



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1090418916

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JORGE ELIECER JAIMES VELASCO
NIT / C.C CLIENTE	1090418916
DIRECCIÓN	AV 18 ESTE # 7 NORTE - 166 CO TORRE DE PICABIA BARR SAN EDUARDO APTO 702 TORRE C PRQUE 90
SECTOR	Urbano Estrato 4
BARRIO	San Eduardo
CIUDAD	Cucuta
DEPARTAMENTO	Norte de Santander
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	LILIANA GONZALEZ JAIME
IDENTIFICACIÓN	60323174

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	24/01/2025
FECHA INFORME	27/01/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	10 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	Diego Enrique Galvis Correa				
NUM.	740 EscrituraDe	#NOTARIA	2a.	FECHA	17/02/2016
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Cucuta	DEPTO	Norte de Santander		
ESCRITURA					
CEDULA	54-001-01-05-0874-0099-901				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No aportada				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO TORRES DE PICABIA BARRIO SAN EDUARDO				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	295000	VRxM2	4876.84
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.70 %				

M. INMOB.	N°
260-304822	APTO 702 TORRE C PARQ. N°90
MATRICULA	NRO. GARAJE
Común uso exclusivo	90

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto del presente avalúo es el Apartamento 702 C de la Torre C del Conjunto Torre de Picabia, Barrio San Eduardo, ubicado en la Avenida 18 Este # 7 Norte - 166, Municipio de Cúcuta, Departamento Norte de Santander. (Según Catastro: A 18E 7N 166 AP 702 PQ 90 T C CJ 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.

DEPENDENCIAS

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

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	Si	Bicicletero	Si	Acensores	Si
Piscinas	Si	TerrazaCom	Si	JardinInfant	Si
		unal		il	
PlantaElect.	Si	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	Si	BombaEyec	No
				tora	
Porteria	Si	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	Si	Shut	Si	Citofono	Si
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 246,137,499

VALOR ASEGURABLE \$ COP 246,137,499

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

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

NOMBRES Y FIRMAS

LILIANA GONZALEZ JAIME
Perito Actuante
C.C: 60323174 RAA: AVAL-60323174
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-01-27 10:18:00

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

Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.

Área de actividad

Uso principal

Tipo de proyecto

Total unidades de vivienda

Garajes

Tipo de Garaje

Residencial.

Vivienda

Apartamento

144

Si tiene No. 1

ComÃn uso exclusivo

Acuerdo No. 0022 del 19 de diciembre de 2019 - POT

Municipio de San José de Cúcuta.

Inmueble bajo régimen propiedad horizontal. Nota: Se toma el

área de los documentos suministrados.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS

UND

VALOR

AREA CONSTRUIDA

M2

69.05

AREA PRIVADA

M2

60.49

ÁREAS CATASTRAL

UND

VALOR

AREA

M2

68

AVALUO

PESOS

90.872.000

CATASTRAL 2025

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA

UND

VALOR

AREA PRIVADA MEDIDA

M2

60.49

ÁREAS VALORADAS

UND

VALOR

AREA PRIVADA VALORADA

M2

60.49

OBSERVACIONES DE ÁREAS

AV 18 ESTE # 7 NORTE - 166 CO TORRE DE PICABIA BARR SAN EDUARDO APTO 702 TORRE C PRQUE 90 | San Eduardo | Cucuta | Norte de Santander está

sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 3139, fecha: 20/05/2015, Notaría: 2a. y ciudad: C?cuta.

SECTOR

Uso predominante

Residencial

Demanda / interés

Media

Nivel de equipamiento

Distancias aprox.

Comercial

Bueno

100-200

Escolar

Bueno

100-200

Asistencial

Bueno

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

Vias 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

Impacto Ambiental

Aire:

SI

Zonas verdes:

SI

Arborización:

SI

Cond.seguridad:

NO

Aguas servidas:

NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción

Usada

Tipo

No VIS

Avance(En construcción)

100%

Estado de conservación

Bueno

N° de Pisos

9

N° de Sótanos

0

Vida Util

100 años

Vida Remanente

90

Estructura

Tradicional

Material de Construcción

concreto reforzado

Fecha de Remodelación

Daños previos

NO

Ubicación

Apartamento Interior

Ajuste sismo resistente

SI

Cubierta

Placa de concreto

Fachada

otro

Ancho Fachada

Mayor 9 metros

Irregularidad Planta

No

Irregularidad Altura

No

Tipología Vivienda

Edificio en Altura - Piso en Manzana

Año de Construcción

2015

Comentarios de estructura

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.

Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apto 702C	60.49	M2	\$4,069,061.00	100.00%	\$246,137,499.89
TOTALES					100%	\$246,137,499
Valor en letras			Doscientos cuarenta y seis millones ciento treinta y siete mil cuatrocientos noventa y nueve Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$246,137,499

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 altas
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 alta.
Actualidad edificadora:	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

Jurídica: Información tomada de los documentos suministrados, el inmueble tiene las siguientes Anotaciones: Servidumbre (Anotación Nro 001), Valorización (Anotación Nro. 006). del certificado de tradición y libertad. Según lo contenido en el certificado de tradición y libertad suministrado no existen gravámenes o afectaciones que incidan en la propiedad.

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 Conjunto Torres de Picabia es la Avenida 18 E y se encuentra en buen estado de conservación.

Propiedad horizontal: Escritura: 3139, Fecha escritura: 20/05/2015, Notaría escritura: 2a., Ciudad escritura: Cúcuta, Administración: \$295.000, Total unidades: 144, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 9, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Gimnasio: Si, Biciclétero: Si, Planta eléctrica: Si, Jardín infantil: Si, Terraza comunal: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1

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

Acabados: Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento. Pisos en Cerámica. Paredes estucadas y pintadas. Puertas en madera. Ventanas en aluminio. Enchapes en Baños y Cocina. Muebles de madera en Baños y Cocina.

-NOTA DE LIQUIDACIÓN: Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Torres de Picabia	7	\$230,000,000	0.97	\$223,100,000	1	\$	0	\$	\$3,688,212.93	3219284417
2	Torres de Picabia	7	\$260,000,000	0.97	\$252,200,000	1	\$	0	\$	\$4,169,284.18	3187852469
3	Torres de Picabia	1	\$250,000,000	0.97	\$242,500,000	1	\$	0	\$	\$4,008,927.10	3183355973
4	Torres de Picabia	2	\$275,000,000	0.97	\$266,750,000	1	\$	0	\$	\$4,409,819.80	3187852469
Del inmueble		7				1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	9		60.49	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,688,212.93
2	9		60.49	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,169,284.18
3	9		60.49	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,008,927.10
4	9		60.49	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,409,819.80
10	años									
									PROMEDIO	\$4,069,061.00
									DESV. STANDAR	\$302,667.36
									COEF. VARIACION	7.44%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$4,371,728.36	TOTAL	\$264,445,848.36
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,766,393.65	TOTAL	\$227,829,151.72
VALOR TOTAL	\$246,137,499.89			

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://viviporlalinmobiliaria.com/detalle/5144/apartamento-en-venta-en-olaya-hermosa>

2.-<https://inmobiliariatocchala.com.co/inmuebles/apartamento-en-venta-en-san-eduardo/25763>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

AV 18 ESTE # 7 NORTE - 166 CO TORRE DE PICABIA BARR
SAN EDUARDO APTO 702 TORRE C PRQUE 90 | San Eduardo |
Cucuta | Norte de Santander

COORDENADAS (DD)

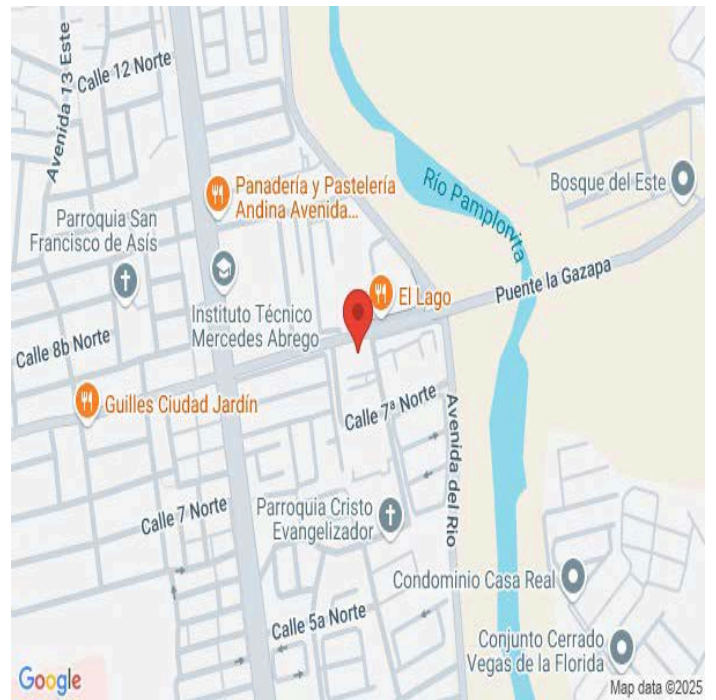
Latitud: 7.908632

Longitud:-72.484448

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 7° 54' 31.0746''

Longitud:72° 29' 4.0128''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



FOTOS General

Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



FOTOS General

Sala



Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Balcón



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



FOTOS General

Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Garaje



Shut de Basuras-CJ



Ascensor-CJ



FOTOS General

Zonas verdes-Conjunto



Escalera común - CJ



Salón Social-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Piscinas-CJ



Gimnasio-CJ



Bicicletero-CJ



FOTOS General

Terrazas CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Deposito basuras



Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Payel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

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-1090418916



PIN de Validación: a8d90a74



<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

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
17 Abr 2024

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
17 Abr 2024

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a8df0a74



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, Certificación de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencias en Avalúo - COPIA AMERICA Centro de Estudios Técnicos y Empresariales
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.

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

a8df0a74



PIN de Validación: a8d90a74



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 dos (02) días del mes de Enero del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-1090418916 M.I.: 260-304822



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

Certificado generado con el Pin No: 2501209770106933897

Nro Matrícula: 260-304822

Pagina 1 TURNO: 2025-260-1-6033

Impreso el 20 de Enero de 2025 a las 11:22:04 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 05-06-2015 RADICACIÓN: 2015-260-6-11805 CON: ESCRITURA DE: 20-05-2015

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APTO 702 TORRE C PARQ. N°90 con area de 69,05M2 coeficiente de propiedad 0.70% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 3139, 2015/05/20, NOTARIA SEGUNDA CUCUTA. Artículo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

PRIMERO. -ESCRITURA 5548 DEL 27/7/2009 NOTARIA SEGUNDA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 30/7/2009 POR CAMBIO DE RAZON SOCIAL DE: CONSTRUCTORA PAISAJE URBANO S.A. , A: GRUPO INMOBILIARIO PAISAJE URBANO S.A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-253365 .--

SEGUNDO. -ESCRITURA 5189 DEL 12/9/2008 NOTARIA SEGUNDA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 16/9/2008 POR DIVISION MATERIAL A: SOCIEDAD CONSTRUCTORA PAISAJE URBANO S.A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-253365 .--

PRIMERO. -ESCRITURA 2983 DEL 13/9/2007 NOTARIA TERCERA 3 DE CUCUTA REGISTRADA EL 1/10/2007 POR COMPRAVENTA DE: MUNICIPIO DE SAN JOSE DE CUCUTA , A: SOCIEDAD CONSTRUCTORA PAISAJE URBANO S.A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-248633 .-- SEGUNDO. - ESCRITURA 2983 DEL 13/9/2007 NOTARIA TERCERA 3 DE CUCUTA REGISTRADA EL 1/10/2007 POR DESENGLOBE A: MUNICIPIO DE SAN JOSE DE CUCUTA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-248633 .--

TERCERO. -ESCRITURA 2651 DEL 10/7/2006 NOTARIA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 11/7/2006 POR DIVISION MATERIAL A: MUNICIPIO DE SAN JOSE DE CUCUTA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-241825 .--

CUARTO.-REGISTRO DEL 11-07-2006 ESCRITURA 2651 DEL 10-07-2006 NOTARIA 2 DE CUCUTA DECLARACION PARTE RESTANTE A: MUNICIPIO DE SAN JOSE DE CUCUTA.-2006-

QUINTO.-REGISTRO DEL 21-03-1991 ESCRITURA 843 DEL 19-03-1991 NOTARIA 3 DE CUCUTA ACLARACION TRADICION LOTE ESC.#3155 Y 2984. DE: MUNICIPIO DE CUCUTA-A : SILVA DIAZ PEDRO EMILIO, SILVA TARAZONA ALBERTO CAMILO.-1991

SEXTO.-REGISTRO DEL 16-02-1988 ESCRITURA 189 DEL 08-02-1988 NOTARIA 2 DE CUCUTA AMPLIACION DECLARACION DE CONSTRUCCION HASTA \$5.000.000., POR VALOR DE \$ 5,000,000.00 A : SILVA DIAZ PEDRO EMILIO.-1988

SEPTIMO.-REGISTRO DEL 04-03-1987 ESCRITURA 516 DEL 18-02-1987 NOTARIA 3 DE CUCUTA ACLARACION AREA 3 HTS. 5.940 M2. A : SILVA DIAZ PEDRO EMILIO.-1987

OCTAVO.-REGISTRO DEL 04-03-1987 ESCRITURA 516 DEL 18-02-1987 NOTARIA 3 DE CUCUTA AMPLIACION DECLARACION DE CONSTRUCCION, POR VALOR DE \$ 3,500,000.00 A : SILVA DIAZ PEDRO EMILIO.-1987

NOVENO.-REGISTRO DEL 13-05-1986 ESCRITURA 781 DEL 21-04-1986 NOTARIA 4 DE CUCUTA ACLARACION ESC.#542 DE 20-03-86 UBICACION Y TRADICION DEL LOTE. A : SILVA DIAZ PEDRO EMILIO.-1986

DECIMO.-REGISTRO DEL 13-05-1986 ESCRITURA 542 DEL 20-03-1986 NOTARIA 4 DE CUCUTA DECLARACION DE CONSTRUCCION, POR VALOR DE \$ 1,500,000.00 A : SILVA DIAZ PEDRO EMILIO.-

DECIMO PRIMERO.-REGISTRO DEL 21-02-1972 ESCRITURA 2820 DEL 16-12-1971 NOTARIA 1 DE CUCUTA CONDICION RESOLUTORIA DE: MUNICIPIO DE CUCUTA. A : INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL.INURBE.HOY UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL U.A.E.-1971

DECIMO SEGUNDO.-REGISTRO DEL 21-02-1972 ESCRITURA 2820 DEL 16-12-1971 NOTARIA 1 DE CUCUTA DONACION DE: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL.INURBE.HOY UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL U.A.E.- A : MUNICIPIO DE CUCUTA.

DECIMO TERCERO.-REGISTRO DEL 23-06-67 ESC.#1.114 DE 23-06-67 NOT.1. DE CTA. COMPRAVENTA, MODO DE ADQUIRIR. DE: ROJAS CASTELLANOS, JOSE ALEJANDRO. A: INSCREDIAL. LIB.1. VOL.2.B. PARTIDA 866 FLS.465/66.



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

Certificado generado con el Pin No: 2501209770106933897

Nro Matrícula: 260-304822

Pagina 2 TURNO: 2025-260-1-6033

Impreso el 20 de Enero de 2025 a las 11:22:04 AM

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

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

DECIMO CUARTO.-REGISTRO DEL 24-05-61 ESC.#541 DE 15-04-61 NOT.1 DE CUCUTA. COMPRAVENTA, MODO DE ADQUIRIR. DE: ALVARADO

GARCIA, JULIO; OMA/A DE ALVARADO, DOLORES O LOLA. A: ROJAS CASTELLANOS, JOSE ALEJANDRO. LIB.1. VOL.2.A. PART.763 FLS.22/23.

DECIMO QUINTO.-REGISTRO DEL 28-05-54 ESC.325 DE 20-05-54 CONSULADO DE COLOMBIA EN CARACAS.-COMPRAVENTA, MODO DE ADQUIRIR.

DE: MONTES DE OCA, JOSE GIL. A: ALVARADO GARCIA, JULIO; OMA/A DE ALVARADO, LOLA. LIB.1. VOL.5. PART.567 FLS.375/76.

B.-MATRICULA #35.750 DE CUCUTA.

PRIMERO.-REGISTRO DEL 26-05-70 ESC.#2.923 DE 04-05-70 NOT.6 DE BOGOTA. COMPRAVENTA, MODO DE ADQUIRIR. DE: SOC.COGOLLO

BUSTAMANTE & CIA. LTDA. A: INSCREDIAL. LIB.1. VOL.2.A. PART.765 FLS.251/52.

SEGUNDO.-REGISTRO DEL 24-08-66 ESC.#1.649 DE 17-08-66 NOT.1 DE CUCUTA. COMPRAVENTA, MODO DE ADQUIRIR. DE: DAZA ALVAREZ,

MANUEL ENRIQUE. A: SOC.COGOLLO BUSTAMANTE & CIA. LTDA. L.1. VOL.2.A. PART.1.309 FLS.303/04.

TERCERO.-REGISTRO DEL 26-08-66 ESC.#483 DE 26-02-60 NOT.6 DE BOGOTA COMPRAVENTA, MODO DE ADQUIRIR. DE: COGOLLO, MARIO. A:

DAZA ALVAREZ, MANUEL ENRIQUE. L.1. VOL.25.B. PART.349 FLS.534/36.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) AV 18 ESTE # 7 NORTE - 166 CO TORRE DE PICABIA BARR SAN EDUARDO APTO 702 TORRE C PRQUE 90

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

260 - 253365

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 12-07-1968 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 2298 DEL 08-11-1967 NOTARIA 1 DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 320 SERVIDUMBRE DE TRANSITO ACTIVA MAYOR EXT.

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

DE: SOCIEDAD COGOLLO BUSTAMANTE & CIA. LTDA.

A: FINCA LA RIVIERA

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 02-05-2014 Radicación: 2014-260-6-9454

Doc: ESCRITURA 2507 DEL 28-04-2014 NOTARIA SEGUNDA DE SAN JOSE DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE EN LA CUANTIA

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

DE: GRUPO INMOBILIARIO PAISAJE URBANO S.A.

NIT# 8070061748

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 890903938

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 26-05-2015 Radicación: 2015-260-6-11805

Doc: ESCRITURA 3139 DEL 20-05-2015 NOTARIA SEGUNDA DE SAN JOSE DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$0



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2501209770106933897

Nro Matrícula: 260-304822

Pagina 3 TURNO: 2025-260-1-6033

Impreso el 20 de Enero de 2025 a las 11:22:04 AM

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

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

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL SEGUN RESOLUCION 13-0240 DEL 30-05-2014 DE LA CURADURIA URBANA1.-

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

A: GRUPO INMOBILIARIO PAISAJE URBANO S.A.

NIT# 8070061748 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 02-03-2016 Radicación: 2016-260-6-4270

Doc: ESCRITURA 740 DEL 17-02-2016 NOTARIA SEGUNDA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$7,000,000

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA ABIERTA ESCRITURA 2507 28/04/2014 NOTARIA

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

DE: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 890903938

A: GRUPO INMOBILIARIO PAISAJE URBANO S.A.

NIT# 8070061748

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 02-03-2016 Radicación: 2016-260-6-4270

Doc: ESCRITURA 740 DEL 17-02-2016 NOTARIA SEGUNDA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$147,295,631

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (NOVIS)

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

DE: GRUPO INMOBILIARIO PAISAJE URBANO S.A.

NIT# 8070061748

A: GALVIS CORREA DIEGO ENRIQUE

CC# 13279763 I

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 22-05-2019 Radicación: 2019-260-6-13141

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

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0212 VALORIZACION

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

DE: FONDO DE VALORIZACION DEL MUNICIPIO DE SAN JOSE DE CUCUTA FONDOVA ¿ CUCUTA FUTURA

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 17-11-2020 Radicación: 2020-260-6-21709

Doc: OFICIO SIN DEL 03-11-2020 TRANSITO DEPARTAMENTAL DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0444 EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA PROCESO:22049-COMPARENDO.. 9999999000001696903 DEL DÍA 13/03/2014

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

DE: SECRETARIA DE TRANSITO DEPARTAMENTAL DE NORTE DE SANTANDER

A: GALVIS CORREA DIEGO ENRIQUE

CC# 13279763



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

Certificado generado con el Pin No: 2501209770106933897

Nro Matrícula: 260-304822

Pagina 4 TURNO: 2025-260-1-6033

Impreso el 20 de Enero de 2025 a las 11:22:04 AM

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

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

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 08-11-2024 Radicación: 2024-260-6-25316

Doc: OFICIO SN DEL 01-10-2024 SECRETARIA DE TRANSITO DEPARTAMENTAL DE SAN JOSE DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA

PROCESO:22049-COMPARENDO.. 9999999000001696903 DEL DÍA 13/03/2014 OFICIO SIN DEL 03/11/2020

TRANSITO DEPARTAMENTAL DE SAN JOSE DE CUCUTA

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

DE: SECRETARIA DE TRANSITO DEPARTAMENTAL- ALCALDIA DE SAN JOSE DE CUCUTA

A: GALVIS CORREA DIEGO ENRIQUE

CC# 13279763

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *8*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 5

Nro corrección: 1

Radicación: 2024-260-3-3166

Fecha: 24-12-2024

POR ERRO EN LA CALIFICACIÓN SE CORRIGE I POR X CONFORME ESCRITURA PUBLICA N° 740 DE FECHA 17/2/2016 NOTARIA SEGUNDA DE CUCUTA .-"VALE ART 59 LEY 1579/2012"

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-260-1-6033

FECHA: 20-01-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

JOSE RICARDO MARQUEZ PEÑARANDA

REGISTRADOR PRINCIPAL (E)

20:26



Detalle del movimiento



✓ ¡Pago exitoso!



¡Escanea este QR con Nequi para verificar tu pago al instante!

Pago en

Los Rosales

¿Cuánto?

\$ 315.600,00

Fecha

23 de enero de 2025 a
las 08:25 p. m.

Referencia

M11533669

¿De dónde salió la plata?


Disponible

Listo





TRAZABILIDAD DE FIRMAS

Fechas y horas en UTC-0500 | Bogotá. Flujo de firmasVersión 1.0 AvalSign.

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1090418916
	Hash documento:	aabc69e8c4
	Fecha creación:	2025-01-27 08:18:22

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

<p>Perito actuante: </p> <p>LILIANA GONZALEZ JAIME</p> <p>Documento: 60323174</p> <p>Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 364673</p>	
<p>Puntos de autenticación: Correo electrónico: lili_go_67@hotmail.com Celular: 3183900001</p> <p>Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM</p> <p>IP registrada de: Perito 181.33.150.172 2025-01-27 10:18:00</p>	



Gestionado por avalsign.com

Documento firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012. Trazabilidad de los datos y firmantes para garantía de la autenticidad e integridad.

Política de tratamiento de datos: <https://avalsign.com/politica>

