



QR validez del avalúo



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**  
**Informe de Valuación de un Inmueble de uso**

**Vivienda**

**Urbano**



**AVALUO: LRCAJA-1098648116**

Fecha del avalúo		Fecha de visita	17/02/2023
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CALLE 18BN LOTE 3 MZ 2 Apto 301 EDIFICIO MOPACA URBANIZAICON LAS AMERICAS		
Barrio	Urbanización Las Américas		
Ciudad	San Jose de Cucuta		
Departamento	Norte de Santander		
Propietario	Monica Patricia Caicedo Felizola		

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto: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: BYRON FRANCISCO VELASCO AVILA

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 **Monica Patricia Caicedo Felizola** ubicado en la CALLE 18BN LOTE 3 MZ 2 Apto 301 EDIFICIO MOPACA URBANIZAICON LAS AMERICAS Urbanización Las Américas, 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 \$51,927,736.00 pesos m/cte (Cincuenta y un millones novecientos veintisiete mil setecientos treinta y seis).

Atentamente,

**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apto 301	28.28	M2	\$1,836,200.00	100.00%	\$51,927,736.00
TOTALES					100%	\$51,927,736.00

Valor en letras  
Cincuenta y un millones novecientos veintisiete mil setecientos treinta y seis Pesos Colombianos

Perito actuante

LILIANA GONZALEZ JAIME  
RAA Nro: AVAL-60323174  
C.C: 60323174

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	1,836,204	Valor del avalúo en UVR	51,927,736.00
Proporcional	10,385,547	51,927,736	Valor asegurable	51,927,736
% valor proporcional	20	80	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía	No Favorable			
Observación calificación	El inmueble no es favorable para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. AREAS Y ESCALERA			
Observación	<p>El inmueble objeto del presente avalúo es el apartamento 301 ubicado en el Edificio Mopaca en la Calle 18 BN # 11 A - 12, de la urbanización Las Américas,municipio de Cúcuta, departamento Norte de Santander. (Según Catastro: CALLE 18 BN 11 A 12 MZ 2 Lo 31 AP 301). <b>Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.</b></p> <p>El edificio tiene un espacio para parqueadero común (Un vehículo o tres motos). Vecindario con buen amoblamiento urbano. Vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado. IMPACTOS AMBIENTALES NEGATIVOS, no se observa afectaciones ambientales. De orden público o de seguridad negativo, más que las normales del municipio. La vía de acceso al Edificio MONPACA es la Calle 18 BN y se encuentra en buen estado de conservación.</p> <p>Escritura: 1220, Fecha escritura: 14/05/2012, Notaría escritura: 4a., Ciudad escritura: Cúcuta, Administración: \$00.00, Total unidades: 3, Condiciones: Terreno-construcción, Nro. Pisos: 3, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: No, Cancha: No, Zonas verdes: No, Shut: No, Citófono: No, Aire acondicionado: No, Teatrino: No, Sauna: No, Club: No, Bomba</p>			

eyectora: No, Gimnasio: No, Biciclétro: No, Garaje visitante: No, Golfito: No, Calefacción: No, Planta eléctrica: No, Jardín infantil: No, Terraza comunal: No, Piscina: No, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento. Pisos en Cerámica. Paredes estucadas y pintadas. Puertas en madera. Ventanas en aluminio. Enchapes en Baños y Cocina.



GENERAL					
Código	LRCAJA-1098648116	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	BYRON FRANCISCO VELASCO AVILA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1098648116	Teléfono	3164673911
Email	byron.velasco@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	Monica Patricia Caicedo Felizola				
Tipo identificación	C.C.	Documento	37276722	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CALLE 18BN LOTE 3 MZ 2 Apto 301 EDIFICIO MOPACA URBANIZAICON LAS AMERICAS				
Conjunto	EDIFICIO MOPACA				
Ciudad	San Jose de Cucuta	Departamento	Norte de Santander	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	Urbanización Las Américas	Condiciones PH	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	Si
Observación	El inmueble objeto del presente avalúo es el apartamento 301 ubicado en el Edificio Mopaca en la Calle 18 BN # 11 A - 12, de la urbanización Las Américas,municipio de Cúcuta, departamento Norte de Santander. (Según Catastro: CALLE 18 BN 11 A 12 MZ 2 Lo 31 AP 301). <b>Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.</b>				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	3																				
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																		
Justificación de Metodología	Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b> ; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> 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.																						
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td></td><td>AREA</td><td>M2</td><td>63</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>28.80</td><td>AVALUO CATASTRAL 2023</td><td>PESOS</td><td>50.164.000</td></tr></table>						ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2		AREA	M2	63	AREA PRIVADA	M2	28.80	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	50.164.000
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																		
AREA CONSTRUIDA	M2		AREA	M2	63																		
AREA PRIVADA	M2	28.80	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	50.164.000																		
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>47.00</td><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>28.28</td></tr><tr><td>AREA BALCON</td><td>M2</td><td>5.76</td><td></td><td></td><td></td></tr></table>						ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	47.00	AREA PRIVADA VALORADA	M2	28.28	AREA BALCON	M2	5.76			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																		
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	47.00	AREA PRIVADA VALORADA	M2	28.28																		
AREA BALCON	M2	5.76																					
Perspectivas de valorización	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias																						
Actualidad edificadora	Si se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.																						
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 PROPIEDAD HORIZONTAL. Ley 675 de 2001.																						

## INFORMACIÓN JURÍDICA

### ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1220	EscrituraDePropiedad	14/05/2012	4a.	San Jose de Cucuta

### MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
260-282617	09/02/2023	28.69 %	54-001-01-04-0426-0901-9-0035	Apto 301

### Observación

## GARAJES Y DEPOSITOS

### Observación

El edificio tiene un espacio para parqueadero común (Un vehículo o tres motos).

## DEL ENTORNO

### SERVICIOS PÚBLICOS

	Sector	Inmueble
Energía	SI	SI
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Gas	SI	SI

### AMOBILIAMIENTO URBANO

	Sector
Alumbrado	SI
Arborizacion	SI
Alamedas	NO
Ciclo rutas	NO

### CARACTERÍSTICAS

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	Regular	400-500	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Regular	400-500	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento			Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Regular	mas de 500	Tipo de vía	Malla vial barrial.	
Escolar	Regular	mas de 500			
Comercial	Bueno	100-200			

#### IMPACTO AMBIENTAL

Aire	SI	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO

#### Observación:

Vecindario con buen amoblamiento urbano. Vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado. IMPACTOS AMBIENTALES NEGATIVOS, no se observa afectaciones ambientales. De orden público o de seguridad negativo, más que las normales del municipio.  
La vía de acceso al Edificio MONPACA es la Calle 18 BN y se encuentra en buen estado de conservación.

### PROPIEDAD HORIZONTAL

Escritura de Propiedad Horizontal	1220	Fecha escritura	14/05/2012		
Notaria escritura	4a.	Ciudad escritura	Cúcuta		
Valor administración	\$00.00	Total unidades	3	Terraza comunal	No
Condiciones	Terreno-construcción	# Pisos edificio	3	Porteria	No
Horario vigilancia	0 horas	Tanque	No	Cancha	No
Zonas verdes	No	Shut	No	Citófono	No
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No

<b>Club</b>	No	<b>Bomba eyectora</b>	No	<b>Gimnasio</b>	No
<b>Bicicletero</b>	No	<b>Garaje visitante</b>	No	<b>Golfito</b>	No
<b>Calefacción</b>	No	<b>Planta eléctrica</b>	No	<b>Jardín infantil</b>	No
<b>Piscinas</b>	No	<b>Ascensores</b>	No	<b>#Ascensores</b>	0
<b>#Sotanos</b>	0				
<b>Observación</b>	Escritura: 1220, Fecha escritura: 14/05/2012, Notaría escritura: 4a., Ciudad escritura: Cúcuta, Administración: \$00.00, Total unidades: 3, Condiciones: Terreno-construcción, Nro. Pisos: 3, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: No, Cancha: No, Zonas verdes: No, Shut: No, Citófono: No, Aire acondicionado: No, Teatrino: No, Sauna: No, Club: No, Bomba eyectora: No, Gimnasio: No, Bicicléro: No, Garaje visitante: No, Golfito: No, Calefacción: No, Planta eléctrica: No, Jardín infantil: No, Terraza comunal: No, Piscina: No, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0				

## ESTRUCTURA

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	pórticos		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	SI	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	otro	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2012	Edad Inmueble	11 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance			
Licencia construcción	Licencia de Construcción No. CU2-0237/11 del 02 de septiembre de 2011				
Observación					

## DEPENDENCIAS

### INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

Sala	1	Comedor	1	Cocina	Semilnt
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	1
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	0	Local	0
Balcón	0	Jardin	0	Zona verde	0

Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

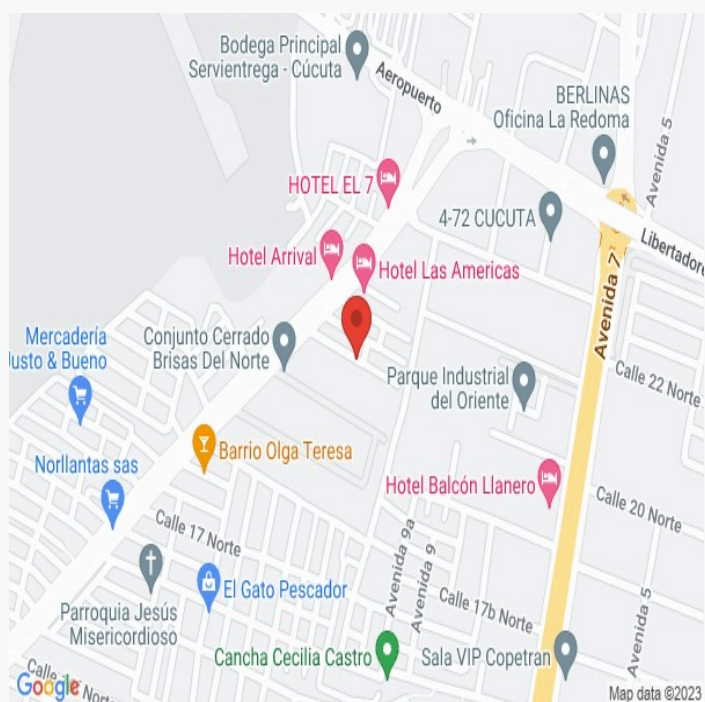
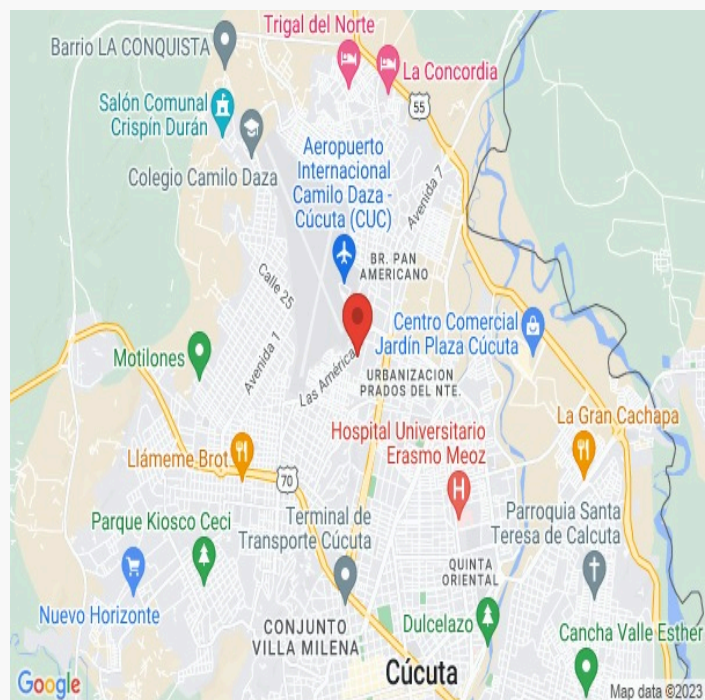
ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento. Pisos en Cerámica. Paredes estucadas y pintadas. Puertas en madera. Ventanas en aluminio. Enchapes en Baños y Cocina.							



## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** CALLE 18BN LOTE 3 MZ 2 Apto 301 EDIFICIO MOPACA URBANIZAICON LAS AMERICAS | Urbanización Las Américas | San Jose de Cucuta | Norte de Santander



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 7.919906

GEOGRAFICAS : 7° 55' 11.6616''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -72.506200

GEOGRAFICAS : 72° 30' 22.32''

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Urb. Las Américas	2	\$90,000,000	0.95	\$85,500,000	0	\$0	0	\$0	\$1,644,230.77	3112671067
2	Urb. Las Américas	2	\$145,000,000	0.95	\$137,750,000	1	\$0	0	\$0	\$1,601,744.19	3228488573
3	Barrio Sevilla	3	\$95,000,000	0.95	\$90,250,000	1	\$0	0	\$0	\$1,880,208.33	3143941701
4	Barrio La Insula	4	\$120,000,000	0.95	\$114,000,000	1	\$0	0	\$0	\$1,727,272.73	5830897
Del inmueble		3				0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	20		52	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,644,230.77
2	20		86	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,601,744.19
3	10		48	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,880,208.33
4	10		66	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,727,272.73
	11 años									
									PROMEDIO	\$1,713,364.01
									DESV. STANDAR	\$122,839.83
									COEF. VARIACION	7.17%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$1,836,203.83	TOTAL	\$52,882,670.34
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$1,590,524.18	TOTAL	\$45,807,096.35
VALOR TOTAL	\$52,882,675.20			

Observaciones:
Enlaces:



## FOTOS

Vía frente al inmueble



Entorno



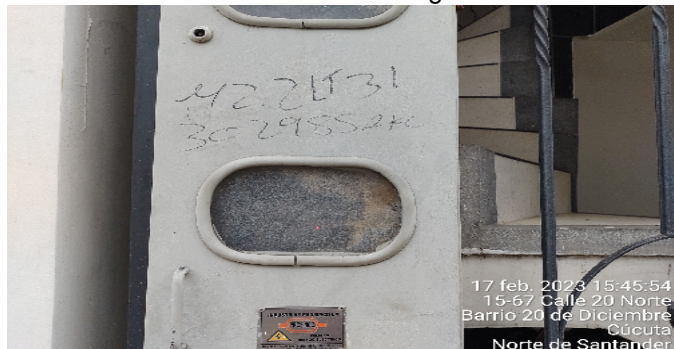
Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble





## FOTOS

Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Sala



Comedor



Cocina



Cocina





## FOTOS

Zona de Ropas



Escalera



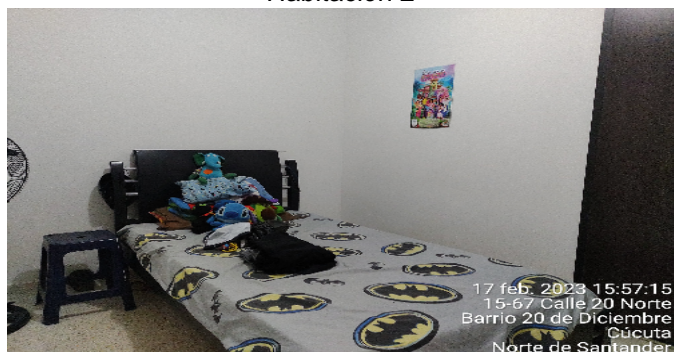
Balcón



Habitación 1



Habitación 2



Baño Social 1



Baño Social 1



Garajes Comunes-CJ



## 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**

----- **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 SALVEDADE 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 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 recibido del 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 valorar 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-1098648116**





PIN de Validación: affc0a64



<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) LILIANA GONZALEZ JAIME, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 60323174, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 05 de Junio de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-60323174.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) LILIANA GONZALEZ JAIME 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  
**05 Jun 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CÚCUTA, NORTE DE SANTANDER

Dirección: CALLE 15AN # 17E - 36 NIZA

Teléfono: 3183900001 - 5762294

Correo Electrónico: lili\_go\_67@hotmail.com

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

Arquitecto - Universidad Antonio Nariño.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) LILIANA GONZALEZ JAIME, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 60323174.

El(la) señor(a) LILIANA GONZALEZ JAIME 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



PIN de Validación: affc0a64



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

**affc0a64**

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 Febrero del 2023 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: 230209376671820061

Nro Matrícula: 260-282617

Página 1 TURNO: 2023-260-1-15754

Impreso el 9 de Febrero de 2023 a las 11:07:26 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: CUCUTA VEREDA: CUCUTA

FECHA APERTURA: 22-05-2012 RADICACIÓN: 2012-260-6-11735 CON: ESCRITURA DE: 14-05-2012

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 301 con area de 28.28% coeficiente de propiedad 28.69% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 1220, 2012/05/14, NOTARIA CUARTA CUCUTA. Artículo 11 Decreto 1711 de 1984

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública

COMPLEMENTACION:

PRIMERO. - ESCRITURA 961 DEL 16/4/2012 NOTARIA CUARTA 4 DE CUCUTA REGISTRADA EL 18/4/2012 POR COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA DE: BETCY NEL FELIZOLA MADARIAGA, A: MONICA PATRICIA CAICEDO FELIZOLA, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-139129.-  
SEGUNDO. - ESCRITURA 2350 DEL 6/9/2011 NOTARIA CUARTA 4 DE CUCUTA REGISTRADA EL 7/9/2011 POR DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO A: MONICA PATRICIA CAICEDO FELIZOLA, A: BETCY NEL FELIZOLA MADARIAGA, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-139129.-  
-TERCERO. - ESCRITURA 1232 DEL 3/4/2009 NOTARIA SEPTIMA 7 DE CUCUTA REGISTRADA EL 28/5/2009 POR COMPRAVENTA DE: EDGAR ANTONIO CAMACHO NIÑO, A: MONICA PATRICIA CAICEDO FELIZOLA, A: BETCY NEL FELIZOLA MADARIAGA, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-139129.-  
-CUARTO. - ESCRITURA 1175 DEL 31/3/2009 NOTARIA SEPTIMA 7 DE CUCUTA REGISTRADA EL 16/4/2009 POR COMPRAVENTA DE: MARIA LUISA BARRERA RODRIGUEZ, DE: LUIS FRANCISCO DURAN, A: EDGAR ANTONIO CAMACHO NIÑO, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-139129.-  
-QUINTO. - ESCRITURA 746 DEL 3/3/1993 NOTARIA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 9/3/1993 POR COMPRAVENTA LOTE VIVIENDA DE INTERESES SOCIAL SUBSIDIADA POR EL INURBE DE: SOCIEDAD "MAQUINARIAS ALEMACA COMPAÑIA LIMITADA", A: MARIA LUISA BARRERA RODRIGUEZ, A: FRANCISCO DURAN, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-139129.-  
-SEXTO. - RESOLUCION 01 DEL 27/3/1992 DPTO. DE CONTROL URBANO DE CUCUTA REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-139129.-  
-SEPTIMO. - ESCRITURA 756 DEL 19/3/1992 NOTARIA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 30/4/1992 POR RELOTEO A: SOCIEDAD "MAQUINARIAS ALEMACA COMPAÑIA LIMITADA", REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-139129.-  
-OCTAVO. - REGISTRO DEL 30-04-92 ESCRIT.#756 DEL 19-03-92 NOT.2. DE CUCUTA LOTE.- A: SOCIEDAD "MAQUINARIAS ALEMACA COMPAÑIA LTDA." 1992 NOVENO. - REGISTRO DEL 30-04-92 ESCRIT.#756 DEL 19-03-92 NOT.2. DE CUCUTA ACLARACION AREA. A: SOCIEDAD "MAQUINARIAS ALEMACA COMPAÑIA LTDA." 1992 DECIMO. - REGISTRO DEL 11-03-92 ESCRIT.#341 DEL 05-03-92 NOT.1. DE CUCUTA COMPRAVENTA, MODO DE ADQUIRIR.- DE: RAMIREZ PARADA, RAFAEL A: SOCIEDAD "MAQUINARIAS ALEMACA COMPAÑIA LTDA." 1992 DECIMO PRIMERO. - REGISTRO DEL 29-04-59 ESCRIT.#386 DEL 21-03-59 NOT.1. DE CUCUTA COMPRAVENTA, MODO DE ADQUIRIR.- DE: SALAS LUENGO, PEDRO RAFAEL A: RAMIREZ PARADA, RAFAEL. 1959

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 18BN LOTE 3 MZ.2 EDIFICIO MOPACA URBANIZACION LAS AMERICAS APARTAMENTO 301

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO

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

Certificado generado con el Pin No: 230209376671820061

Nro Matrícula: 260-282617

Página 2 TURNO: 2023-260-1-15754

Impreso el 9 de Febrero de 2023 a las 11:07:26 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

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

260 - 139129

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 16-05-2012 Radicación: 2012-260-6-11735

Doc: ESCRITURA 1220 DEL 14-05-2012 NOTARIA CUARTA DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONFORME RESOLUCION CU2-0237/11 DEL 02-09-2011.- SE ORDENA ARCHIVAR LA COPIA DEL DOCUMENTO EN LA MATRICULA 260-139129.-

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

A: CAICEDO FELIZOLA MONICA PATRICIA

CC# 37276722 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*1\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

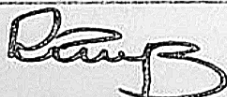
El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-260-1-15754

FECHA: 09-02-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA



El Registrador: JOSE RICARDO MARQUEZ PEÑARANDA