



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1094161155

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	PEDRO EMILIO GOMEZ MANTILLA	FECHA VISITA	12/02/2024
NIT / C.C CLIENTE	1094161155	FECHA INFORME	12/02/2024
DIRECCIÓN	CI 15 A_ la coralina 3III etapa Lt 25 mz a	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 1	EDAD (AÑOS)	20 años
BARRIO	Las Coralinas III Etapa	REMODELADO	
CIUDAD	San Jose de Cucuta	OCUPANTE	Propietario
DEPARTAMENTO	Norte de Santander	TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	LILIANA GONZALEZ JAIME		
IDENTIFICACIÓN	60323174		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	Ailyn Yadira Granados Mejia				
NUM.	86 EscrituraDePropiedad	NOTARIA	7a.	FECHA	19/01/2024
CIUDAD	San Jose de Cucuta		DEPTO	Norte de Santander	
ESCRITURA					
CEDULA	54-001-01-08-1142-0025-000				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No disponible				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N / A				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	Nº
260-233214	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto del presente avalúo es un lote de terreno junto con la casa para habitación construida, ubicada en la Calle 15 A La Coralina III Etapa Lt 25 Manzana A, Municipio de San José de Cúcuta. (Según Catastro: C 15 26 15 MZ A LO 25).

ACABADOS

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

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	0
Patio	1	Bsocial	2	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	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 85,551,720

VALOR ASEGURABLE \$ COP 85,551,720

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. PARA SUBSANAR: solicitar actualización de nomenclatura, registrarla en certificado de tradición y cambiar o instalar la nomenclatura física con placa que sea metálica o material no perecedero, (NO PEPEL-NO PINTADA). Si procede segunda visita esta genera cobro de desplazamiento, comunícate con Los Rosales 3002283135 una vez tenga listo el proceso.

NOMBRES Y FIRMAS

LILIANA GONZALEZ JAIME	Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
Perito Actuante	Nombre de la firma
C.C: 60323174	
RAA: AVAL-60323174	

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



INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

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

Área Lote	90 M2	Frente	6.0 MI
Forma	Rectangular	Fondo	15.0 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, Bifamiliar y Multifamiliar, VIS, Dotacional.
Altura permitida pisos	3 Pisos
Aislamiento posterior	3.0 metros a partir del segundo piso
Índice de ocupación	0.77
Índice de construcción:	2.50
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	90
AREA CONSTRUIDA	M2	S/I

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	90
AREA CONSTRUIDA	M2	52
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	35.156.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	90
AREA PISO 1	M2	67.96
PORCHE	M2	14.60

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	90
AREA PISO 1	M2	67.96
PORCHE	M2	14.60

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Debil

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	0-100
Escolar	Bueno	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	Regular
Sardineles	SI	Regular
Vías Pavimentadas	SI	Bueno
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	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	1
N° de Sótanos	
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	80
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Cl 15 A_ la coralina 3III etapa It 25 mz a

Ajuste sismo resistente	SI
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	otro
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2004

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	90	M2	\$216,708.00	22.80%	\$19,503,720.00
Area Construida	Piso 1	67.96	M2	\$800,000.00	63.55%	\$54,368,000.00
Otro	Porche	14.60	M2	\$800,000.00	13.65%	\$11,680,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$85,551,720</b>

Valor en letras

Ochenta y cinco millones quinientos cincuenta y un mil setecientos veinte Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL****\$85,551,720****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 bajas

**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 baja, y se considera que la demanda es baja.

**Actualidad edificadora:**

Remodelaciones de viviendas cerca al inmueble objeto del presente avalúo.

**SALVEDADES****General:** El inmueble objeto del presente avalúo es un lote de terreno junto con la casa para habitación construida, ubicada en la Calle 15 A La Coralina III Etapa Lt 25 Manzana A, Municipio de San José de Cúcuta. (Según Catastro: C 15 26 15 MZ A LO 25).**Jurídica:** El predio cuenta con valorización (Anotación Nro. 008) y Declaración de Construcción (Anotación Nro. 003), información 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. La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.**Garaje:** El inmueble no cuenta con espacio para garaje debido a que la vía de acceso es peatonal, solo para motos.**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 negativas, más que las normales del municipio. La vía de acceso al inmueble es la Calle 15 A 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: Sencilla, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno**Acabados:** Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento. Pisos en Cerámica. Paredes estucadas y pintadas. Puertas metálicas. Ventanas metálicas. Enchapes en Baños y 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	Urbanizacion La Coralina	\$55,000,000	0.95	\$52,250,000	3043033208	90	56	\$600,000	\$33,600,000
2	Barrio Nuevo Horizonte	\$65,000,000	0.95	\$61,750,000	3203893180	90	62	\$700,000	\$43,400,000
3	Ciudadela El Rodeo	\$70,000,000	0.95	\$66,500,000	6075821919	46	56	\$1,000,000	\$56,000,000
4	Ciudadela El Rodeo	\$70,000,000	0.95	\$66,500,000	3056214567	46	56	\$1,000,000	\$56,000,000
Del inmueble						90	82.56		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$18,650,000	\$207,222	1.0	1.0	1.00	\$207,222
2	\$18,350,000	\$203,889	1.0	1.0	1.00	\$203,889
3	\$10,500,000	\$228,261	1.0	1.0	1.00	\$228,261
4	\$10,500,000	\$228,261	1.0	1.0	1.00	\$228,261
					PROMEDIO	\$216,908.21
					DESV. STANDAR	\$13,179.36
					COEF. VARIACION	6.08%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$216,708.00	AREA	90	TOTAL	\$19,503,720.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$800,000.00	AREA	82.56	TOTAL	\$66,048,000.00
VALOR TOTAL	\$85,551,720.00					

Observaciones:

Enlaces:



## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

Cl 15 A\_ la coralina 3III etapa lt 25 mz a | Las Coralinas III Etapa |  
San Jose de Cucuta | Norte de Santander

### COORDENADAS (DD)

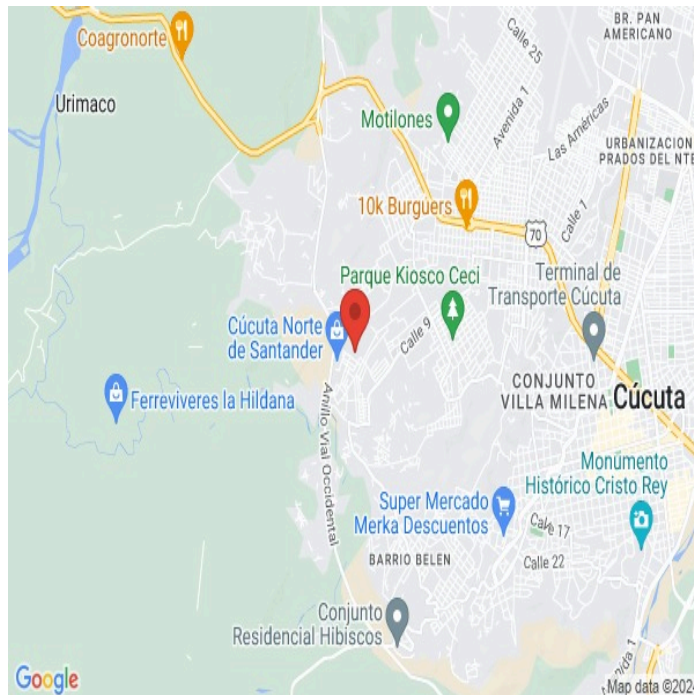
Latitud: 7.896211

Longitud:-72.543334

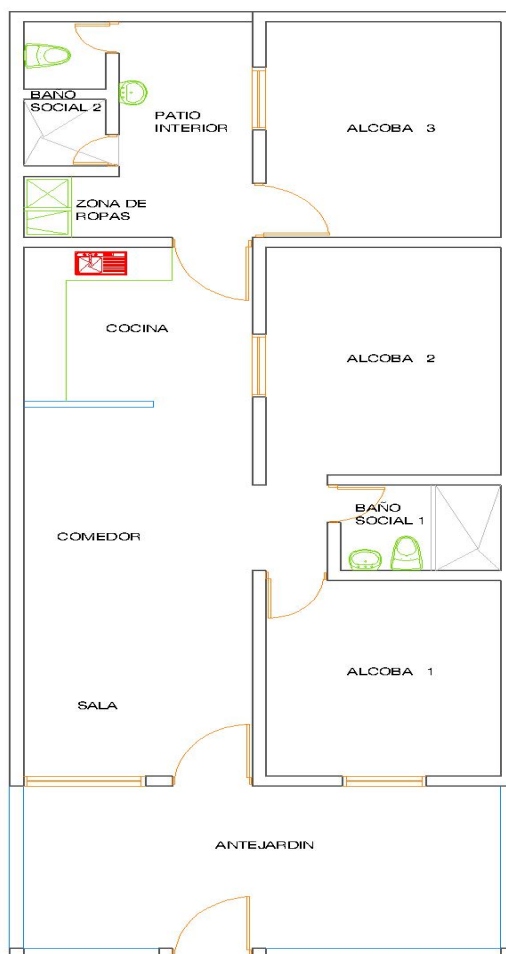
### COORDENADAS (DMS)

Latitud: 7° 53' 46.3596''

Longitud:72° 32' 36.0024''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



**PLANTA PRIMER PISO**



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua





## FOTOS General

Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Sala



Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas





## FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



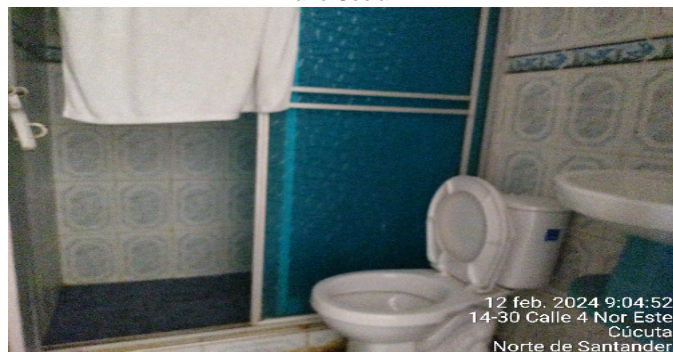
Habitación 2



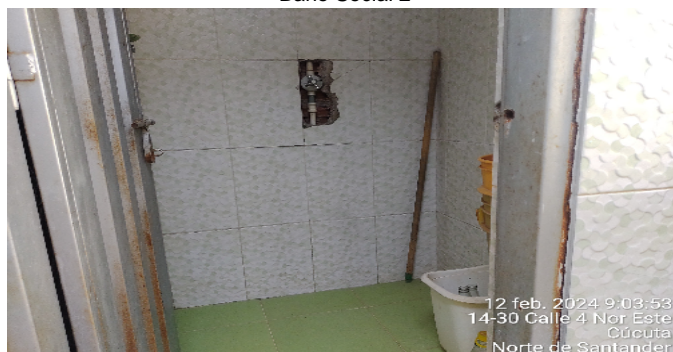
Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 2



Baño Social 2



Patio Interior



Antejardin



FOTOS General

Antejardin





## CRUCE CARTOGRÁFICO

Plano Uso de suelo-actividad



USO DEL SUELO URBANO – ZR 4 – (POT CUCUTA 2019)

Plano Tratamiento urbanístico



TRATAMIENTO URBANÍSTICO – MEJORAMIENTO INTEGRAL - (POT CUCUTA 2019)

## 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 SALVEDADE AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El 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-1094161155



PIN de Validación: ad740a9c



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 evaluador 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: 240207510188961806**

**Nro Matrícula: 260-233214**

Pagina 1 TURNO: 2024-260-1-14550

Impreso el 7 de Febrero de 2024 a las 10:09:04 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 04-02-2004 RADICACIÓN: 2004-1723 CON: ESCRITURA DE: 30-01-2004

CODIGO CATASTRAL: 54001010811420025000 COD CATASTRAL ANT: 010811420025000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

Contenidos en ESCRITURA Nro 2720 de fecha 25-11-2003 en NOTARIA 5 de CUCUTA LOTE 25 con area de 90.00 M2 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 90 CENTIMETROS CUADRADOS: 0

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

PRIMERO.-REGISTRO DEL 30-01-2004 ESCRITURA 2720 DEL 25-11-2003 NOTARIA 5 DE CUCUTA LOTE A : EMPRESA INDUSTRIAL Y COMERCIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSE DE CUCUTA -METROVIVIENDA.-2003SEGUNDO.- REGISTRO DEL 20-01-2004 ESCRITURA 1801 DEL 31-12-2003 NOTARIA 7 DE CUCUTA ACLARACION A : EMPRESA INDUSTRIAL Y COMERCIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSE DE CUCUTA- METROVIVIENDA.- 2003TERCERO.-REGISTRO DEL 28-10-2003 ESCRITURA 1424 DEL 22-10-2003 NOTARIA 7 DE CUCUTA ACTUALIZACION AREA A : EMPRESA INDUSTRIAL Y COMERCIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSE DE CUCUTA "METROVIVIENDA"-2003CUARTO.-REGISTRO DEL 30-07-2002 ESCRITURA 1279 DEL 13-07-2002 NOTARIA 7 DE CUCUTA DECLARACION PARTE RESTANTE A : MUNICIPIO DE SAN JOSE DE CUCUTA , METROVIVIENDA CUCUTA.-QUINTO.-REGISTRO DEL 30-07-2002 ESCRITURA 1279 DEL 13-07-2002 NOTARIA 7 DE CUCUTA LOTE A : MUNICIPIO DE SAN JOSE DE CUCUTA , METROVIVIENDA, ANTES IDUC.-2002SEXTO.-REGISTRO DEL 30-07-2002 ESCRITURA 1279 DEL 13-07-2002 NOTARIA 7 DE CUCUTA DESENGLOBE A : MUNICIPIO DE SAN JOSE DE CUCUTA- METROVIVIENDA, ANTES IDUC.-2002SEPTIMO- REGISTRO DEL - 13-05-1998 ESCRITURA 1033 DEL 08-05-1998 NOTARIA 1 DE CUCUTA OTROS A : MUNICIPIO DE CUCUTA , INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO DE CUCUTA IDUC.- 1998OCTAVO.-REGISTRO DEL 23-11-95-ESCRIT.# 2089 DEL 03-11-95-NOT. 1 DE CTA.SEGREGACION 49 HAS.2000M2.-A: MUNICIPIO DE CUCUTA- INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO DE CUCUTA-IDUC-NOVENO- REGISTRO DEL - 12-07-59 ESC.#SIN DE 25-09-1850- COMPRAVENTA.-MODO DE ADQUIRIR.-DE: ATALAYA JUAN.- A: MUNICIPIO DE CUCUTA.-

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) CL 15 A LA CORALINA III ETAPA LT 25 MZ A

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

260 - 233166

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 30-01-2004 Radicación: 2004-1723

Doc: ESCRITURA 2720 DEL 25-11-2003 NOTARIA 5 DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0924 RELOTEO AUTORIZADO POR EL CURADOR URBANO, SEGUN LICENCIA Y PLANOS APROBADOS





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

Certificado generado con el Pin No: 240207510188961806

Nro Matrícula: 260-233214

Pagina 2 TURNO: 2024-260-1-14550

Impreso el 7 de Febrero de 2024 a las 10:09:04 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)

A: EMPRESA INDUSTRIAL Y COMERCIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSE DE CUCUTA

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 13-07-2004 Radicación: 2004-14286

Doc: ESCRITURA 620 DEL 13-05-2004 NOTARIA 7 DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$9,270,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0119 APOORTE DE SUBSIDIO EN ESPECIE DE INTERES SOCIAL SUBSIDIADA POR EL MUNICIPIO DE CUCUTA Y EL INURBE IRA # 33559 13-07-2004 \$ 55.100

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

DE: MUNICIPIO DE CUCUTA

A: SILVA DE VILLAMIZAR ANA FRANCISCA

CC# 27803365 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 13-07-2004 Radicación: 2004-14286

Doc: ESCRITURA 620 DEL 13-05-2004 NOTARIA 7 DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$7,725,000

ESPECIFICACION: OTRO: 0910 DECLARACION DE CONSTRUCCION CON SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA IRA LIQUIDADA CON LA VENTA

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

A: SILVA DE VILLAMIZAR ANA FRANCISCA

CC# 27803365 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 13-07-2004 Radicación: 2004-14286

Doc: ESCRITURA 620 DEL 13-05-2004 NOTARIA 7 DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0460 PROHIBICION ENAJENAR SIN AUTORIZACION 5 A/OS

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

DE: INURBE

DE: MUNICIPIO DE CUCUTA

A: SILVA DE VILLAMIZAR ANA FRANCISCA

CC# 27803365

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 13-07-2004 Radicación: 2004-14286

Doc: ESCRITURA 620 DEL 13-05-2004 NOTARIA 7 DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA IRA # 33560 13-07-2004 \$ 52.000

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

DE: SILVA DE VILLAMIZAR ANA FRANCISCA

CC# 27803365 X

A: A FAVOR SUYO DE LOS HIJOS QUE TENGAN Y LLEGAREN A TENER

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 05-03-2009 Radicación: 2009-260-6-6116

Doc: ESCRITURA 3495 DEL 16-12-2008 NOTARIA SEPTIMA DE SAN JOSE DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PATRIMONIO DE FAMILIA IRA C01855 03-03-2009

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: 240207510188961806

Nro Matrícula: 260-233214

Pagina 3 TURNO: 2024-260-1-14550

Impreso el 7 de Febrero de 2024 a las 10:09:04 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: SILVA DE VILLAMIZAR ANA FRANCISCA

CC# 27803365

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

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 05-03-2009 Radicación: 2009-260-6-6116

Doc: ESCRITURA 3495 DEL 16-12-2008 NOTARIA SEPTIMA DE SAN JOSÉ DE CUCUTA VALOR ACTO: \$9,500,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA IRA C01856 03-03-2009

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

DE: SILVA DE VILLAMIZAR ANA FRANCISCA

CC# 27803365

**A: RAMIREZ JEREZ RAFAEL ANTONIO**

CC# 88250810 X

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 26-06-2019 Radicación: 2019-260-6-16819

Doc: RESOLUCION 01 DEL 12-01-2018 ALCALDIA DE SAN JOSE DE CUCUTA DE SAN JOSE DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0212 VALORIZACION INSCRIPCIÓN DE GRAVAMEN DE CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN -DECRETO 1394 DE 1970  
ART.59 Y SIGUIENTES -RESOLUCION N°001 DE FECHA 12/01/2018.

**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 009** Fecha: 24-01-2024 Radicación: 2024-260-6-1518

Doc: ESCRITURA 86 DEL 19-01-2024 NOTARIA SEPTIMA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$50,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (NOVIS) SE PROTOCOLIZA AUTORIZACION POR VALORIZACION-  
VIGENCIA 2024

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

DE: RAMIREZ JEREZ RAFAEL ANTONIO

CC# 88250810

**A: GRANADOS MEJIA AILYN YADIRA**

CC# 60447034 X

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*9\***

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2011-260-3-1436 Fecha: 16-07-2011

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R.  
(CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*



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

**Certificado generado con el Pin No: 240207510188961806**

**Nro Matrícula: 260-233214**

Pagina 4 TURNO: 2024-260-1-14550

Impreso el 7 de Febrero de 2024 a las 10:09:04 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

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2024-260-1-14550**

**FECHA: 07-02-2024**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

**MARTHA ELIANA PEREZ TORRENEGRA**  
REGISTRADORA PRINCIPAL

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



NOTA INFORMATIVA

Impreso el 29 de Enero de 2024 a las 10:42:16 am

Página: 1

**TURNO: 2024-260-3-204**

**MATRICULA: 260-233214**

**1: NOTA INFORMATIVA CORRECCIN INTERNA SIMPLE:**

SEÑORA

ANA FRANCISCA

CUCUTA

REFERENCIA:NOTA INFORMATIVA TURNO DE CORRECCIÓN

NO ES PROCEDENTE ACCEDER A SU SOLICITUD DE CORRECCIÓN, TODA VEZ QUE EL CAMPO DE CABIDA Y LINDEROS CORRESPONDE A LA EXTENSIÓN DEL TERRENO, POR LO QUE AL MOMENTO DE EFECTUAR DECLARACIONES DE CONSTRUCCIÓN NO ES PROCEDENTE MODIFICAR DICHO CAMPO, YA QUE DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 8 DE LA LEY 1579 DE 2012, LA MATRICULA INMOBILIARIA DEBE DESCRIBIRSE POR SUS LINDEROS, PERÍMETRO, CABIDA, DATOS DEL ACTO ADMINISTRATIVO Y PLANO DONDE ESTÉN CONTENIDOS SUS LINDEROS, SU ACTUALIZACIÓN O MODIFICACIÓN Y DEMÁS ELEMENTOS DE IDENTIFICACIÓN QUE PUEDAN OBTENERSE.

DE CONFORMIDAD CON LO ANTERIOR, SI LA DECLARACIÓN DE CONSTRUCCIÓN SE ENCUENTRA REGISTRADA EN UNA DE LAS ANOTACIONES DE LA MATRICULA INMOBILIARIA, ESTA PASA A SER PARTE DE LA TRADICIÓN DEL BIEN INMUEBLE, NO CORRESPONDIENDO POR ENDE UNA MODIFICACIÓN DE LOS DATOS DE CABIDA Y LINDEROS.

PARA EL EFECTO SE LE INFORMA QUE EN LA ANOTACIÓN NO. 3 SEGUN ESCRITURA PUBLICA N° 620 DE FECHA 13/05/2004 NOTARIA SEPTIMA DE CUCUTA ,SE ENCUENTRA REFLEJADA LA DECLARACIÓN DE CONSTRUCCIÓN.

CORDIALMENTE,

ALIX MARQUEZ PAEZ  
AUXILIAR DE CORRECCIONES  
GRUPO JURIDICO REGISTRAL  
ORIP CUCUTA

**FECHA CREACIÓN : 29/01/2024**

**USUARIO CREACIÓN : 3363**

**FASE ORIGEN : EJECUTAR CORRECCION SIMPLE**