



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1022934191

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	DIEGO ARMANDO PEÑA RODRIGUEZ
NIT / C.C CLIENTE	1022934191
DIRECCIÓN	CL 11 -N°4-173 CONJUNTO CERRADO MONTEFIORI- CASA 5- MANZANA A
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	Urb. Sabana de Los Trapiches
CIUDAD	Villa del Rosario
DEPARTAMENTO	Norte de Santander
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	CRISTIAN ANDRES SALAZAR HERREÑO
IDENTIFICACIÓN	1090485735

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	21/10/2024
FECHA INFORME	24/10/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	0 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	FIDECOMISO MONTEFIORI-FIDUBOGOTA				
NUM.	1225	#NOTARIA	SEGUNDA	FECHA	11/03/2023
ESCRITURA	EscrituraPH				
CIUDAD	San Jose de Cucuta		DEPTO	Norte de Santander	
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL	01-01-0307-104-000 MAYOR EXTENSION				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	54874-0-21-0062 DEL 08/03/2021 CONTROL URBANO VILLA DEL ROSARIO.				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CERRADO MONTEFIORI				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	0	VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.4237				

M. INMOB.	N°
260-361998	CASA 5 MZ A

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: la Urbanización Sabana de los trapiches, sector Lomitas. I área del terreno de 88.70 m2, se toman del documento suministrado: CLT 260-361998, verificadas en el sitio. – Para al área de la construcción 51.31 m2 y área privada 45.49 m2 la cual está contenida en la licencia de construcción 54874-0-21-0062 DEL 08/03/2021 Control Urbano Villa Del Rosario, acorde a la reglamentación urbanística vigente. Coeficiente: 0.4237%.

Al inmueble se llega así: por la Autopista Internacional Cúcuta-San Antonio y Anillo vial Oriental.

Cuenta con servicios públicos (agua y energía), contadores instalados y funcionales, el gas domiciliario tiene la acometida correspondiente.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	2
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	2	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

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.
Carpinteria	Sencillo	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 170,000,080

VALOR ASEGURABLE \$ COP 170,000,080

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

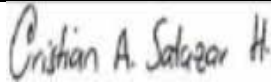

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Limitaciones al dominio: anotación 1, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.

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

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



INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.		Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 1225, Fecha escritura: 11/03/2023, Notaría escritura: SEGUNDA, SAN JOSE DE CÚCUTA Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Acuerdo 015 de 9 de septiembre del 2013.
Área de actividad	Mixta.	
Uso principal	Vivienda	
Tipo de proyecto	Casa	
Total unidades de vivienda	236	
Garajes	No tiene No.	
Tipo de Garaje		

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	88.70	AREA TERRENO	M2	0
AREA CONSTRUIDA	M2	51.31	CONSTRUCCION	M2	0
AREA PRIVADA	M2	45.49	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	0

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA TERRENO	M2	88.70	AREA TERRENO	M2	88.70
AREA CONSTRUIDA	M2	51.31	AREA VALORADA	M2	45.49

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 11 -N°4-173 CONJUNTO CERRADO MONTEFIORI- CASA 5- MANZANA A | Urb. Sabana de Los Trapiches | Villa del Rosario | Norte de Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 1225, fecha: 11/03/2023, Notaría: SEGUNDA y ciudad: SAN JOSE DE CUCUTA.

SECTOR

Uso predominante	Residencial		Tiene / No tiene	Estado de conserv.	
Demanda / interés	Media		Andenes	SI Bueno	
			Sardineles	SI Bueno	
			Vías Pavimentadas	SI Bueno	
			Transporte Público	Bueno	

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		Sector	Predio
Comercial	Bueno	300-400	Acueducto	SI	SI
Escolar	Bueno	mas de 500	Alcantarillado	SI	SI
Asistencial	Bueno	mas de 500	Energía Eléctrica	SI	SI
Estacionamientos	Bueno	300-400	Gas Natural	SI	NO
Áreas verdes	Bueno	300-400			
Zonas recreativas	Bueno	300-400			

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	Nueva	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	VIS vivienda de interes Social	Cubierta	Placa de concreto
Avance(En construcción)	100	Fachada	graniplast
Estado de conservación	Optimo	Ancho Fachada	3-6 metros
N° de Pisos	2	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos	0	Irregularidad Altura	No
Vida Util	100 años	Tipologia Vivienda	Casa Continua
Vida Remanente	100	Año de Construcción	2024
Estructura	Mixto	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	mixtas	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.	
Fecha de Remodelación		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.	
Daños previos	No disponibles		
Ubicación	Casa Medianera		



CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Área terreno	terreno	88.70	M2	\$890,869.00	46.48%	\$79,020,080.30
Area Privada	Casa 5 Mz A	45.49	M2	\$2,000,000.00	53.52%	\$90,980,000.00
TOTALES					100%	\$170,000,080

Valor en letras

Ciento setenta millones ochenta Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL**\$170,000,080**

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	12
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
Comportamiento Oferta y Demanda:	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.
Actualidad edificadora:	Sector con buena accesibilidad. En el sector se observan construcciones de casas, especialmente en conjuntos cerrados, también se observan remodelaciones y ampliaciones de las viviendas existentes.- Existe dotación recreativa e institucional.

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 1, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.

Garaje: El garaje se ubica para todas las casa en el antejardín.

Entorno: No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio. - Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado.

Propiedad horizontal: Escritura: 1225, Fecha escritura: 11/03/2023, Notaría escritura: SEGUNDA, Ciudad escritura: SAN JOSE DE CUCUTA, Administración: 0, Total unidades: 236, Ubicación: Casa Medianera, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Garaje visitante: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

Dependencia: Casa. De dos pisos, Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Habitaciones: 2, Zona ropas: 1, Zona verde: Sí, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: 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 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.

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	cj. monteiori	\$170,000,000	1	\$170,000,000	57) 7 574 88 20	88.70	45.49	\$2,000,000	\$90,980,000
2	cj. monteiori	\$170,000,000	1	\$170,000,000	57) 7 574 88 20	88.70	45.49	\$2,000,000	\$90,980,000
3	cj. monteiori	\$170,000,000	1	\$170,000,000	57) 7 574 88 20	88.70	45.49	\$2,000,000	\$90,980,000
4	cj. monteiori	\$170,000,000	1	\$170,000,000	57) 7 574 88 20	88.70	45.49	\$2,000,000	\$90,980,000
Del inmueble						88.70	45.49		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$79,020,000	\$890,868	1	1.0	1.00	\$890,868
2	\$79,020,000	\$890,868	1	1.0	1.00	\$890,868
3	\$79,020,000	\$890,868	1	1.0	1.00	\$890,868
4	\$79,020,000	\$890,868	1	1.0	1.00	\$890,868
					PROMEDIO	\$890,868.09
					DESV. STANDAR	\$0.00
					COEF. VARIACION	0.00%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$890,869.00	AREA	88.70	TOTAL	\$79,020,080.30
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$2,000,000.00	AREA	45.49	TOTAL	\$90,980,000.00
VALOR TOTAL	\$170,000,080.30					

Observaciones:						
Enlaces:						
1.- https://constructoramonape.com/home-2/proyectos-en-venta-monape-2/montefiori-casas-en-cucuta-monape/						
2.- https://constructoramonape.com/home-2/proyectos-en-venta-monape-2/montefiori-casas-en-cucuta-monape/						
3.- https://constructoramonape.com/home-2/proyectos-en-venta-monape-2/montefiori-casas-en-cucuta-monape/						
4.- https://constructoramonape.com/home-2/proyectos-en-venta-monape-2/montefiori-casas-en-cucuta-monape/						

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CL 11 -N°4-173 CONJUNTO CERRADO MONTEFIORI- CASA 5-
MANZANA A | Urb. Sabana de Los Trapiches | Villa del Rosario |
Norte de Santander

COORDENADAS (DD)

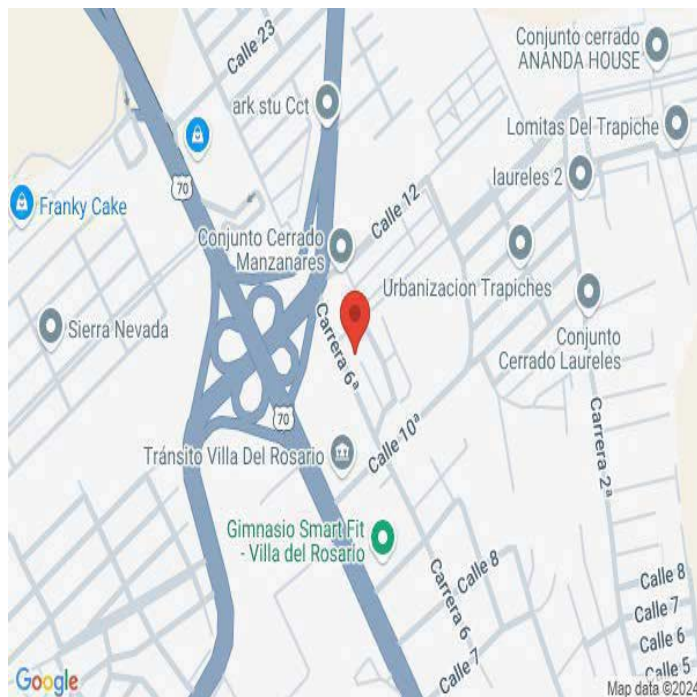
Latitud: 7.86215

Longitud:-72.47881

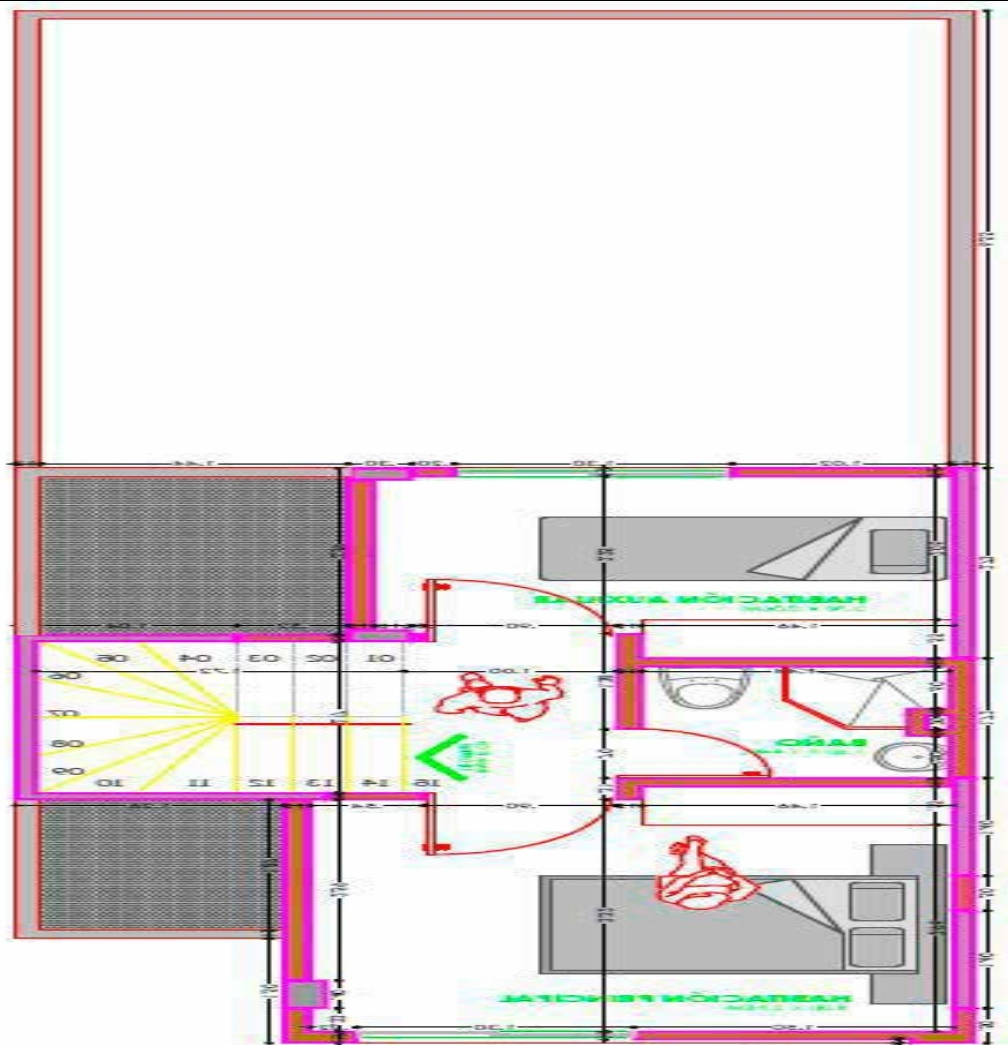
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 7° 51' 43.7394''

Longitud:72° 28' 43.7154''

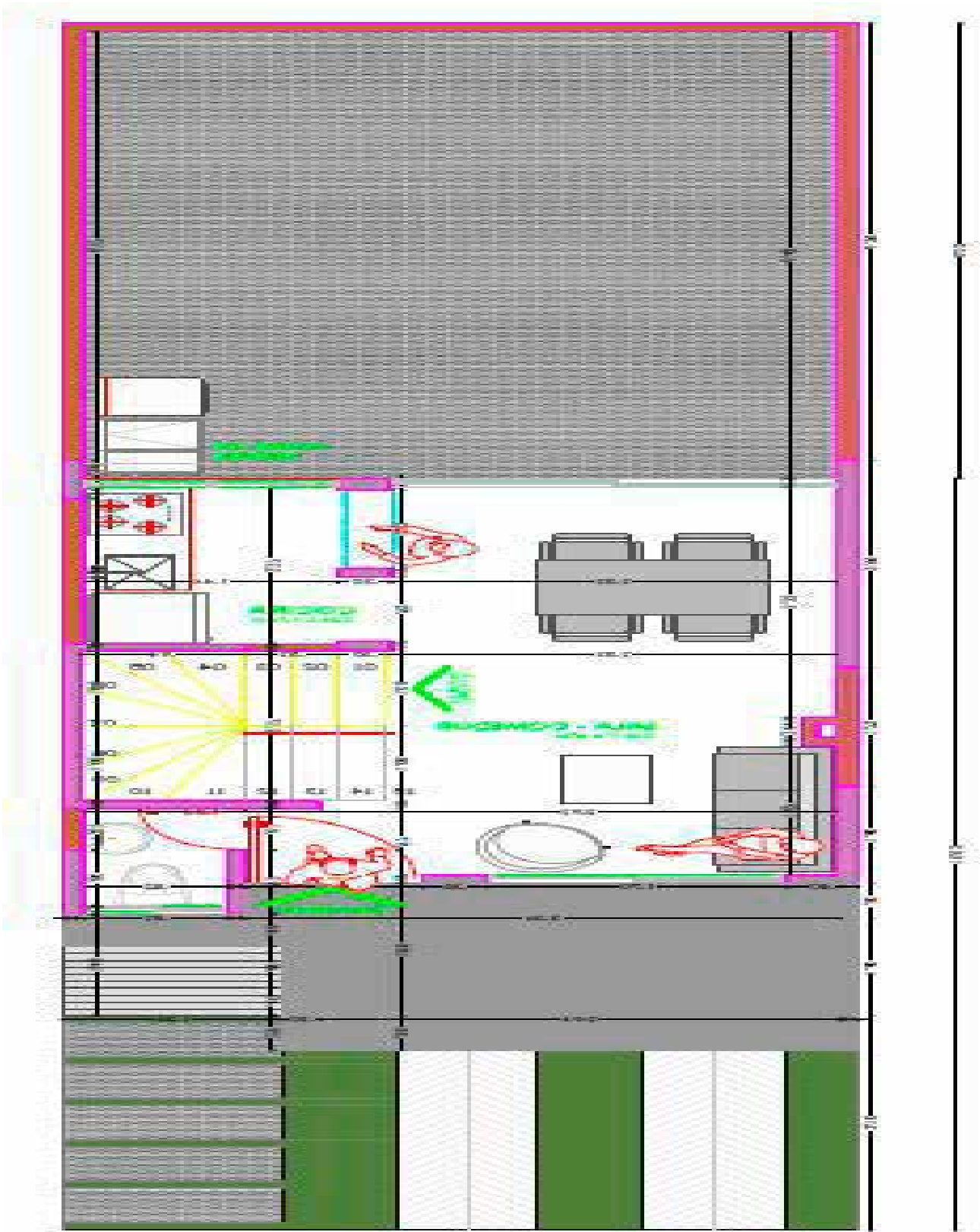


PLANO DE DISTRIBUCIÓN



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



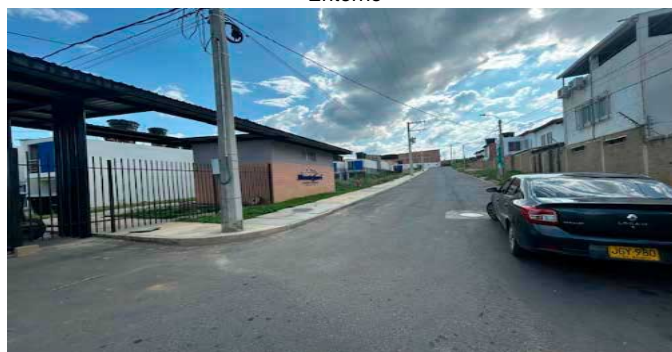
Vía frente al inmueble



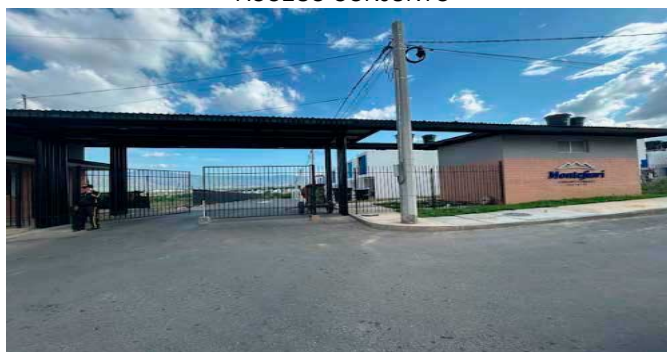
Entorno



Entorno



ACCESO CONJUNTO



Contador de Energía



Contador de Agua



FOTOS General

Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



FOTOS General

Zona de Ropas



PATIO POSTERIOR



Escalera del inmueble



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Baño Social 1



Baño Social 2



Garaje



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-1022934191



PIN de Validación: b2c90a79



<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 avaluador 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: b2c90a79



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



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: b2c90a79



<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, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción
03 Nov 2023

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, 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: b2c90a79



<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

b2c90a79

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 Octubre 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: 2410087464102018376

Nro Matrícula: 260-361998

Pagina 1 TURNO: 2024-260-1-123596

Impreso el 8 de Octubre de 2024 a las 06:06:51 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: 19-04-2023 RADICACIÓN: 2023-260-6-5754 CON: ESCRITURA DE: 11-03-2023

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CASA 5- MANZANA A CON coeficiente de propiedad 0.4237% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 1225, 2023/03/11, NOTARIA SEGUNDA SAN JOSE DE CUCUTA. Artículo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 88 CENTIMETROS CUADRADOS: 70

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 45 CENTIMETROS CUADRADOS: 49 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 51 CENTIMETROS: CUADRADOS31

COEFICIENTE : 0.4237%%

COMPLEMENTACION:

1 - ESCRITURA 1225 DEL 11/3/2023 NOTARIA SEGUNDA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 15/3/2023 POR CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDECOMISO MONTEFIORI-FIDUBOGOTA - NIT 830.055.897--7. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-361986 -- 2. - ESCRITURA 1225 DEL 11/3/2023 NOTARIA SEGUNDA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 15/3/2023 POR RELOTEO A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDECOMISO MONTEFIORI-FIDUBOGOTA - NIT 830.055.897--7.

MATRICULA INMOBILIARIA 260-303115

PRIMERO: ESCRITURA 5957 DEL 12/8/2021 NOTARIA SEGUNDA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 20/8/2021 POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE: URBANIZADORA LOS TRAPICHES LTDA. , A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDECOMISO MONTEFIORI-FIDUBOGOTA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-303115; PRIMERO. - ESCRITURA 3399 DEL 26/12/2014 NOTARIA SEPTIMA 7 DE CUCUTA REGISTRADA EL 7/1/2015 POR ENGLOBE A: URBANIZADORA LOS TRAPICHES LTDA. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-303113 .-A .MAT-260-113003.- PRIMERO. - ESCRITURA 3399 DEL 26/12/2014 NOTARIA SEPTIMA 7 DE CUCUTA REGISTRADA EL 7/1/2015 POR DECLARACION PARTE RESTANTE A: URBANIZADORA LOS TRAPICHES LTDA. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-113003 -- SEGUNDO. - ESCRITURA 2484 DEL 16/6/1988 NOTARIA 3. DE CUCUTA REGISTRADA EL 17/6/1988 POR DIVISION MATERIAL A: SOCIEDAD URBANIZADORA LOS TRAPICHES. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-113003 -- TERCERO.- REGISTRO DEL 05-11-85 ESCRIT.#4152 DEL 17-10-85 NOTARIA 3. CUCUTA. COMPRAVENTA.-MODO DE ADQUIRIR. DE: MORELLI LAZARO CAYETANO JOSE. A: SOCIEDAD URBANIZADORA LOS TRAPICHES LTDA. 1985 .-B-MAT -260-138268,260-138269.-PRIMERO:REGISTRO DEL 31/03 1992 .-ESC.570 DEL 09/03/1992 NOT 5 DE CUCUTA.- POR DESENGLOBE, A:URBANIZADORA LOS TRAPICHES LIMITADA.-SEGUNDO:REGISTRO DEL 1706/1988.- ESC.2484 DEL 16/06/1988 NOT 3 DE CUCUTA POR DIVISION MATERIAL.-A:URBANIZADORA LOS TRAPICHES LTDA.-TERCERO:REGISTRO DEL 05/11/1985 .-ESC.4152 DEL 17/10/1985 NOT 3 DE CUCUTA-COMPRA VENTA MODO DE ADQUIRIR DE:MORELLI LAZARO CAYETANO JOSE A:SOC. URBANIZADORA LOS TRAPICHES LTDA.-1985.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CL 11 -N°4-173 CONJUNTO CERRADO MONTEFIORI- CASA 5- MANZANA A

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

260 - 361986



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

Certificado generado con el Pin No: 2410087464102018376

Nro Matrícula: 260-361998

Pagina 2 TURNO: 2024-260-1-123596

Impreso el 8 de Octubre de 2024 a las 06:06:51 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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 20-08-2021 Radicación: 2021-260-6-22565

Doc: ESCRITURA 5957 DEL 12-08-2021 NOTARIA SEGUNDA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 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: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDECOMISO MONTEFIORI-FIDUBOGOTA

NIT# 8300558977

A: BANCO DE BOGOTA S.A.

NIT# 8600029644

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 15-03-2023 Radicación: 2023-260-6-5754

Doc: ESCRITURA 1225 DEL 11-03-2023 NOTARIA SEGUNDA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL SEGÚN LIC.Nº54874-0-21-0062 DEL 08/03/2021 Y PLANOS APROBADOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL -RES.NºSCU-APH 001-2023 DE FECHA 08/02/2023 EXP.SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO DEL MUNICIPIO DE VILLA DE ROSARIO.

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

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDECOMISO MONTEFIORI-FIDUBOGOTA - NIT 830.055.897--7.

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 07-06-2024 Radicación: 2024-260-6-12361

Doc: ESCRITURA 2489 DEL 06-05-2024 NOTARIA SEGUNDA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0960 CERTIFICACIÓN TÉCNICA DE OCUPACIÓN EXPEDIDO EL 04/05/2024 POR LA INGENIERA MARIA ANDREINA SOLANO FONTALVO

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

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDECOMISO MONTEFIORI-FIDUBOGOTA - NIT 830.055.897--7

X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *3*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *



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

Certificado generado con el Pin No: 2410087464102018376

Nro Matrícula: 260-361998

Pagina 3 TURNO: 2024-260-1-123596

Impreso el 8 de Octubre de 2024 a las 06:06:51 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: 2024-260-1-123596

FECHA: 08-10-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

MARTHA ELIANA PEREZ TORRENEGRA

REGISTRADORA PRINCIPAL

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