



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRHIPO-13507551

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JULIO CÉSAR ROJAS MEJÍA
NIT / C.C CLIENTE	13507551
DIRECCIÓN	CL 16 # 3 ESTE - 44 APTO 201 Y PRQUE 201 EDIF IZCAYED LOS CAOBOS
SECTOR	Urbano
BARRIO	CAOBOS
CIUDAD	San José de Cúcuta
DEPARTAMENTO	Norte de Santander
PROPOSITO	Hipotecario
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	CRISTIAN ANDRES SALAZAR HERREÑO
IDENTIFICACIÓN	1090485735

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	31/07/2024
FECHA INFORME	01/08/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	36 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	JULIO CESAR ROJAS MEJIA						
NUM. ESCRITURA	8419 Escritura De NOTARIA	Propiedad	SEGUNDA	FECHA	21/10/2022		
CIUDAD ESCRITURA	San Jose de Cúcuta		DEPTO	Norte de Santander			
CEDULA CATASTRAL	54001010702380026901						
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	N.A.						
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	EDIFICIO IZCAYED						
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	500000	VRxM2	2250.12		
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	27.40						

M. INMOB.	N°
L260-101572	APTO 201 Y PRQUE 201
MATRÍCULA	NRO. GARAJE
Común uso exclusivo	201

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: el Barrio Caobos.

Al inmueble se llega así: por la vía avenida Libertadores, directamente por la calle 16.

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

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	No	TerrazaComunal	No	Jardín Infantil	No
Planta Elect.	No	Calefacción	No	Golfito	No
Gar. Visit.	No	Gimnasio	No	Bomba Eyectora	Si
Portería	Si	Tanque	Si	Cancha	No
Zona Verde	No	Shut	No	Citofono	Si
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 529,327,107

VALOR ASEGURABLE \$ COP 529,327,107

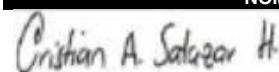
CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Hipotecario. Limitaciones al dominio: anotación 009, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

NOMBRES Y FIRMAS



CRISTIAN ANDRES SALAZAR HERREÑO
Perito Actuante
C.C: 1090485735
RAA: AVAL-1090485735



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

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Mixta.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	4
Garajes	Si tiene No. 2
Tipo de Garaje	Común uso exclusivo

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal:**horizontal:** Escritura 103 DEL 27-01-1988 NOTARIA 5. DE CÚCUTA.**Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:** Acuerdo 022 de 19 de diciembre del 2019.**CONSTRUCCIÓN**

ÁREAS JURÍDICAS		UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL		UND	VALOR
AREA PRIVADA	M2	222.21		AREA	M2	222	

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA		UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS		UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	222.21		AREA PRIVADA VALORADA	M2	222.21	

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 16 # 3 ESTE - 44 APTO 201 Y PRQUE 201 EDIF IZCAYED LOS CAOBOS | CAOBOS | San Jose de Cucuta | Norte de Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 103, fecha: 27/01/1988, Notaría: QUINTA y ciudad: San Jose de Cúcuta.

SECTOR

Uso predominante	Mixta
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	400-500
Escolar	Bueno	400-500
Asistencial	Bueno	400-500
Estacionamientos	Bueno	300-400
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	0-100

Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:
NO Si SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada
Tipo	No VIS
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	5
Nº de Sótanos	0
Vida Util	100 años
Vida Remanente	64
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	mixtas
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	Apartamento Exterior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	graniplast
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Año de Construcción	1988

Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.

La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

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

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

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APTO 201	222.21	M2	\$2,382,103.00	100.00%	\$529,327,107.63
TOTALES					100%	\$529,327,107

Valor en letras Quinientos veintinueve millones trescientos veintisiete mil ciento siete Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL	\$529,327,107
OFERTA Y DEMANDA	

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

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

Garaje: Garaje en el primer piso, doble de forma lineal, con acceso independiente. El apto cuneta con depósito de uso exclusivo, no mencionado en los documentos suministrados, está en el área del garaje.

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

Propiedad horizontal: Escritura: 103, Fecha escritura: 27/01/1988, Notaría escritura: QUINTA, Ciudad escritura: San Jose de Cúcuta, Administración: 500000, Total unidades: 4, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 1, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0. Au

Aunque son 4 unidades, en visita se registra un portero, y manifiestan que la portería es 12 horas (día).

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 1, Closet: 3, Baño privado: 2, Estar: 1, Estudio: 1, Cuarto servicio: 1, Baño servicio: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: - Muros, pañete y pintura. - Pisos mixtos, retazo de mármol pulido y encchapé en cerámica. - Baños encapados en cerámica. - Muebles de la cocina en madera. Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita.

-NOTA DE LIQUIDACIÓN: Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Cl. 14a #3b Este-114 a 3b Este-2, Los Caobos	3	\$360,000,000	0.95	\$342,000,000	1	\$	0	\$	\$2,220,779.22	(607) 5821919
2	Cl. 15a #3 Este-112 a 3 Este-2, Los Caobos	5	\$330,000,000	0.90	\$297,000,000	1	\$	0	\$	\$2,628,318.58	3143941701
3	los caobos	1	\$400,000,000	0.95	\$380,000,000	1	\$	0	\$	\$2,533,333.33	(607) 5821919
4	Av. 3 Este #13-50, Los Caobos	2	\$350,000,000	0.95	\$332,500,000	1	\$	0	\$	\$2,277,397.26	3143941701
Del inmueble		201		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	34	154	154	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,220,779.22
2	38	113	113	1.0	1.0	0.95	1.0	1.0	0.95	\$2,496,902.65
3	35	150	150	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,533,333.33
4	30	146	146	1.0	1	1.0	1.0	1.0	1	\$2,277,397.26
	36 años									
								PROMEDIO	\$2,382,103.12	
								DESV. STANDAR	\$156,032.29	
								COEF. VARIACION	6.55%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,538,135.40	TOTAL	\$563,999,068.29
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,226,070.83	TOTAL	\$494,655,198.08
VALOR TOTAL		\$529,327,107.63		

Observaciones:

Enlaces:1.- https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-40e7-b184747f048-bd32-5f3c5f42-aa7e?page=1&pos=1781_sec=1&t_pvrid=034b9785-4486-4ad7-9b43-af080b54be832.- https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-4019-f278a533d3c5-9cef-9e23fb8d-36e1?page=1&pos=1781_sec=1&t_pvrid=034b9785-4486-4ad7-9b43-af080b54be833.- https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3f96-6e58effacf-aef62-138beaffd-7a14?page=1&pos=1781_sec=1&t_pvrid=034b9785-4486-4ad7-9b43-af080b54be834.- https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3f11-317db34034c-985e-9aca014d-12e9?page=1&pos=1781_sec=1&t_pvrid=034b9785-4486-4ad7-9b43-af080b54be83

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CL 16 # 3 ESTE - 44 APTO 201 Y PRQUE 201 EDIF IZCAYED
LOS CAOBOS | CAOBOS | San Jose de Cucuta | Norte de Santander

COORDENADAS (DD)

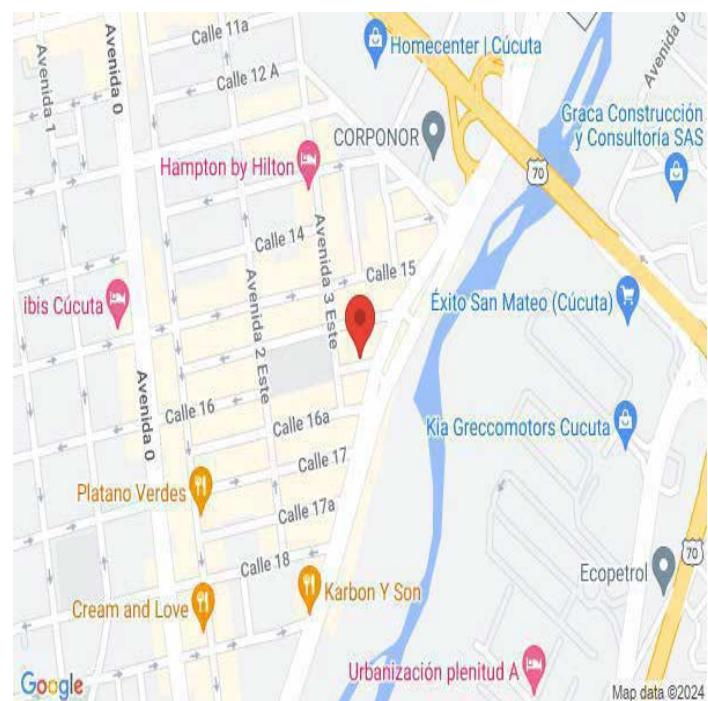
Latitud: 7.88255

Longitud: -72.49363

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 7° 52' 57.18''

Longitud: 72° 29' 37.0674''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General



FOTOS General

Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



ACCESO EDIFICIO



Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



FOTOS General



FOTOS General

VISTA INTERIOR



Habitación 2



Baño Privado Hab 2



Habitación 3



Centro de la foto



Habitación 4



Centro de la foto



Baño Social 1



FOTOS General



CRUCE CARTOGRÁFICO

Areas o Documentos

del punto B al punto A linderos irregulares en 5,75, 0.10, 0.95, 0.10 y 0.30 metros sobre área común, muro común al medio, NADIR, con el apartamento 101, placa de entrepiso común al medio; CENIT, a una altura de 2.50 metros con los apartamentos 301 y 302, placa de entropiso común al medio; Área 222.21 metros cuadrados. Porcentajes 27.40%. A este inmueble, objeto de la presente compraventa, le corresponde(n) la(s) cédula(s) catastral(es) 010702380026901, y el folio de matrícula inmobiliaria número(s) 260-101572.

LINDEROS GENERALES DEL EDIFICIO IZCAYED: NORTE, en 15.50 metros con el lote N° 6 de la misma manzana C; SUR, en 15.50 metros con la calle 16; ORIENTE, en 22.92 metros con el lote N° 7 de la misma manzana C; OCCIDENTE, en 22.92 con Cristóbal Saldivia.

PARÁGRAFO PRIMERO.- CUERPO CIERTO. No obstante la estipulación sobre su extensión superficialia, cabida y linderos, la venta se efectúa como cuerpo cierto.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- Que LOS VENDEDORES presentan, para su protocolización e inserción en las copias que de este instrumento se expidan, el paz y salvo de condominio, de conformidad con la Ley 675, de 2001, modificada por la Ley 2079 de 2021.

Areas o Documentos

2003.

PRIMERA.- OBJETO DEL CONTRATO. LOS VENDEDORES transfiere(n) a título de compraventa a favor de EL COMPRADOR, el derecho de dominio y la posesión material que tiene(n) y ejerce(n) sobre el inmueble a describir, en una proporción del cincuenta por ciento (50%) CADA UNO, del APARTAMENTO DOSCIENTOS UNO (201) Y PARQUEADERO DOSCIENTOS UNO (201) QUE HACE PARTE EDIFICIO IZCAYED, UBICADO EN LA CALLE DIECISÉIS (16) NÚMERO TRES E GUIÓN CUARENTA Y CUATRO (3E-44) LOS CAOBOS, DE LA CIUDAD DE CÚCUTA, DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER. Localizado en el segundo piso consta de Salón, comedor, terraza, cocina, patio de rópas, alcoba de servicio y baño, alcoba principal con estudio vestier y baño, tres alcobas, dos baños estar de televisión, con uso exclusivo del parqueadero 201. Alinderado así: Partiendo del punto A hacia el punto H linderos irregulares en 2.60, 4.25, 0.30, 0.15, 6.00, 0.15, 0.40, 0.15, 1.40mts con vacío sobre zona común, muro y columnas al medio ;del punto H hacia el E linderos irregulares en 6.30, 1.25 y 6.25 metros con vacío sobre zona de antejardín de la calle, muro común al medio; del punto G al F al E linderos irregulares en 2.80 y 2.60 metros sobre vacío interior muro común al medio; del punto E hacia el punto D en 5.00 0.15 y 7 0.30 con vacío sobre el lote de la familia Yépez; del punto D hacia el punto C linderos irregulares en 6.00, 0.30, 0.25, 0.30, 6.00, 0.30, 0.25, 0.30 y 2.50 sobre vacío zona social, muro y columnas comunes al medio; del punto C al punto B en 8.20 metros con el condominio del edificio Las Brisas, con muro y columnas comunes al medio;

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

NOTARIO SEGUNDO DE CUCUTA

TV2021V201FYLW

1PNFRP1BCCLSPR

JENNIFER GRIERIA MORA GOMEZ
SCEP
NOTARIA SEGUNDO DE CUCUTA
19/04/2022

CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

VOCABULARIO: **PRECIO:** Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

ABREVIACIONES: **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT--- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ----No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRHIPO-13507551



PIN de Validación: adde0a63



<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) CRISTIAN ANDRES SALAZAR HERREÑO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1090485735, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 03 de Noviembre de 2023 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1090485735.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CRISTIAN ANDRES SALAZAR HERREÑO 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
03 Nov 2023

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
03 Nov 2023

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
03 Nov 2023

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: adde0a63

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
03 Nov 2023

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
03 Nov 2023

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
03 Nov 2023

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
03 Nov 2023

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: adde0a63

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

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción
03 Nov 2023

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semicuentos y Animales

Alcance

- Semicuentos, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
03 Nov 2023

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
03 Nov 2023

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
03 Nov 2023

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CÚCUTA, NORTE DE SANTANDER



PIN de Validación: adde0a63

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

Dirección: CLL 6 # 3-73 BR. CHAPINERO

Teléfono: 3142494658

Correo Electrónico: cristian.andres182@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral en avalúos por competencias en 13 categorías - Instituto Politécnico Nacional Latinoamericano "I.P.L"

Arquitecto-Universidad Anotnio Nariño

Ingeniero Civil- Universidad Francisco de Paula Santander

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) CRISTIAN ANDRES SALAZAR HERREÑO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1090485735

El(la) señor(a) CRISTIAN ANDRES SALAZAR HERREÑO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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



PIN DE VALIDACIÓN

adde0a63

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 Julio 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: 240702184996694833

Nro Matrícula: 260-101572

Pagina 1 TURNO: 2024-260-1-79805

Impreso el 2 de Julio de 2024 a las 11:22:29 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 260 - CUCUTA DEPTO: NORTE DE SANTANDER MUNICIPIO: SAN JOSE DE CUCUTA VEREDA: CUCUTA
FECHA APERTURA: 10-02-1988 RADICACIÓN: 88-1364 CON: ESCRITURA DE: 27-01-1988
CODIGO CATASTRAL: 54001010702380026901 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CONTENIDOS EN LA ESC. #103 DE 27-01-88 NOTARIA 5. DE CUCUTA

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

PRIMERO.- REGISTRO DEL 28-10-87. ESCRIT.#3077 DEL 21-10-87 NOTARIA 5.CUCUTA. COMPROVVENTA, MODO ADQUIRIR. DE: JURADO CIRO A. A: SOCIEDAD IZCAYED LIMITADA. 1987.SEGUNDO.- REGISTRO DEL 23-09-76 ESCRIT.#1500 DEL 15-07-75 NOTARIA 2.CUCUTA. COMPROVVENTA, MODO ADQUIRIR. DE: BENEFICENCIA DEPARTAMENTAL DEL NORTE DE SANTANDER. A: JURADO CIRO A. 1976.TERCERO.- REGISTRO DEL 23-09-71. ESCRIT.#2290 DEL 13-09-71 NOTARIA 2.CUCUTA. COMPROVVENTA, MODO ADQUIRIR. DE: CAJA DE PREV. SOCIAL DE LOS EMPLEADOS Y OBREROS DEL DPTO. N.S. A: BENEFICENCIA DEPARTAMENTAL DEL NORTE DE SANTANDER. 1971.CUARTO.- REGISTRO DEL 09-07-62. ESCRIT.#949 DEL 03-07-62 NOTARIA 1.DE CUCUTA. ACLARACION. A: CAJA DE PREV. SOCIAL DE LOS EMPLEADOS Y OBREROS DEL DPTO. N.S. LIBRO 1. TOMO 2.A. PARTIDA 1096 FLS 467/68. 1962.QUINTO.- REGISTRO DEL 04-07-59. ESCRIT.#1674 DEL 06-06-59 NOTARIA 2.CUCUTA. PERMUTA. MODO ADQUIRIR. DE: SAIEH JORGE E. A: CAJA DE PREV. SOCIAL DE LOS EMPLEADOS Y OBREROS DEL DPTO. N.S. LIBRO 1.TOMO 22.B. PARTIDA 1073 FLS. 550/52. 1959.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CL 16 # 3 ESTE - 44 APTO 201 Y PROQUIE 201 EDIE IZCAYED LOS CAOBOS

DETERMINACION DEL INMUEBL E:

DESTINACION ECONOMICA

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

260 - 90426

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 28-10-1987 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 3077 DEL 21-10-1987 NOTARIA 5 DE CUCUTA

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA MAYOR EXTENSION

PERSONAS QUE INTERV

DE: SOC. IZCAYED LTDA



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240702184996694833

Nro Matrícula: 260-101572

Página 2 TURNO: 2024-260-1-79805

Impreso el 2 de Julio de 2024 a las 11:22:29 AM

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

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

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 01-02-1988 Radicación: 1364

Doc: ESCRITURA 103 DEL 27-01-1988 NOTARIA 5. DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 360 CONSTITUCION DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: SOC.IZCAYED LTDA

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 26-09-1988 Radicación: 15584

Doc: ESCRITURA 1060 DEL 31-05-1988 NOTARIA 5. DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$5,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: SOC.IZCAYED LTDA

X

A: TORRES DE SOTO ROSALBA

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 14-02-1991 Radicación: 2352

Doc: ESCRITURA 238 DEL 13-02-1991 NOTARIA 5. DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$12,000,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: CORPORACION CAFETERA DE AHORRO Y VIVIENDA CONCASA

A: SOCIEDAD ISCAYED LTDA

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 24-12-2018 Radicación: 2018-260-6-29636

Doc: RESOLUCION 001 DEL 12-01-2018 FONDO DE VALORIZACION DEL MUNICIPIO DE SAN JOSE DE CUCUTA FONDOVA DE SAN JOSE DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0212 VALORIZACION INSCRIPCION DE GRAVAMEN DE CONTRIBUCION DE VALORIZACION -DECRETO 1394 DE 1970 ART.59 Y SIGUIENTES

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

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

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 20-09-2019 Radicación: 2019-260-6-27521

Doc: OFICIO 01-1800-039088-S-2019 DEL 17-09-2019 ALCALDIA DE SAN JOSE DE CUCUTA DE SAN JOSE DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0905 AUTORIZACION REGISTRO -ESCRITURA PUBLICA N° 5186 DE FECHA 28 DE AGOSTO DE 2019, DE LA NOTARIA SEGUNDA DE CUCUTA, UNA VEZ REGISTRADA CONTINUARA VIGENTE EL GRAVAMEN DE VALORIZACION.

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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240702184996694833

Nro Matrícula: 260-101572

Página 4 TURNO: 2024-260-1-79805

Impreso el 2 de Julio de 2024 a las 11:22:29 AM

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

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-260-1-79805 FECHA: 02-07-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO - OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA. SNR. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA. SNR.



MARTHA ELIANA PEREZ TORRENEGRA

REGISTRADORA PRINCIPAL

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

Inicio () / PQR

Julio César Rojas mejía | **ESPAÑOL** 

TU PAGO FUE EXITOSO

Estado de tu transacción: Aprobada

ESTA ES LA INFORMACIÓN DE TU PAGO:

Razón social ó recaudador: LOS ROSALES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SAS

Concepto: PAGO AVALÚO JULIO ROJAS COMPRA CARTERA CAJA HONOR

Nombre del pagador: Julio César Rojas mejía

Identificación: 13507551

Valor cancelado: 300,000.00

Medio de pago: PSE VIP

Banco: BANCO BBVA COLOMBIA S.A.

Transacción CUS: 811247201

Cód. del pedido: 551

Id pago: 2240

Ticket: 5171500551

Fecha de pago: 31/07/2024 07:59:42.0

[Imprimir](#)

GERENCIA@LOSROSALES.COM LOS ROSALES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SAS

Diseño, desarrollo y soporteZona Virtual S.A. Copyright © (<http://www.zonavirtual.com>)