403509-V2

Fecha del avalúo	Fecha de visita	15/04/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	CL 7 # 15 - 25 CASA NUM 8 MZ J CO LOS MANGOS	
Barrio	SECTOR LA PARADA	
Ciudad	Villa del Rosario	
Departamento	Norte de Santander	
Propietario	RIOS HERNANDEZ MARTHA CAROLINA	

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
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: JULIAN ANDRES LIZCANO ROJAS

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **RIOS HERNANDEZ MARTHA CAROLINA** ubicado en la CL 7 # 15 - 25 CASA NUM 8 MZ J CO LOS MANGOS SECTOR LA PARADA, de la ciudad de Villa del Rosario.

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.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$155,562,500.00 pesos m/cte (Ciento cincuenta y cinco millones quinientos sesenta y dos mil quinientos).

Atentamente,



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

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

Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

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 CONSTRUCCIÓN	76.50	M2	\$1,245,000.00	61.22%	\$95,242,500.00
TOTALES					100%	\$155,562,500

Valor en letras

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

Perito actuante

LUIS FERNANDO GARCIA BUSTOS

RAA Nro: AVAL-88197626

C.C: 88197626

VALORES/TIPO DE AREA.

INFORMACIÓN UVR

	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	580,000	Valor del avalúo en UVR	155,562,500.00
Proporcional	0	155,562,500	Valor asegurable	155,562,500
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12

Calificación garantía

No Favorable

Observación calificación

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. NO CUENTA CON NOMENCLATURA EL CONJUNTO. PARA SUBSANAR: Instalar la nomenclatura física que coincida con la registrada en el certificado , con placa que sea metálica o material no perecedero, (NO PEPEL-NO PINTADA). Segunda visita genera cobro de desplazamiento, comunícate con Los Rosales 3002283135 una vez tenga listo el proceso.

Observación

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 ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno Dependencias: garaje descubierto en el antejardín, sala-comedor, cocina, patio de ropa, 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.

GENERAL

Código	LRCAJA-10904 03509-V2	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
---------------	--------------------------	------------------	-------------	--------------------	-----------------

Datos del dirigido a:

Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	

Datos del solicitante:

Solicitante	JULIAN ANDRES LIZCANO ROJAS				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1090403509	Teléfono	3104241154
Email	julian.lizcano3439@correo.policia.gov.co				

Datos del propietario:

Propietario	RIOS HERNANDEZ MARTHA CAROLINA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	37444415	Ocupante	Desocupado

Datos del inmueble objeto de avalúo:

Dirección	CL 7 # 15 - 25 CASA NUM 8 MZ J CO LOS MANGOS				
Conjunto	CJ LOS MANGOS				
Ciudad	Villa del Rosario	Departamento	Norte de Santander	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	SECTOR LA PARADA	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIS vivienda de interés Social	Sometido a PH	Si

Observación	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.
--------------------	---

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION
Justificación de Metodología	<p>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):</p> <p>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.</p> <p>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.</p>				

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	104	AREA TERRENO	M2	163
AREA CONSTRUIDA	M2	46	CONSTRUCCION	M2	48
			AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	61665000

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

Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
Actualidad edificadora	Se observa en el sector construcción de vivienda unifamiliar en conjunto cerrado.
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.
Reglamentación urbanística:	<p>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 notaría 2 de Cúcuta, registrada el 17/11/2010. Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Acuerdo 046 de 2013. I.O: 0,77</p> <p>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</p>

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.

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
4141	EscrituraDePropiedad	06/07/2015	2	San Jose de Cucuta

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
260-270650	11/04/2024	0.67	S.I	CASA 8 MANZANA J

Observación

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.

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

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.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO URBANO	
	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	NO	Ciclo rutas	NO

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografia	Plana

Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	300-400	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	300-400	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	100-200	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Regular	mas de 500	Tipo de vía	PAVIMENTO FLEXIBLE	
Escolar	Bueno	100-200			
Comercial	Bueno	100-200			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	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 de Propiedad Horizontal	7572		Fecha escritura	28/10/2010	
Notaria escritura	2		Ciudad escritura	CÚCUTA	
Valor administración	200000	Total unidades	1 und / PH: 143 UNDS	Terraza comunal	No
Ubicación	Casa Medianera	# Pisos edificio	1	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	Si
Zonas verdes	Si	Shut	No	Citófono	Si

Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	No
Bicicletero	No	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	Si	Ascensores	No	#Ascensores	
#Sotanos	0				
Observación	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				

ESTRUCTURA

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	Porticos:Vigas_Columnas		
Daños por Sismos	No disponibles	Ajustes sismos resistentes	SI	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2015	Edad Inmueble	9 años	Vida útil	100 años
Estado construcción		%Avance	100		
Licencia construcción	N.A				
Observación	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.				

DEPENDENCIAS

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

Sala	1	Comedor	1	Cocina	Semilnt
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	3
Closest	3	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0
Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno Dependencias: garaje descubierto en el antejardín, sala-comedor, cocina, patio de ropa, baño social, y tres alcobas con closets.				

OTRAS DEPENDENCIAS

Nombre	Tipo	Área

ACABADOS

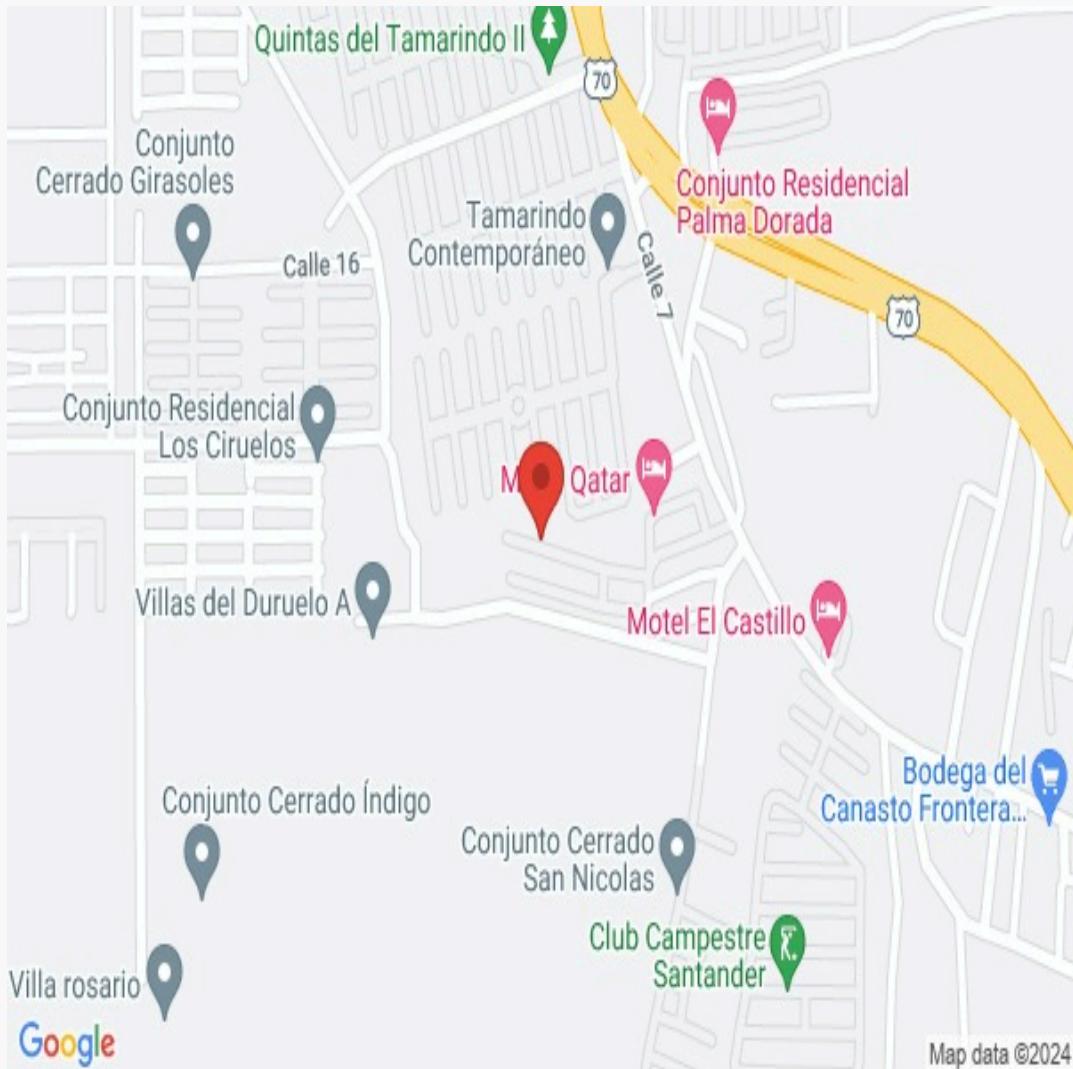
	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.

Observación

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.

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

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



LATITUD

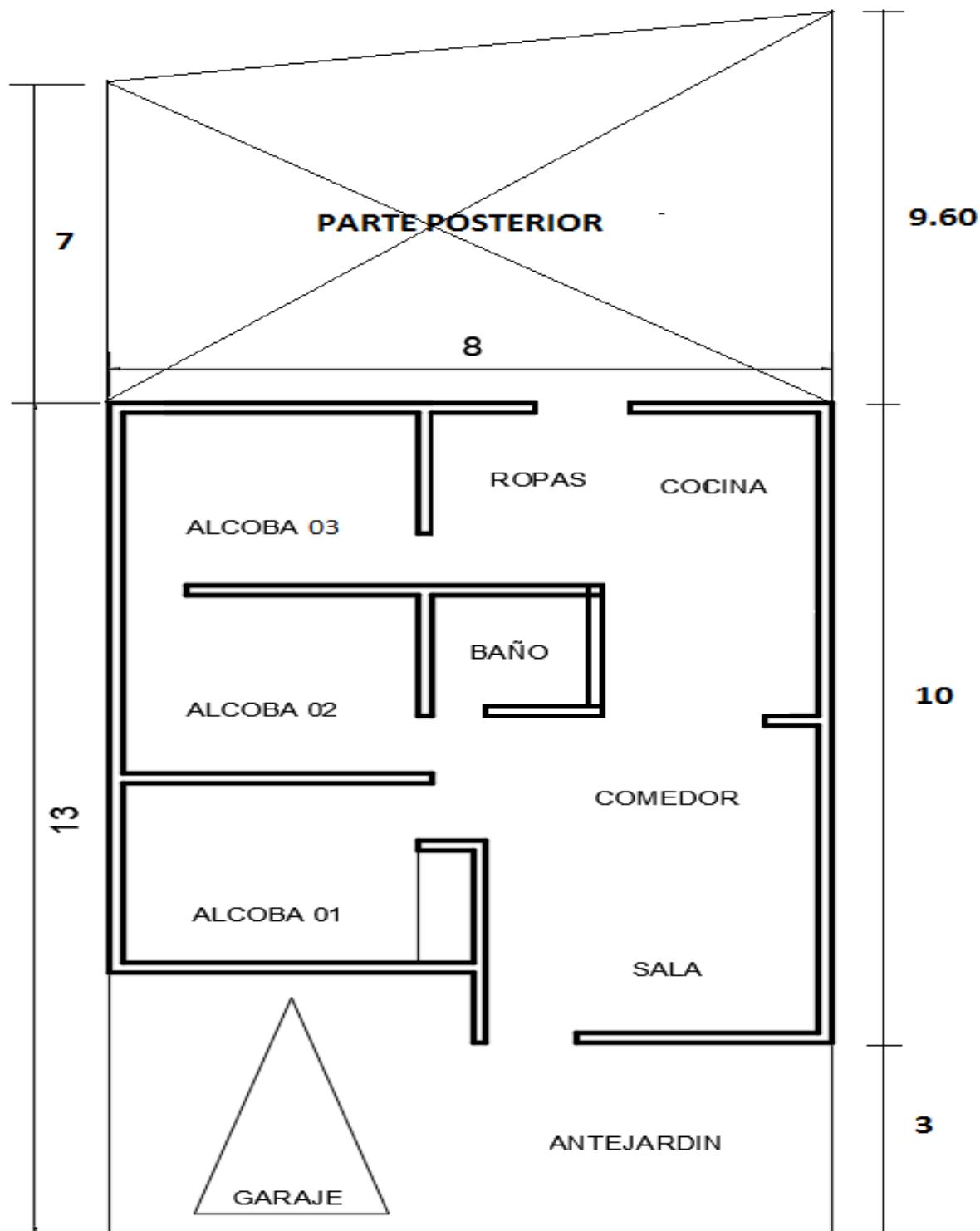
MAGNA SIRGAS: 7.821864751208075
GEOGRAFICAS : 7° 49' 18.7134''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -72.46321945774383
GEOGRAFICAS : 72° 27' 47.5878''

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS General

Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



MOTOBOMBA TANQUE SUB CS J8



Fachada del Inmueble



FOTOS General

Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



FOTOS General

Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Centro hab. Principal



Habitación 2



Habitación 3



Centro 2



Centro 3



Baño Social 1



FOTOS General

Cubierta-Techos



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 --- Etapa: ET --- SIN Estrato: SE---Matrícula inmobiliaria: M.I.--- Certificado de libertad y tradición: CLT--- SIN INFORMACIÓN: S/I ----- METODOLOGÍA:

Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997**:

1. Método de comparación o de mercado: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

2. Método de capitalización de rentas o ingresos: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

3. Método de costo de reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

4-) Método o técnica Residual: Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su

vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de valuador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -**según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo 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: b1e4Dac8



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



autorregulador nacional de avaluadores
https://www.ana.org.co
Carrera 10 # 10-300
Bogotá D.C. - Colombia
Líneas principales de atención A.M.R.
En Bogotá 169 91 46
A Nivel Nacional: 01 8000 423 840

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 800728814-2

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. 88187828, 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-88187828.

Al momento de expedición de este certificado al registro del señor(a) LUIS FERNANDO GARCIA BUSTOS se encuentra AVALUADO: LRCAJA-1090403509-V2 M.I.: 260-270650

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de Inscripción
09 Jun 2017

Regímenes
Regímenes Asociativo

Categoría 2 Inmuebles Especiales

Alcance

- Avenidas de obras.

Fecha de Inscripción
22 Feb 2018

Regímenes
Regímenes Asociativo

Los datos de contacto del Avaluador son:

Cludad: CÚCUTA, NORTE DE SANTANDER
Dirección: CALLE 7 # 10E-30 B. COLSAG
Teléfono: 3202343252
Correo Electrónico: lugarc72@hotmail.com



PIN de Validación: b1e4Dwcb



Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Arquitecto - Pontificia Universidad Javeriana.

Que reflejados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(s) señor(es) LUIS FERNANDO GARCIA RUSTOS, Identificado(s) con Cédula de ciudadanía No. 551817626

Dña(s) señor(es) LUIS FERNANDO GARCIA RUSTOS se encuentra al día con el pago de sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

RAA AVALUO: **LRCAJA-1090403509-V2 M.I.: 260-270650**
Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código QR, y pueda escanearlo con un dispositivo móvil con acceso a Internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Existe consistencia entre la información acá contenida y la que reporta la verificación con el código dada su vinculación a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b1e4Dwcb

El presente certificado es exigido en la República de Colombia de conformidad con la información que figura 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:

Alexandria 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

Página 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 ESCRT.5397 DEL 28/08/2012 DE LA NOTARIA 2 DE CUCUTA.-SEGUN ESC. 3680/2016 NOT. 2^a 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 COMPROVENTA 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 COMPROVENTA 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 COMPROVENTA 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 COMPROVENTA 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 COMPROVENTA 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 COMPROVENTA (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 COMPROVENTA (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

Página 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 COMPROVENTA

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. 2^a POR LA CUAL, SE SUPRIME EL LOTE 8 DE LA MANZ.B PARA CONVERTIRSE EN AREA COMUN, SE MODIFICA 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 PROMISCO MUNICIPAL DE VILLA DEL ROSARIO



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CUCUTA
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240411807292278012

Nro Matrícula: 260-270650

Pagina 4 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

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL RAD:548744089-003-2023-00311-000

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

DE: BANCO PAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

A: RIOS HERNANDEZ MARTHA CAROLINA

CC# 37444415

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 05-12-2023 Radicación: 2023-260-6-29694

Doc: OFICIO 2381 DEL 23-11-2023 JUZGADO TERCERO PROMISCOU MUNICIPAL DE VILLA DEL ROSARIO

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 9

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DE EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL - OFICIO 1510 DEL 24/7/2023 DEL JUZGADO TERCERO PROMISCUO MUNICIPAL DE VILLA DEL ROSARIO, RAD. 548744089-003-2023-00311-00

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

A: RIOS HERNANDEZ MARTHA CAROLINA

CC# 37444415

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *10*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2012-260-3-2922 Fecha: 02-01-2013

SEGUN ESC. 7955 DEL 12-11-2010, NOT. 2 CTA, SE CORRIGE EL PUNTO PRIMERO DE LA COMPLEMENTACION, EXCLUYENDO "ADICIONA CONDICION RESOLUTORIA (DECTO. 1459/2010" RESOL. 457 DE 31-12-2012 DE LA ORIP CTA. "VALE" ART. 59 LEY 1579/2012.



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240411807292278012

Nro Matrícula: 260-270650

Página 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

DEPARTAMENTO SUPERIOR DE NOTARIADO Y REGISTRO. OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CUCUTA. SNR. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CUCUTA. SNR.

MARTHA ELIANA PEREZ TORRENEGRA

REGISTRADORA PRINCIPAL

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

