



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1110484926

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	LUIS ANDRES FORERO BERGAÑO
NIT / C.C CLIENTE	1110484926
DIRECCIÓN	UR SAN FERNANDO DEL RODEO LT 31 MZ 34
SECTOR	Urbano Estrato 1
BARRIO	URB SAN FERNANDO DEL RODEO
CIUDAD	San Jose de Cucuta
DEPARTAMENTO	Norte de Santander
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	LUIS FERNANDO GARCIA BUSTOS
IDENTIFICACIÓN	88197626

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	31/05/2024
FECHA INFORME	04/06/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	11 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	CARRILLO TORRES CARMEN ROSA				
NUM.	2788 EscrituraDe	NOTARIA	6	FECHA	06/11/2013
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	San Jose de Cucuta		DEPTO	Norte de Santander	
ESCRITURA					
CEDULA	540010108000015020013000000000				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N/A				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	Nº
260-269863	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

La Urbanización San Fernando del Rodeo se ubica al occidente de la ciudad, tiene buena accesibilidad vial. Se accede desde el anillo vial occidental, vía en buen estado. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Sencillo	Bueno.
Comedor	Sencillo	Bueno.
Cocina	Sencillo	Bueno.
Baño	Sencillo	Bueno.
Piso	Sencillo	Bueno.
Techo	Sencillo	Bueno.
Muro	Sencillo	Bueno.
Carpintería	Sin acabado	No hay

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.	

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardínInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyectora	No
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 62,576,950

VALOR ASEGURABLE \$ COP 62,576,950

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. NOTA: Se adjunta certificado de nomenclatura, la cual registra la dirección MZ 34 LO 31 UR SAN FERNANDO, que es la misma del certificado de tradición, y la encontrada físicamente. Avalúo actualizado el 07/06/2024.

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 tipo 2
Uso Prohibido Según Norma	Industrial

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

Área Lote	40	Frente	4
Forma	Regular	Fondo	10
Topografía	Ligera	Rel. Fte./Fdo.	1:2.5

NORMAS DE USO DE SUELO

Decreto / Acuerdo	ACUERDO 022 DEL 19 DE DICIEMBRE DE 2019
Antejardín	3
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	2
Aislamiento posterior	3m A PARTIR DEL 2DO PISO
Índice de ocupación	0.77
Índice de construcción:	2.50
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	40
AREA CONSTRUIDA	M2	41.05

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	40
AREA PISO 1	M2	20
AREA PISO 2	M2	21.05

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	40
AREA CONSTRUIDA	M2	42
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$28.041.000

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	40
AREA PISO 1	M2	20
AREA PISO 2	M2	21.05

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	400-500
Áreas verdes	Bueno	300-400
Zonas recreativas	Bueno	300-400

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

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

Amoblamiento Urbano

Paradero: 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	Usada
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	100 %
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	2
N° de Sótanos	
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	89
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	UR SAN FERNANDO DEL RODEO LT 31 MZ 34

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	graniplast
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2013

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
Area de Terreno	Terreno	40	M2	\$375,000.00	23.97%	\$15,000,000.00
Area Construida	Casa	41.05	M2	\$1,159,000.00	76.03%	\$47,576,950.00
TOTALES					100%	\$62,576,950
Valor en letras			Sesenta y dos millones quinientos setenta y seis mil novecientos cincuenta Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL

\$62,576,950

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 bajas 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 observan dos proyectos de construcción de vivienda multifamiliar, al igual que remodelaciones y ampliaciones en los predios existentes.

SALVEDADES

Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

Garaje: El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito.

Entorno: No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.

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: Se pudo observar en la visita que los acabados son en su mayoría sencillos con muros sin pañetes, baño enchapado, pisos interiores del primer piso y baño en cerámica, alcobas sin acabados de piso, cubierta en teja de fibrocemento con estructura metálica. No tiene acabados en madera. Puertas y ventanas en carpintería metálica. Sus acabados se encuentran en buen estado de conservación.

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, el área construida registrada en escritura pública, ya que corresponde a lo corroborado en sitio.

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	San Fernando del Rodeo	\$60,000,000	0.95	\$57,000,000	3216369438	40	41	\$1,050,000	\$43,050,000
2	San Fernando del Rodeo	\$85,000,000	0.95	\$80,750,000	3216369438	40	41	\$1,600,000	\$65,600,000
3	San Fernando del Rodeo	\$75,000,000	0.95	\$71,250,000	3216369438	40	41	\$1,350,000	\$55,350,000
4	San Fernando del Rodeo	\$72,000,000	0.95	\$68,400,000	3216369438	40	41	\$1,300,000	\$53,300,000
Del inmueble						40	41.05		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$13,950,000	\$348,750	1.0	1.0	1.00	\$348,750
2	\$15,150,000	\$378,750	1.0	1.0	1.00	\$378,750
3	\$15,900,000	\$397,500	1.0	1.0	1.00	\$397,500
4	\$15,100,000	\$377,500	1.0	1.0	1.00	\$377,500
					PROMEDIO	\$375,625.00
					DESV. STANDAR	\$20,116.85
					COEF. VARIACION	5.36%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$375,000.00	AREA	40	TOTAL	\$15,000,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,159,000.00	AREA	41.05	TOTAL	\$47,576,950.00
VALOR TOTAL	\$62,576,950.00					

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://laurarivera.co/casa-venta-cucuta/5623897>2.-<https://laurarivera.co/casa-venta-cucuta/6724474>3.-<https://laurarivera.co/casa-venta-cucuta/6724893>4.-<https://laurarivera.co/casa-venta-villa-del-rosario/7316512>

REPOSICION

Casa

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	41.05
Area construida vendible	41.05
Valor M2 construido	\$1,508,000
Valor reposición M2	\$61,903,400
Valor reposición presupuesto M2	\$1,508,000
Fuente	Valores de reposición Bancol
Factor ajuste %	0 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,508,000
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
VetusTez	11
Edad en % de vida útil	11 %
Fito y corvin %	23.10 %
Valor reposición depreciado	\$1,159,652
Valor adoptado depreciado	\$1,159,000
Valor total	\$47,576,950

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

UR SAN FERNANDO DEL RODEO LT 31 MZ 34 | URB SAN FERNANDO DEL RODEO | San Jose de Cucuta | Norte de Santander

COORDENADAS (DD)

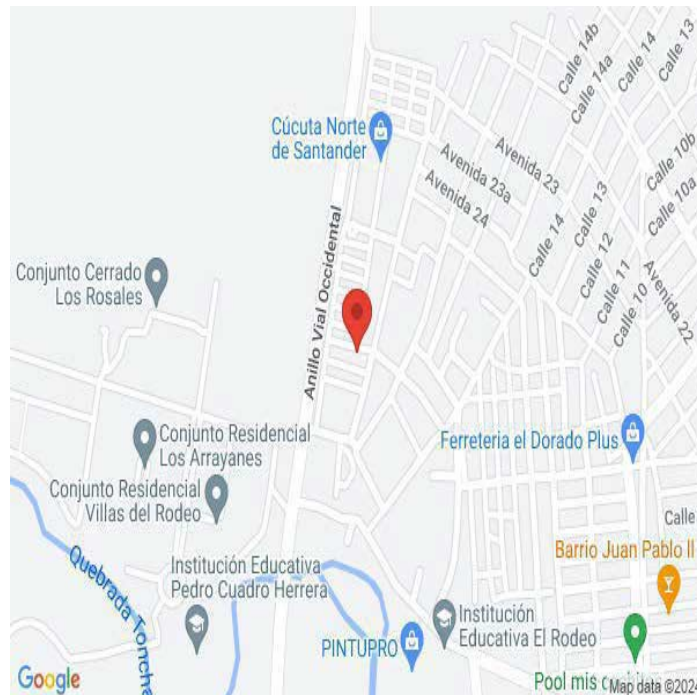
Latitud: 7.893112408163517

Longitud: -72.54650267845147

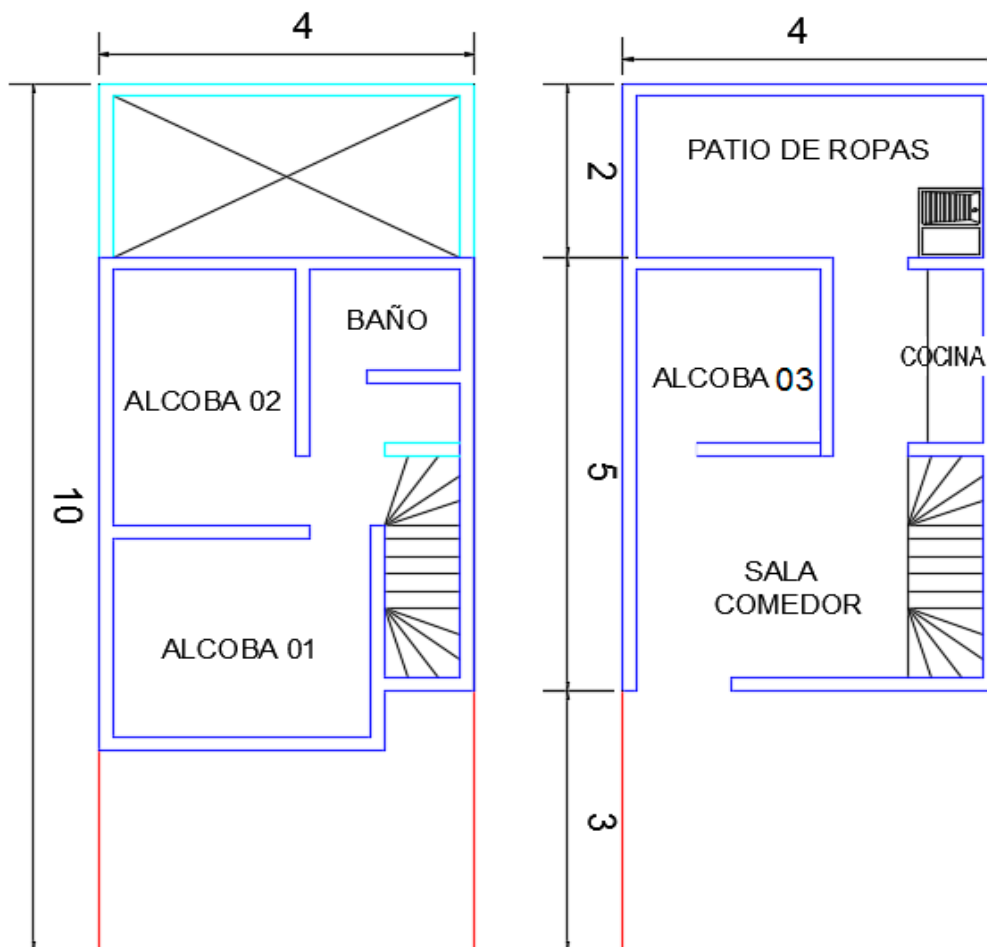
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 7° 53' 35.2032''

Longitud: 72° 32' 47.4108''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



PLANTA VIVIENDA - Área de lote: 40 M2
Área de Const: 41 M2

FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS General

Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



FOTOS General

Baño Social 1



Cubierta-Techos

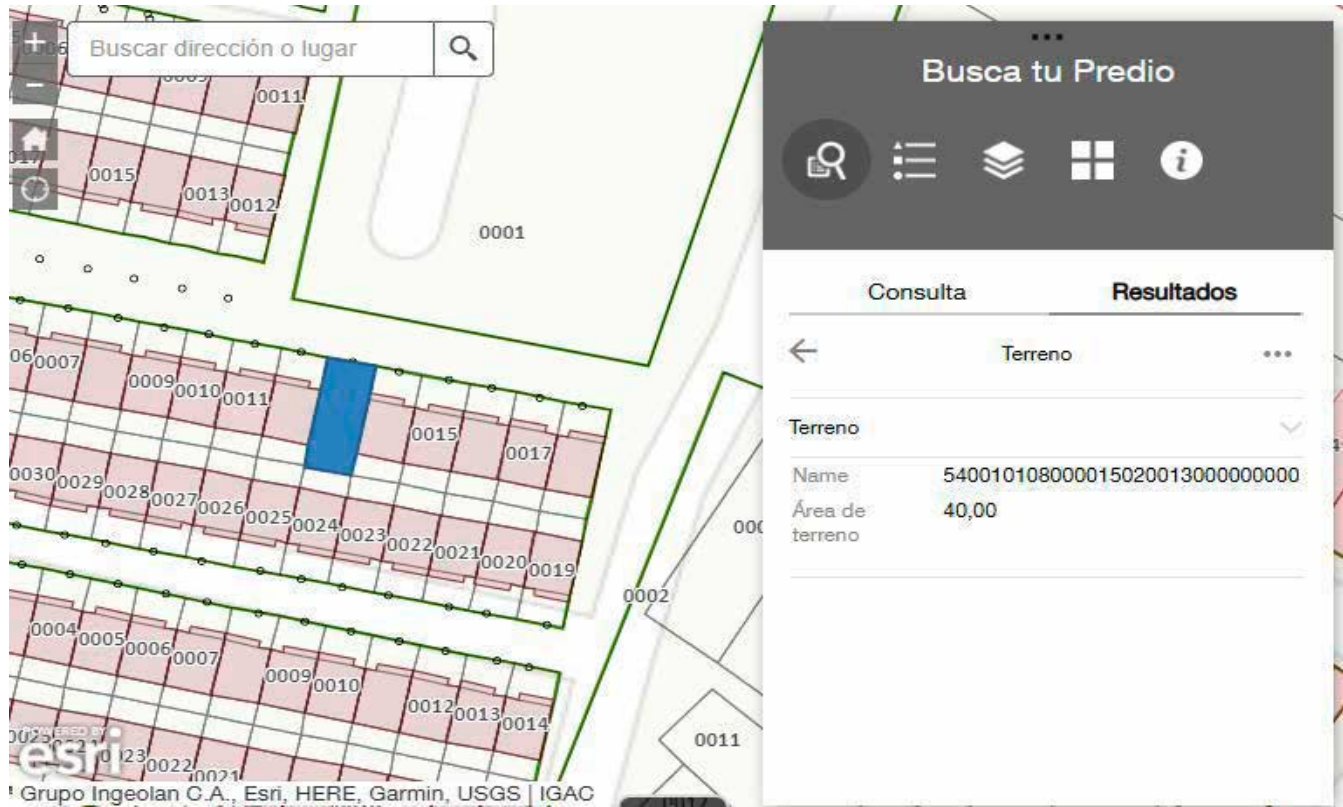


Patio Interior



CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta catastral



Consulta catastral



Areas o Documentos

TERCERO: Que el CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO, declara la siguiente construcción sobre el lote de terreno anteriormente descrito: Una casa para habitación unifamiliar de interés prioritario de dos (2) pisos en el construida, con una altura de 5,59 metros y área construida de 41,05 metros cuadrados, distribuida así: PRIMER PISO: sala-comedor, cocina, salón, punto fijo en escalera que comunica con el segundo piso. SEGUNDO PISO: Hall, un (1) baño y dos (2) alcobas. -----

Areas o Documentos

siguiente bien inmueble: LOTE No. 31. Ubicado en la Manzana 34 de la Urbanización SAN FERNANDO DEL RODEO, con un área superficial de CUARENTA METROS CUADRADOS (40,00 M²), alinderado así: NORTE: Con área de cesión tipo 1, andén al medio; ORIENTE: Con Lote No.32 de la misma Manzana; SUR: Con Lote No.13 de la misma Manzana; OCCIDENTE: Con Lote No.30 de la misma Manzana.- MATRICULA INMOBILIARIA No. 260-269863.- CEDULA CATASTRAL NÚMERO 010815020013000. -----

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-1110484926



PIN de Validación: b3b70a5c



<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 # 10 - 30 B/ COLSAG

Teléfono: 3202343252

Correo Electrónico: lufgar72@hotmail.com



PIN de Validación: b3b70a5c



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



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

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) LUIS FERNANDO GARCIA BUSTOS, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 88197626

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

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



VALUO: LRCAJA-1110484926 M.I.: 260-269863

PIN DE VALIDACIÓN

b3b70a5c

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Junio 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: 240523272194870999

Nro Matrícula: 260-269863

Pagina 1 TURNO: 2024-260-1-61981

Impreso el 23 de Mayo de 2024 a las 12:58:10 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 260 - CUCUTA DEPTO: NORTE DE SANTANDER MUNICIPIO: SAN JOSE DE CUCUTA VEREDA: CUCUTA

FECHA APERTURA: 01-11-2010 RADICACIÓN: 2010-260-6-27204 CON: ESCRITURA DE: 07-09-2010

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE 31 MANZANA 34 con area de 40 M2. cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 2452, 2010/09/07, NOTARIA SEXTA CUCUTA.
Articulo 11 Decreto 1711 de 1984

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS: 40 CENTIMETROS: 0

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

COEFICIENTE: %

COMPLEMENTACION:

PRIMERO. -ESCRITURA 2452 DEL 7/9/2010 NOTARIA SEXTA 6 DE CUCUTA REGISTRADA EL 15/10/2010 POR LOTE A: MARINA LUCIA SERRANO PATIÑO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-204078 .-SEGUNDO. -ESCRITURA 2452 DEL 7/9/2010 NOTARIA SEXTA 6 DE CUCUTA REGISTRADA EL 15/10/2010 POR DESENGLOBE A: MARINA LUCIA SERRANO PATIÑO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-204078 .-TERCERO. -ESCRITURA 2496 DEL 12/7/2010 NOTARIA SEPTIMA 7 DE CUCUTA REGISTRADA EL 11/8/2010 POR DECLARACION PARTE RESTANTE A: MARINA LUCIA SERRANO PATIÑO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-204078 .- CUARTO. -ESCRITURA 2496 DEL 12/7/2010 NOTARIA SEPTIMA 7 DE CUCUTA REGISTRADA EL 11/8/2010 POR COMPRAVENTA PARCIAL DE: MARINA LUCIA SERRANO PATIÑO , A: INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES - INCO- , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-204078 .--

QUINTO. -ESCRITURA 2085 DEL 11/8/1999 NOTARIA 3A. DE CUCUTA REGISTRADA EL 17/8/1999 POR COMPRAVENTA DE: JAVIER JOSE CONTRERAS GRANADOS , A: MARINA LUCIA SERRANO PATIÑO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-204078 .-SEXTO. -ESCRITURA 1089 DEL 30/3/1998 NOTARIA 3 DE CUCUTA REGISTRADA EL 23/7/1998 POR DIVISION MATERIAL A: JAVIER JOSE CONTRERAS GRANADOS , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-204078 .--

SEPTIMO.- REGISTRO DEL 17-02-95. ESCRITURA #379 DEL 14-02-95 NOTARIA 3 CUCUTA. COMPRAVENTA, MODO DE ADQUIRIR. DE: SOLANO, JUAN JOSE. A: CONTRERAS GRANADOS, JAVIER JOSE. 1.995.-

OCTAVO.- REGISTRO DEL 15-08-75. RESOLUCION # 001049 DEL 19-07-85 INCORA CUCUTA. ADJUDICACION BALDIO, MODO DE ADQUIRIR. DE: INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA-INCORA. 1.975.- -JUNTO CON LA CASA PARA HABITACION SOBRE EL CONSTRUIDA.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) UR SAN FERNANDO DEL RODEO LT 31 MZ 34

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

260 - 269015

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 15-10-2010 Radicación: 2010-260-6-27204

Doc: ESCRITURA 2452 DEL 07-09-2010 NOTARIA SEXTA DE SAN JOSE DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0909 CONSTITUCION DE URBANIZACION SE ARCHIVA EL DOCUMENTO EN LA MATRICULA 260-204078.-



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

Certificado generado con el Pin No: 240523272194870999

Nro Matrícula: 260-269863

Pagina 2 TURNO: 2024-260-1-61981

Impreso el 23 de Mayo de 2024 a las 12:58:10 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

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

A: SERRANO PATIÑO MARINA LUCIA

CC# 39784944 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 23-01-2013 Radicación: 2013-260-6-1516

Doc: ESCRITURA 3146 DEL 28-12-2012 NOTARIA SEXTA DE SAN JOSE DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$45,817,695

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0128 CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL ESTE Y OTROS DOC. SE ARCHVA EN LA 260-269632

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

DE: SERRANO PATIÑO MARINA LUCIA

CC# 39784944

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A.

NIT# 8300558977 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 21-01-2014 Radicación: 2014-260-6-1307

Doc: ESCRITURA 2788 DEL 06-11-2013 NOTARIA SEXTA DE SAN JOSE DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$33,000,000

ESPECIFICACION: OTRO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO

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

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO SAN FERNANDO DEL RODEO

NIT# 8300558977 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 21-01-2014 Radicación: 2014-260-6-1307

Doc: ESCRITURA 2788 DEL 06-11-2013 NOTARIA SEXTA DE SAN JOSE DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$41,265,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL PRIORITARIO, CON SUBSIDIO DE VIVIENDA EN ESPECIE OTORGADO POR FONVIVIENDA, EFECTUADA ATRVAES DE LA FIDUCIARIA BOGOTA EN CALIDAD DE VOCERA DEL FIDEICOMISO PROGRAMA DE VIVIENDAD GRATUITA Y CON ESTIPULACION A FAVOR DE UN TERCERO ART. 1506 DEL C.C.LEY 1537 DE 2012

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO SAN FERNANDO DEL RODEO

NIT# 8300558977

A: CARRILLO TORRES CARMEN ROSA

CC# 27837539 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 21-01-2014 Radicación: 2014-260-6-1307

Doc: ESCRITURA 2788 DEL 06-11-2013 NOTARIA SEXTA DE SAN JOSE DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0362 PROHIBICION DE TRANSFERENCIA ¿ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART.8 DE LA LEY 3 DE 1991¿ PARA TRANSFERIR Y DEJAR DE RESIDIR ANTES DE HABER TRANSCURRIDO 10 AÑOS A PARTIR DE LA FECHA DE OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA

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

DE: FONVIVIENDA

A: CARRILLO TORRES CARMEN ROSA

CC# 27837539

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 21-01-2014 Radicación: 2014-260-6-1307

Doc: ESCRITURA 2788 DEL 06-11-2013 NOTARIA SEXTA DE SAN JOSE DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA



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

Certificado generado con el Pin No: 240523272194870999

Nro Matrícula: 260-269863

Pagina 3 TURNO: 2024-260-1-61981

Impreso el 23 de Mayo de 2024 a las 12:58:10 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

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

DE: CARRILLO TORRES CARMEN ROSA

CC# 27837539

A: CARRILLO CARRILLO ROSA ELIDA

CC# 1090419237

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

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 21-01-2014 Radicación: 2014-260-6-1307

Doc: ESCRITURA 2788 DEL 06-11-2013 NOTARIA SEXTA DE SAN JOSE DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0369 DERECHO DE PREFERENCIA ¿ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART. 8 DE LA LEY 3 DE 1991¿

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

DE: FONDO NACIONAL DE VIVIENDA

A: CARRILLO TORRES CARMEN ROSA

CC# 27837539

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 26-06-2019 Radicación: 2019-260-6-16818

Doc: RESOLUCION 001 DEL 12-01-2019 FONDO DE VALORIZACION DEL MUNICIPIO DE SAN JOSE DE CUCUTA FONDOVA DE SAN JOSE DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0212 VALORIZACION

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

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

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 20-05-2024 Radicación: 2024-260-6-10764

Doc: ESCRITURA 2351 DEL 30-04-2024 NOTARIA SEGUNDA DE SAN JOSE DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 5,7

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES ESCRITURA 2788 DEL06/11/2013 - NOTARIA SEXTA DE SAN JOSE DE CUCUTA-PROHIBICION DE TRANSFERENCIA - DERECHO DE PREFERENCIA

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

DE: FONDO NACIONAL DE VIVIENDA

A: CARRILLO TORRES CARMEN ROSA

CC# 27837539

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 20-05-2024 Radicación: 2024-260-6-10764

Doc: ESCRITURA 2351 DEL 30-04-2024 NOTARIA SEGUNDA DE SAN JOSE DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES ESCRITURA 2788 DEL06/11/2013 - NOTARIA SEXTA DE SAN JOSE DE CUCUTA- CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA - SE PROTOCOLIZA PAZ Y SALVO DE IMPUESTO PREDIAL, INCLUIDA LA AUTORIZACIÓN DE LA VALORIZACIÓN POR BENEFICIO GENERAL VIGENCIA 2024



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

Certificado generado con el Pin No: 240523272194870999

Nro Matrícula: 260-269863

Pagina 4 TURNO: 2024-260-1-61981

Impreso el 23 de Mayo de 2024 a las 12:58:10 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

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

DE: CARRILLO TORRES CARMEN ROSA

CC# 27837539

A: CARRILLO CARRILLO ROSA ELIDA

CC# 1090419237

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

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *10*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 7

Nro corrección: 1

Radicación: 2014-260-3-1675

Fecha: 12-09-2014

SE ADICIONA ESTA ANOTACION DEJADA DE INCLIR EN FECHA DE RADICCION TURNO DE REGISTRO, SEGUN ESCRT 2788 DEL 06/11/2013 NOT
SEXTA DE CUCUTA VALE ART 59 LEY 1579/2013

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-260-1-61981

FECHA: 23-05-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: JOSE RICARDO MARQUEZ PEÑARANDA

Fecha 05/06/2024

Hora: 03:11 PM

Sede: CATASTRO MULTIPROPÓSITO CÚCUTA



CERTIFICADO CATASTRAL MUNICIPAL

No. RADICACIÓN: CERT-2024-01-1782

PIN DE VALIDACIÓN: 20240605-1-4122-230

El CATASTRO MULTIPROPÓSITO CÚCUTA certifica que CARMEN ROSA CARRILLO TORRES, identificado(a) con Cédula de Ciudadanía No. 27837539, se encuentra inscrito en la base de datos catastral del Municipio de Cúcuta con relación a los siguientes predios:

DEPARTAMENTO:	NORTE DE SANTANDER	MATRÍCULA:	260-269863
MUNICIPIO:	MUNICIPIO DE CÚCUTA	ÁREA TERRENO:	40mt ²
NÚMERO PREDIAL:	540010108000015020013000000000	ÁREA CONSTRUIDA:	42mt ²
NÚMERO PREDIAL ANTERIOR:	54001010815020013000	TOTAL DE INTERESADOS:	1
DIRECCIÓN:	MZ 34 LO 31 UR SAN FERNANDO	AVALÚO:	\$ 28.041.000

LISTA DE INTERESADOS

TIPO DE DOCUMENTO	DOCUMENTO	NOMBRE	TIPO INTERESADO	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN
C	27837539	CARMEN ROSA CARRILLO TORRES	Propietario (a)	100 %

El presente certificado se expide para a quien interese a solicitud del interesado a los 5 días del mes de junio de 2024.

Nota:

Es relevante recordar que el catastro se define como un censo o inventario de bienes inmuebles situados dentro de una jurisdicción específica. A lo largo de la evolución normativa en el ámbito catastral, destacan la Resolución 070 de 2011, el Decreto 1170 de 2015, el Decreto 148 de 2020, la Resolución 1149 de 2021 y la Resolución 1040 de 2023. Sin embargo, es imperativo comprender que la inscripción en este censo no confiere ni otorga la propiedad, ni remedia los defectos que puedan existir en la misma, ni puede ser presentada como evidencia de un mejor derecho sobre la titularidad de un bien.

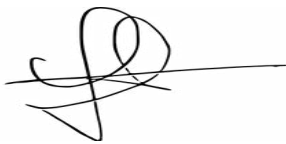
En este contexto, es esencial destacar la clara disposición del párrafo único del artículo 2.2.2.2.8 del Decreto 1170 de 2015, modificado por el artículo 1 del Decreto 148 del 4 de febrero de 2020. Este párrafo establece de manera inequívoca que la inscripción en el catastro no constituye un título de dominio, no subsana los vicios de la propiedad o la tradición, y no puede ser invocada como una excepción contra aquel que alegue tener un derecho superior sobre la propiedad o posesión del predio.

En concordancia con lo anterior, la Resolución No. 1040 de 2023, en su artículo 1.5, reafirma la incapacidad de la inscripción en el catastro para fungir como título de dominio, corregir defectos en la propiedad o tradición, y como argumento de excepción contra quien pretenda tener un derecho superior sobre la propiedad o posesión del predio. Esta disposición refuerza la idea de que la inscripción catastral no confiere derechos sustantivos sobre la propiedad inmueble, sino que simplemente cumple la función de mantener un registro de la realidad inmobiliaria dentro de una jurisdicción determinada.

Todos los Trámites, Productos y servicios Catastrales a cargo de la Subsecretaría de Gestión Catastral Multipropósito de la Secretaría de Hacienda de la Alcaldía de San José de Cúcuta NO tendrán costo alguno para la ciudadanía. Decreto 0134 del 19 de febrero del 2024.

Este certificado fue generado a la fecha y hora presentada al inicio del documento, la veracidad del presente documento puede ser constatada o verificada escaneando el código QR o a través del siguiente enlace <https://catastro.cucuta.gov.co/ventanilla/certificado/20240605-1-4122-230>.

El avalúo presentado corresponde a las vigencias fiscales y catastrales establecidas conforme con los ART 4.7.13 Resolución No. 1040 de 2023.



Johan Alejandro Camacho Jiménez
Jefe de conservación

RADICADO POR: Rafael Angelo Mendez Castro

REVISADO POR: Rafael Angelo Mendez Castro

DOCUMENTO SIN COSTO