



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1054541656-V2

RESUMEN EJECUTIVO

|                   |   |
|-------------------|---|
| CLIENTE           | EDINSON ESPITIA ARDILA  |
| NIT / C.C CLIENTE | 1054541656  |
| DIRECCIÓN         | BR EL TRIUNFO URB JUAN PABLO II LT 19<br>MZ C (Según Catastro: MZ C LT 19 UR JUAN<br>PABLO II). |
| SECTOR            | Urbano Estrato 1  |
| BARRIO            | 1) BR EL TRIUNFO  |
| CIUDAD            | Zulia   |
| DEPARTAMENTO      | Norte de Santander  |
| PROPOSITO         | Modelo 8-14   |
| TIPO AVALUO       | valor comercial   |
| VALUADOR          | LILIANA GONZALEZ JAIME  |
| IDENTIFICACIÓN    | 60323174  |

ANTECEDENTES

|                  |  |
|------------------|--|
| FECHA VISITA     | 04/03/2024   |
| FECHA INFORME    | 05/03/2024   |
| DIRIGIDO A       | Caja Promotora de Vivienda<br>Militar y de Policía |
| EDAD (AÑOS)      | 14 años  |
| REMODELADO       |  |
| OCUPANTE         | Propietario  |
| TIPO DE INMUEBLE | Casa   |
| USO ACTUAL       | Vivienda   |

ASPECTOS JURIDICOS

|                                     |                                 |             |                   |                    |            |
|-------------------------------------|---------------------------------|-------------|-------------------|--------------------|------------|
| PROPIETARIO                         | María Catalina Contreras Torres |             |                   |                    |            |
| NUM.                                | 212 EscrituraDe                 | #NOTARIA    | Única de El Zulia | FECHA              | 27/05/2010 |
| ESCRITURA                           | Propiedad                       |             |                   |                    |            |
| CIUDAD                              | Zulia                           |             | DEPTO             | Norte de Santander |            |
| ESCRITURA                           |                                 |             |                   |                    |            |
| CEDULA                              | 01-00-0229-0015-000             |             |                   |                    |            |
| CATASTRAL                           |                                 |             |                   |                    |            |
| LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN            | No disponible                   |             |                   |                    |            |
| NOMBRE DEL CO<br>NUNTO/EDIFICI<br>O | URB JUAN PABLO II               |             |                   |                    |            |
| VALOR ADMINIS<br>TRACIÓN            | No Tiene                        | MENSUALIDAD |                   | VRxM2              |            |

|            |      |
|------------|------|
| M. INMOB.  | N°   |
| 260-241220 | Casa |

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto del presente avalúo es un lote de terreno junto con la casa sobre él construida, ubicada en la Manzana C Lote 19 de la Urbanización Juan Pablo II, municipio de El Zulia, Departamento Norte de Santander.  
(Según Catastro: MZ C LT 19 UR JUAN PABLO II).

ACABADOS

| DETALLE     | CALIDAD     | ESTADO |
|-------------|-------------|--------|
| Sala        | Sencillo    | Bueno. |
| Comedor     | Sencillo    | Bueno. |
| Cocina      | Normal      | Bueno. |
| Baño        | Sencillo    | Bueno. |
| Piso        | Sencillo    | Bueno. |
| Techo       | Sencillo    | Bueno. |
| Muro        | Sin acabado | Bueno. |
| Carpintería | Sencillo    | Bueno. |

DEPENDENCIAS

|         |        |          |   |         |   |
|---------|--------|----------|---|---------|---|
| Sala    | 1      | Estudio  | 0 | Alcobas | 2 |
| Comedor | 1      | Estar    | 0 | B. priv | 0 |
| Cocina  | No hay | AlcServ. | 0 | Terraza |   |
| Zropa   | 1      | BServ    | 0 | Jardín  | 0 |
| Patio   | 1      | Bsocial  | 1 | Balcón  | 0 |

|             |    |           |    |            |  |
|-------------|----|-----------|----|------------|--|
| Garajes     |    | Exclusivo | NO | Sencillo   |  |
| Cubierto    | NO | Privado   | NO | Doble      |  |
| Descubierto | NO | Comunal   | NO | Servidumb. |  |

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 68,192,740

VALOR ASEGURABLE \$ COP 68,192,740

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Se adjunta certificado de nomenclatura.

NOMBRES Y FIRMAS

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

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

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

## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| Uso Principal Según Norma         | unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar para grupos de escasos recursos y con densidad alta. |
| Uso Compatible Según Norma        | S/   |
| Uso Condicionado Según Norma      | S / I  |
| Uso Prohibido Según Norma         | S/I  |
| Amenaza Riesgo Inundacion         | N / A  |
| Amenaza Riesgo Movimiento en masa | N / A  |
| Suelos De Proteccion              | N / A  |
| Patrimonio                        | N / A  |

|            |             |                |         |
|------------|-------------|----------------|---------|
| Área Lote  | 90 M2       | Frente         | 6.00 MI |
| Forma      | Rectangular | Fondo          | 15 MI   |
| Topografía | Plana       | Rel. Fte./Fdo. | 2:1     |

## NORMAS DE USO DE SUELO

|                         |  |
|-------------------------|--|
| Decreto / Acuerdo       | Acuerdo No. 033 del 25 de julio de 2012  |
| Antejardín              | 3.0 metros   |
| Uso principal           | unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar para grupos de escasos recursos y con densidad alta. |
| Altura permitida pisos  | 2 Pisos  |
| Aislamiento posterior   | 3.0 metros a partir del segundo piso   |
| Índice de ocupación     | 0.75   |
| Índice de construcción: | 1.40   |
| No. De Unidades:        | 1  |

## CONSTRUCCIÓN

| ÁREAS JURÍDICAS         | UND | VALOR |
|-------------------------|-----|-------|
| AREA CONSTRUIDA         | M2  | S/I   |
| AREA DE TERRENO         | M2  | 90    |
| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR |
| AREA DE TERRENO         | M2  | 90    |
| AREA PISO 1             | M2  | 52.38 |

| ÁREAS CATASTRAL       | UND   | VALOR     |
|-----------------------|-------|-----------|
| AREA DE TERRENO       | M2    | 90        |
| AREA CONSTRUIDA       | M2    | 33        |
| AVALUO CATASTRAL 2024 | PESOS | 4.861.000 |
| ÁREAS VALORADAS       | UND   | VALOR     |
| AREA DE TERRENO       | M2    | 90        |
| AREA PISO 1           | M2    | 52.38     |

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

## SECTOR

|                   |             |
|-------------------|-------------|
| Uso predominante  | Residencial |
| Demanda / interés | Media       |

|                   | Nivel de equipamiento | Distancias aprox. |
|-------------------|-----------------------|-------------------|
| Comercial         | Regular               | mas de 500        |
| Escolar           | Regular               | mas de 500        |
| Asistencial       | Regular               | mas de 500        |
| Estacionamientos  |                       |                   |
| Áreas verdes      | Bueno                 | 0-100             |
| Zonas recreativas | Bueno                 | 0-100             |

|                    | Tiene / No tiene | Estado de conserv. |
|--------------------|------------------|--------------------|
| Andenes            | SI               | Bueno              |
| Sardineles         | SI               | Bueno              |
| 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 Util                | 100 años  |
| Vida Remanente           | 86  |
| Estructura               | Tradicional   |
| Material de Construcción | Ladrillo  |
| Fecha de Remodelación    |   |
| Daños previos            | NO  |
| Ubicación                | BR EL TRIUNFO URB JUAN PABLO II LT 19 MZ C (Según Catastro: MZ C LT 19 UR JUAN PABLO II). |

|                         |                     |
|-------------------------|---------------------|
| Ajuste sismo resistente | SI                  |
| Cubierta                | teja metalica       |
| Fachada                 | ladrillo a la vista |
| Ancho Fachada           | 3-6 metros          |
| Irregularidad Planta    | No                  |
| Irregularidad Altura    | No                  |
| Tipología Vivienda      | Casa Continua       |
| Año de Construcción     | 2010                |

## 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     | \$252,321.00   | 33.30%      | \$22,708,890.00     |
| Area Construida | Piso 1      | 41.56 | M2     | \$990,468.00   | 60.36%      | \$41,163,850.08     |
| Otro            | Porche      | 10.80 | M2     | \$400,000.00   | 6.33%       | \$4,320,000.00      |
| <b>TOTALES</b>  |             |       |        |                | <b>100%</b> | <b>\$68,192,740</b> |

Valor en letras

Sesenta y ocho millones ciento noventa y dos mil setecientos cuarenta Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL****\$68,192,740**

### OFERTA Y DEMANDA

**Tiempo esperado de comercialización (Meses):**

12

**Perspectivas de valoración:**

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

**Comportamiento Oferta y Demanda:**

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

**Actualidad edificadora:**

Se encontraron construcción de un proyecto de vivienda Conjunto Cerrado L Pradera a 200 metros del inmueble objeto del presente avalúo.

### SALVEDADES

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

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

**Entorno:** Vecindario con buen amoblamiento urbano. Vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado. IMPACTOS AMBIENTALES NEGATIVOS, no se observa afectaciones ambientales. De orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio. La vía de acceso al inmueble es la Calle 1 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: No hay, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento. Pisos en Concreto con pintura. Paredes sin pañete. Puertas metálicas. Ventanas metálicas. Enchapes en Baños. La cocina no cuenta con lavaplatos, el lavadero se utiliza para este fin, los baños están sin enchape.

### 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.

**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.

MERCADO

| #            | DIRECCION | VALOR VENTA   | NEG  | VALOR<br>DEPURADO | TELEFONO   | TERRENO<br>M2 | TAMANO<br>CONSTRUCCI<br>ON<br>M2 | VALOR<br>CONSTRUCCION<br>M2 | VALOR<br>CONSTRUCCION |
|--------------|-----------|---------------|------|-------------------|------------|---------------|----------------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| 1            | El Zulia  | \$85,000,000  | 0.95 | \$80,750,000      | 3234602780 | 84            | 72                               | \$800,000                   | \$57,600,000          |
| 2            | El Zulia  | \$80,000,000  | 0.95 | \$76,000,000      | 3152577629 | 90            | 68                               | \$800,000                   | \$54,400,000          |
| 3            | El Zulia  | \$85,000,000  | 0.95 | \$80,750,000      | 6075688889 | 84            | 60                               | \$1,000,000                 | \$60,000,000          |
| 4            | El Zulia  | \$120,000,000 | 0.95 | \$114,000,000     | 3104151347 | 150           | 110                              | \$700,000                   | \$77,000,000          |
| Del inmueble |           |               |      |                   |            | 90            |                                  |                             |                       |

| # | TOTAL SIN<br>CONSTRUCCION | TERRENO M2 | FACTOR TAMANO | FACTOR UBICACION | FACTOR<br>HOMOLOGADO | RESULTADOS   |
|---|---------------------------|------------|---------------|------------------|----------------------|--------------|
| 1 | \$23,150,000              | \$275,595  | 1.0           | 1.0              | 1.00                 | \$275,595    |
| 2 | \$21,600,000              | \$240,000  | 1.0           | 1.0              | 1.00                 | \$240,000    |
| 3 | \$20,750,000              | \$247,024  | 1.0           | 1.0              | 1.00                 | \$247,024    |
| 4 | \$37,000,000              | \$246,667  | 1.0           | 1.0              | 1.00                 | \$246,667    |
|   |                           |            |               |                  | PROMEDIO             | \$252,321.43 |
|   |                           |            |               |                  | DESV. STANDAR        | \$15,848.54  |
|   |                           |            |               |                  | COEF. VARIACION      | 6.28%        |

|              |                 |              |      |    |       |                 |
|--------------|-----------------|--------------|------|----|-------|-----------------|
| TERRENO      | ADOPTADOM2      | \$252,321.00 | AREA | 90 | TOTAL | \$22,708,890.00 |
| CONSTRUCCION | ADOPTADOM2      | \$           | AREA |    | TOTAL | \$0.00          |
| VALOR TOTAL  | \$22,708,890.00 |              |      |    |       |                 |

Observaciones:

Enlaces:

REPOSICION



Depreciación Fitto y Corvini

|                                  |                     |
|----------------------------------|---------------------|
| Area construida total            | 41.56               |
| Area construida vendible         | 41.56               |
| Valor M2 construido              | \$1,458,222         |
| Valor reposición M2              | \$60,603,706        |
| Valor reposición presupuesto M2  | \$1,458,222         |
| Fuente                           | Construdata No. 209 |
| Factor ajuste %                  | 10 %                |
| Valor reposición M2 ajustado     | \$1,312,400         |
| Calificación estado conservación | 3                   |
| Vida útil                        | 100                 |
| VetusTez                         | 14                  |
| Edad en % de vida útil           | 14 %                |
| Fito y corvin %                  | 24.53 %             |
| Valor reposición depreciado      | \$990,468           |
| Valor adoptado depreciado        | \$990,468           |
| Valor total                      | \$41,163,850        |



UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

BR EL TRIUNFO URB JUAN PABLO II LT 19 MZ C (Según Catastro: MZ C LT 19 UR JUAN PABLO II). | 1) BR EL TRIUNFO | Zulia | Norte de Santander

COORDENADAS (DD)

Latitud: 7.931509

Longitud:-72.604819

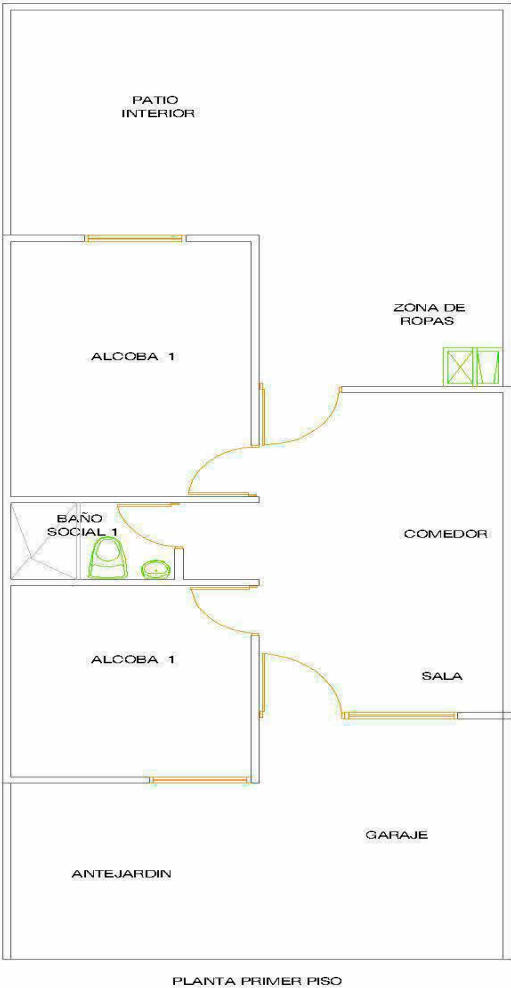
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 7° 55´ 53.4324´´

Longitud:72° 36´ 17.3484´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



PLANTA PRIMER PISO



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno





FOTOS General

Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura





FOTOS General

Nomenclatura



Nomenclatura



Sala



Sala



Comedor



Comedor



Cocina



Cocina





FOTOS General

Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



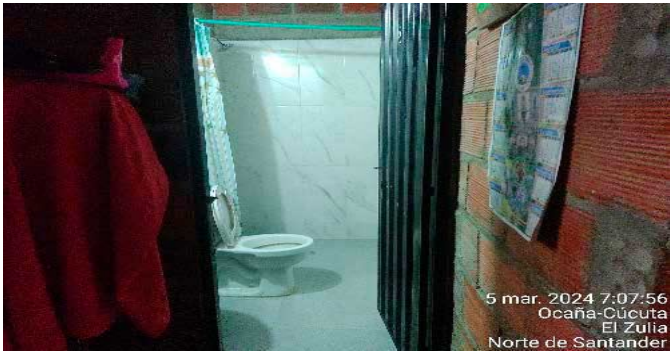
Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Baño Social 1



Baño Social 1



Patio Interior





FOTOS General

Patio Interior



Patio Interior



Garaje



Garaje



Antejardin





# CRUCE CARTOGRÁFICO

## Consulta catastral



## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

## FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1054541656-V2





PIN de Validación: ba940ae8



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



## Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

### Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) LILIANA GONZALEZ JAIME, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 60323174, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 05 de Junio de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-60323174.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) LILIANA GONZALEZ JAIME se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción  
05 Jun 2019

Regimen  
Régimen Académico

#### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CÚCUTA, NORTE DE SANTANDER

Dirección: CALLE 15AN # 17E - 36 NIZA

Teléfono: 3183900001 - 5762294

Correo Electrónico: lili\_go\_67@hotmail.com

#### Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Arquitecto - Universidad Antonio Nariño.

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) LILIANA GONZALEZ JAIME, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 60323174

El(la) señor(a) LILIANA GONZALEZ JAIME se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN de Validación: ba940ae8



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



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**


**ba940ae8**

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

RAA AVALUO: LRCAJA-1034541656-V2 M.I.: 260-241220

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal

|   |  |   |
|---|--|---|
|  | MACROPROCESO DE APOYO                              |   |
|   | PROCESO: SECRETARIA DE PLANEACION Y OBRAS PUBLICAS | Fecha Actualización:<br>22-06-2021<br>VERSIÓN 2.0 |
|   | CERTIFICACIONES                                    | Página 1 de 1                                     |

EL SUSCRITO SECRETARIO DE PLANEACION Y OBRAS PUBLICAS DEL  
MUNICIPIO DE EL ZULIA, NORTE DE SANTANDER.

CERTIFICA:

ALCALDIA DE EL ZULIA  
Red No. 2024-400-090441-1  
2024-03-04 11:23 - REC. CP. 106/1  
Rm D. SECRETARIA DE PL.  
Destino: MARIA CATALINA CONTRERAS  
Asunto: RESPUESTA SOLI  
Folios: 1  
Anejos:

Qué; el predio identificado con código catastral 01-00-0229-0015-000 y matrícula inmobiliaria No 260-241220, área urbana del municipio El Zulia departamento Norte de Santander, es propiedad de la señora **MARIA CATALINA CONTRERAS TORRES** identificada con cedula de ciudadanía No 37.343.327 expedida en El Zulia, Norte de Santander.

Qué; la nomenclatura para este bien inmueble es la siguiente:

|                            |
|----------------------------|
| MUNICIPIO EL ZULIA         |
| BARRIO EL TRIUNFO          |
| URBANIZACION JUAN PABLO II |
| MZ C LOTE 19               |

La presente certificación se expide en el Municipio de El Zulia, Departamento Norte de Santander, a los cuatro (04) días del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024).

  
**WILSON REY DIAZ**  
Secretario de Planeación y Obras Públicas





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

**Certificado generado con el Pin No: 240213439189289520**

**Nro Matrícula: 260-241220**

Pagina 1 TURNO: 2024-260-1-17551

Impreso el 13 de Febrero de 2024 a las 09:23:28 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: EL ZULIA VEREDA: EL ZULIA

FECHA APERTURA: 27-04-2006 RADICACIÓN: 2006-8363 CON: ESCRITURA DE: 19-04-2006

CODIGO CATASTRAL: **54261010002290015000**COD CATASTRAL ANT: 010002290015000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

Contenidos en ESCRITURA Nro 285 de fecha 26-12-2005 en NOTARIA UNICA de EL ZULIA LOTE 19 con area de 90 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 19-04-2006 ESCRITURA 285 DEL 26-12-2005 NOTARIA UNICA DE EL ZULIA LOTE A: MUNICIPIO DE EL ZULIA.-  
2005SEGUNDO.-REGISTRO DEL 28-07-2005 ESCRITURA 120 DEL 26-07-2005 NOTARIA UNICA DE EL ZULIA DIVISION MATERIAL A : MUNICIPIO DE EL ZULIA.-2005TERCERO.-REGISTRO DEL 01-06-2005 ESCRITURA 83 DEL 31-05-2005 NOTARIA UNICA DE EL ZULIA COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 260,000,000.00 DE: CLUB DE CAZA,PESCA Y TIRO CUCUTA- A : MUNICIPIO DE EL ZULIA.-2005CUARTO.-REGISTRO DEL 04-04-1968 ESCRITURA 2584 DEL 21-12-1966 NOTARIA 1 DE CUCUTA COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 130,000.00 DE: CORREA DE JORDAN SARA, A : CLUB DE CAZA, PESCA Y TIRO CUCUTA.-

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) BR EL TRIUNFO URB JUAN PABLO II LT 19 MZ C

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

260 - 241156

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 19-04-2006 Radicación: 2006-8363

Doc: ESCRITURA 285 DEL 26-12-2005 NOTARIA UNICA DE EL ZULIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0924 RELOTEO SE ARCHIVA EL DOCUMENTO EN LA MATRICULA 260-237539.

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

**A: MUNICIPIO DE EL ZULIA**

**X**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 28-06-2010 Radicación: 2010-260-6-16688

Doc: ESCRITURA 212 DEL 27-05-2010 NOTARIA UNICA DE EL ZULIA

VALOR ACTO: \$13,140,462

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0119 APOORTE DE SUBSIDIO EN ESPECIE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL CON SUBSIDIO OTORGADO



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

Certificado generado con el Pin No: 240213439189289520

Nro Matrícula: 260-241220

Pagina 2 TURNO: 2024-260-1-17551

Impreso el 13 de Febrero de 2024 a las 09:23:28 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

POR FONVIVIENDA, JUNTO CON LA CASA EN EL CONSTRUIDA, CON PROHIBICION PARA ENAJENAR O DEJAR DE HABITAR ANTES DE HABER  
TRANSCURRIDO CINCO AÑOS A PARTIR DE LA FECHA.

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

DE: MUNICIPIO DE EL ZULIA

**A: CONTRERAS TORRES MARIA CATALINA**

**CC# 37343327 X**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 28-06-2010 Radicación: 2010-260-6-16688

Doc: ESCRITURA 212 DEL 27-05-2010 NOTARIA UNICA DE EL ZULIA

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: CONTRERAS TORRES MARIA CATALINA

**CC# 37343327**

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

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 20-12-2023 Radicación: 2023-260-6-31469

Doc: RESOLUCION SPOP-RA-200-2023-012 DEL 20-11-2023 ALCALDIA DEL ZULIA DE EL ZULIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0971 CAMBIO CLASIFICACION DEL SUELO

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

DE: ALCALDIA DEL ZULIA

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 29-01-2024 Radicación: 2024-260-6-1735

Doc: ESCRITURA 8 DEL 23-01-2024 NOTARIA UNICA DE EL ZULIA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

ESCRITURA 212 DEL 27/5/2010 NOTARIA UNICA DE EL ZULIA

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

DE: CONTRERAS TORRES MARIA CATALINA

**CC# 37343327**

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

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 29-01-2024 Radicación: 2024-260-6-1735

Doc: ESCRITURA 8 DEL 23-01-2024 NOTARIA UNICA DE EL ZULIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PROHIBICIÓN DE NO ENAJENAR ANTES DE CINCO AÑOS,  
ESCRITURA 212 DEL 27/5/2010 NOTARIA UNICA DE EL ZULIA, INSCRITA EN LA ANOTACIÓN 2 POR HABERSE CUMPLIDO EL TERMINO PARA TAL FIN.

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

DE: MUNICIPIO DEL ZULIA

**A: CONTRERAS TORRES MARIA CATALINA**

**CC# 37343327**



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

Certificado generado con el Pin No: 240213439189289520

Nro Matrícula: 260-241220

Pagina 3 TURNO: 2024-260-1-17551

Impreso el 13 de Febrero de 2024 a las 09:23:28 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

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*6\*

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)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-260-1-17551

FECHA: 13-02-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

MARTHA ELIANA PEREZ TORRENEGRA

REGISTRADORA PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública