



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

QR validez del avalúo

AVALUO: LRCAJA-1090390683

| Fecha del avalúo | Fecha de visita | 11/02/2024 |
|------------------|---|------------|
| Dirigido a | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía | |
| Dirección | URBANIZACION TORCORMA III ETAPA LOTE 27 MANZANA G-2 | |
| Barrio | Urbanización Torocoroma | |
| Ciudad | San Jose de Cucuta | |
| Departamento | Norte de Santander | |
| Propietario | Luz Alba Carreño Pinto | |

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: JHONATAN HERNANDEZ SUAREZ

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 **Luz Alba Carreño Pinto** ubicado en la URBANIZACION TORCOROMA III ETAPA LOTE 27 MANZANA G-2 Urbanización Torocorama, 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 \$148,218,170.56 pesos m/cte (Ciento cuarenta y ocho millones doscientos dieciocho mil ciento setenta).

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 | 90 | M2 | \$489,000.00 | 29.69% | \$44,010,000.00 |
| Area Construida | Piso 1 | 64.94 | M2 | \$1,239,824.00 | 54.32% | \$80,514,170.56 |
| Otro | Porche | 21.54 | M2 | \$1,100,000.00 | 15.99% | \$23,694,000.00 |
| TOTALES | | | | | 100% | \$148,218,170 |

Valor en letras

Ciento cuarenta y ocho millones doscientos dieciocho mil ciento setenta Pesos Colombianos

Perito actuante

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

| VALORES/TIPO DE AREA. | | INFORMACIÓN UVR | | |
|--------------------------|---|-----------------|--------------|----------------------------------|
| | | Terreno | Construcción | Valor UVR |
| Integral | 0 | 0 | 148,218,170 | Valor del avalúo en UVR |
| Proporcional | 0 | 148,218,170 | 100 | Valor asegurable |
| % valor proporcional | | | | Tiempo esperado comercialización |
| Calificación garantía | | | | 12 |
| Observación calificación | | | | |
| Observación | | | | |

GENERAL

| | | | | | |
|---------------|-----------------------|------------------|-------------|--------------------|-----------------|
| Código | LRCAJA-10903 90683 | 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 | JHONATAN HERNANDEZ SUAREZ | | | | |
| Tipo identificación | C.C. | Documento | 1090390683 | Teléfono | 3058593735 |
| Email | jhonatan.hernandez0683@correo.policia.gov.co | | | | |

Datos del propietario:

| | | | | | |
|----------------------------|------------------------|------------------|----------|-----------------|------------|
| Propietario | Luz Alba Carreño Pinto | | | | |
| Tipo identificación | C.C. | Documento | 60335325 | Ocupante | Desocupado |

Datos del inmueble objeto de avalúo:

| | | | | | |
|----------------------|--|----------------------|--------------------------------|----------------------|------------------------|
| Dirección | URBANIZACION TORCOROMA III ETAPA LOTE 27 MANZANA G-2 | | | | |
| Conjunto | N / A | | | | |
| Ciudad | San Jose de Cucuta | Departamento | Norte de Santander | Estrato | 2 |
| Sector | Urbano | Barrio | Urbanización Torocoroma | Ubicación | Terreno – Construcción |
| Tipo Inmueble | Casa | Tipo subsidio | VIS vivienda de interes Social | Sometido a PH | No |

Observación El inmueble objeto del presente avalúo es un lote de terreno junto con la casa en él construida, ubicada en la Calle 5A # 11 - 62 Manzana G 2 Lote 27 de la Urbanización Torocoroma III Etapa, Municipio de San José de Cúcuta, Departamento Norte de Santander. (Según Catastro: C 5A 11 62 MZ G2 LT 27 UR TORCOROM)

CARACTERISTICAS GENERALES

| | | | | | |
|-------------------------------------|---|----------------------|---|--------------------------|-----------------------------|
| Uso actual | Vivienda | Piso inmueble | 1 | | |
| 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 | 90 | AREA DE TERRENO | M2 | 90 |
| AREA CONSTRUIDA | M2 | S/I | AREA CONSTRUIDA | M2 | 58 |
| | | | AVALUO CATASTRAL 2024 | PESOS | 40.490.000 |

| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR |
|-------------------------|-----|-------|-----------------|-----|-------|
| AREA DE TERRENO | M2 | 90 | AREA DE TERRENO | M2 | 90 |
| AREA PISO 1 | M2 | 64.69 | AREA PISO 1 | M2 | 64.69 |

| ÁREAS POR NORMA | | VALOR | | | |
|---------------------|------|-------|--|--|--|
| Indice ocupación | 0.77 | 69.3 | | | |
| Indice construcción | 2.50 | 225 | | | |

| | | | | | |
|-------------------------|-------------|---------------|--------|--|--|
| Forma Geometrica | Rectangulat | Frente | 6.0 MI | | |
|-------------------------|-------------|---------------|--------|--|--|

| | | | | | |
|--------------|---------|------------------------------|-----|--|--|
| Fondo | 15.0 MI | Relación frente fondo | 2:1 | | |
|--------------|---------|------------------------------|-----|--|--|

| | |
|-----------------------------------|---|
| 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 observaron remodelaciones de viviendas 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 | 90 M2 |
| Forma Del Lote | Rectangular |
| Topografia | Plana |
| # Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente) | 0 |
| Clasificacion Del Suelo | Urbano ZR 4 |
| Uso Principal Norma | Vivienda unifamiliar, Bifamiliar y Multifamiliar, VIS, Dotacional. |
| Uso Compatible Norma | Comercio, Servicios, Dotacional, Industria. |
| Uso Condicionado Norma | S / I |
| Uso Prohibido Norma | Cosecheros |
| Tratamiento | Consolidación |
| Actuaciones Estrategicas | S/I |
| Indice DeOcupacion | 0.77 |
| Indice DeContrucion | 2.50 |
| 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 | Amenaza baja |
| Suelos De Proteccion | N / A |
| Patrimonio | N / A |
| Observaciones Reglamentación urbanística: | |

CRUCE CARTOGRÁFICO

Plano de Clasificación del suelo



USO DEL SUELO URBANO – ZR 4 – (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 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"

| | | |
|---|------|---|
| ZONA DE USO DEDICACIONAL E INSTITUCIONAL | 0.70 | 7.00 |
| OTRAS ZONAS | | Los Indices varían según sean las exigencias de los equipamientos. En todo caso se deben respetar las áreas mínimas correspondientes a patios, ascensores, antejardines y alturas máximas y mínima permitidas en la zona. |

Nota: Para el caso de los usos residenciales, aplicarán los Indices 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 | 0.78 | 0.85 |
| | I. Construcción | 2.60 | 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"

- 4. Área de actividad residencial tipo ZR4.** Esta área de actividad residencial unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar se caracteriza por la presencia de demanda alta. Áreas en que se permite la mayor vivienda, ya sea por medio de proyección de nuevos o de la intervención de zonas ya existentes, por medio de políticas de renovación urbana, que propician escenarios adecuados para albergar poblaciones de escasos recursos y el concepto de viviendas productivas, existiendo diversificación de usos complementarios. En estas áreas se promueve la formulación de proyectos de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario.

Sub-capítulo 2 Tratamientos Urbanísticos.

Artículo 172. Definición. Los tratamientos son las determinaciones del Plan de Ordenamiento Territorial que definen las estrategias fiscales que cada zona considera establecer, en función de las mismas, las normas urbanísticas que definen un manejo diferenciado del territorio para los distintos sectores del suelo urbano y de expansión urbana.

Artículo 173. Clases de tratamientos urbanísticos. Como lineamientos para el desarrollo de suelo urbano y suelo de expansión urbana se determinaron las siguientes tratamientos urbanísticos que se encuentran en el Mapa Nro 39 TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS, que hace parte integral del presente acuerdo:

1. Tratamiento de Desarrollo.
2. Tratamiento de Consolidación.
3. Tratamiento de Renovación Urbana.
4. Tratamiento de Conservación.
5. Tratamiento de mejoramiento integral.
6. Tratamiento de Desarrollo en suelo de expansión.

Artículo 174. Tratamiento de Desarrollo. Tratamiento aplicable a todo predio urbanizable no urbanizado (área de terreno que no ha sido urbanizado ni construido), localizado en suelo urbano, que es apto para ser urbanizado y que debe cumplir con los criterios de ordenamiento urbano, conectado a los sistemas generales, debidamente delimitado y cumpla con las cargas urbanísticas (espacios públicos, vías y zonas verdes para parques y equipamientos), zonas de afectación entre otras, y así mismo sean delimitadas las áreas privadas; estas últimas constituidas por predios, que una vez culminado el proceso de urbanismo, quedan habilitados para adelantar procesos constructivos.

Artículo 175. Ambito de aplicación del tratamiento de desarrollo. Las condiciones para el desarrollo de los predios urbanizables no urbanizados ubicados al interior del perímetro urbano se derivan de la reglamentación establecida en el área de actividad en la que se localicen, el régimen de uso del suelo, normas particulares que permitan el desarrollo de terreno, contenidas en el presente acuerdo.

Artículo 176. Porcentaje mínimo de suelo para el desarrollo de programas de vivienda social y de interés social. En todos los casos, para el desarrollo tanto en suelo urbano como de expansión urbana, o en proyectos urbanísticos con predios con tratamiento de desarrollo en suelo urbano, se establece la destinación del 20% del suelo útil residencial para el desarrollo de Vivienda de Interés Prioritario (VIP). El suelo útil residencial para el desarrollo de VIP podrá disponerse en otras zonas de acuerdo a las necesidades de desarrollo de la población, siempre y cuando se destinen fondos que crezca el Municipio con la finalidad de desarrollar proyectos de Vivienda de Interés Social o de Interés Prioritario. Cuando el suelo destinado para el desarrollo de proyectos VIP se localice en el mismo proyecto, deberá quedar expresamente señalado y determinado en la Escritura Pública de constitución de la urbanización, la cual deberá inscribirse en el folio de matrícula inmobiliaria de casa.

93

Areas o Documentos



**REPÚBLICA DE COLOMBIA,
DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
CORPORACIÓN CONCEJO MUNICIPAL
SAN JOSÉ DE CÚCUTA.**



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"

La presente asignación de usos se dicta para los proyectos tales como barrios o urbanizaciones abiertas. Para el caso de los conjuntos cerrados o agrupaciones de viviendas se establecerán criterios y mecanismos que deberán observarse en el Régimen General del Proyecto de Ordenamiento Territorial, en tanto 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 apartado. Los usos que se presenten en la parte posterior de la sección de uso y actividad comercial y ventanas de promoción de mercancías, serán ampliamente sancionadas. Consultelos.

ZONAS QUE NO FIGUREN EXPRESAMENTE DETERMINADAS CON LOS SIGUIENTES

Para el cálculo de los costos que corresponden a los diferentes tipos de servicios, se procederá a multiplicar los precios que haya lugar.

| DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL PRECISAR LOS VÍAS A LOS QUE HAYA LUGAR | USO | TIPO | ESCALA |
|--|--|---------------------------------------|-----------------------|
| CUADRO GENERAL DE USOS PREDICIALES Y ESCALA DE IMPACTO (VER ANEXO 3.2) | Comercio | USO DOMÉSTICO- COMERCIAL DE NEGRAL | Zonal y Metropolitana |
| | | COMERCIO AL POR MAYOR | Zonal y Metropolitana |
| | | COMERCIO AL POR MAYOR- AUTOMOTRIZ | Zonal y Metropolitana |
| | | LÓGDICAS | Zonal |
| | | ASESURACIONES Y COMERCIOS MÁS | Zonal y Metropolitana |
| | COMERCIO DE VESTIMENTA Y ACCESORIOS | Zonal y Metropolitana | |
| | VENTAS DE VESTIMENTA Y ACCESORIOS | Zonal y Metropolitana | |
| | ACTIVIDADES DE ESPARCIMIENTO | Zonal y Metropolitana | |
| | CAMBIOS- RESTAURANTES- SERVICIOS DE BELLEZA Y CORDADAS | Zonal y Metropolitana | |
| | COMIDAS- BEBIDAS- ALQUILER DE VALORES | Zonal | |
| Servicios | ALQUILERES Y TIENDAS | Zonal | |
| | ACTIVIDADES CULTURALES Y RECREATIVAS | Zonal y Metropolitana | |
| | SERVICIOS PROFESIONALES- MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN DE VEHICULOS- PARTES Y REZAS | Zonal y Metropolitana | |
| | INTERMEDIACIÓN FINANCIERA | Zonal y Metropolitana | |
| | TECNOLÓGICAS- PROFESIONALES | Zonal y Metropolitana | |
| Residencial | SERVICIOS FAMILIARES | Zonal | |
| | RESIDENCIAL | Zonal y Metropolitana | |

258



Areas o Documentos



**REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
CORPORACIÓN CONCEJO MUNICIPAL
SAN JOSÉ DE CUCUTA**



ACUERDO N° 022 DE 2019

C 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 Que permiten estos usos cuando la edificación donde se presenta creará una situación que cumpla con las normas establecidas para el uso dedicacional propuesto. SERVICIOS SOCIALES | Medical Medicinal Medicinal Medicinal Medicinal Medicinal | Zonal, Zonal, Zonal, Zonal, Zonal, Zonal |
| | CENTROS DE DULTO ACTIVIDADES DEPORTIVAS | Medical Medicinal Medicinal | Zonal, Zonal, Zonal |
| | SERVICIO A LA COMUNIDAD | Medical Medicinal Medicinal | Zonal, Zonal, Zonal |
| | DE RECREACION | Medical Medicinal Medicinal | Zonal, Zonal, Zonal |
| | CONSEJERIA DE PRENOS DE VESTIR Y SALARIO | Bajo Impuesta Bajo Impuesta | |
| | ALQUILER/VENTA DE MUEBLES ACTIVIDADES DE EDIFICACION E IMPRESION Y EDUCACION DE GRABACIONES CALENDARIO | Bajo Impuesta Bajo Impuesta Bajo Impuesta | |

La presente asignación de usos se dicta para los proyectos tales como barrios o urbanizaciones abiertas. Para el caso de los conjuntos cerrados, asentamientos o agrupaciones de vivienda seán estos urbanísticos o multifamiliares, sin embargo, las autoridades competentes de Propiedad Horizontal y en consecuencia, este no sea armonizado con la L.P.H. es de prioridad que las regulaciones internas establezcan 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

258

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 que en cada uno de ellos se da y de saturación a futuro. En general, se promoverá la generación del espacio público, infraestructural 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 población, como para conservar su uso funcional interno, o en su entorno, como para otorgar una adecuada atención a áreas de oportunidad, con mayores potencialidades de desarrollo, derivados 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 desuso, abandonados, deteriorados, etcéteras. 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 reurbanización que permitan generar nuevos espacios públicos y/o privados, así como una nueva definición de la novela ciudad. Es necesario que se lleva a cabo un plan integral 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 desarrollo urbano 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 en la norma técnica de ordenamiento. Mientras tanto, se efectuarán 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 |
|----------------|----------------------|------------|---------|--------------------|
| 363 | EscrituraDePropiedad | 24/02/2023 | 4a | San Jose de Cucuta |

MATRÍCULAS

| Nro. Matrícula | Fecha | Cédula catastral | Detalle |
|----------------|------------|----------------------------|---------|
| 260-239479 | 09/01/2024 | 54-001-01-11-0493-0026-000 | Casa |

Observación

El predio cuenta con Valorización (Anotación Nro. 008) y Declaración de construcción (Anotación Nro. 006).información tomada del certificado de tradición y libertad suministrado por el solicitante.
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, cubierto, 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 | 2 | Barrio legal | Si | Topografia | Plana |
| Transporte | Bueno | Condiciones de salubridad | Bueno | | |
| EQUIPAMIENTO | | | VIAS, ANDENES Y SARDINELES | | |
| | Nivel | Nivel Distancia | | Sector | Conservación |
| Zonas recreativas | Bueno | 100-200 | Andenes | SI | Bueno |
| Áreas verdes | Bueno | 100-200 | 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: | 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 5A y se encuentra en buen estado de conservación. | | | | |

| ESTRUCTURA | | | | | |
|---------------------------|--------|----------------------------|-----------------------|-------------------------|----------------------|
| Estado de la conservación | Bueno | Estructura | Tradicional | Estructura reforzada | NO |
| Material construcción | Bloque | Tipo estructura | Mampostería Confinada | | |
| Daños por Sismos | NO | Ajustes sismos resistentes | SI | Cubierta | teja de fibrocemento |
| Fachada | otro | Ancho fachada | 3-6 metros | Irregularidad planta | No |
| Irregularidad altura | No | Tipología vivienda | Casa Continua | Otro tipología vivienda | |
| Año construcción | 2006 | Edad Inmueble | 18 años | Vida útil | 100 años |
| Estado construcción | Usada | %Avance | | | |
| Licencia construcción | | | | | |
| Observación | | | | | |

| DEPENDENCIAS | | | | | |
|--------------------------|---|----------------|---|-----------------|----------|
| INFORMACIÓN DEPENDENCIAS | | | | | |
| Sala | 1 | Comedor | 1 | Cocina | Integral |
| Baños Sociales | 1 | Patio interior | 1 | Habitaciones | 3 |
| Closet | 3 | Baños privados | 1 | Estar | 0 |
| Bodega | 0 | Estudio | 0 | Cuarto servicio | 0 |
| Baños servicio | 0 | Zona ropas | 1 | Local | 0 |
| Balcón | 0 | Jardín | 0 | Zona verde | 0 |

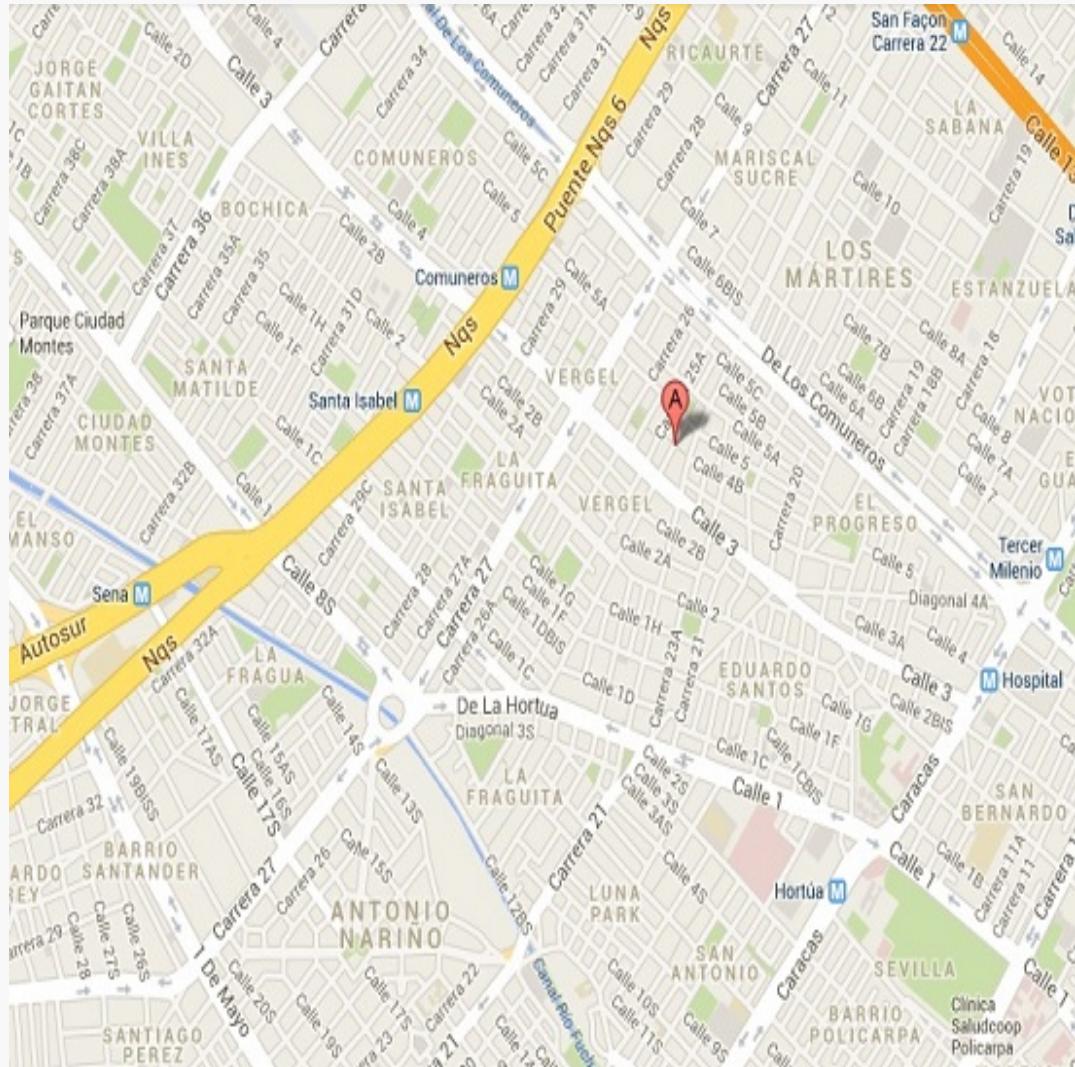
| | | | | | |
|-------------|--|-------------|-------|-------------|-------|
| Oficina | 0 | Ventilación | Bueno | Iluminación | Bueno |
| Observación | Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Zona ropa: 1, 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 (Internas) y Metálicas (Exteriores). Ventanas en aluminio. Enchapes en Baños y Cocina. Muebles de madera en Closet y Cocina. | | | | | | | |

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: URBANIZACION TORCORMA III ETAPA LOTE 27 MANZANA G-2 | Urbanización Torocoroma | San Jose de Cucuta | Norte de Santander



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 7.897303
GEOGRAFICAS : 7° 53' 50.2902''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -72.4742752
GEOGRAFICAS : 72° 28' 27.39''

MERCADO

| # | DIRECCION | VALOR VENTA | NEG | VALOR DEPURADO | TELEFONO | TERRENO M2 | TAMANO CONSTRUCCION M2 | VALOR CONSTRUCCION M2 | VALOR CONSTRUCCION |
|---------------------|----------------------------|---------------|------|----------------|------------|------------|------------------------|-----------------------|--------------------|
| 1 | Urbanización Torcoroma III | \$200,000,000 | 0.95 | \$190,000,000 | 6075821919 | 90 | 120 | \$1,200,000 | \$144,000,000 |
| 2 | Urbanización Torcoroma III | \$190,000,000 | 0.95 | \$180,500,000 | 3014619841 | 90 | 115 | \$1,200,000 | \$138,000,000 |
| 3 | Urbanización Torcoroma III | \$180,000,000 | 0.95 | \$171,000,000 | 6075821919 | 90 | 106 | \$1,200,000 | \$127,200,000 |
| 4 | Urbanización Torcoroma III | \$160,000,000 | 0.95 | \$152,000,000 | 6075830897 | 90 | 90 | \$1,200,000 | \$108,000,000 |
| Del inmueble | | | | | | 90 | | | |

| # | TOTAL SIN CONSTRUCCION | TERRENO M2 | FACTOR TAMAÑO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGADO | RESULTADOS |
|---|------------------------|------------|---------------|------------------|-------------------|--------------|
| 1 | \$46,000,000 | \$511,111 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$511,111 |
| 2 | \$42,500,000 | \$472,222 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$472,222 |
| 3 | \$43,800,000 | \$486,667 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$486,667 |
| 4 | \$44,000,000 | \$488,889 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$488,889 |
| | | | | | PROMEDIO | \$489,722.22 |
| | | | | | DESV. STANDAR | \$16,059.94 |
| | | | | | COEF. VARIACION | 3.28% |

| | | | | | | |
|----------------------|-----------------------|-----------------|-----------|----|-------------|------------------------|
| TERRENO CONSTRUCCION | ADOPTADOM2 ADOPTADOM2 | \$489,722.00 \$ | AREA AREA | 90 | TOTAL TOTAL | \$44,074,980.00 \$0.00 |
| VALOR TOTAL | \$44,074,980.00 | | | | | |

Observaciones:

Enlaces:

REPOSICION

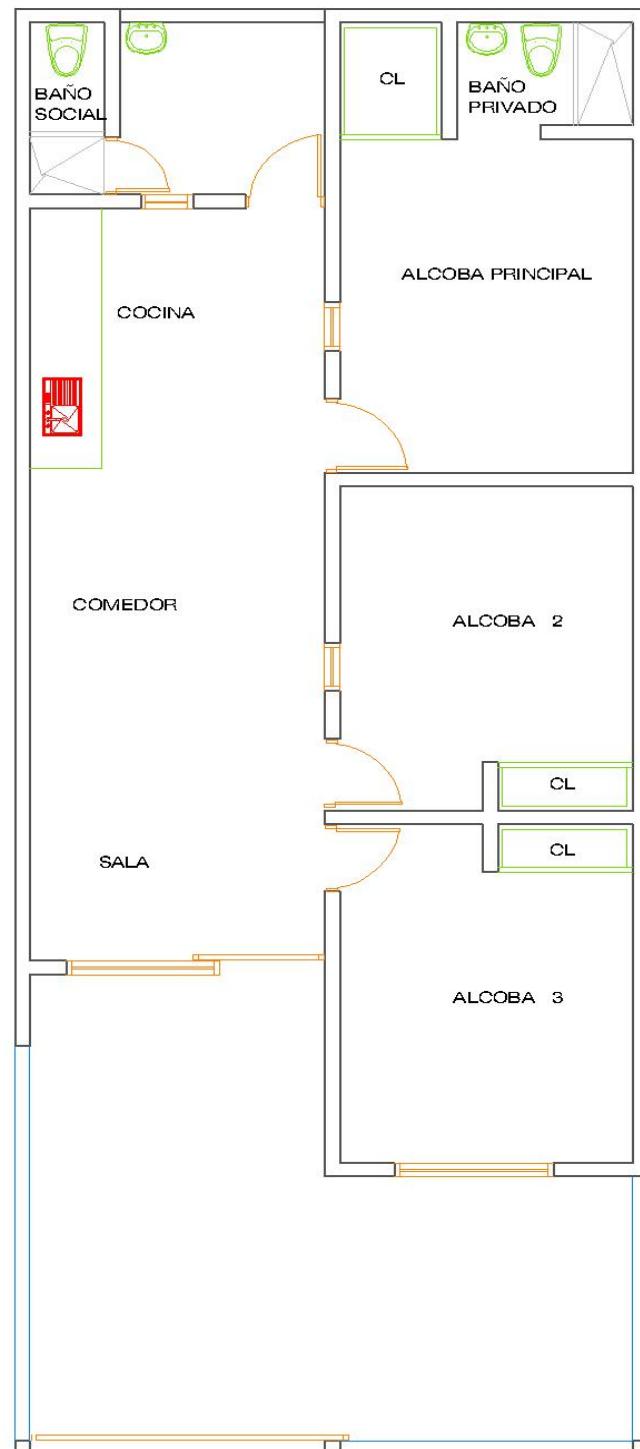
Depreciación Fitto y Corvini

| | |
|----------------------------------|---------------------|
| Area construida total | 64.69 |
| Area construida vendible | 64.69 |
| Valor M2 construido | \$1,458,222 |
| Valor reposición M2 | \$94,332,381 |
| Valor reposición presupuesto M2 | \$1,458,222 |
| Fuente | Construdata No. 209 |
| Factor ajuste % | 10 % |
| Valor reposición M2 ajustado | \$1,312,400 |
| Calificación estado conservación | 1.5 |
| Vida útil | 100 |
| Vetus Tez | 10 |
| Edad en % de vida útil | 10 % |
| Fitto y corvin % | 5.53 % |
| Valor reposición depreciado | \$1,239,824 |
| Valor adoptado depreciado | \$1,239,824 |
| Valor total | \$80,204,215 |

Observaciones: La vivienda fue remodelada hace 4 meses (Noviembre de 2023), se pudo evidenciar por sus acabados en pisos, cocina, closet y puertas, ventanas, baños nuevos, en general. Se le dio un promedio de 10 años por su estructura.

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



PLANTA PRIMER PISO

FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



FOTOS General

Contador de Energía



Contador de Agua



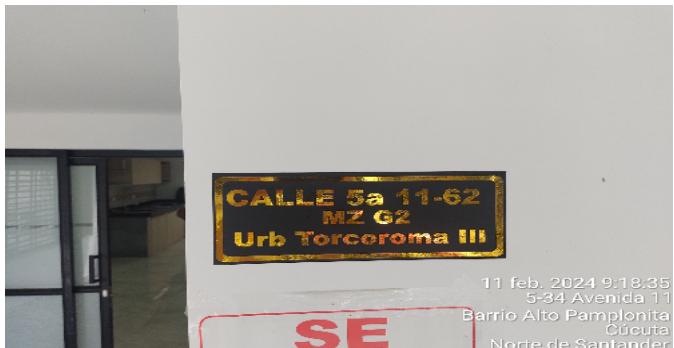
Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Sala



Comedor



Cocina



FOTOS General

Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



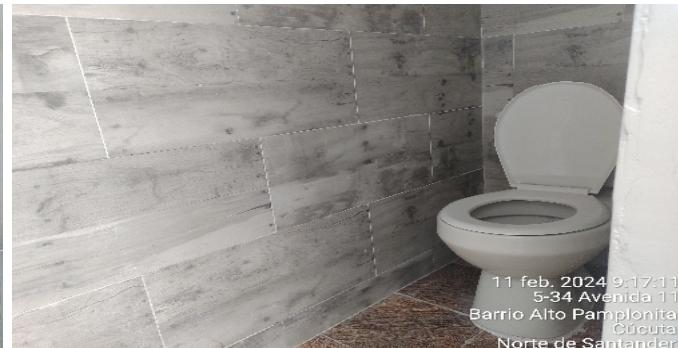
Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 1

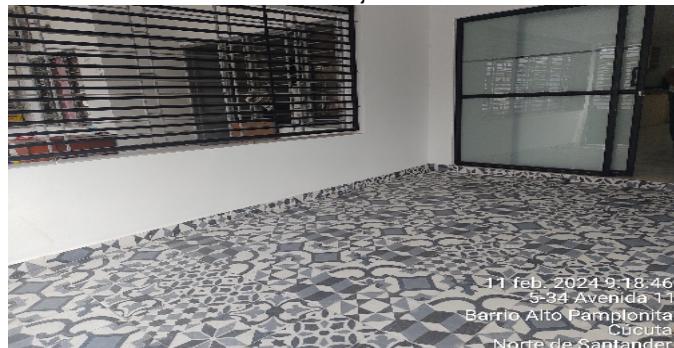


FOTOS General

Patio Interior



Garaje



Antejardin



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 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 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-1090390683



PIN de Validación: ad710a9c



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
https://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

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 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: ad7f0a9c



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



autorregulador nacional de avaluadores
http://anana.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

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 Suárez
Representante Legal