



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1090405089_2

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	NORDER LEONARDO RIVERA DELGADO
NIT / C.C CLIENTE	1090405089
DIRECCIÓN	AV 4 A # 4 - 83 CASA 36 MZ 1
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	URBANIZACION PRADOS DEL ESTE
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	07/02/2024
FECHA INFORME	09/02/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	18 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	Stefany Julieth Márquez Mejía				
NUM.	1061 Escritura De	NOTARIA	7a.	FECHA	16/04/2021
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	San Jose de Cucuta	DEPTO	Norte de Santander		
ESCRITURA					
CEDULA	54001011101890031000				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No disponible				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N / A				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	Nº
260-234641	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto del presente avalúo es un lote de terreno propio junto con la casa para habitación sobre él construida, ubicada en la Avenida 4A # 4 - 83 Casa 36 Manzana 1 de la Urbanización Prados el Este, Municipio de San José de Cúcuta, Departamento Norte de Santander.
(Según Catastro: A 4A 4 83 MZ 1 LO 36 UR PRADOS DEL).

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.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Integral	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	0
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 177,945,150

VALOR ASEGURABLE \$ COP 177,945,150

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

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

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



INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Vivienda unifamiliar y Multifamiliar Tipo ZR3, VIS
Uso Compatible Según Norma	Comercio, Servicio, Dotacional, Industria
Uso Condicionado Según Norma	S / I
Uso Prohibido Según Norma	Cosecheros
Amenaza Riesgo Inundacion	N / A
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	N / A
Suelos De Proteccion	N / A
Patrimonio	N / A

Área Lote	110.50 m2	Frente	6.50 MI
Forma	Rectangular	Fondo	17 MI
Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	2:1

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	Acuerdo No. 0022 del 19 de diciembre de 2019
Antejardín	3.0 metros
Uso principal	Vivienda unifamiliar y Multifamiliar Tipo ZR3, VIS
Altura permitida pisos	3 Pisos
Aislamiento posterior	3.0 metros a partir del segundo piso
Índice de ocupación	0.70
Índice de construcción:	1.75
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	110.50
AREA CONSTRUIDA	M2	S/I

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	111
AREA CONSTRUIDA	M2	111
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	91.378.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	110.50
AREA PISO 1	M2	77.76
PORCHE	M2	20.80

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	110.50
AREA PISO 1	M2	77.35
PORCHE	M2	20.80

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

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

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

Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	No Vis Fuera de Aglomeraciones o VIS Aglomeraciones
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	1
N° de Sótanos	
Vida Util	100 años
Vida Remanente	82
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	AV 4 A # 4 - 83 CASA 36 MZ 1

Ajuste sismo resistente	SI
Cubierta	teja de barro
Fachada	otro
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2006

Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física.



CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Terreno	110.50	M2	\$544,481.00	33.81%	\$60,165,150.50
Area Construida	Piso 1	77.35	M2	\$1,200,000.00	52.16%	\$92,820,000.00
Otro	Porche	20.80	M2	\$1,200,000.00	14.03%	\$24,960,000.00
TOTALES					100%	\$177,945,150

Valor en letras

Ciento setenta y siete millones novecientos cuarenta y cinco mil ciento cincuenta Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL**\$177,945,150**

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

12

Perspectivas de valoración:

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

Comportamiento Oferta y Demanda:

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

Actualidad edificadora:

Se observaron remodelaciones cerca al inmueble objeto del presente avalúo.

SALVEDADES

General: El inmueble objeto del presente avalúo es un lote de terreno propio junto con la casa para habitación sobre él construida, ubicada en la Avenida 4A # 4 - 83 Casa 36 Manzana 1 de la Urbanización Prados el Este, Municipio de San José de Cúcuta, Departamento Norte de Santander. (Según Catastro: A 4A 4 83 MZ 1 LO 36 UR PRADOS DEL).

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

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

Entorno: 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 inmueble es la Calle 4 y se encuentra en buen estado de conservación.

Estructura: Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física.

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

Acabados: Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento. Pisos en Cerámica. Paredes estucadas y pintadas. Puertas en madera (Internas) y Metálicas (Externas, rejas y portón), Ventanas metálicas. 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	Urbanización Prados del Este	\$215,000,000	0.95	\$204,250,000	3219284417	105	105	\$1,400,000	\$147,000,000
2	Urbanización Prados del Este	\$190,000,000	0.95	\$180,500,000	3134194536	105	105	\$1,200,000	\$126,000,000
3	Urbanización Prados del Este	\$200,000,000	0.95	\$190,000,000	3183305810	110	110	\$1,200,000	\$132,000,000
4	Urbanización Prados del Este	\$230,000,000	0.95	\$218,500,000	3045443253	110	110	\$1,400,000	\$154,000,000
Del inmueble						110.50			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$57,250,000	\$545,238	1.0	1.0	1.00	\$545,238
2	\$54,500,000	\$519,048	1.0	1.0	1.00	\$519,048
3	\$58,000,000	\$527,273	1.0	1.0	1.00	\$527,273
4	\$64,500,000	\$586,364	1.0	1.0	1.00	\$586,364
					PROMEDIO	\$544,480.52
					DESV. STANDAR	\$29,987.28
					COEF. VARIACION	5.51%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$544,481.00	AREA	110.50	TOTAL	\$60,165,150.50
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,200,000.00	AREA		TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$60,165,150.50					

Observaciones:

Enlaces:

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

AV 4 A # 4 - 83 CASA 36 MZ 1 | URBANIZACION PRADOS DEL ESTE | San Jose de Cucuta | Norte de Santander

COORDENADAS (DD)

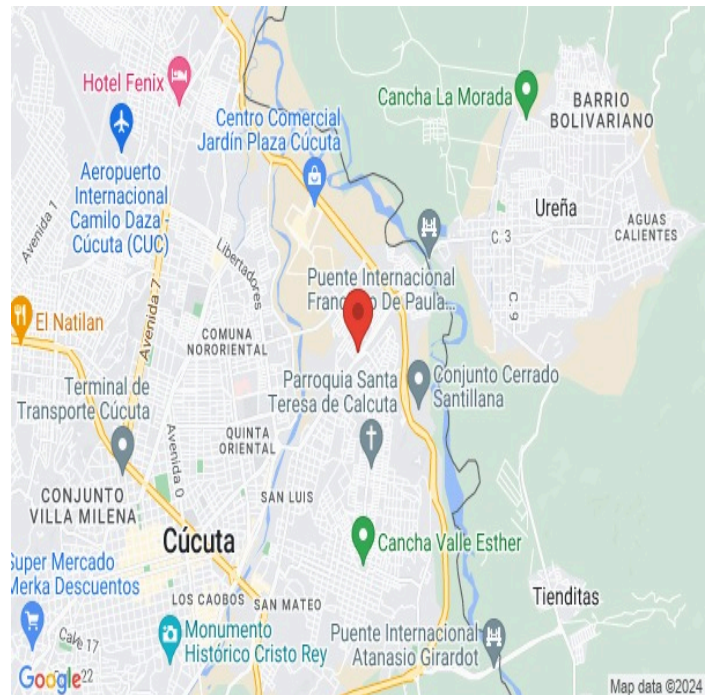
Latitud: 7.9074358

Longitud:-72.473012

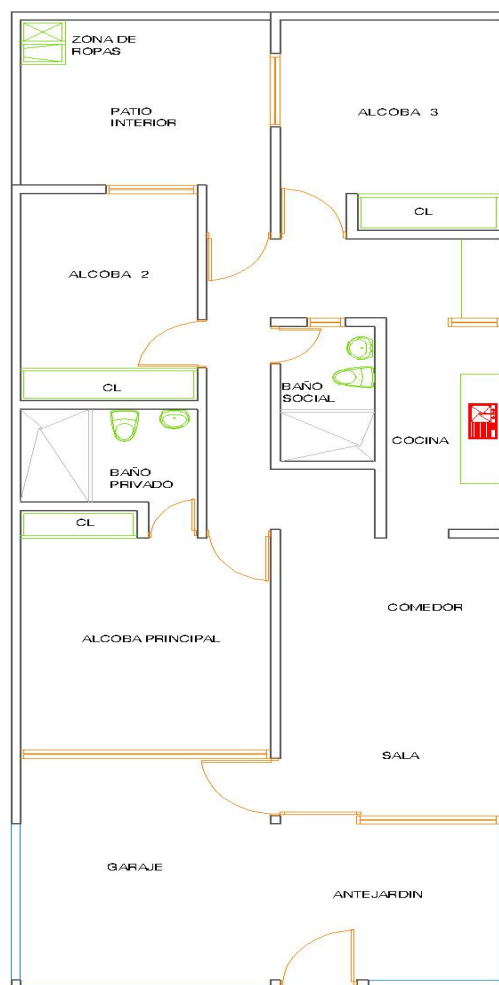
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 7° 54' 26.769''

Longitud:72° 28' 22.8426''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



PLANTA PRIMER PISO

FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



FOTOS General

Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Sala



Comedor



Cocina



FOTOS General

Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



FOTOS General

Patio Interior



Garaje



Antejardin



CRUCE CARTOGRÁFICO

Plano Uso de suelo-actividad



USO DEL SUELO URBANO ZR3 – (POT CUCUTA 2019)

Plano Tratamiento urbanistico



TRATAMIENTO URBANISTICO – CONSOLIDACION - (POT CUCUTA 2019)

Indices Norma



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



ACUERDO No 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. AREA DE USO DOTACIONAL E INSTITUCIONAL	0.70	7.00
OTRAS ZONAS	Los índices variarán según sean las exigencias de los equipamientos. En todo caso se deben respetar las áreas mínimas correspondientes a patios, arbolamientos, antejardines y áreas máxima y mínima permitidas en la zona.	

Nota: Para el caso de los usos residenciales, asignarán 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 P.O.T.

ZONAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL (ZR)				
ZONA		Unifamiliar	Bifamiliar	Multifamiliar
ZR1	I. Ocupación	0.60	0.75	0.70
	I. Construcción	1.50	1.85	7.00
ZR2	I. Ocupación	0.65	0.77	0.75
	I. Construcción	1.60	2.40	7.50
ZR3	I. Ocupación	0.70	0.77	0.70
	I. Construcción	1.75	2.60	7.5
ZR4	I. Ocupación	0.77	0.75	0.65
	I. Construcción	2.50	3.50	8.00

137

Areas o Documentos



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



ACUERDO No 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"

Industria	SOLIDO	Vecinal Metropolitano	Zonal
	Se permiten estos usos cuando la edificación donde se pretende desarrollar la actividad cumple con las normas aplicables para el uso dotacional propuesto.	Vecinal Metropolitano	Zonal
	SERVICIOS SOCIALES	Vecinal Metropolitano	Zonal
	CENTROS DE CULTO	Vecinal Metropolitano	Zonal
	ACTIVIDADES DEPORTIVAS	Vecinal Metropolitano	Zonal
	SERVICIO A LA COMUNIDAD	Vecinal Metropolitano	Zonal
	DE SEGURIDAD	Vecinal	
	ARTESANAL	Bajo Impacto	
	COMERCIO DE PRENDAS DE VESTIR Y SEÑALES	Bajo Impacto	
	CABEREA DE SEÑALES	Bajo Impacto	
Industria	ACTIVIDADES DE EDIFICION E IMPRESION Y REPRODUCCION DE GRABACIONES	Bajo Impacto	
	CALZADO	Bajo Impacto	
Industria	INDUSTRIAS FAMILIARES	Bajo Impacto	
		Bajo Impacto	

La presente asignación de usos se dicta para los proyectos tales como barrios o urbanizaciones abiertas. Para el caso de los conjuntos cerrados, unidades o agrupaciones de vivienda sean estas unifamiliares o multifamiliares, 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 aparte. En esta zona no se permite la instalación de establecimientos de depósitos, comercialización y compra-ventas de productos de perecederos, comúnmente denominados Cosecheros.

Área de actividad	Área de actividad residencial tipo ZR4	Área de actividad residencial tipo ZR4 y se evidencia en el Mapa
USOS APLICAN PARA:	USOS APLICAN PARA:	USOS APLICAN PARA:
USOS PRINCIPALES	Uso	Uso
	Vivienda	Vivienda
	Comercio	Comercio
USOS COMPLEMENTARIOS	Dotacional	Dotacional
	Uso Doméstico	Uso Doméstico
	RECREATIVOS PUBLICOS	Vecinal
	USO DOMESTICO	Vecinal
	COMERCIO GENERAL	Zonal
	COMERCIO AL POR MAYOR Y AL POR MENOR	Zonal
	COMERCIO AL POR MAYOR Y AL POR MENOR	Zonal
	ACTIVIDADES COMERCIALES	Vecinal
	VENTAS DE VEHICULOS Y SEÑALES	Vecinal
	ACTIVIDADES DE ESPARCIMIENTO	Vecinal
USOS COMPLEMENTARIOS	Parques	Vecinal
	Cafeterías, restaurantes, servicios de belleza y cuidado personal	Vecinal
	SERVICIOS VETERINARIOS	Vecinal
	ENTRETENIMIENTO	Vecinal
	CULTURALES Y RECREATIVOS	Vecinal
	CORREO Y TELECOMUNICACIONES	Vecinal
	INTERMEDIACION FINANCIERA	Vecinal
	EDUCACION	Vecinal
	PROFESIONALES Y TECNICOS	Vecinal
	EDUCACION	Vecinal

258

Areas o Documentos

12 / 17

Áreas o Documentos



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

ABREVIACIONES: Apartamento: APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR --- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Eta**

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El avaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1090405089_2



PIN de Validación: ad740a9c



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 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.

Página 1 de 2



PIN de Validación: ad7f0a9c



Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

ad7f0a9c

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

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 240131763088567809

Nro Matrícula: 260-234641

Pagina 1 TURNO: 2024-260-1-11411

Impreso el 31 de Enero de 2024 a las 06:32:49 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 260 - CUCUTA DEPTO: NORTE DE SANTANDER MUNICIPIO: SAN JOSE DE CUCUTA VEREDA: CUCUTA

FECHA APERTURA: 01-09-2004 RADICACIÓN: 2004-18306 CON: ESCRITURA DE: 21-08-2004

CODIGO CATASTRAL: **54001011101890031000**COD CATASTRAL ANT: 011101890031000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 2632 de fecha 30-08-2004 en NOTARIA 2 de CUCUTA LOTE NUMERO TREINTA Y SEIS con area de 110.50 M2. (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 110 CENTIMETROS CUADRADOS: 5000

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

PRIMERO.-REGISTRO DEL 10-05-1996 ESCRITURA 1883 DEL 08-05-1996 NOTARIA 2 DE CUCUTA OTROS A : AGROINDUSTRIAS EL ESCOBAL S.A. , SOCIEDAD PROMOTORA DE INVERSIONES S.A. PROINSA.S.A.-1996SEGUNDO.-REGISTRO DEL 18-08-1989 ESCRITURA 2025 DEL 11-08-1989 NOTARIA 2 DE CUCUTA RELOTEO A : SOCIEDAD PROMOTORA DE INVERSIONES S.A. "PROINSA".-1989TERCERO.-REGISTRO DEL 18-08-89 ESCRIT.#2025 DEL 11-08-89 NOTARIA 2 CUCUTA ENGLOBAMIENTO A: SOCIEDAD PROMOTORA DE INVERSIONES S.A. "PROINSA" 1989A. MATRICULA #260-0060907PRIMERO.-REGISTRO DEL 24-11-86 ESCRIT.#4855 DEL 20-11-86 NOTARIA 3 CUCUTA COMPRAVENTA (ESTE Y OTROS), MODO DE ADQUIRIR. DE: PERICHI DIAZ, MARIA IRENE A: SOCIEDAD PROMOTORA INVERSIONES S.A. "PROINSA" 1986SEGUNDO.-REGISTRO DEL 24-11-86 ESCRIT.#4855 DEL 20-11-86 NOTARIA 3 CUCUTA ALCARACION RESERVA, MODO DE ADQUIRIR A: PERICHI DIAZ, MARIA IRENE 1986TERCERO.-REGISTRO DEL 07-09-83 SENTENCIA DEL 23-02-83 JUZGADO 2.C.CTO.CUCUTA ADJUDICACION SUCESION, MODO DE ADQUIRIR. DE: CENTENO MANTILLA, ROSA A: PERICHI, MARIA IRENE 1983MATRICULA #S. 260-0050290 A LA 260-0050293 PRIMERO.-REGISTRO DEL 14-10-60 SENTENCIAQ DEL 07-03-60 JUZGADO.1.C.CTO.CUCUTA ADJUDICACION SUCESION, MODO DE ADQUIRIR DE: CENTENO MANTILLA, ENCARNACION A: CENTENO MANTILLA, ROSA 1960SEGUNDO.-REGISTRO DEL 13-12-48 ESCRIT.#1616 DEL 17-11-48 NOTARIA 2 CUCUTA COMPRAVENTA, MODO DE ADQUIRIR DE: MENDEZ, CARLOS LUIS MENDEZ, MANUEL MARIA A: CENTENO, ENCARNACION CENTENO, ROSA 1948TERCERO.-REGISTRO DEL 29-03-48 ESCRIT.#377 DEL 18-03-48 NOTARIA 2 CUCUTA COMPRAVENTA MODO DE ADQUIRIR. DE: ORDO/EZ, LLANES RAMON A: CENTENO, ENCARNACION CENTENO, ROSA 1948CUARTO.-REGISTRO DEL 08-01-48 ESCRIT.#1706 DEL 30-12-47 NOTARIA 2 CUCUTA COMPRAVENTA, MODO DE ADQUIRIR. DE: DUARTE DE DUARTE, ANA FRANCISCA A: CENTENO ENCARANACION CENTENO ROSA 1948QUINTO.-REGISTRO DEL 12-04-43 ESCRIT.#383 DEL 07-04-43 NOTARIA 2 CUCUTA COMPRAVENTA, MODO DE ADQUIRIR. DE: RAMIREZ, ARTULIO A: CENTENO, ENCARNACION CENTENO, ROSA 1943SEXTO.-REGISTRO DEL 21-05-40 ESCRIT.#405 DEL 16-04-40 NOTARIA 2 CUCUTA COMPRAVENTA, MODO DE ADQUIRIR DE: ANGARITA VDA. DE DIAZ, MARIA TERESA A: CENTENO, ENCARNACION CENTENO, ROSA 1940B. MATRICULA #260-0090916 PRIMERO.-REGISTRO DEL 14-11-86 ESCRIT.#2338 DEL 12-11-86 NOTARIA 4 CUCUTA DIVISION MATERIAL DEL PREDIO-ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD MODO DE ADQUIRIR DE: MENDEZ DE CAMARGO, CARMEN ALICIA SOCIEDAD PROMOTORA DE INVERSIONES S.A. "PROINSA" A: SOCIEDAD PROMOTORA DE INVERSIONES S.A. "PROINSA" 1986SEGUNDO.-REGISTRO DEL 01-08-86 ESCRIT.#1562 DEL 31-07-86 NOTARIA 4 CUCUTA TRANSFERENCIA DE DERECHO DE CUOTA 50%, LIMITACION DE DOMINIO DE: MENDEZ CONSUELO A: SOCIEDAD PROMOTORA DE INVERSIONES S.A. "PROINSA" 1986TERCERO.-REGISTRO DEL 30-07-86 SENTENCIA DEL 16-04-86 JUZGADO 3 C.CTO.CUCUTA ADJUDICACION SUCESION MODO DE ADQUIRIR DE: MENDEZ, LUIS O LUIS EDUARDO A: MENDEZ, CONSUELO O MARGARITA CONSOLACION MENDEZ DE CAMARGO CARMEN ALICIA 1986CUARTO.-REGISTRO DEL 07-09-83 SENTENCIA DEL 23-02-83 JUZGADO 2.C.CTO.CUCUTA ADJUDICACION SUCESION MODO DE ADQUIRIR DE: CENTENO MANTILLA ROSA A: MENDEZ, LUIS 1983TRADICIONES YA CITADAS EN LOS NUMERALES DEL PRIMERO AL SEXTO DE LAS MATRICULAS #S 260-0050290 A LA 260-0050293 DEL PARTE A.

DIRECCION DEL INMUEBLE



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

Certificado generado con el Pin No: 240131763088567809

Nro Matrícula: 260-234641

Pagina 2 TURNO: 2024-260-1-11411

Impreso el 31 de Enero de 2024 a las 06:32:49 PM

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

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

Tipo Predio: URBANO

- 1) MANZANA # 1 AVENIDA 4A URBANIZACION PRADOS DEL ESTE LOTE NUMERO TREINTA Y SEIS
2) AV 4 A # 4 - 83 CASA 36 MZ 1

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

260 - 122431

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 19-08-2004 Radicación: 2004-17297

Doc: ESCRITURA 2467 DEL 18-08-2004 NOTARIA 2 DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA B.F.# 0035695 DEL 19-08-2004.-

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

DE: PROMOTORA DE INVERSIONES S.A. "PROINSA"

NIT# 8905060381

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 21-08-2004 Radicación: 2004-18306

Doc: ESCRITURA 2632 DEL 30-08-2004 NOTARIA 2 DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0924 RELOTEO I.R.A.#36791 DE 31-08-04 \$51.000. SE ARCHIVA EL DOCUMENTO EN LA MATRICULA 260-122431.-

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

A: SOCIEDAD PROMOTORA DE INVERSIONES S.A. PROINSA

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 06-04-2006 Radicación: 2006-7639

Doc: ESCRITURA 0854 DEL 09-03-2006 NOTARIA 2 DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$41,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA B.F.# 0031592 DEL 05-04-2006.-

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

DE: PROMOTORA DE INVERSIONES S.A. "PROINSA"

NIT# 8905060381

A: GUTIERREZ RAMIREZ JESUS RAMON

CC# 1093294751 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 22-06-2006 Radicación: 2006-14543

Doc: ESCRITURA 1519 DEL 26-04-2006 NOTARIA 2 DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$41,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA IRA # CU-52697 07-06-2006 \$ 433.900

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

DE: GUTIERREZ RAMIREZ JESUS RAMON

CC# 1093294751

A: FUENTES HERNANDEZ FERNANDO

CC# 5482146 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 21-05-2008 Radicación: 2008-260-6-11982

Doc: CERTIFICADO 478 DEL 16-05-2008 NOTARIA SEGUNDA DE SAN JOSE DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$5,000,000



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

Certificado generado con el Pin No: 240131763088567809

Nro Matrícula: 260-234641

Pagina 3 TURNO: 2024-260-1-11411

Impreso el 31 de Enero de 2024 a las 06:32:49 PM

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

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

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA ABIERTA ESCR 2467 DEL 18-08-2004
RESPECTO A ESTE FOLIO

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S,A

A: PROMOTORA DE INVERSIONES S.A. "PROINSA"

NIT# 8905060381

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 12-06-2008 Radicación: 2008-260-6-13889

Doc: ESCRITURA 1666 DEL 11-04-2008 NOTARIA SEGUNDA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$41,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA I.R.A. #128410 DEL 11-06-08 \$434.300

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

DE: FUENTES HERNANDEZ FERNANDO

CC# 5482146

A: FERNANDEZ GONZALEZ LEIDY YANETH

CC# 37275841 X

A: GONZALEZ LAGUADO NANCY NUBIA

X CC 60282311

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 30-11-2011 Radicación: 2011-260-6-29888

Doc: ESCRITURA 3155 DEL 30-11-2011 NOTARIA SEXTA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: FERNANDEZ GONZALEZ LEIDY YANETH

CC# 37275841

DE: GONZALEZ LAGUADO NANCY NUBIA

CC# 60282321

A: BANCO PROCREDIT COLOMBIA S.A.

NIT# 9002009609

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 06-05-2014 Radicación: 2014-260-6-9607

Doc: CERTIFICADO 147 DEL 31-03-2014 NOTARIA SEXTA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$80,000,000

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE HIPOTECA ESC.# 3155 DE 30-11-2011 NOTARIA 6 CTA.

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

DE: BANCO PROCREDIT COLOMBIA S.A.

NIT# 9002009609

A: FERNANDEZ GONZALEZ LEIDY YANETH

CC# 37275841

A: GONZALEZ LAGUADO NANCY NUBIA

CC# 60282321

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 12-07-2019 Radicación: 2019-260-6-18959

Doc: RESOLUCION ADMINISTRATIVA 001 DEL 12-01-2018 FONDO DE VALORIZACION DEL MUNICIPIO DE SAN JOSE DE CUCUTA FONDOVA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0212 VALORIZACION

* * *



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

Certificado generado con el Pin No: 240131763088567809

Nro Matrícula: 260-234641

Pagina 5 TURNO: 2024-260-1-11411

Impreso el 31 de Enero de 2024 a las 06:32:49 PM

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

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-260-1-11411

FECHA: 31-01-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

MARTHA ELIANA PEREZ TORRENEGRA
REGISTRADORA PRINCIPAL

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