



QR validez del avalúo

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

AVALUO: LRCAJA-5661000

Fecha del avalúo	Fecha de visita	15/01/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	AVENIDA 1 #4-39 MANZANA E LOTE 2	
Barrio	El Escobal	
Ciudad	San Jose de Cucuta	
Departamento	Norte de Santander	
Propietario	Norma Isabel Franco Verbel	

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: PEDRO NEL GAMBOA QUIROGA

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 **Norma Isabel Franco Verbel** ubicado en la AVENIDA 1 #4-39 MANZANA E LOTE 2 El Escobal, 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 \$201,813,542.95 pesos m/cte (Doscientos un millones ochocientos trece mil quinientos cuarenta y dos).

Atentamente,



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

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

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

Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Terreno	108	M2	\$451,423.00	24.16%	\$48,753,684.00
Area Construida	Piso 1	71.12	M2	\$910,755.00	32.10%	\$64,772,895.60
Area Construida	Piso 2	77.17	M2	\$910,755.00	34.83%	\$70,282,963.35
Otro	Porche	15.46	M2	\$700,000.00	5.36%	\$10,822,000.00
Otro	Terraza	10.26	M2	\$700,000.00	3.56%	\$7,182,000.00
TOTALES					100%	\$201,813,542

Valor en letras

Doscientos un millones ochocientos trece mil quinientos cuarenta y dos 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	0	Valor del avalúo en UVR	201,813,542.00
Proporcional	0	201,813,542	Valor asegurable	201,813,542
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12

Calificación garantía

Observación calificación

Observación

GENERAL

Código	LRCAJA-566100	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	PEDRO NEL GAMBOA QUIROGA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	5661000	Teléfono	3106184094
Email	nel.gamboa@correo.policia.gov.co				

Datos del propietario:

Propietario	Norma Isabel Franco Verbel				
Tipo identificación	C.C.	Documento	39270364	Ocupante	Arrendatario

Datos del inmueble objeto de avalúo:

Dirección	AVENIDA 1 #4-39 MANZANA E LOTE 2				
Conjunto	N/A				
Ciudad	San Jose de Cucuta	Departamento	Norte de Santander	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	El Escobal	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	No
Observación	El inmueble objeto del presente avalúo es un lote de terreno junto con la casa sobre él construída, ubicada en la Avenida 1 # 4 - 39 Manzana E Lote 2, Urbanización Portal del Escobal, Municipio de Cúcuta, Departamento Norte de Santander. (Según Catastro: C 1 4 39 MZ E LO 2 UR PORTAL DEL E).				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	2		
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	108	AREA DE TERRENO	M2	108
AREA CONSTRUIDA	M2	180	AREA CONSTRUIDA	M2	180
			AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	160944000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	108	AREA DE TERRENO	M2	108
AREA PISO 1	M2	71.12	AREA PISO 1	M2	71.12
AREA PISO 2	M2	77.17	AREA PISO 2	M2	77.17

ÁREAS POR NORMA		VALOR		
Indice ocupación	0.70	75.6		
Indice construcción	1.75	189		

Forma Geometrica	Rectangular	Frente	6.0 MI	
-------------------------	-------------	---------------	--------	--

Fondo	18.00 mL	Relación frente fondo	3:1	
--------------	----------	------------------------------	-----	--

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	Se encontró remodelaciones y construcciones nuevas cerca al inmueble objeto del presente avalúo.
-------------------------------	--

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.

REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	Acuerdo No. 0022 del 19 de diciembre de 2019
Area Del Lote	108 M2
Forma Del Lote	Rectangular
Topografia	Plana
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	2
Clasificacion Del Suelo	Urbano ZR 3
Uso Principal Norma	Vivienda unifamiliar, Bifamiliar y Multifamiliar Tipo ZR3, VIS
Uso Compatible Norma	Comercio, Servicios, Dotacional, Industria.
Uso Condicionado Norma	S / I
Uso Prohibido Norma	Cosecheros
Tratamiento	Consolidación
Indice DeOcupacion	0.70
Indice DeContrucción	1.75
Antejardin	3.0 metros
AislamientoPosterior	3.0 metros a partir del segundo piso
Aislamiento Lateral	N / A
Altura Permitida	3 Pisos
Densidad	Alta
Amenaza Riesgo Inundacion	Amenaza baja
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	Sin Riesgo
Suelos De Proteccion	N / A
Patrimonio	N/A
Observaciones Reglamentación urbanística:	

CRUCE CARTOGRÁFICO

Plano Uso de suelo-actividad



USO DEL SUELO URBANO – AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL TIPO ZR3
– (POT CUCUTA 2019)

Plano Tratamiento urbanístico



TRATAMIENTO URBANISTICO – CONSOLIDACION – (POT CUCUTA 2019)

Indices Norma



REPUBLICA DE COLOMBIA,
DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
CORPORACION CONCEJO MUNICIPAL
SAN JOSE DE CUCUTA.



ACUERDO N° 022 DE 2019

(19 DIC 2019 —)

"Por medio del cual se adopta una revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta".

3. ÁREA DE USO DOTACIONAL E INSTITUCIONAL

OTRAS ZONAS	0.70	7.00
--------------------	------	------

Los índices variarán según sean las exigencias de los equipamientos. En todo caso se deben respetar las áreas mínimas correspondientes a los tipos de edificios y sus respectivas alturas máximas y mínimas permitidas en la zona.

Nota: Para el caso de los usos residenciales, aplicarán los índices correspondientes a las zonas de actividad residencial que correspondan al área de influencia de localización del sector, o según sean las disposiciones especificadas en el I.P.C.T.

ZONAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL (ZR)				
ZONA		Unifamiliar	Bifamiliar	Multifamiliar
ZR1	I. Ocupación	0,60	0,75	0,70
	II. Construcción	1,50	1,85	2,00
ZR2	I. Ocupación	0,65	0,77	0,75
	II. Construcción	1,60	2,40	2,50
ZR3	I. Ocupación	0,70	0,77	0,70
	II. Construcción	1,75	2,80	2,5
ZR4	I. Ocupación	0,77	0,78	0,85
	II. Construcción	2,50	3,50	3,00

137

Areas o Documentos



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
CORPORACION CONCEJO MUNICIPAL
SAN JOSE DE CUCUTA



ACUERDO N° 022 DE 2019

19 DIC 2019

"Por medio del cual se adopta una revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta".

	SALUD (se presentan estos otros cuando se estipula donde se presta el servicio o cuando se establece cumplir con las normas establecidas para el uso de los bienes o servicios).	Medical Metropolitana	Zonal.
	SERVICIOS SOCIALES CENTROS DE DIFUSIÓN Y FORMACIÓN CULTURALES SEÑORIO A LA COMUNIDAD DESEGURIDAD ARTESANÍA	Medical Metropolitana	Zonal.
	COMPOSICIÓN DE PRENDAS DE VESTIR Y ACCESORIOS EXERCICIOS DE MEDICINA EDUCACIÓN EN DISCIPLINAS E IMPRESIÓN Y ASIMILACIÓN DE CONOCIMIENTOS INDUSTRIAS QUÍMICAS	Medical Metropolitana	Zonal.
Industria	INDUSTRIAS QUÍMICAS	Medical Metropolitana	Zonal.
	INDUSTRIAS QUÍMICAS	Baja Impresión	Baja Impresión

La presente asignación de usos se dicta para los proyectores tales como bárticos o urbanizaciones unifamiliares. Para el caso de los conjuntos de vivienda, unidades agrupadas de vivienda y viviendas uniformes o inmobiliarias se deberá observar el Reglamento de Propiedad Horizontal y en caso de que este no se armonice con el P.D.T., se dará prioridad a las reglamentaciones que existen en las edificaciones o agrupaciones cuando los usos sean de menor impacto a los formulados en el presente apartado. En esta zona no se permite la instalación de establecimientos de depósitos, comercialización y

Área de actividad		Área de actividad complementaria		Área de actividad determinada dentro del área de actividad residencial tipo J044 y se evidencia en el Mapa Rito 21. Uso(s) de suelo(s) urbano(s)		Áreas residenciales	
USOS APLICAN PARA:		USOS PRINCIPALES		USOS COMPLEMENTARIOS		USOS ESPECIALES	
				Uso	Type	Especie	
		Misión	UNIFAMILIAR, BARRIO Y MULTIFAMILIAR TIPO J04, VIVIENDA DE INTERES PÚBLICO, VIVIENDA DE INTERES PREDATORIO, VIVIENDA DE INTERES ECONOMICO, VIVIENDA DE INTERES SOCIOECONOMICO, VIVIENDA DE INTERES CULTURAL, VIVIENDA DE INTERES TURISTICO, VIVIENDA DE INTERES MEDICO, VIVIENDA DE INTERES EDUCATIVO, VIVIENDA DE INTERES INDUSTRIAL, VIVIENDA DE INTERES DE LA ASOCIACION DE CASAS DE VIGILANCIA, OFICINA DE VIGILANCIA, VIVIENDA DE INTERES DE LOS SISTEMAS DE PROTECCION, VIVIENDA DE INTERES RESIDENCIAL Y LOS EQUIPOS NECESSARIOS PARA LA PRESTACION DE SERVICIOS ESPECIALES			Vivienda	
		Comercio Dotsacional	USO COMESTICO RECREATIVOS PÚBLICOS			Vivienda	
		Comercio	USO COMESTICO ALIMENTARIO, COMERCIO ALQUILER AL RITMO AUTOMOTRIZ, ACTIVIDADES COMERCIALES, VENDE AL DISTRIBUIDOR, VENDE AL RETAILER, ACTIVIDADES DE ESPARCIMIENTO			Zonal	
		Comercio	CAFETERIAS, RESTAURANTES, SERVICIOS DE BELLEZA Y CUIDADO, SERVICIOS VETERINARIOS, ENTRETIENOS, CULTURALES Y RECREATIVAS, CORREO Y TELECOMUNICACIONES	ACTIVIDADES		Vivienda, Zonal, Edificios comunitarios	
		Servicios	INTERACCIONES FINANCIERA, EDUCACION, PROFESIONALES Y ECONOMICAS			Vivienda, Zonal, Edificios comunitarios	
		Dotsacional	EDUCACION			Vivienda, Zonal, Edificios comunitarios	

258

Areas o Documentos



REPUBLICA DE COLOMBIA,
DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
CORPORACION CONCEJO MUNICIPAL
SAN JOSE DE CUCUTA.

ACUERDO N° 022 DE 2019

4 7 9 DIC 2019

"Por medio del cual se adopta una revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta".

		ALQUILER Y ARRIENDO Y HOTELES Y RESIDENCIAS ENTRERES Y ENTRETENIMIENTO, ACTIVIDADES CULTURALES Y DE ESPARCIMIENTO Y TIENDAS EDUCACIONALES ENTRENAMIENTO, FORMACIÓN INVESTIGACIÓN, PROYECTOS CIENTÍFICOS Y TECNOLÓGICOS EDUCACIÓN	Zonal. Zonal. Zonal. Zonal. Zonal. Zonal. Zonal. Zonal.
Distribución	SALUD	TOQUE DE VIDA EN EL MUNICIPIO, PARA ESTIMULAR ENTRE LOS JÓVENES LA ACTIVIDAD FÍSICA, CON UNA PROPUESTA DE SERVICIOS ESCOLARES	Zonal. Zonal.
	CERÁMICA DE PRODUCTO LOCAL	CONSTRUCCIÓN DE MATERIALES	Zonal. Zonal. Zonal.
Industria	SERVICIO A LA COMUNIDAD DE SEGUROIDAD	IDEAS DE TECNOLOGÍA	Zonal. Zonal.
	COMERCIO DE PRENDAS DE VESTIR Y SEMILLAS	COMERCIO DE EQUIPO Y E IMPRESIÓN Y REPRODUCCIÓN DE GRABACIONES	Bajo Impacto Bajo Impacto Bajo Impacto

La presente asignación de usos se dicta para los proyectos tales como barrios o urbanizaciones unifamiliares. Para el caso de los proyectos que incluyan unidades o viviendas destinadas a familias numerosas o multiracionales se deberá observar el Reglamento de Propiedad Horizontal y en caso de que este no se armonice al P.O.T. se dará prioridad a las reglamentaciones que existan en las edificaciones o agrupaciones, cuando los usos sean de menor impacto a los formulados en el presente artículo. En estos casos se permite la realización de actividades de tipo comercial, comercialización y compraventa de productos de perecederos, comúnmente denominados Coexistencias.

Área de actividad		E. Residencial	
Área de actividad principal	Área de actividad secundaria	Tipo	Escala
LUGOS APLICAN PARA:	Mandarina determinadas con el Anexo de actividad residencial tipo ZRD y se evidencian en el Mapa Nro. 31. Usos de suelo urbano.	Uso	
LUGOS PRINCIPALES	Vivienda	CINFAAMILIAR, BIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR TIPO RS, VIVIENDA DE INTERES GENERAL, VIVIENDA DE ALQUILER, VIVIENDA DE ALQUILER-VENTA, CASAS CERRADAS, AGREGACIONES CERRADAS O INSERIDAS, VIVIENDA DE ALQUILER-VENTA, CASAS DE VIVIENDA, OFICIOS DE ADMINISTRACIÓN, SERVICIOS COMUNITARIOS, DISTANCIALES, PASEOS, CENTROS CULTURALES, RECREATIVOS, ESTABLECIMIENTOS ESPECIALES, ESTABLECIMIENTOS DE SERVICIOS ASOCIADOS PARA EL USO PRIMARIO, PRE-RECREATIVOS PÚBLICOS	Zonal
LUGOS COMPLEMENTARIOS	Comercio	VISIÓN COMERCIAL COMERCIO ASOCIADO AL RAMO AUTOMOTRIZ ADAPTACIONES COMERCIALES TIENDAS, ALMACÉNS, SUPERMERCADOS, ALMACÉNS ACTIVIDADES DE ESPARCIMIENTO ENTERTAINMENT	Zonal y Zonal Zonal Zonal Zonal Zonal Zonal
	Servicios	TIENDAS, RESTAURANTES SERVICIOS DEL BELLEZA Y CUIDADO CORPORAL ALQUILER DE EQUIPOS ALQUILER DE HOTELES ENTRETENIMIENTO, ACTIVIDADES CULTURALES Y DE OCIO CORREO Y TELECOMUNICACIONES INTERNAZIONAL EN FINANCIERA ESTUDIOS PROFESIONALES, INVESTIGACIONES Y TECNÓLOGOS	Zonal Zonal Zonal Zonal Zonal Zonal Zonal
	Dotacional	EDUCACIÓN	Zonal

257

Areas o Documentos



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
CORPORACION CONCEJO MUNICIPAL
SAN JOSE DE CUCUTA

ACUERDO N° 022 DE 2019
d 9 DIC 2019 -

"Por medio del cual se adopta una revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta"

- d. En zonas residenciales y corredores al interior de los barrios. La altura máxima del cerramiento será la equivalente al nivel de la primera planta de la edificación, pero en todo caso no podrá superar los 3.00 metros, de los cuales el primer 1.00 metro podrán ser en muro y el resto de la altura en rejas, pudiendo rematar con viga de armazón de máximo 0.25 mts de altura en la parte superior. Deberá garantizarse la continuidad del espacio de sombra del cerramiento sobre la linea de cielo del antejardín. Los materiales con que se realice el cerramiento deben garantizar una visibilidad del 80%, que permita ver desde afuera hacia el interior del predio y viceversa. El restante 40% podrá realizar en el material constructivo que el propietario disponga, siempre y cuando este no represente ningún tipo de afectación a los vecinos colindantes.
 - e. **Conjuntos cerrados residenciales.** Se permitirá el cerramiento perimetral del antejardín de conjuntos cerrados residenciales dentro de un perímetro de altura de 3.00 metros y anchura máxima de 3.00 metros. Entre los tramos de muros contiguos se deberá dejar espacios libres entre ellos de 1.00 m seguidos por rejas hasta empalar con los muros contiguos, permitiendo de esta forma el disfrute visual de las áreas públicas por parte de los copropietarios de la unidad residencial. Asimismo, se podrá permitir la realización de un sistema de control de accesos a las unidades sobre estas áreas. Para el caso de las unidades residenciales al interior de conjuntos cerrados, aplicarán las normas previstas en el literal a) del presente artículo.
 - f. **Se permitirá el cerramiento de antejardines en:** predios destinados para usos residenciales ubicados sobre las Avenidas Canal Bogotá, Avenida Las Américas, Avenida Libertadores, Avenida Cero, Avenida 11E, los cuales deberán cumplir con las normas determinadas en el literal (a) del presente artículo.
 - g. **En las áreas de actividad industrial:** la altura máxima del cerramiento será de 3.00 metros, de los cuales el primer 1.00 metro se podrán encerrar en muro y el resto con reja, sin limitar la visual del espacio público.
 - h. **En los corredores viales principales,** no se permitirá el cerramiento de antejardines, con

Parágrafo 1. Se prohíbe el cerramiento de antejardines de proyectos urbanísticos desarrollados en diciadas autorizaciones por parte del Instituto de Crédito Territorial o INURBE u otros, que contemplen la construcción, como mínimo, de espacio público y por tanto los propietarios de las viviendas no podrán ser exigidos de ningún tipo.

Parágrafo 2. En caso que el municipio de San José de Círculo requiera hacer uso de antejardines para proyectos de interés público como el caso de reordenamiento de vías, andenes, se procederá a adelantar los procedimientos administrativos de rigor para que se proceda a la cesión de los anexos con observancia del proceso administrativo correspondiente.

Cubierta permitida, escalera en Antejardines y rampas de acceso

- Se podrán cubrir los antejardines con elementos de protección como paracaidas, cuando se usen como terrazas de coffeebaras fuente de sodas, restaurantes, tiendas mates y tal vez en la parte de protección del sol en vitrinas de establecimientos abiertos al público. Así mismo se podrán cubrir los antejardines con los elementos que se presenten en el presente Acuerdo.
 - No se permitirá la construcción de balcones en el área de antejardines.
 - Se permitirá la construcción de piezas o muros, exceptuando el acceso al primer piso.
 - Se permitirá la construcción de rampas para vehículos a estacionamiento semisótano así como rampas para personas.

Aislamientos Posteros. Los aislamientos posteriores garantizan condiciones de iluminación y ventilación naturales en las edificaciones y se exigen desde el nivel de tierra, o en su defecto, desde la

207

Areas o Documentos



**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
CORPORACION CONCEJO MUNICIPAL
SAN JOSE DE CUCUTA**



ACUERDO N° 022 DE 2019

* * * 19 DIC 2019 * * *

"Por medio del cual se adopta una revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta"

Parágrafo 2. Los parámetros de ordenamiento establecidos para estos sectores estarán orientados a consolidar los usos del suelo, los valores ambientales o paisajísticos que presentan y la conservación de aquella actividad que cumple con las funciones urbanísticas en el contexto socioeconómico de saturación a futuro. En general, se promoverá la generación del espacio público, infraestructuras y equipamientos, considerando el déficit actual y las nuevas demandas que se presentarán con el aumento de población. La adquisición de suelo requerido con destino al espacio público, se logrará mediante la ejecución de los instrumentos de planeamiento de gestión de la financiación, o la aplicación de los sistemas de reparto de cargas y beneficios, y las disposiciones normativas específicas del Tratamiento de Consolidación.

Parágrafo 3. Autorícese al Señor Alcalde de San José de Cúcuta para que durante la vigencia del presente Acuerdo y con ayuda del sistema de información geográfica, proceda a efectuar la actualización periódica del listado de barrios, urbanizaciones o conjuntos a los que les aplica el tratamiento de consolidación.

Parágrafo 4. La clasificación en tratamiento de consolidación no exime del cumplimiento por parte del Municipio de las obligaciones o peticiones de los terrenos con la ejecución efectiva. Tanto el Municipio, a título gratuito, de las zonas de cesión obligatoria, por afectación o las designadas para parques, zonas verdes y equipamientos, determinadas en la norma urbanística. Las normas de volumetría son las establecidas en la norma común para todos los tratamientos contenida en el presente acuerdo.

Artículo 182. Tratamiento de Renovación. El tratamiento de renovación está dirigido a la transformación de estructuras espaciales existentes, mediante modificaciones sustanciales al uso de la tierra y a las edificaciones, tanto para determinados tipos de uso como para conservar su uso funcional interno, o en su entorno, como para otorgar una adecuada atención a áreas de oportunidad, con mayores potencias de desarrollo, derivadas de su ubicación en áreas estratégicas, según criterios de ordenamiento que permitan la integración de las edificaciones existentes en las áreas ya desmanteladas de las ciudades, entre otros fines, para detener los procesos de deterioro físico y ambiental de los centros urbanos; promover el aprovechamiento intensivo de la infraestructura pública existente; impulsar la densificación racional de áreas para vivienda y otros usos, o garantizar la coherencia regional en el uso de los bienes naturales y culturales en todo, con fines a una utilización más eficiente de los inmuebles urbanos y con mayor beneficio para la comunidad.

El tratamiento de renovación se subdivide en las siguientes modalidades de tratamiento de renovación:

1. **Renovación urbana por Reestructuración.** Corresponde a las zonas en las cuales se promueve el cambio de las estructuras construidas al interior de los predios con el fin de promover la reurbanización de los sectores en que se ubican conservando la estructura o trazado de los bienes de uso público y estimulando la generación de nuevos elementos arquitectónicos y naturales de los bienes de propiedad privada que no estén en desacuerdo con las normas de ordenamiento establecidas, estos elementos, retrocesos y demás. Bajo esta modalidad se pueden cambiar, mantener, complementar y/o modificar los usos existentes con el fin de apoyar la redefinición del carácter del sector.

2. **Renovación urbana por redesarrollo.** Corresponde a las zonas en las que se requiere efectuar la sustitución de las estructuras urbanas y arquitectónicas mediante procesos de neurbanización que permitan generar nuevos espacios públicos y/o privados, así como una nueva definición de la novocuidad y ordenamiento de uso de suelo que permita la generación de condiciones de renovación urbana, en la modalidad de redesarrollo, sea dirigido a promover la transformación de zonas desmanteladas de la ciudad que se encuentran en deterioro físico y social y que por ello presentan condiciones de subutilización de la infraestructura existente.

La aplicación de este tratamiento implica la sustitución y/o reconstrucción total o parcial de las edificaciones existentes, recuperación y el manejo ambiental sostenible del sistema de espacio público.

111



Areas o Documentos



**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
CORPORACION CONCEJO MUNICIPAL
SAN JOSE DE CUCUTA**



ACUERDO N° 022 DE 2019

* * * 18 DIC 2019 * * *

"Por medio del cual se adopta una revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta"

Parágrafo 6. En todos los casos del total de equipamiento comunitario privado resultante se destinara como mínimo, el 30% para zonas recreativas y de encuentro, el 15 % para servicios comunitarios y áreas administrativas, el porcentaje restante para estacionamientos de visitantes y zonas de circulación requeridas para garantizar la integración de zonas del proyecto.

Artículo 181. Tratamiento de Consolidación. Es aquel que orienta y regula las actuaciones urbanísticas en zonas urbanizadas en las cuales existe un equilibrio entre las infraestructuras de ordenamiento y las necesidades de transformación, se destinan a los sectores que conservan características homogéneas que mantienen la unidad morfológica en sus trazados y que conservan la tipología edificatoria de sus construcciones.

Se aplicará a los sectores en los cuales se pretende afianzar las características de su desarrollo, reguladas normativamente, bien sea desde su origen o por regularización a través de adiciones de normas particulares o de modificaciones sueltas. La delimitación genérica se aprecia en el Mapa Nro. 30 TRATAMIENTOS URBANISTICOS.

El listado de manzanas que queden incluidas en el tratamiento de Consolidación junto con su delimitación se establecerá por la Corporación Municipal, sin perjuicio de que se efectúen exclusiones por razón de la pertenencia de determinados áreas a otros tratamientos tales como Conservación, Mejoramiento Integral, o bien por ser objeto de programas de readaptamiento, o por presencia de cualesquiera de los riesgos.

Considerando que este tratamiento aplica a sectores desarrollados en que existen estructuras prediales no homogéneas, se permitirá el desarrollo de proyectos constructivos que consideren dichos lotes.

Modalidades del Tratamiento de Consolidación. La reglamentación del tratamiento de consolidación se adelantará con base en las siguientes modalidades:

1. **Consolidación Urbanística.** Aplica a las urbanizaciones, agrupaciones o conjuntos o proyectos de vivienda en serie, así como complejos o centros comerciales que mantienen características urbanísticas de calidad, en tanto su red vial cuente con secciones viales amplias y su estructura predial presente unidades o lotes con tramas y áreas generosas, que se constituyen en soporte adecuado para adelantar procesos de densificación respetuosa de tales condiciones urbanísticas y estructura predial.

2. **Consolidación con densificación moderada.** Urbanizaciones cuyas condiciones urbanísticas y ambientales de calidad, en tanto su red vial cuente, con secciones viales amplias y su estructura predial presente unidades o lotes con tramas y áreas generosas, que se constituyen en soporte adecuado para adelantar procesos de densificación respetuosa de tales condiciones urbanísticas y estructura predial.

3. **Consolidación de Sectores Especiales.** Son desarrollos dotacionales institucionales e industriales que se ajustan a los objetivos de ordenamiento trazados por el POT y en los que se requiere asegurar o recuperar sus condiciones urbanísticas para garantizar su permanencia.

Parágrafo 1. En caso de que técnicamente se determine que dentro de la zona se para implementar el tratamiento de consolidación resulten áreas afectadas por condiciones de riesgo, la situación será reconocida y se aplicará el tratamiento o actuación urbanística que corresponda, a saber: Tratamiento de Mejoramiento Integral, o situaciones de reubicación.

110



INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
3175	EscrituraDePropiedad	14/11/2007	5a.	San Jose de Cucuta

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
260-109241	06/12/2023	54-001-01-11-0076-0002-000	Casa

Observación

El predio cuenta con Valorización (Anotación Nro. 0012)10, información tomada del certificado de tradición y libertad suministrado.
Según lo contenido en el certificado de tradición y libertad suministrado no existen gravámenes o afectaciones que incidan en la propiedad.

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

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

DEL ENTORNO

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	3	Barrio legal	Si	Topografia	Plana

Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento			Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Regular	mas de 500	Tipo de vía	Malla vial barrial	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	100-200			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	SI	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	<p>Vecindario con buen amoblamiento urbano. Vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado.</p> <p>IMPACTOS AMBIENTALES NEGATIVOS, no se observa afectaciones ambientales. De orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.</p> <p>La vía de acceso al inmueble es la Calle 1 y se encuentra en buen estado de conservación</p>				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
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	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	1988	Edad Inmueble	36 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance			
Licencia construcción	S /I				
Observación					

DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	2	Comedor	2	Cocina	Integral
Baños Sociales	2	Patio interior	2	Habitaciones	6
Closet	6	Baños privados	2	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	2	Local	0
Balcón	1	Jardín	0	Zona verde	0

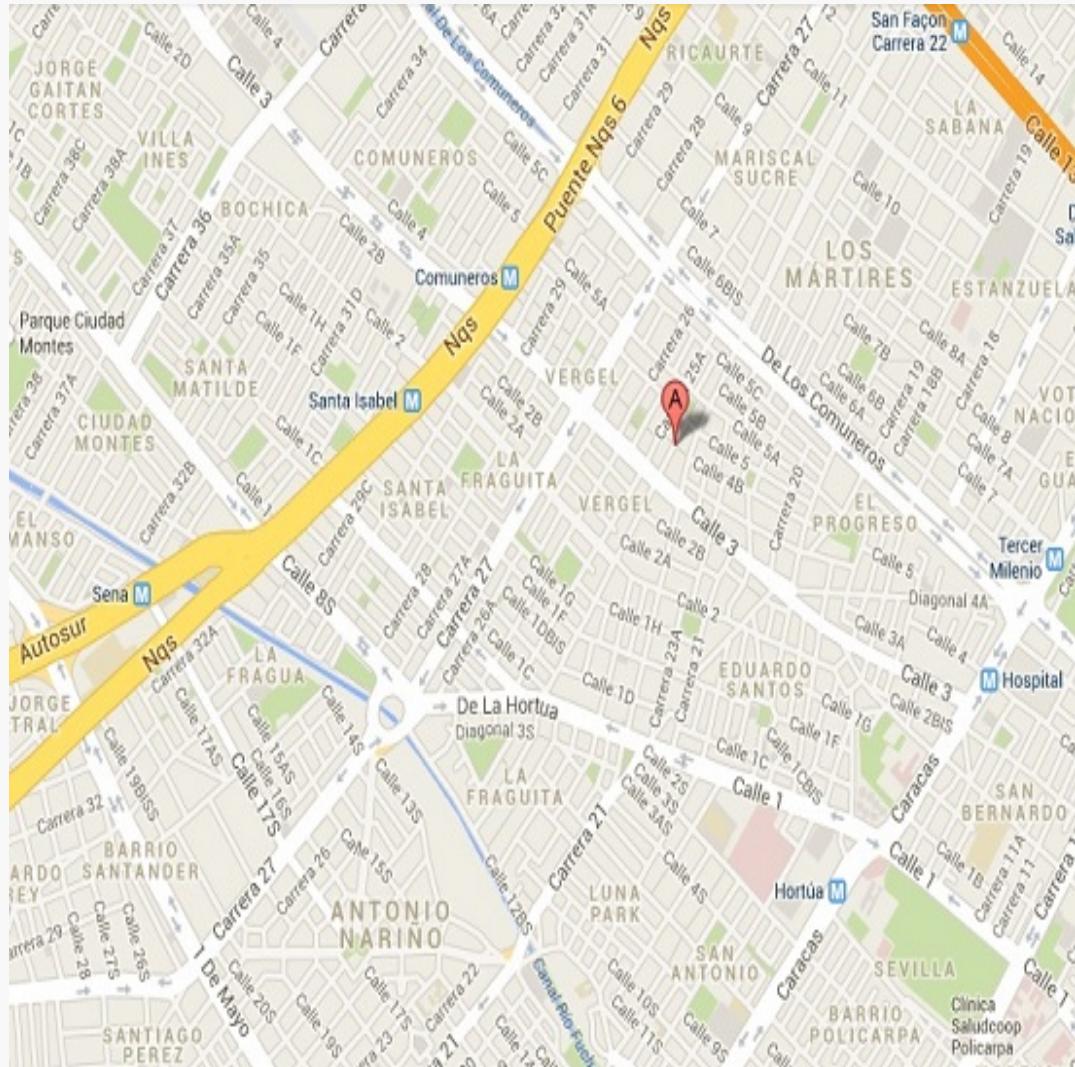
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 2, Comedor: 2, Cocina: Integral, Baño social: 2, Patio interior: 2, Habitaciones: 6, Closet: 6, Baño privado: 2, Zona ropas: 2, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

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 (Interiores) y metálicas (Exterior). Ventanas metálicas. Enchapes en Baños y Cocina. Muebles de madera en Baños.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: AVENIDA 1 #4-39 MANZANA E LOTE 2 | El Escobal | San Jose de Cucuta | Norte de Santander



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 7.912085
GEOGRAFICAS : 7° 54' 43.506''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -72.464041
GEOGRAFICAS : 72° 27' 50.547''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Urbanización Nuevo Escobal	\$230,000,000	0.95	\$218,500,000	3219284417	130	112	\$1,400,000	\$156,800,000
2	Urbanización Nuevo Escobal	\$180,000,000	0.95	\$171,000,000	3152099514	113	94	\$1,300,000	\$122,200,000
3	Urbanizacion El Escobal	\$185,000,000	0.95	\$175,750,000	3165288911	98	122	\$1,100,000	\$134,200,000
4	Urbanización El Escobal	\$210,000,000	0.95	\$199,500,000	3124789654	105	136	\$1,100,000	\$149,600,000
Del inmueble						108			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$61,700,000	\$474,615	1.0	1.0	1.00	\$474,615
2	\$48,800,000	\$431,858	1.0	1.0	1.00	\$431,858
3	\$41,550,000	\$423,980	1.0	1.0	1.00	\$423,980
4	\$49,900,000	\$475,238	1.0	1.0	1.00	\$475,238
					PROMEDIO	\$451,422.87
					DESV. STANDAR	\$27,331.05
					COEF. VARIACION	6.05%

TERRENO CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA	108	TOTAL	\$0.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA		TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$0.00					

Observaciones:

Enlaces:

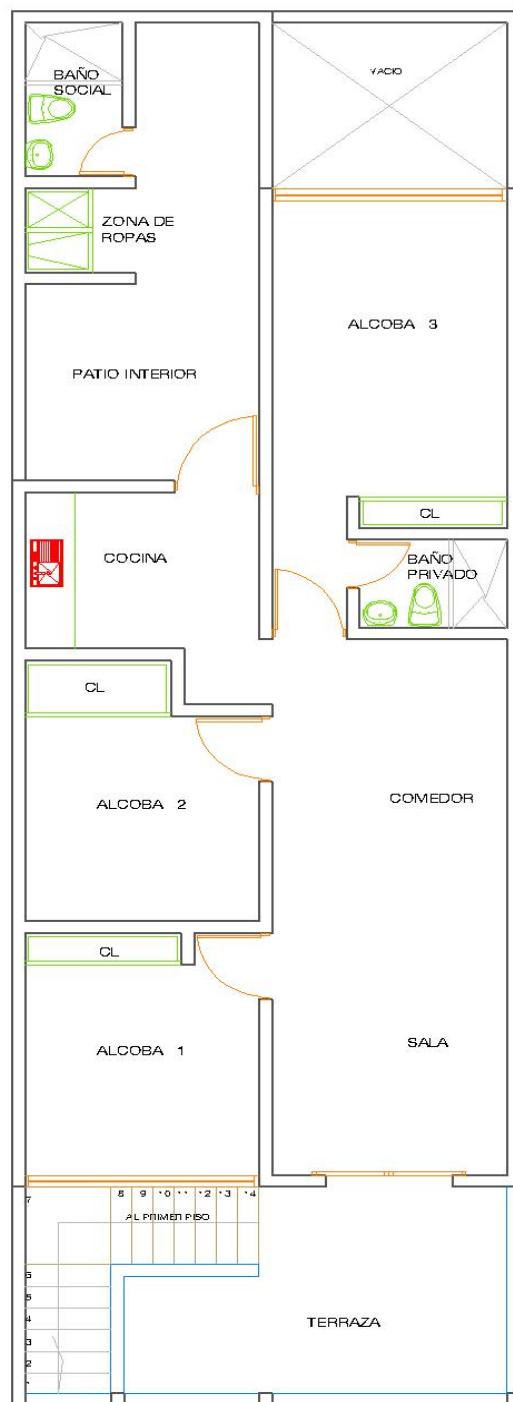
REPOSICION

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	148.29
Area construida vendible	148.29
Valor M2 construido	\$1,457,931
Valor reposición M2	\$216,196,588
Valor reposición presupuesto M2	\$1,457,931
Fuente	Construdata No. 207
Factor ajuste %	10 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,312,138
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	100
Vetus Tez	36
Edad en % de vida útil	36 %
Fitto y corvin %	30.59 %
Valor reposición depreciado	\$910,755
Valor adoptado depreciado	\$910,755
Valor total	\$135,055,859

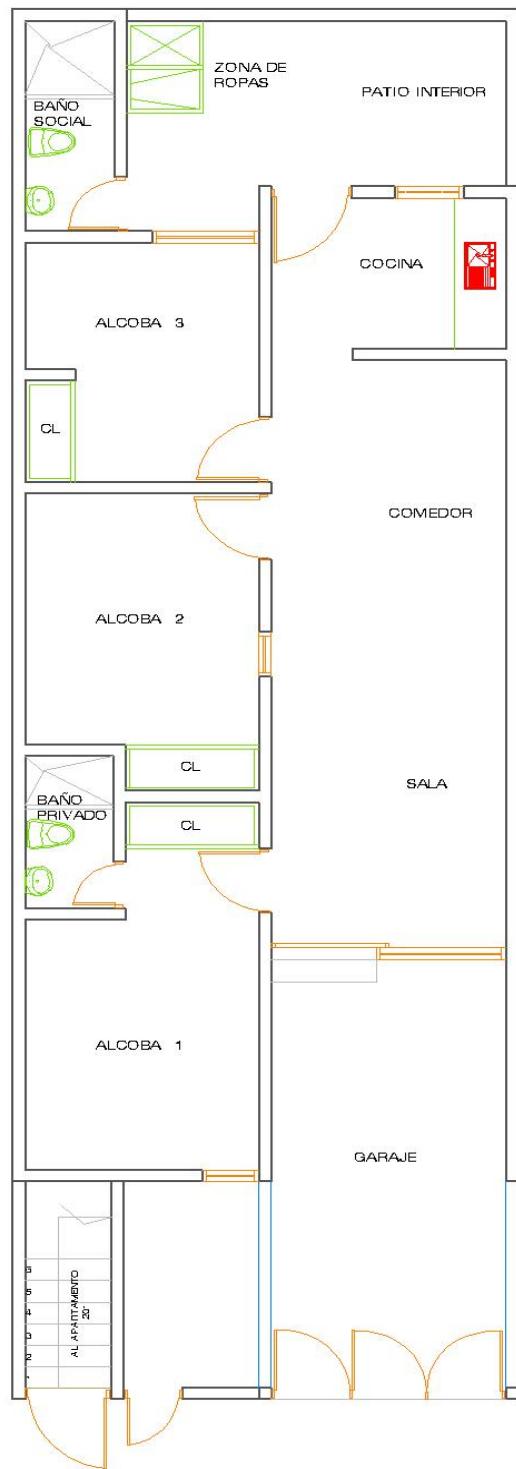
PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



PLANTA SEGUNDO PISO APTO 201

Plano



PLANTA PRIMER PISO APTO 101

FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energía



FOTOS General

Contador de Agua



Contador de Gas



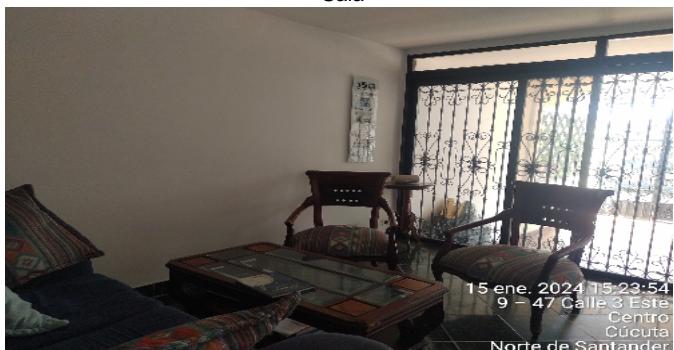
Fachada del Inmueble



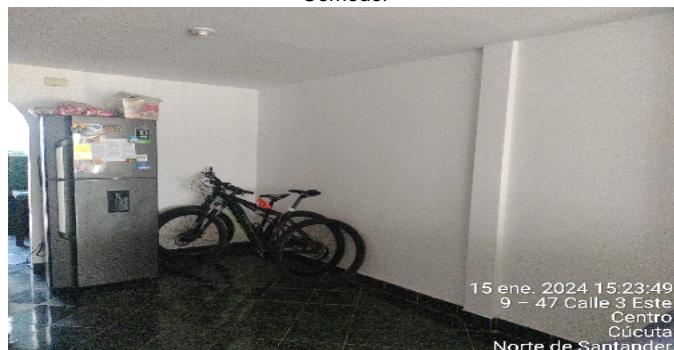
Nomenclatura



Sala



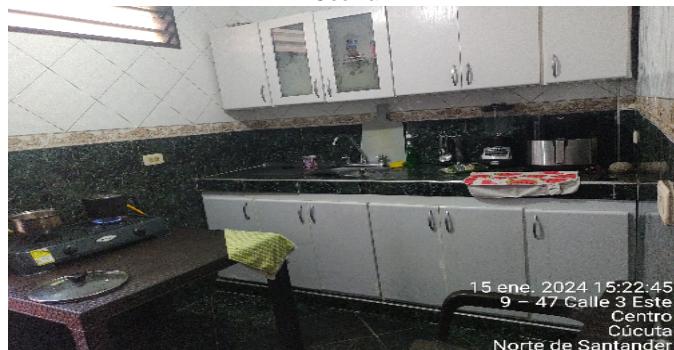
Comedor



Cocina



Cocina



FOTOS General

Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



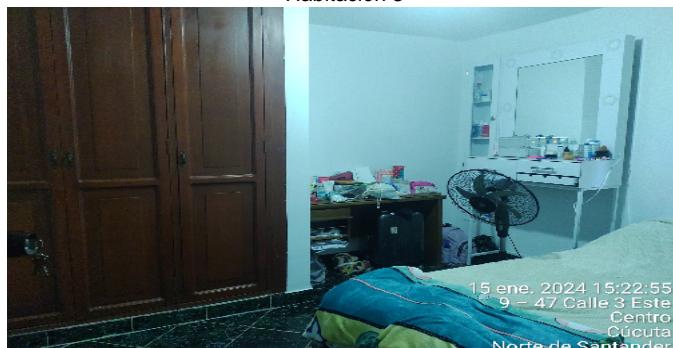
Baño Privado Hab 1



Habitación 2



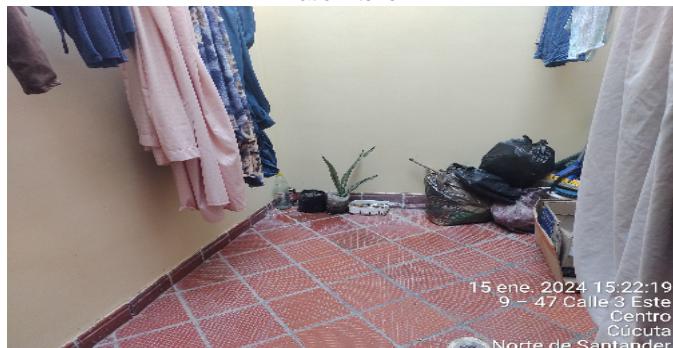
Habitación 3



Baño Social 1

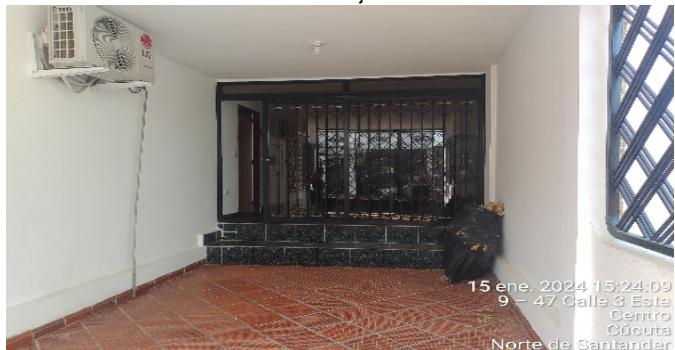


Patio Interior



FOTOS General

Garaje



Baño Privado Alcoba 3



Terraza Apto 201



Escaleras Apto 201



Escaleras Apto 201



Baño social Apto 201



Contador Agua Apto 201



Alcoba 1 Apto 201



FOTOS General

Baño Social Apto 201



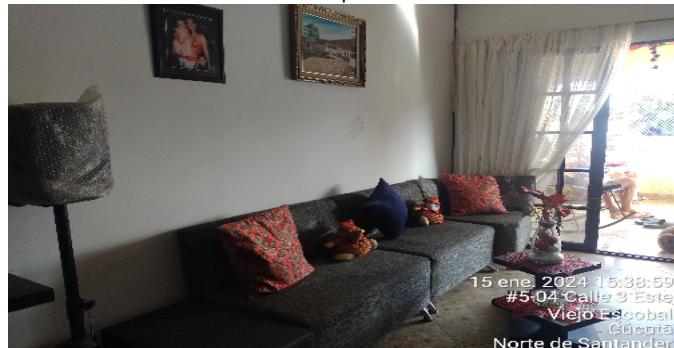
Contador Energía Apto 201



Zona de Ropas Apto 201



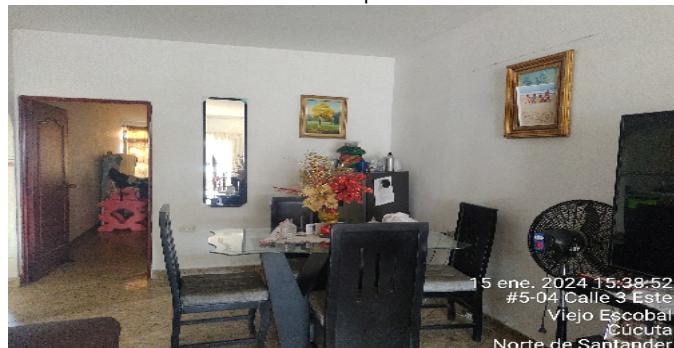
Sala Apto 201



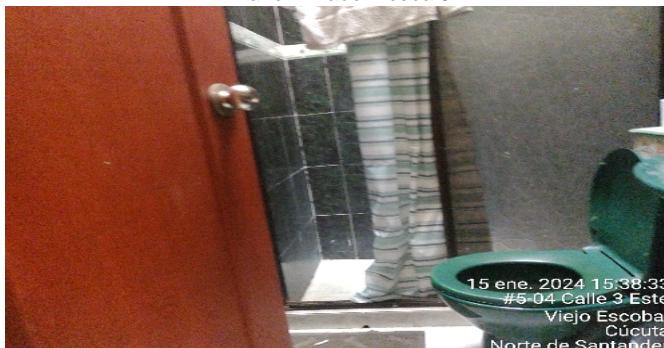
Patio Interior Apto 201



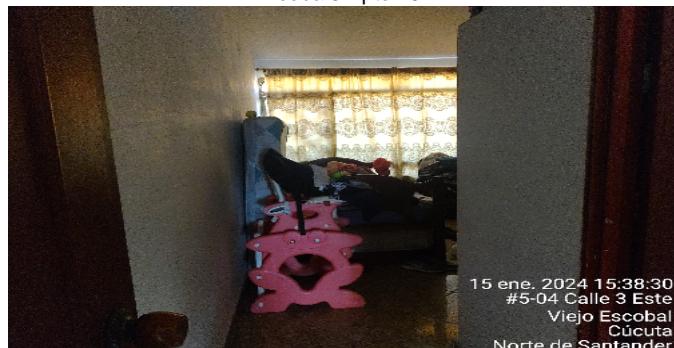
Comedor Apto 201



Baño Privado Alcoba 3



Alcoba 3 Apto 201



FOTOS General

Cocina Apto 201



Terraza Apto 201



Cocina Apto 201



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

1. Método de comparación o de mercado: Es la técnica valuadora 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 valuadora 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 valuador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -**según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no 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-5661000



PIN de Validación: b14d0ad9



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



autorregulador nacional de avaluadores
<http://www.ana.org.co>
Carrera 10 # 10-300
Bogotá D.C - Colombia
Líneas principales de atención A.M.R.
En Bogotá: 588 97 46
A Nivel Nacional: 01 8000 422 840

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20010 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

Régimen
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 Narino.

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) LILIANA GONZALEZ JAIME, identificado(a) con 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.



PIN de Validación: b14d0ad9



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



autorregulador nacional de avaluadores
http://anaviva.org.co
Carrera 10 # 10-300
Bogotá D.C., Colombia
Líneas principales de atención A.M.R.
En Bogotá: 589 97 46
A Nivel Nacional: 01-8000 422 840

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y pueda 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

b14d0ad9

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 Enero del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:

Alexandra Suarez
Representante Legal