



QR validez del avalúo

AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA
Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

Fecha del avalúo	Fecha de visita
	12/12/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
Dirección	CLL 31 27-38 BARR BELEN LT 3 UNIDAD VIVIENDA 3
Barrio	BELEN
Ciudad	San Jose de Cucuta
Departamento	Norte de Santander
Propietario	PEDRO JOSE GUTIERREZ MENDOZA

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: GERMAN ANTONIO VARGAS ACEVEDO

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **PEDRO JOSE GUTIERREZ MENDOZA** ubicado en la CLL 31 27-38 BARR BELEN LT 3 UNIDAD VIVIENDA 3 BELEN, de la ciudad de San Jose de Cucuta.

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

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$86,120,464.50 pesos m/cte (Ochenta y seis millones ciento veinte mil cuatrocientos sesenta y cuatro).

Atentamente,



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com

Bogotá D.C.-COLOMBIA

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Área terreno	TERRENO	83.25	M2	\$250,000.00	24.17%	\$20,812,500.00
Área construida	CASA 3	64.10	M2	\$1,018,845.00	75.83%	\$65,307,964.50
TOTALES					100%	\$86,120,464

Valor en letras

Ochenta y seis millones ciento veinte mil cuatrocientos sesenta y cuatro Pesos Colombianos

Perito actuante

CRISTIAN ANDRES SALAZAR HERREÑO
RAANro: AVAL-1090485735 C.C: 1090485735
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2024-12-17 10:50:00

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	86,120,464.00
Proporcional	0	86,120,464	Valor asegurable	86,120,464
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	6
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

Código	LRCAJA-53984 12	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	GERMAN ANTONIO VARGAS ACEVEDO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	5398412	Teléfono	3106288675
Email	germavargas4@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	PEDRO JOSE GUTIERREZ MENDOZA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	5401695	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CLL 31 27-38 BARR BELEN LT 3 UNIDAD VIVIENDA 3				
Conjunto	N.A.				
Ciudad	San Jose de Cucuta	Departamento	Norte de Santander	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	BELEN	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interes Prioritario	Sometido a PH	Si
Observación	<p>Inmueble ubicado en: el Barrio Belén, localizado en el Municipio de San Jose de Cúcuta. Con nomenclatura CALLE 31 # 27-38 BARR BELÉN LT 3 UNIDAD VIVIENDA 3</p> <p>Al inmueble se llega así: por el anillo vial occidental, la Avenida Canal Bogotá y la Avenida 26 del mismo Barrio.</p> <p>Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.</p>				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	CASA # 27-38		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION
Justificación de Metodología	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</p> <p>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p> <p>MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.</p>				

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	83.25	AREA TERRENO	M2	83
AREA CONSTRUIDA	M2	0	CONSTRUCCION	M2	35
AREA PRIVADA	M2	0	AVALUO	PESOS	7510000
AREA LIBRE PRIVADA	M2	0	CATASTRAL 2024		

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA TERRENO	M2	97	AREA TERRENO	M2	83.25
AREA CONSTRUIDA	M2	88.0	AREA VALORADA	M2	64.1

Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
Actualidad edificadora	Sector con buena accesibilidad. En el sector se observan remodelaciones y ampliaciones de los predios existentes.- Existe dotación recreativa e institucional.
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.
Reglamentación urbanística:	Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto. Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Acuerdo 022 de 19 de diciembre del 2019.

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
5917	EscrituraDePropiedad	12/08/2021	SEGUNDA	San Jose de Cucuta

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
260-270941	06/12/2024	33.30	010300260023801	CASA # 27-38

Observación

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

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts ²)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
1	Privado-Integral vivienda		13.25	Mt2	Sencillo	Lineal	Si	0	1

Observación

Garaje cubierto, con estructura y teja liviana, en espacio público.

SERVICIOS PÚBLICOS**AMOBLAMIENTO URBANO**

	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	300-400	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	mas de 500	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	mas de 500	Vías pavimentadas	SI	Regular
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	vía barrial, en asfalto.	
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Bueno	100-200			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado. No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.				

Escritura de Propiedad Horizontal	4408	Fecha escritura	30/11/2010		
Notaria escritura	SEPTIMA (7)		Ciudad escritura	SAN JOSE DE CUCUTA	
Valor administración	0	Total unidades	3	Terraza comunal	No
Ubicación	Casa Medianera	# Pisos edificio	1	Porteria	No
Horario	0 horas	Tanque	No	Cancha	No

vigilancia					
Zonas verdes	No	Shut	No	Citófono	No
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	No
Bicicletero	Si	Garaje visitante	No	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	No	#Ascensores	0
#Sótanos	0				
Observación	Escritura: 4408, Fecha escritura: 30/11/2010, Notaría escritura: SEPTIMA (7), Ciudad escritura: SAN JOSE DE CUCUTA, Administración: 0, Total unidades: 3, Ubicación: Casa Medianera, Nro. Pisos: 1, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Bicicletero: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Mixto	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	mixtas	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	No disponibles	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja metalica
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2010	Edad Inmueble	14 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	N.A.				
Observación	<p>Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.</p> <p>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.</p>				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

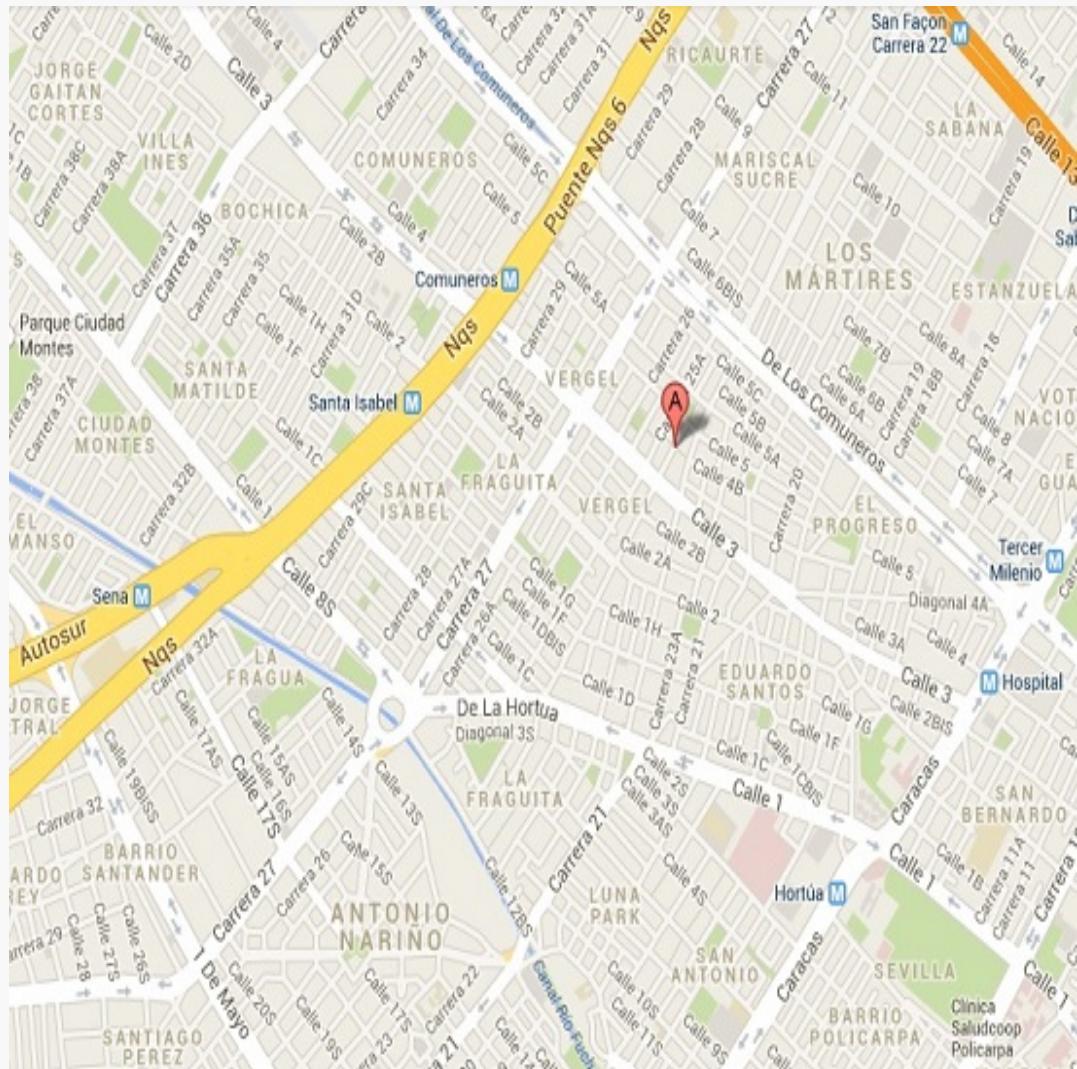
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	2
Closet	0	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0
Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Baño privado: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

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

Observación El inmueble cuenta con los siguientes acabados: **Muros** pañetados y pintados. **Cubierta:** Teja metálica. **Pisos** enchapados en cerámica. **Baño y cocina** enchapados en cerámica. Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita.

Dirección: CLL 31 27-38 BARR BELEN LT 3 UNIDAD VIVIENDA 3 | BELEN | San Jose de Cucuta | Norte de Santander



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 7.87233

GEOGRAFICAS : 7° 52' 20.3874''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -72.53037

GEOGRAFICAS : 72° 31' 49.332''

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	BR. BELEN	\$260,000,000	0.95	\$247,000,000	3118421361	240	180	\$1,000,000	\$180,000,000
2	BR. GAITAN	\$330,000,000	0.95	\$313,500,000	350 283 0888	350	212	\$1,000,000	\$212,000,000
3	BR. BELEN	\$120,000,000	0.95	\$114,000,000	6075830897	95	90	\$1,000,000	\$90,000,000
4	BR. GAITAN	\$120,000,000	0.95	\$114,000,000	607 5960240	93	90	\$1,000,000	\$90,000,000
Del inmueble					83.25	64.10			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$67,000,000	\$279,167	0.90	1.0	0.90	\$251,250
2	\$101,500,000	\$290,000	0.90	0.95	0.86	\$247,950
3	\$24,000,000	\$252,632	1.0	1.0	1.00	\$252,632
4	\$24,000,000	\$258,065	1.0	0.95	0.95	\$245,161
					PROMEDIO	\$249,248.22
					DESV. STANDAR	\$3,358.70
					COEF. VARIACION	1.35%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$250,000.00	AREA	83.25	TOTAL	\$20,812,500.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,018,845.00	AREA	64.10	TOTAL	\$65,307,964.50
VALOR TOTAL		\$86,120,464.50				

Observaciones:**Enlaces:**

1.- [https://www.nestoria.com.co/adform/0000001130012714987575058?search_terms=barrio-belen_norte_de_santander&page=1&pos=1&ct=3&ot=1&req_sgmt=REVT\\$1RPUDjTRU67U0vSUDs=&t_sec=1&t_pr=2&t_pvrid=985e00a4-c26b-47a2-8c53-adef0b6367fb](https://www.nestoria.com.co/adform/0000001130012714987575058?search_terms=barrio-belen_norte_de_santander&page=1&pos=1&ct=3&ot=1&req_sgmt=REVT$1RPUDjTRU67U0vSUDs=&t_sec=1&t_pr=2&t_pvrid=985e00a4-c26b-47a2-8c53-adef0b6367fb)

2.- <https://www.ciencuadras.com/inmueble/casa-en-venta-en-gaitan-cucuta-2722006>

3.- <https://www.properati.com.co/detalle/14032-32-c141-4e3e4741f36fbab85eda6-b05a-397c>

4.- <https://www.properati.com.co/detalle/14032-32-20d8-311eaedb0cff-190d03f-85a8-79a3>

CONSTRUCCION

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	74.25
Area construida vendible	64.10
Valor M2 construido	\$1,350,000
Valor reposición M2	\$86,535,000
Valor reposición presupuesto M2	\$1,350,000
Fuente	IGAC JUN 2024- TIPOLOGIAS CONSTRUCTIVAS
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,350,000
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
Vetus Tez	14
Edad en % de vida útil	14 %
Fitto y corvin %	24.53 %
Valor reposición depreciado	\$1,018,845
Valor adoptado depreciado	\$1,018,845
Valor total	\$65,307,965

Plano

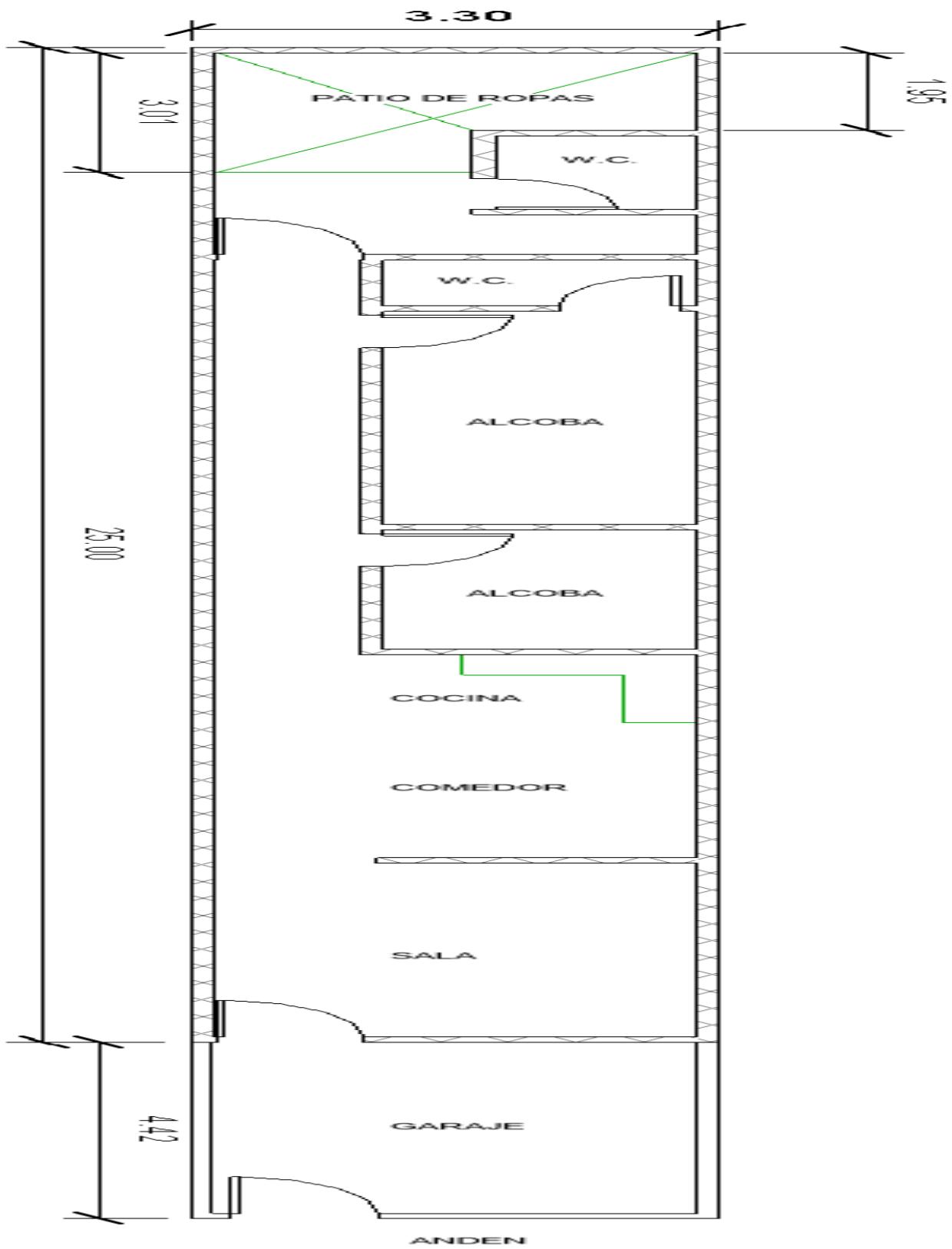


Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



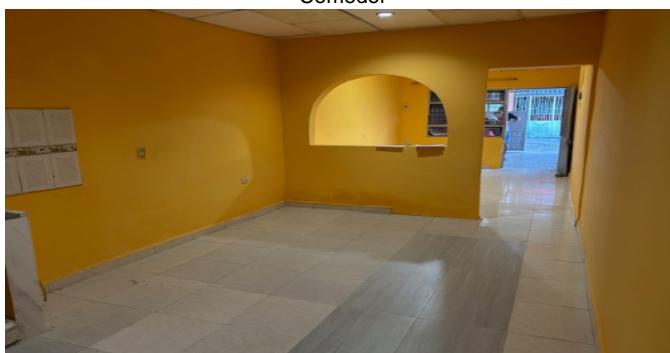
Puerta de entrada



Sala



Comedor



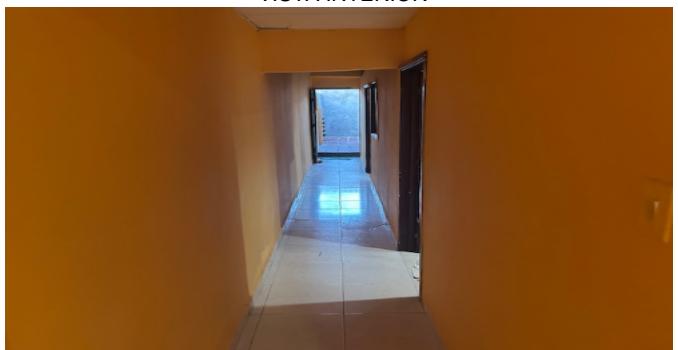
Cocina



Zona de Ropas



VISTA INTERIOR



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Baño Social 1



Cubierta-Techos



Garaje



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.

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.

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 evaluador 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-5398412



PIN de Validación: ac120a6e



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



Autorregulador Nacional de Avaluadores
http://anava.org.co
Carrera 12 # 10-300
Bogotá D.C - Colombia
Líneas gratuitas de atención A.M.R.
En Bogotá 160 91 46
A Nivel Nacional: 01 8000 423 640

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 Activado 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

Régimen
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

Régimen
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

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ac120a6e



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



Asociación Nacional de Avalistas
http://anavaleo.org.co
Carrera 12 # 10-300
Bogotá D.C - Colombia
Líneas principales de atención A.M.R.
En Bogotá 588 97 46
A Nivel Nacional: 01 8000 423 640

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
03 Nov 2023

Régimen
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRCAJA-5398412 M.I.: 260-270941
Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
03 Nov 2023

Régimen
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

Régimen
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

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ac120a6e



<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

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
03 Nov 2023

Régimen
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

Régimen
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

Régimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CÚCUTA, NORTE DE SANTANDER

Página 3 de 4



PIN de Validación: acf20a6e



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



Autorregulador Nacional de Avaluadores
http://anacolombia.org.co
Carrera 10 # 10-300
Bogotá D.C.- Colombia
Líneas gratuitas de atención A.M.R.
En Bogotá 166 97 46
A Nivel Nacional: 01-8000 423 640

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 revisa 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 en 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

acf20a6e

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 Diciembre 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: 2412068259105166994

Nro Matrícula: 260-270941

Pagina 1 TURNO: 2024-260-1-146759

Impreso el 6 de Diciembre de 2024 a las 10:57:42 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: 09-12-2010 RADICACIÓN: 2010-260-6-31952 CON: ESCRITURA DE: 30-11-2010
CODIGO CATASTRAL: **010300260023801** COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE 3 (UNIDAD VIVIENDA 3) con area de 83.25M² coeficiente de propiedad 33.30% cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 4408, 2010/11/30, NOTARIA SEPTIMA CUCUTA. Artículo 11 Decreto 1711 de 1984

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS: 83 CENTIMETROS: 2500

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

COEFICIENTE: 33,30%

COMPLEMENTACION:

PRIMERO. -ESCRITURA 146 DEL 11/2/2000 NOTARIA 7A DE CUCUTA REGISTRADA EL 1/3/2000 POR OTROS A: JUAN CARLOS MENDOZA IBARRA , A: OSCAR ALIRIO MENDOZA IBARRA , A: MARTHA CONSUELO MENDOZA IBARRA , A: JOSE ALEJANDRO MENDOZA RIVERA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-200978 .--SEGUNDO -ESCRITURA 998 DEL 29/12/1999 NOTARIA 7A DE CUCUTA REGISTRADA EL 1/3/2000 POR COMPROVENTA DE: JOSE ALEJANDRO MENDOZA RIVERA , A: MARTHA CONSUELO MENDOZA IBARRA , A: JUAN CARLOS MENDOZA IBARRA , A: OSCAR ALIRIO MENDOZA IBARRA . REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-200978 .--

TERCERO. -RESOLUCION ADMINISTRATIVA 14572 DEL 26/11/1997 MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL DE SANTAFE DE BOGOTA REGISTRADA EL 22/12/1997 POR OTROS DE: MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL , A: JOSE ALEJANDRO MENDOZA RIVERA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-200978 --

CUARTO.-REGISTRO DE 13-02-39 ESCRIT.#82 DE 03-02-39 NOT.2 CUCUTA.- COMPRAVENTA.-MODO DE ADQUIRIR.- DE: PACHECO MELGAREJO,
MIGUEL - A: LA NACION - 1939 -

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CL 31 # 27 - 38 BARR BELEN LT 3 UDAD VVDA 3

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA

MATRIZ DE ABERTURA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otros)

260 - 200978

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 07-12-2010 Radicación: 2010-260-6-31952

Doc: ESCRITURA 4408 DEL 30-11-2010 NOTARIA SEPTIMA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$000

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL AUTORIZADO POR LA CURADURIA URBANA #2 MEDIANTE LICENCIA D-306/10 DE FECHA 18/11/2010. EL DOCUMENTO SE ARCHIVA EN LA MATRICULA 260-200978.

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

A: MENDOZA IBARRA JUAN CARLOS

CC# 88224799 X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2412068259105166994

Nro Matrícula: 260-270941

Página 3 TURNO: 2024-260-1-146759

Impreso el 6 de Diciembre de 2024 a las 10:57:42 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

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0212 VALORIZACION

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

DE: ALCALDIA FONDO DE VALORIZACION DEL MUNICIPIO DE SAN JOSE DE CUCUTA FONDOVA

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 17-06-2019 Radicación: 2019-260-6-15798

Doc: CERTIFICADO 173 DEL 06-06-2019 NOTARIA QUINTA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$33,436,425

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA ESCRITURA 968 DEL 05/6/2012 NOTARIA PRIMERA DE CUCUTA-ART.23-LEY 546/1999

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

DE: FONDO NACIONAL DEL AHORRO "CARLOS LLERAS RESTREPO" NIT# 8999992844

A: RODRIGUEZ VELIZ LEIDI ALEJANDRA CC# 37294051

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 25-09-2020 Radicación: 2020-260-6-16975

Doc: ESCRITURA 1546 DEL 31-03-2016 JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL ORALIDAD DE SAN JOSE DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO EJECUTIVO OFICIO 4697 DEL 23/10/2015 JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE CUCUTA. RAD. 2015-00744-00

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

DE: DIAZ PUERTO PEDRO RICARDO CC# 13473228

A: RODRIGUEZ VELIZ LEIDI ALEJANDRA CC# 37294051

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 18-08-2021 Radicación: 2021-260-6-22187

Doc: ESCRITURA 5917 DEL 12-08-2021 NOTARIA SEGUNDA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$80,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA MODALIDAD: (VIS) VIVIENDA DE INTERES SOCIAL CON SUBSIDIO DE LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA, CON PROHIBICION PARA ENAJENAR POR 2 AÑOS

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

DE: RODRIGUEZ VELIZ LEIDI ALEJANDRA CC# 37294051

A: GUTIERREZ MENDOZA PEDRO JOSE CC# 5401695 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 09-02-2024 Radicación: 2024-260-6-2619

Doc: ESCRITURA 380 DEL 02-02-2024 NOTARIA SEGUNDA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$15,000,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0203 HIPOTECA SE PROTOCOLIZA AUTORIZACION POR VALORIZACION-VIGENCIA 2024

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

DE: GUTIERREZ MENDOZA PEDRO JOSE CC# 5401695



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2412068259105166994

Nro Matrícula: 260-270941

Página 4 TURNO: 2024-260-1-146759

Impreso el 6 de Diciembre de 2024 a las 10:57:42 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

A: JAIMES MORA NAYIVE

CC# 60344942

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 03-12-2024 Radicación: 2024-260-6-27691

Doc: ESCRITURA 7393 DEL 22-11-2024 NOTARIA SEGUNDA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$15,000,000

Se cancela anotación No: 10

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA ESCRITURA 380 DEL 02/2/2024 NOTARIA SEGUNDA DE SAN JOSE DE CUCUTA*PROTOCOLIZADA LA AUTORIZACION DE VALORIZACION-CONTINUA VIGENTE LA VALORIZACION 2024

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

DE: JAIMES MORA NAYIVE CC# 60344942

A: GUTIERREZ MENDOZA PEDRO JOSE CC# 5401695

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *11*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-260-1-146759 FECHA: 06-12-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: MARTHA ELIANA PEREZ TORRENegra

FIN DE ESTE DOCUMENTO