



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1091802096

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	YOVANY GAONA MALPICA	FECHA VISITA	13/02/2024
NIT / C.C CLIENTE	1091802096	FECHA INFORME	16/02/2024
DIRECCIÓN	CL 22 B # 6 - 66 LT 20 A DE LA MANZANA 1 DE LA URB TRIGAL CONTEMPORANEO BIIFAMILIAR CASA 20 A	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	EDAD (AÑOS)	7 años
BARRIO	URB TRIGAL CONTEMPORANEO	REMODELADO	
CIUDAD	San Jose de Cucuta	OCCUPANTE	Desocupado
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	Juan José Gaona Cuervo y otros			
NUM. ESCRITURA	3880 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	7a.	FECHA
CIUDAD ESCRITURA	San Jose de Cucuta		DEPTO	Norte de Santander
CEDULA CATASTRAL	54-001-01-10-0892-0049-801			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No disponible			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N / A			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	N/A	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	50%			

M. INMOB.	N°
260-320391	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto de este avalúo es una casa bifamiliar ubicado en la Calle 22 B # 6 - 66 Lote 20 A de la Manzana 1 de la Urbanización Trigal del Norte Contemporáneo, municipio de San José de Cúcuta, Departamento Norte de Santander.
(Según Catastro: C 22B 6 66 MZ 1 Cs 20A UR TRIGAL C).

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 100,203,450**VALOR ASEGURABLE \$ COP 100,203,450****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: se solicita licencia y planos donde registre el área total construida, y donde autoricen la construcción del antejardín en los dos pisos. Se liquidó en el presente informe el área registrada por estar en sometido a propiedad horizontal, es susceptible a cambios donde suministre documento que legalice la totalidad del área construida.

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

NOMBRES Y FIRMAS


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



Los Rosales Constructora Inmobiliaria
S.A.S.
Nombre de la firma

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Casa
Total unidades de vivienda	1 UND/PH: 2 UNDS
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Acuerdo No. 0022 del 19 de diciembre de 2019 POT San José de Cúcuta.

El inmueble se encuentra sometido a Regimen de Propiedad Horizontal, pero su comportamiento es de una casa independiente ya que su entrada en por la calle y no comparte zonas comunes.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	68.13	AREA TERRENO	M2	48
AREA CONSTRUIDA	M2	41.14	CONSTRUCCION	M2	40
AREA LIBRE	M2	27.99	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	42.631.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA TERRENO	M2	68.13	AREA TERRENO	M2	68.13
AREA CONSTRUIDA	M2	109.21	AREA CONSTRUIDA	M2	41.14
Porche	M2	25			

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 22 B # 6 - 66 LT 20 A DE LA MANZANA 1 DE LA URB TRIGAL CONTEMPORANEO BIFAMILIAR CASA 20 A | URB TRIGAL CONTEMPORANEO | San Jose de Cucuta | Norte de Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 6557, fecha: 14/10/2016, Notaría: 2a. y ciudad: Cúcuta.

SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	300-400	
Escolar	Regular	mas de 500	
Asistencial	Regular	mas de 500	
Estacionamientos			
Areas verdes	Bueno	0-100	
Zonas recreativas	Bueno	0-100	

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	Ajuste sismo resistente	SI
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario	Cubierta	teja de fibrocemento
Avance(En construcción)	100%	Fachada	otro
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	3-6 metros
Nº de pisos	2	Irregularidad Planta	No
Nº de sótanos	0	Irregularidad Altura	No
Vida Util	100 años	Tipología Vivienda	Casa Continua
Vida Remanente	93	Año de Construcción	2017
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	Bloque	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.	
Fecha de Remodelación			
Daños previos	NO		
Ubicación	Exterior		

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

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Área terreno	Terreno	68.13	M2	\$565,000.00	38.42%	\$38,493,450.00
Área construida	registrada	41.14	M2	\$1,500,000.00	61.58%	\$61,710,000.00
TOTALES					100%	\$100,203,450
Valor en letras	Cien millones doscientos tres mil cuatrocientos cincuenta Pesos Colombianos					

TOTAL COMERCIAL \$100,203,450
OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

12

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

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.

Se observa remodelaciones cerca al inmueble objeto del presente avalúo.

SALVEDADES

-NOTA DE LIQUIDACIÓN: ÁREA de terreno: Se liquidó en el presente informe, área de terreno registrada en documentos jurídicos. ÁREA construida: Se liquida el presente informe, registrada en documentos jurídicos por estar en PH. Se registra en inspección: 136.36 m² aproximados, válidos por certificado y escritura: 41.14 m², existe una diferencia de 95.22 m². El avalúo es susceptible a cambios de valor si se suministra documentos donde se legalice el área total construida.

Jurídica: Limitaciones al dominio: anotación 7 del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación. 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 adoquín 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 22 B y se encuentra en buen estado de conservación.

Propiedad horizontal: Escritura: 6557, Fecha escritura: 14/10/2016, Notaría escritura: 2a., Ciudad escritura: Cúcuta, Administración: N/A, Total unidades: 1 UND/PH: 2 UNDS, Ubicación: Exterior, Nro. pisos: 2, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Zonas verdes: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

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: Semi integral, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 2, Baño privado: 1, Estudio: 1, Zona ropa: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento. Pisos en Cerámica. Paredes estucadas y pintadas. Cielo raso en machimbre. Puertas en madera (Interiores), portón y reja metálica. Ventanas en aluminio. 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 valuaria 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 CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Urbanizacion Trigal del Norte	\$160,000,000	0.97	\$155,200,000	3175177257	90	76	\$1,500,000	\$114,000,000
2	Urbanizacion Trigal del Norte	\$150,000,000	0.97	\$145,500,000	3183305733	90	68	\$1,600,000	\$108,800,000
3	Urbanizacion Trigal del Norte	\$140,000,000	0.97	\$135,800,000	6075718371	90	66	\$1,500,000	\$99,000,000
4	Urbanizacion Trigal del Norte	\$150,000,000	0.97	\$145,500,000	3152283822	90	72	\$1,500,000	\$108,000,000
Del inmueble					68.13	66.14			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$41,200,000	\$457,778	1.0	1.0	1.00	\$457,778
2	\$36,700,000	\$407,778	1.0	1.0	1.00	\$407,778
3	\$36,800,000	\$408,889	1.0	1.0	1.00	\$408,889
4	\$37,500,000	\$416,667	1.0	1.0	1.00	\$416,667
					PROMEDIO	\$422,777.78
					DESV. STANDAR	\$23,666.06
					COEF. VARIACION	5.60%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$422,778.00	AREA	68.13	TOTAL	\$28,803,865.14
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,500,000.00	AREA	66.14	TOTAL	\$99,210,000.00
VALOR TOTAL		\$128,013,865.14				

Observaciones:

Enlaces:

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CL 22 B # 6 - 66 LT 20 A DE LA MANZANA 1 DE LA URB
TRIGAL CONTEMPORANEO BIFAMILIAR CASA 20 A | URB
TRIGAL CONTEMPORANEO | San Jose de Cucuta | Norte de
Santander

COORDENADAS (DD)

Latitud: 7.942986

Longitud:-72.505000

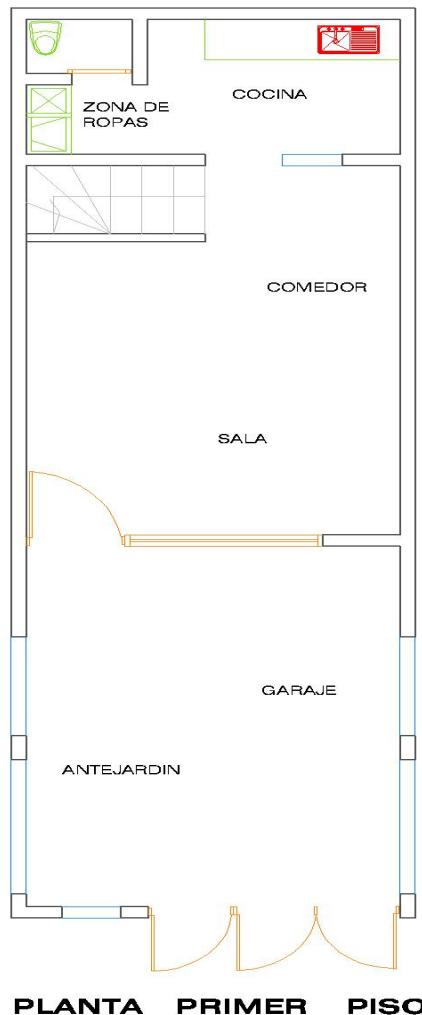
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 7° 56' 34.7496''

Longitud:72° 30' 17.9994''

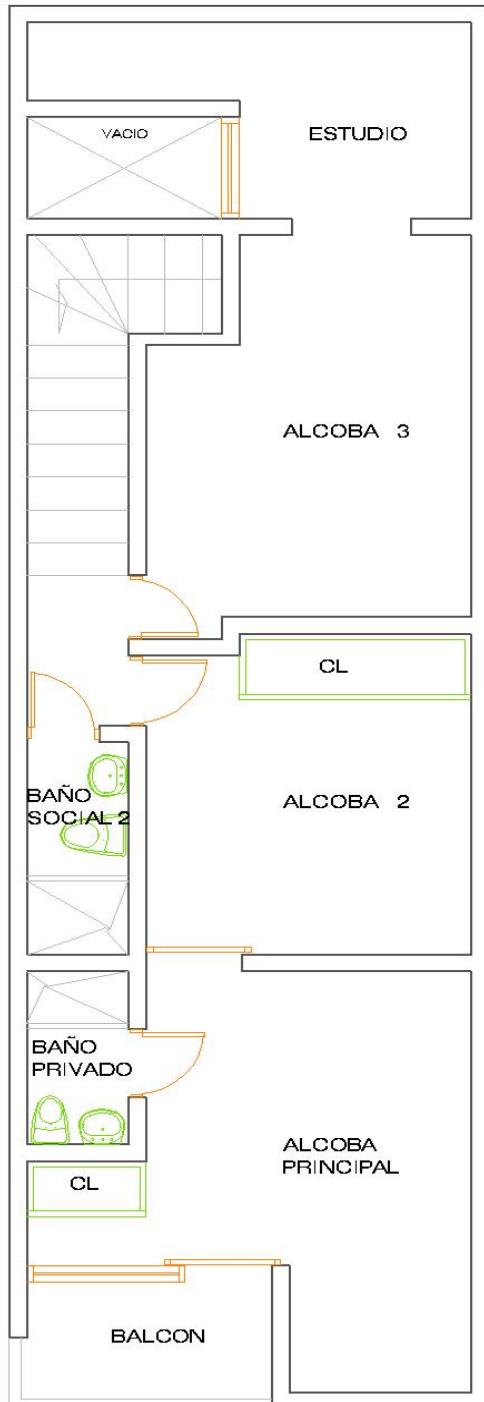


PLANO DE DISTRIBUCIÓN



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



PLANTA SEGUNDO PISO

FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energia



FOTOS General

Contador de Agua



13 feb. 2024 15:49:32
Vía sin nombre
Barrio El Porvenir Bajo
Cúcuta
Norte de Santander

Contador de Gas



13 feb. 2024 15:49:27
Vía sin nombre
Barrio El Porvenir Bajo
Cúcuta
Norte de Santander

Fachada del Inmueble



13 feb. 2024 15:49:18
Vía sin nombre
Barrio El Porvenir Bajo
Cúcuta
Norte de Santander

Nomenclatura



13 feb. 2024 15:49:46
Vía sin nombre
Barrio El Porvenir Bajo
Cúcuta
Norte de Santander

Nomenclatura



13 feb. 2024 16:30:49
Vía sin nombre
Barrio El Porvenir Bajo
Cúcuta
Norte de Santander

Sala



13 feb. 2024 16:30:43
Vía sin nombre
Barrio El Porvenir Bajo
Cúcuta
Norte de Santander

Comedor



13 feb. 2024 16:30:49
Vía sin nombre
Barrio El Porvenir Bajo
Cúcuta
Norte de Santander

Cocina



13 feb. 2024 16:30:35
Vía sin nombre
Barrio El Porvenir Bajo
Cúcuta
Norte de Santander

FOTOS General

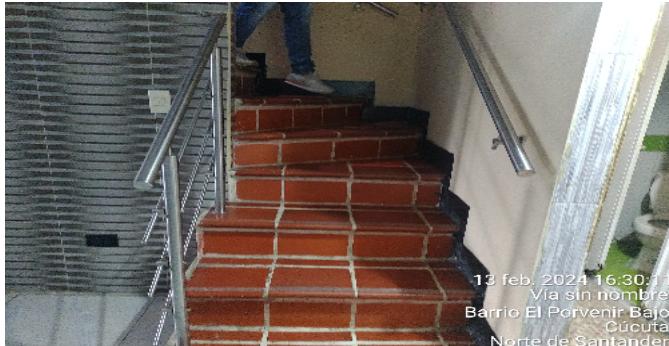
Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Balcón



Estudio



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



FOTOS General

Baño Privado Hab 1



13 feb. 2024 16:28:28
Vía sin nombre
Barrio El Porvenir Bajo
Cúcuta
Norte de Santander

Habitación 2



13 feb. 2024 16:29:00
Vía sin nombre
Barrio El Porvenir Bajo
Cúcuta
Norte de Santander

Habitación 3



13 feb. 2024 16:29:27
Vía sin nombre
Barrio El Porvenir Bajo
Cúcuta
Norte de Santander

Baño Social 1



13 feb. 2024 16:30:21
Vía sin nombre
Barrio El Porvenir Bajo
Cúcuta
Norte de Santander

Baño Social 2



13 feb. 2024 16:29:44
Vía sin nombre
Barrio El Porvenir Bajo
Cúcuta
Norte de Santander

Garaje



13 feb. 2024 16:31:13
Vía sin nombre
Barrio El Porvenir Bajo
Cúcuta
Norte de Santander

Antejardin



13 feb. 2024 16:31:07
Vía sin nombre
Barrio El Porvenir Bajo
Cúcuta
Norte de Santander

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 evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, 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 sufren 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 él 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-1091802096



PIN de Validación: ad740z9c



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



Registro Abierto de Avaluadores
<http://www.ana.org.co>
Calle 99 N° 7A - 31 Of. 300
Bogotá D.C - Colombia
Línea gratuita: 01800 000 0000 A.M.
En Bogotá: 555 97 46
A Nivel Nacional: 01 8000 423 840

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 inscrita(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 registrado en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos	
Alcance	
<ul style="list-style-type: none">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.



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 Autoregulador 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: 240207268389008977

Nro Matrícula: 260-320391

Pagina 1 TURNO: 2024-260-1-14996

Impreso el 7 de Febrero de 2024 a las 05:01:02 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: 18-01-2017 RADICACIÓN: 2016-260-6-31025 CON: ESCRITURA DE: 14-10-2016

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NIPRE

ESTADO DEL EQUO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

BIFAMILIAR CASA 20A CON AREA DE AREA TOTAL (68,13 M²) COEFICIENTE DE PROPIEDAD 50% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 6557, 2016/10/14, NOTARIA SEGUNDA CUCUTA. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012 CUENTA CON UN ÁREA CONSTRUIDA PRIVADA DE CUARENTA PUNTO CATORCE METROS CUADRADOS (40.14 M²) Y UN ÁREA LIBRE DE VEINTISIETE PUNTO NOVENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (27.99 M²).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

1. -ESCRITURA 8573 DEL 31/12/2015 NOTARIA SEGUNDA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 15/1/2016 POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE: R.C. PREFABRICADOS Y CONSTRUCCIONES S.A.S. , A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A., COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO URBANIZACION TRIGAL CONTEMPORANEO FIDUBOGOTA NIT.830055897-7 , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-41964 .-- 2. - ESCRITURA 5825 DEL 10/9/2015 NOTARIA SEGUNDA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 18/9/2015 POR COMPRAVENTA DE: JAIRO IGNACIO FANDIÑO PRADA , A: R.C. PREFABRICADOS Y CONSTRUCCIONES S.A.S. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-41964 .-- 3. -ESCRITURA 626 DEL 15/3/1993 NOTARIA 5 DE CUCUTA REGISTRADA EL 16/6/1993 POR COMPRAVENTA DE: BANCO NACIONAL , A: JAIRO IGNACIO FANDIÑO PRADA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-41964 .-- 4. -OFICIO 406 DEL 21/3/1986 JUZG.3.C.CTO. DE CUCUTA REGISTRADA EL 12/4/1988 POR REMATE DE: ADOLFO ENRIQUE MORALES VILLAMIZAR , DE: DELIA VILLAMIZAR DE MORALES , A: BANCO NACIONAL , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-41964 .-- 5. -ESCRITURA 1149 DEL 10/5/1974 NOTARIA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 15/5/1974 POR COMPRAVENTA DE: SERAFIN GRANADOS NUÑEZ , A: ADOLFO ENRIQUE MORALES VILLAMIZAR , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-41964 .-- 6. -ESCRITURA 936 DEL 19/5/1972 NOTARIA 1 DE CUCUTA REGISTRADA EL 23/6/1972 POR DONACION DE: MUNICIPIO DE CUCUTA. , A: SERAFIN GRANADOS NUÑEZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-41964 .--

PRIMERO.-REGISTRO DEL 22-03-1897 ESCRIT.#SIN DE 17-06-1733 OTORGADA ANTE EL ALCALDE DE PAMPLONA.-DONACION.- MODO DE ADQUISICION.- DE: DO/A JUANA RANGEL DE CUELLAR. A: MUNICIPIO DE CUCUTA. LIB.1 PARTIDA 128 FLS. 164/70. 1897

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CORREGIMIENTO EL SALADO, BARRIO LUIS DAVID EL ÓREZ, BIFAMILIAR CASA 20A

2) CL 22 B # 6 - 66 LT 20 A DE LA MANZANA 1 DE LA URB TRIGAL CONTEMPORANEO BIFAMILIAR CASA 20 A

DETERMINACION DEL INMUEBLE

DESTINACION ECONOMICA

MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA MÁXIMA SUCIENCIAS MEJORADA

MATRÍCULA A



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240207268389008977

Nro Matrícula: 260-320391

Página 2 TURNO: 2024-260-1-14996

Impreso el 7 de Febrero de 2024 a las 05:01:02 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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 15-01-2016 Radicación: 2016-260-6-515

Doc: ESCRITURA 8573 DEL 31-12-2015 NOTARIA SEGUNDA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A., COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO URBANIZACION TRIGAL CONTEMPORANEO

FIDUBOGOTA NIT.830055897-7

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 29-12-2016 Radicación: 2016-260-6-31025

Doc: ESCRITURA 6557 DEL 14-10-2016 NOTARIA SEGUNDA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL LICENCIA DE URBANIZACIÓN DE TERRENOS Y CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES MODALIDAD OBRA NUEVA NO. CU2-577/15 DE FECHA 21/01/2016, RESOLUCIÓN 557/15 DE FECHA 30 /12/2015, JUNTO CON PLANOS ARQUITECTÓNICOS CURADOR URBANO NO. 2 DE CÚCUTA

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A., COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO URBANIZACION TRIGAL CONTEMPORANEO

FIDUBOGOTA NIT.830055897-7

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 24-04-2017 Radicación: 2017-260-6-8683

Doc: ESCRITURA 1848 DEL 07-04-2017 NOTARIA SEGUNDA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$2,020,700

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES SOLO ESTE INMUEBLE HIPOTECA ESCRITURA 8573 DEL 31/12/2015 NOTARIA SEGUNDA DE CUCUTA

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

DE: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A., COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO URBANIZACION TRIGAL CONTEMPORANEO

FIDUBOGOTA NIT.830055897-7

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 24-04-2017 Radicación: 2017-260-6-8683

Doc: ESCRITURA 1848 DEL 07-04-2017 NOTARIA SEGUNDA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$500,000

ESPECIFICACION: OTRO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO LICENCIA CU2-577/15 DEL 21/01/2016 CURADURIA URBANA 2 CUCUTA

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A., COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO URBANIZACION TRIGAL CONTEMPORANEO

FIDUBOGOTA NIT. 830055897-7

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 24-04-2017 Radicación: 2017-260-6-8683



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240207268389008977

Nro Matrícula: 260-320391

Página 3 TURNO: 2024-260-1-14996

Impreso el 7 de Febrero de 2024 a las 05:01:02 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

Doc: ESCRITURA 1848 DEL 07-04-2017 NOTARIA SEGUNDA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$55,900,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA V.I.S.

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A., COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO URBANIZACION TRIGAL CONTEMPORANEO
FIDUBOGOTA NIT. 830055897-7

A: CUERVO GRANADOS LILIANA

CC# 37294636 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 24-04-2017 Radicación: 2017-260-6-8683

Doc: ESCRITURA 1848 DEL 07-04-2017 NOTARIA SEGUNDA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: CUERVO GRANADOS LILIANA

CC# 37294636

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 24-04-2017 Radicación: 2017-260-6-8683

Doc: ESCRITURA 1848 DEL 07-04-2017 NOTARIA SEGUNDA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: CUERVO GRANADOS LILIANA

CC# 37294636

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

A: GAONA MALPICA JAVIER ARTURO

CC# 13197964

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 09-07-2021 Radicación: 2021-260-6-18395

Doc: RESOLUCION 33 DEL 30-06-2021 ALCALDIA DE SAN JOSE DE CUCUTA DE SAN JOSE DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0212 VALORIZACION DECRETO 1394 DE 1970, ARTICULO 59 Y SIGUIENTES

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

DE: SECRETARIA DE VALORIZACION Y PLUSVALIA MUNICIPIO SAN JOSE DE CUCUTA

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 10-10-2022 Radicación: 2022-260-6-27203

Doc: OFICIO 2022108000711401 DEL 29-09-2022 ALCALDIA DE SAN JOSE DE CUCUTA DE SAN JOSE DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA VALORIZACION RESOLUCION 33 DEL 30/6/2021 DE LA ALCALDIA DE SAN JOSE DE CUCUTA.

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: 240207268389008977

Nro Matrícula: 260-320391

Página 5 TURNO: 2024-260-1-14996

Impreso el 7 de Febrero de 2024 a las 05:01:02 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: 2024-260-1-14996 FECHA: 07-02-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

DEPARTAMENTO SUPERIOR DE NOTARIADO Y REGISTRO. OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CUCUTA. SNR. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CUCUTA. SNR.

MARTHA ELIANA PEREZ TORRENEGRA

REGISTRADORA PRINCIPAL

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

SNR