


INFORME DE AVALUO LRCAJA-1090383622
RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	WILLY ORLANDO ACOSTA RIVERA
NIT / C.C CLIENTE	1090383622
DIRECCIÓN	CALLE 21N # 4A-24 URBANIZACION PRADOS DEL NORTE
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	Prados Norte
CIUDAD	San Jose de Cucuta
DEPARTAMENTO	Norte de Santander
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	LILIANA GONZALEZ JAIME
IDENTIFICACIÓN	60323174

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	21/02/2023
FECHA INFORME	23/02/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	38 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	Luzmila Fuentes Rincón
NUM.	1484 Escritura De
ESCRITURA	Propiedad
CIUDAD	San Jose de Cucuta
ESCRITURA	DEPTO
CEDULA	54001010503700005000
CATASTRAL	S / I
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	N / A
NOMBRE DEL CO	
NUNTO/EDIFICI	
O	
VALOR ADMINIS	No Tiene
RACIÓN	MENSUALIDAD
	VRxM2

M. INMOB.	N°
Casa	260-73038

OBSERVACIONES GENERALES

Un lote de terreno junto con la casa de habitación sobre él construida, identificada como casa número cinco (5) de la manzana J, ubicada en la Calle 21 N # 4 A - 24 de la Urbanización Prados del Norte, Municipio de Cúcuta, Departamento Norte de Santander.
(Según Catastro: C 21 N 4 A 24 MZ J CS 5 UR PRADOS DE). **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.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	4
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Integral	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	0
Patio	1	Bsocial	3	Balcón	1

Garajes	1	Exclusivo	NO	Sencillo	SI
Cubierto	SI	Privado	NO	Doble	NO
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	NO
IntegralAla	SI				
Vivienda					

ACABADOS

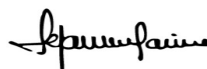
DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Normal	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpintería	Normal	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaCom	No	JardinInfant	No
		unal		il	
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Ginmnasio	No	BombaEyec	No
				tora	
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 209,232,162.23
VALOR ASEGURABLE \$ COP 163,347,549.00
CALIFICACIÓN DE GARANTÍA
FAVORABLE: Si
Observación de Favorabilidad

El inmueble es favorable para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. En anotación 12 registra vivienda, compraventa vivienda subsidiada cajahonor.

NOMBRES Y FIRMAS


LILIANA GONZALEZ JAIME
Perito Actuante
C.C: 60323174
RAA: AVAL-60323174

Los Rosales Constructora
Inmobiliaria S.A.S.

Nombre de la firma

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	
Uso Compatible Según Norma	
Uso Condicionado Según Norma	
Uso Prohibido Según Norma	

Amenaza Riesgo Inundacion	N / A
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	N / A
Suelos De Proteccion	N/ A
Patrimonio	N / A

Área Lote	78.20 M2	Frente	4.60 MI
Forma	Irregular	Fondo	17.90 MI
Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	3:1

NORMAS DE USO DE SUELO

Decreto / Acuerdo	Acuerdo No. 0022 del 19 de diciembre de 2019 POT Cúcuta
Antejardín	3.0 metros
Uso principal	
Altura permitida pisos	3 Pisos
Aislamiento posterior	3.0 metros a partir del segundo piso
Índice de ocupación	
Índice de construcción:	
No. De Unidades:	

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	78.20
AREA CONSTRUIDA	M2	S / I

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	78
AREA CONSTRUIDA	M2	139
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	117.904.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	78
AREA PISO 1	M2	47.78
AREA PISO 2	M2	66.18
PRONCHE	M2	23.37

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	78.20
AREA PISO 1	M2	47.78
AREA PISO 2	M2	62.48
PRONCHE	M2	23.37

OBSERVACIONES DE ÁREAS
SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	100-200
Escolar	Regular	300-400
Asistencial	Regular	mas de 500
Estacionamientos		
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	0-100

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

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

Amoblamiento Urbano

Paradero: NO Zonas verdes: SI Arborización: SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	Mampostería Confinada
Avance(En construcción)	
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	2
N° de Sótanos	
Vida Útil	100
Vida Remanente	62
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CALLE 21N # 4A-24 URBANIZACION PRADOS DEL NORTE

Ajuste sismo resistente	SI
Cubierta	teja de barro
Fachada	otro
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	SI
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1985
Comentarios de estructura	

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Terreno	78.20	M2	\$586,881.87	21.93%	\$45,894,162.23
Area Construida	Primer Piso	47.78	M2	\$1,300,000.00	29.69%	\$62,114,000.00
Area Construida	Segundo Piso	62.48	M2	\$1,300,000.00	38.82%	\$81,224,000.00
Area Construida	Porche 23.37M2	1	Global	\$20,000,000.00	9.56%	\$20,000,000.00
TOTALES					100%	\$209,232,162.23

Valor en letras

Doscientos nueve millones doscientos treinta y dos mil ciento sesenta y dos Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL

\$209,232,162.23

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

12

Perspectivas de valorización:

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valorización medias

Comportamiento Oferta y Demanda:

Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

Actualidad edificadora:

Se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

Un lote de terreno junto con la casa de habitación sobre él construida, identificada como casa número cinco (5) de la manzana J, ubicada en la Calle 21 N # 4 A - 24 de la Urbanización Prados del Norte, Municipio de Cúcuta, Departamento Norte de Santander. (Según Catastro: C 21 N 4 A 24 MZ J CS 5 UR PRADOS DE). **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.**

Información tomada de los documentos suministrados, el inmueble tiene Anotación Nro. 018: Valorización, (Certificado de Libertad y Tradición); Según lo contenido en el certificado de tradición y libertad suministrado, no existen gravámenes o afectaciones que incidan en la propiedad. LINDEROS: NORTE: En 4.60 metros con lotes 15 y 16 de la misma manzana; SUR: En 4.60 metros con la Calle 21 N; ORIENTE: En línea quebrada 18.80 metros con la casa número 6 de la misma manzana; OCCIDENTE: En 17.00 metros con el lote # 3 de la misma manzana.

En terreno del inmueble, frente a la casa, cubierto, un vehículo, integral a la casa.

Vecindario con buen amoblamiento urbano. Vías pavimentadas en concreto flexible, en regular 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 inmueble es la Calle 21 N y se encuentra en regular estado de conservación.

Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 3, Patio interior: 1, Habitaciones: 4, Closet: 4, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

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

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	Prados Norte	\$260,000,000	0.95	\$247,000,000	3173714938	84	140	\$1,400,000	\$196,000,000
2	Prados Norte	\$210,000,000	0.95	\$199,500,000	3219284417	78	120	\$1,300,000	\$156,000,000
3	Prados Norte	\$200,000,000	0.95	\$190,000,000	3177395004	78	110	\$1,300,000	\$143,000,000
4	Prados Norte	\$175,000,000	0.95	\$166,250,000	5892720	78	110	\$1,100,000	\$121,000,000
Del inmueble						78 M2	110.26 M2		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$51,000,000	\$607,143	1.0	1.0	1.00	\$607,143
2	\$43,500,000	\$557,692	1.0	1.0	1.00	\$557,692
3	\$47,000,000	\$602,564	1.0	1.0	1.00	\$602,564
4	\$45,250,000	\$580,128	1.0	1.0	1.00	\$580,128
					PROMEDIO	\$586,881.87
					DESV. STANDAR	\$22,760.22
					COEF. VARIACION	3.88%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$586,881.87	AREA	78 M2	TOTAL	\$45,776,785.86
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,300,000.00	AREA	110.26 M2	TOTAL	\$143,338,000.00
VALOR TOTAL	\$189,114,785.86					

Observaciones:

Enlaces:

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CALLE 21N # 4A-24 URBANIZACION PRADOS DEL NORTE |
Prados Norte | San Jose de Cucuta | Norte de Santander

COORDENADAS (DD)

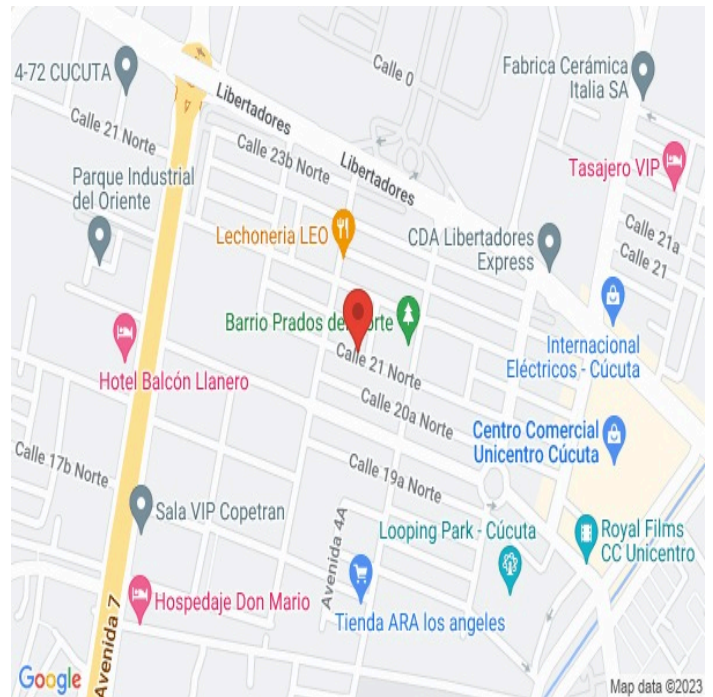
Latitud: 7.918196

Longitud: -72.4983

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 7° 55' 5.5056''

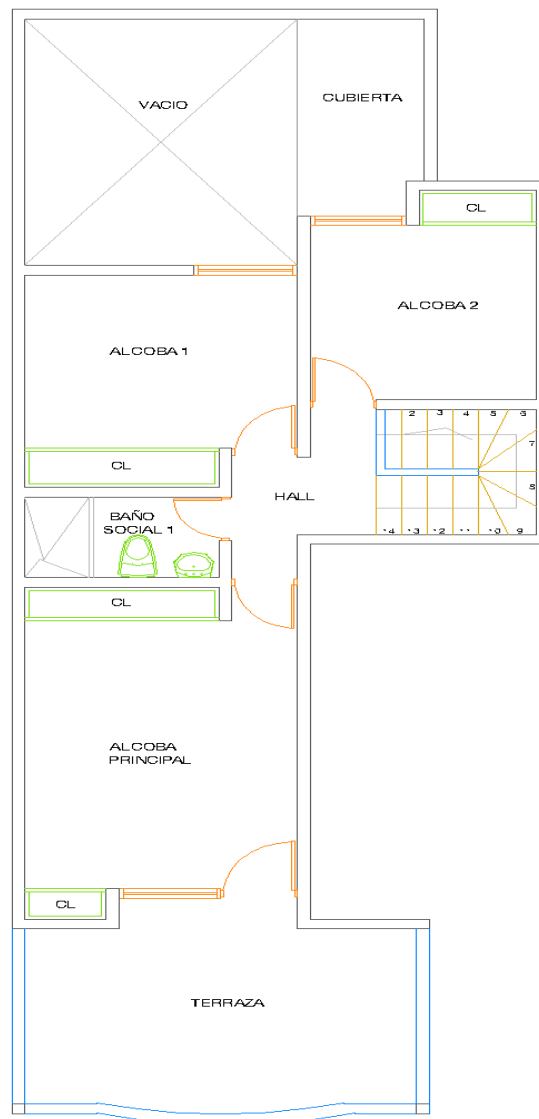
Longitud: 72° 29' 53.88''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

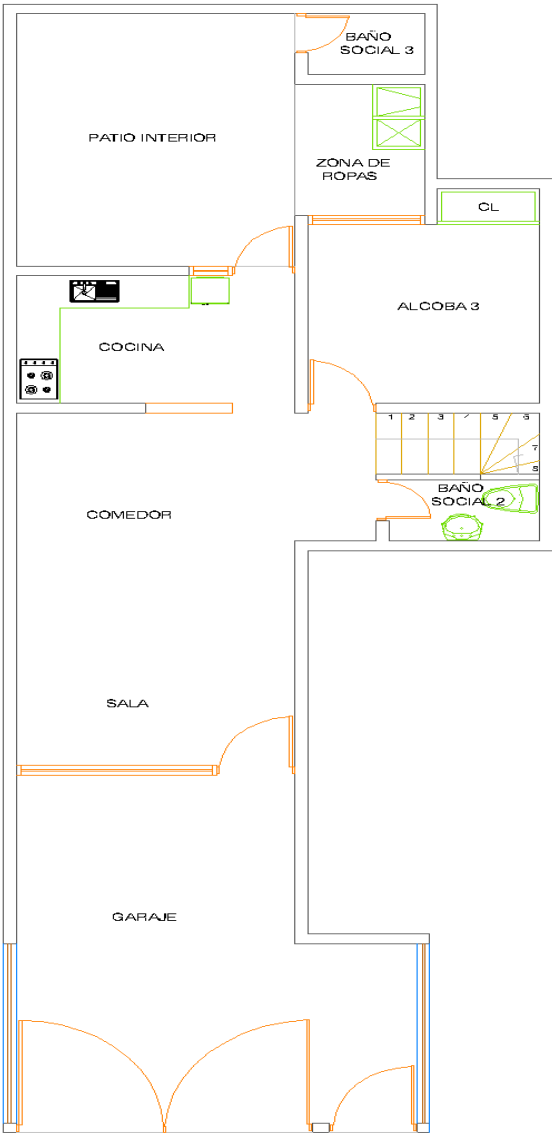
.OTROS ANEXOS.

Plano Segundo Piso



PLANTA SEGUNDO PISO

Plano Primer Piso



PLANTA PRIMER PISO

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energia



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Contador de Agua



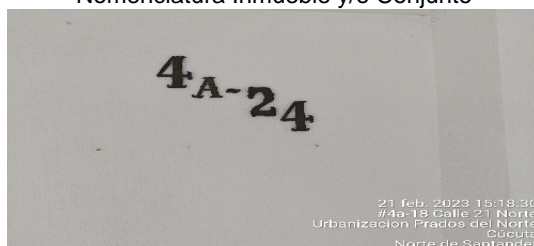
Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Sala



Comedor



Cocina



Cocina



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Zona de Ropas



Patio Interior



Escalera



Hall o Estar de Habitaciones



Habitación Principal



Habitación 1



Habitación 2



Habitación 3



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Baño Social 1



Baño Social 2



Terraza Inmueble



Terraza Inmueble



Terraza Inmueble



Garaje



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**

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien 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 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-1090383622



PIN de Validación: affc0a64



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: 230215133072160334

Nro Matrícula: 260-73038

Pagina 1 TURNO: 2023-260-1-18820

Impreso el 15 de Febrero de 2023 a las 10:53:55 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: 30-01-1985 RADICACIÓN: 84-16150 CON: ESCRITURA DE: 12-12-1984

CODIGO CATASTRAL: **54001010503700005000**COD CATASTRAL ANT: 010503590004000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CONTENIDOS EN LA ESC. #4743. DE 12 DE DICIEMBRE DE 1984.NOT.3 DE CUCUTA.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

PRIMERO.-REGISTRO DEL 12-12-84 ESC.#4743 DEL 12-12-84 NOTARIA 3.CUCUTA LOTE0 A: SOC. CONSTRUCTORA PRADOS DEL NORTE S.A. 1984SEGUNDO.-REGISTRO DEL 12-12-84 ESC.#4743 DEL 12-12-84 NOTARIA 3.CUCUTA ENGLOBAMIENTO. A: SOC.CONSTRUCTORA PRADOS DEL NORTE S.A. 1984A.-MATRICULA INMOBILIARIAS #S. 260-0060507 A LA 260-0060518PRIMERO.-REGISTRO DEL 26-09-83 ESC.#3561 DEL 19-09-83 NOTARIA 3.CUCUTA CONSTITUCION URBANIZACION.MODO ADQUIRIR A: SOC.CONSTRUCTORA PRADOS DEL NORTE S.A. 1983SEGUNDO.-REGISTRO DEL 04-02-83 ESC.#2180 DEL 28-12-82 NOTARIA 4.CUCUTA COMPRAVENTA.-MODO ADQUIRIR DE: SOC.VIVIENDAS Y VALORES LTDA. A: SOC.CONSTRUCTORA PRADOS DEL NORTE LTDA. 1983TERCERO.-REGISTRO DEL 05-08-82 ESC.#1859 DEL 05-08-82 NOTARIA 1.CUCUTA COMPRAVENTA.-MODO ADQUIRIR DE: SOC.ADM BEATRIZ YEPEZ DE DUPPUY CIA.LTDA. A: SOC. VIVIENDAS Y VALORES LTDA. 1982CUARTO.-REGISTRO DEL 08-10-81 ESC.#2258 DEL 07-10-81 NOTARIA 1.CUCUTA DIV.MATERIAL.MODO ADQUIRIR A: SOC.ADM. BEATRIZ YEPEZ DE DUPPUY CIA.LTDA. 1981QUINTO.-REGISTRO DEL 06-04-66 ESC.#495 DEL 11-02-66 NOTARIA 6.BOGOTA APORTE.-MODO ADQUIRIR DE: YEPEZ DE UPRIMMY INES YEPEZ DE DUPPUY BEATRIZ A: SOC.ADM.BEATRIZ YEPEZ DE DUPPUY CIA.LTDA. 1966SEXTO.-REGISTRO DEL 07-02-62 SENT.JUZG.6. CIVIL CTO. BOGOTA ADJUDICACION SUCESION.-MODO ADQUIRIR DE: CUERVO DE YEPEZ MARIA ANTONIA A: YEPEZ DE UPRIMMY INES YEPEZ DE DUPPUY BEATRIZ 1962SEPTIMO.-REGISTRO DEL 21-05-38 SENT.DEL 14-05-38 JUZG.2.CIVIL CTO. CUCUTA ADJ.SUCESION MODO ADQUIRIR DE: ROSELER DE PEREZ JUANA A: CUERVO DE YEPEZ MARIA ANTONIA 1938

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) MANZANA J - CASA # 5 -

2) CALLE 21N #4A-24 URBANIZACION PRADOS DEL NORTE

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 14-09-1983 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 3306 DEL 07-09-1983 NOTARIA3 DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$410,140,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA MAY.EXTENSION

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



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

Certificado generado con el Pin No: 230215133072160334

Nro Matrícula: 260-73038

Pagina 2 TURNO: 2023-260-1-18820

Impreso el 15 de Febrero de 2023 a las 10:53:55 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

DE: SOCIEDAD CONSTRUCTORA PRADOS DEL NORTE S.A.

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 21-12-1984 Radicación: 16150

Doc: ESCRITURA 4743 DEL 12-12-1984 NOTARIA3 DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 350 CONSTITUCION URBANIZACION

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

A: SOCIEDAD CONSTRUCTORA PRADOS DEL NORTE S.A.

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 19-07-1985 Radicación: 9840

Doc: ESCRITURA 1084 DEL 15-07-1985 NOTARIA4 DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$1,900,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: CONSTRUCTORA PRADOS DEL NORTE S.A.

A: ROMERO CARDENAS VICTOR MANUEL

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 19-07-1985 Radicación: 9840

Doc: ESCRITURA 1084 DEL 15-07-1985 NOTARIA4 DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$1,710,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA ABIERTA

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

DE: ROMERO CARDENAS VICTOR MANUEL

X

A: SOCIEDAD CONSTRUCTORA PRADOS DEL NORTE S.A.

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 18-11-1986 Radicación: 17577

Doc: ESCRITURA 4640 DEL 07-11-1986 NOTARIA3 DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$410,140,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

A: SOCIEDAD"CONSTRUCTORA PRADOS DEL NORTE S.A."

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 11-01-1995 Radicación: 606

Doc: OFICIO 112 DEL 10-01-1995 IDUC DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 430 CONTRIBUCION VALORIZACION (ESTE Y OTROS)

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

DE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO DE CUCUTA

A: ROMERO CARDENAS VICTOR MANUEL



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230215133072160334

Nro Matrícula: 260-73038

Pagina 3 TURNO: 2023-260-1-18820

Impreso el 15 de Febrero de 2023 a las 10:53:55 AM

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

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

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 13-03-1995 Radicación: 4995

Doc: OFICIO 325 DEL 10-03-1995 IDUC DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CANCELACION: 780 CANCELACION CONTRIBUCION POR VALORIZACION

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

DE: INISTITUTO DE DESARROLLO URABNO DE CUCUTA IDUC.

A: ROMERO CARDENAS VICTOR MANUEL

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 17-08-1999 Radicación: 1999-17562

Doc: CERTIFICADO 457. DEL 11-08-1999 NOTARIA TERCERA. DE CUCUTA.

VALOR ACTO: \$1,710,000

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA CUERPO CIERTO (ESC.#1084) CERTIFICADO EXPEDIDO EN BASE A LA ESC.#2.086 DEL 11-08-99 NOTARIA TERCERA DE CUCUTA. BF.#29624 DEL 13-08-99.

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

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO.

A: ROMERO CARDENAS, VICTOR MANUEL.

X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 02-11-2001 Radicación: 2001-23288

Doc: ESCRITURA 3579 DEL 30-10-2001 NOTARIA 2 DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$15,500,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA MODO DE ADQUIRIR. I.R.A.#18835-536-6 DE 02-11-01 \$157.400 \$52.400.

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

DE: ROMERO CARDENAS VICTOR MANUEL

CC# 13248102

A: ABRIL RINCON VICTOR JULIO

CC# 13486575 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 02-11-2001 Radicación: 2001-23288

Doc: ESCRITURA 3579 DEL 30-10-2001 NOTARIA 2 DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA DE CUERPO CIERTO ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA. GRAVAMEN.

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

DE: ABRIL RINCON VICTOR JULIO

CC# 13486575 X

A: CONAVI BANCO COMERCIAL Y DE AHORROS S.A.

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 15-02-2005 Radicación: 2005-3190

Doc: CERTIFICADO 108 DEL 07-02-2005 NOTARIA 2 DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$10,000,000

Se cancela anotación No: 10

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0776 CANCELACION HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA ESC. # 3579 DEL 30-10-2001 NOT. 2 CTA. POR ESC. # 0287 DEL 07-02-05 NOT. 2 CTA. I.R.A. #CU 00050 DEL 14-02-2005 \$ 54.100.00

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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230215133072160334

Nro Matrícula: 260-73038

Pagina 4 TURNO: 2023-260-1-18820

Impreso el 15 de Febrero de 2023 a las 10:53:55 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

DE: "CONAVI" BANCO COMERCIAL Y DE AHORROS S.A.

A: ABRIL RINCON VICTOR JULIO

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 24-12-2008 Radicación: 2008-260-6-32185

Doc: ESCRITURA 2719 DEL 23-12-2008 NOTARIA PRIMERA DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$26,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA (VIS)SUBSIDIADA POR LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR PROHIBIDO ENAJENAR EL INMUEBLE SIN HABER TRASCURRIDO 2 AÑOS. IRA 149645 24-12-2008

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

DE: ABRIL RINCON VICTOR JULIO

CC# 13486575

A: FUENTES RINCON YANET MARIELA

CC# 60345651 X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 24-12-2008 Radicación: 2008-260-6-32185

Doc: ESCRITURA 2719 DEL 23-12-2008 NOTARIA PRIMERA DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA IRA 149646 24-12-2008

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

DE: FUENTES RINCON YANET MARIELA

CC# 60345651

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

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 06-04-2011 Radicación: 2011-260-6-8494

Doc: ESCRITURA 577 DEL 04-04-2011 NOTARIA PRIMERA DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 13

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PATRIMONIO DE FAMILIA.- ESC. 2719 DEL 23-12-2008 NOT. 1 DE CUCUTA.-

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

DE: FUENTES RINCON YANET MARIELA

CC# 60345651

A: SU FAVOR EL DE SUS MENORES HIJOS ACTUALES Y A LOS QUE LLEGARE A TENER

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 06-04-2011 Radicación: 2011-260-6-8494

Doc: ESCRITURA 577 DEL 04-04-2011 NOTARIA PRIMERA DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$26,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: FUENTES RINCON YANET MARIELA

CC# 60345651

A: FUENTES RINCON ANA GLADYS

CC# 60362659 X

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 07-03-2018 Radicación: 2018-260-6-4479

Doc: ESCRITURA 972 DEL 02-03-2018 NOTARIA SEGUNDA DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$100,500,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA



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

Certificado generado con el Pin No: 230215133072160334

Nro Matrícula: 260-73038

Pagina 5 TURNO: 2023-260-1-18820

Impreso el 15 de Febrero de 2023 a las 10:53:55 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

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

DE: FUENTES RINCON ANA GLADYS

CC# 60362659

A: RINCON GONZALEZ RUBEN DARIO

CC# 88247776 X

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 07-03-2018 Radicación: 2018-260-6-4479

Doc: ESCRITURA 972 DEL 02-03-2018 NOTARIA SEGUNDA DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: RINCON GONZALEZ RUBEN DARIO

CC# 88247776

ANOTACION: Nro 018 Fecha: 10-05-2019 Radicación: 2019-260-6-11780

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

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0212 VALORIZACION

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

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

ANOTACION: Nro 019 Fecha: 11-03-2022 Radicación: 2022-260-6-6322

Doc: ESCRITURA 1484 DEL 07-03-2022 NOTARIA SEGUNDA DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 17

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR ESCRITURA 972 DEL 02/3/2018 NOTARIA SEGUNDA DE CUCUTA

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

A: FUENTES RINCON ROSA MILENA

CC# 60391422

A: RINCON GONZALEZ RUBEN DARIO

CC# 88247776

ANOTACION: Nro 020 Fecha: 11-03-2022 Radicación: 2022-260-6-6322

Doc: ESCRITURA 1484 DEL 07-03-2022 NOTARIA SEGUNDA DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$120,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (NOVIS) SE PROTOCOLIZA PAZ Y SALVO POR CONCEPTO DE VALORIZACIÓN, SE AUTORIZA LA INSCRIPCIÓN DE ACTOS, TÍTULOS Y DEMÁS DOCUMENTOS SUJETOS A REGISTRO, VIGENCIA 2022, CONTINUA VIGENTE EL GRAVAMEN DE VALORIZACIÓN.

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

DE: RINCON GONZALEZ RUBEN DARIO

CC# 88247776

A: FUENTES RINCON LUZMILA

CC# 60374659 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *20*

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