



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1090375670

RESUMEN EJECUTIVO

ANTECEDENTES

CLIENTE	INGRID YUSNEY CASTELLANOS SALAZAR
NIT / C.C CLIENTE	1090375670
DIRECCIÓN	AV 2 # 1 A - 60 CO SANTA CATALINA APTO Y PQDRO 303 A
SECTOR	Urbano
BARRIO	Estrato 2
CIUDAD	García Herreros
DEPARTAMENTO	Cucuta
PROPOSITO	Norte de Santander
TIPO AVALUO	Modelo 8-14
VALUADOR	valor comercial
IDENTIFICACIÓN	LILIANA GONZALEZ JAIME 60323174

FECHA VISITA	07/03/2025
FECHA INFORME	10/03/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	11 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	VARGAS RODRIGUEZ JOHAN ALEXANDER					
NUM. ESCRITURA	4373 Escritura De Notaria	2a.	FECHA	25/07/2023		
ESCRITURA	Propiedad	DEPTO		Norte de Santander		
CIUDAD	Cucuta					
CEDULA CATASTRAL	54-001-01-05-0013-0366-903					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	SIN INFORMACION					
NOMBRE DEL CO NJUNTO/EDIFICIO	CO SANTA CATALINA					
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	205000	VRxM2		
COEFICIENTE DE COPROPRIEDAD	1.041%					

M. INMOB.	Nº
260-302899	APTO Y PARQUEADERO 303A
MATRICULA	NRO. GARAJE
Común uso exclusivo	303 A

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto del presente avalúo es el Apartamento y el Parqueadero 303 A de la Torre A del Conjunto Santa Catalina, ubicado en la Avenida 2 # 1 A - 60 del Municipio de Cúcuta, Departamento Norte de Santander.
(Según Catastro: A 2 1 A 60 AP 303 A CJ CERRADO STA 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	Si	Bicicletero	No	Acensores	Si
Piscinas	Si	TerrazaComunal	Si	JardinInfantil	Si
PlantaElect.	Si	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	Si	Gimnasio	No	BombaEyectora	Si
Porteria	Si	Tanque	Si	Cancha	No
ZonaVerde	Si	Shut	Si	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 134,587,499

VALOR ASEGURABLE \$ COP 134,587,499

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: 2025-03-09 07:58:00

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
NIT. 906.441.334-1

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	Mixta.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	96
Garajes	Si tiene N°. 1
Tipo de Garaje	Común uso exclusivo

Las contenidas en el Acuerdo No. 022 del 19 de diciembre de 2019, por el cual se adopta una revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del 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	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA PRIVADA	M2	47.95	AREA AVALUO CATASTRAL 2025	M2 PESOS	35 7076000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	47.95	AREA PRIVADA VALORADA	M2	47.95

OBSERVACIONES DE ÁREAS

AV 2 # 1 A - 60 CO SANTA CATALINA APTO Y PQDRO 303 A | García Herreros | Cucuta | Norte de Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 3778, fecha: 11/12/2014, Notaría: 6a y ciudad: CÁCUTA.

SECTOR

Uso predominante	Mixta	
Demandas / interés	Media	
Nivel de equipamiento		
Comercial	Bueno	100-200
Escolar	Regular	mas de 500
Asistencial	Regular	mas de 500
Estacionamientos		
Areas verdes	Regular	400-500
Zonas recreativas	Regular	400-500

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vías Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Regular	

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	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	VIS vivienda de interes Social
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	8
Nº de Sótanos	0
Vida Util	100 años
Vida Remanente	89
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Interior

Ajuste sismo resistente	SI
Cubierta	Losa de concreto
Fachada	graniplast
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Año de Construcción	2014

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.

Oficina: Cl 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 y Parqueadero 303 A	47.95	M2	\$2,806,830.00	100.00%	\$134,587,498.50
TOTALES					100%	\$134,587,499

Valor en letras Ciento treinta y cuatro millones quinientos ochenta y siete mil cuatrocientos noventa y nueve Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL	\$134,587,499
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 encontraron remodelaciones cerca al 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.

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 Cerrado es la Avenida 2 y se encuentra en buen estado de conservación.

Propiedad horizontal: Escritura: 3778, Fecha escritura: 11/12/2014, Notaría escritura: 6a, Ciudad escritura: Cúcuta, Administración: \$205.000, Total unidades: 96, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 8, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Bomba eyectora: Si, Garaje visitante: 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: 2, Baño privado: 1, Zona ropa: 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 Cocina y closet.

-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	CC Santa Catalina	4	\$135,000,000	0.97	\$130,950,000	1	\$	0	\$	\$2,730,969.76	3102039500
2	CC Santa Catalina	8	\$145,000,000	0.97	\$140,650,000	1	\$	0	\$	\$2,933,263.82	3162495954
3	CC Santa Catalina	1	\$135,000,000	0.97	\$130,950,000	1	\$	0	\$	\$2,730,969.76	6075760213
4	CC Santa Catalina	5	\$140,000,000	0.97	\$135,800,000	1	\$	0	\$	\$2,832,116.79	3132850935
Del inmueble		3		.		1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	10		47.95	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,730,969.76
2	10		47.95	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,933,263.82
3	10		47.95	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,730,969.76
4	10		47.95	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,832,116.79
11 años										
								PROMEDIO	\$2,806,830.03	
								DESV. STANDAR	\$96,840.91	
								COEF. VARIACION	3.45%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,903,670.94	TOTAL	\$139,231,021.62
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,709,989.12	TOTAL	\$129,943,978.50
VALOR TOTAL	\$134,587,498.50			

Observaciones:

Enlaces:

1-https://casas.trovit.com.co/listing/apartamento-en-venta-en-cucuta-edf-santa-catalina_01948de6-9e55-7bf0-a0a0-acd7cdf6c2c0

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO**DIRECCIÓN:**

AV 2 # 1 A - 60 CO SANTA CATALINA APTO Y PQDRO 303 A |
García Herreros | Cucuta | Norte de Santander

COORDENADAS (DD)

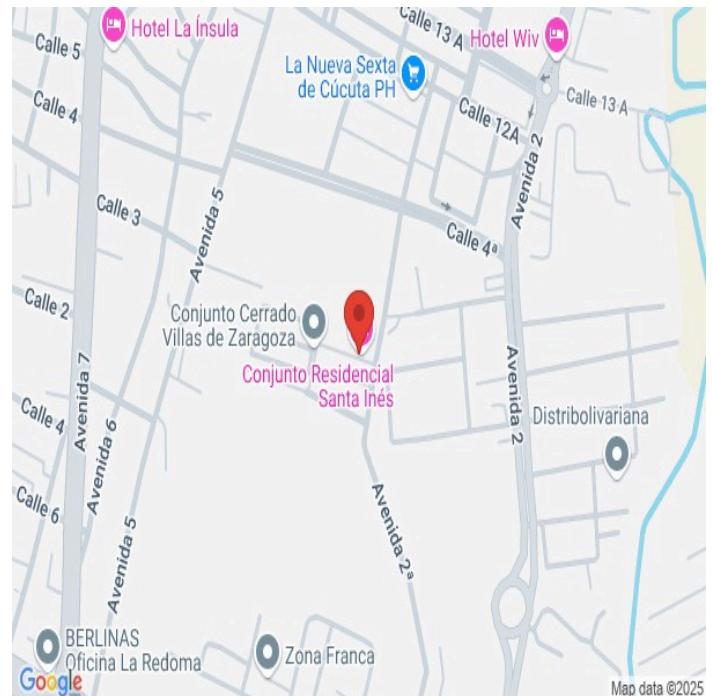
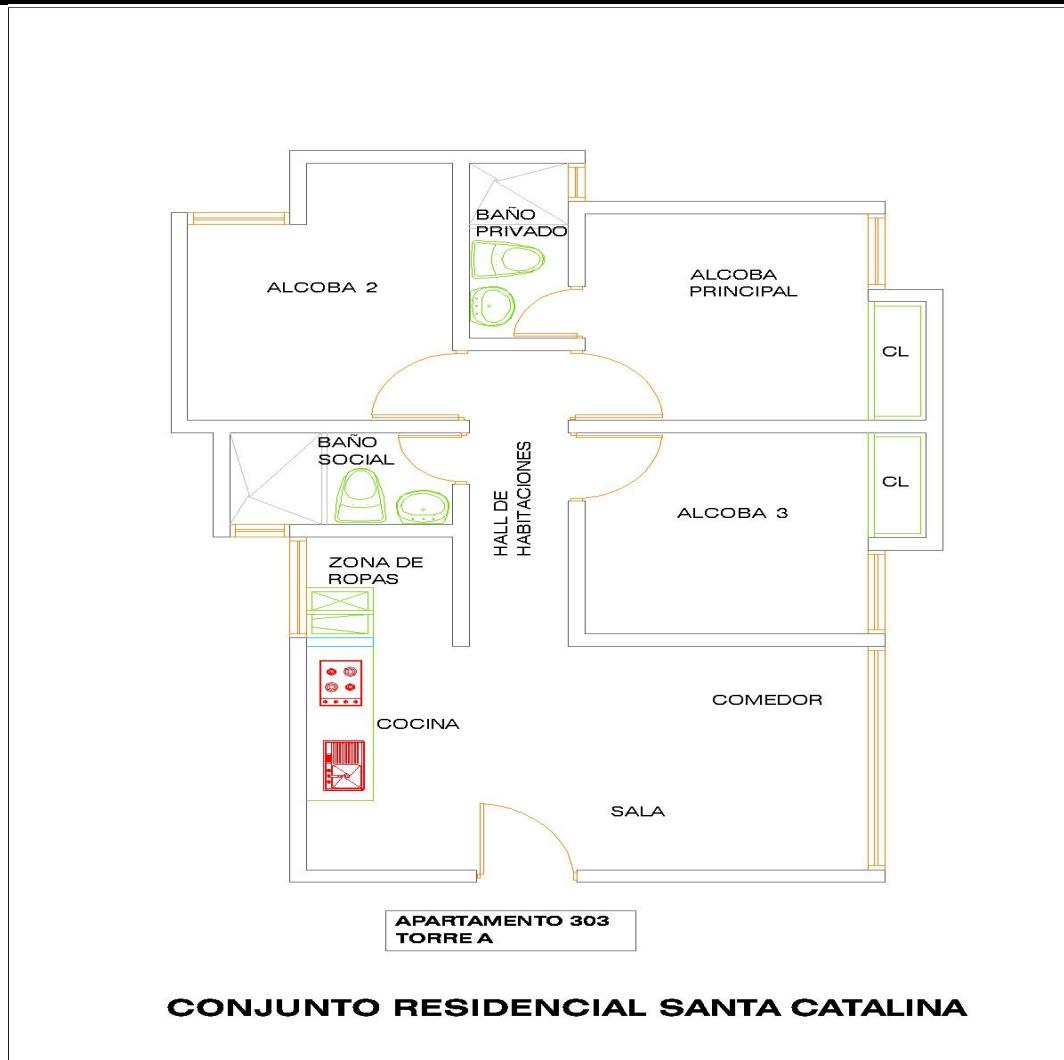
Latitud: 7.925965

Longitud: -72.495867

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 7° 55' 33.4734''

Longitud: 72° 29' 45.1212''

**PLANO DE DISTRIBUCIÓN**

FOTOS General

Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



FOTOS General

Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



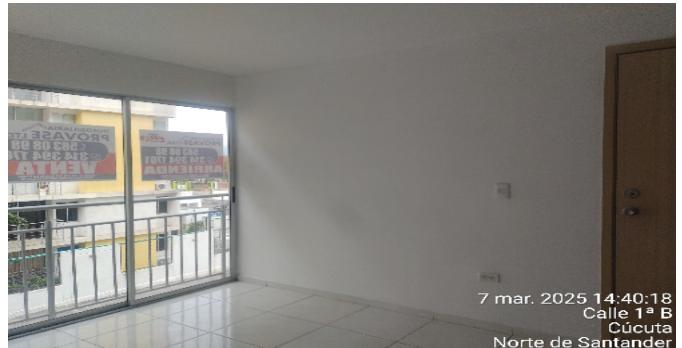
Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Cocina



FOTOS General

Zona de Ropas



Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



FOTOS General

Garaje



Ascensor-CJ



Zonas verdes-Conjunto



Escalera común - CJ



Salón Social-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Piscinas-CJ



Piscinas-CJ



FOTOS General

Garajes para motos-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Tanque Subterráneo



Planta Eléctrica



Planta Eléctrica



Depósito del conjunto



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 evaluador 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-1090375670



PIN de Validación: ab1c0a30



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 avalador 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

Régimen
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

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ab1c0a30



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



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

Régimen
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRCAJA-1090375670 M.I.: 260-302899

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

Titulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos- EDUAMERICA 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: ab1c0a30



PIN DE VALIDACIÓN

ab1c0a30

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 tres (03) días del mes de Marzo del 2025 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: 2503059636109904700

Nro Matrícula: 260-302899

Página 1 TURNO: 2025-260-1-32263

Impreso el 5 de Marzo de 2025 a las 11:37:23 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 última página

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

FECHA APERTURA: 30-12-2014 RADICACIÓN: 2014-260-6-30457 CON: ESCRITURA DE: 11-12-2014

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APTO Y PARQUEADERO 303A con area de 47,95M2 coeficiente de propiedad 1.041% cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 3778, 2014/12/11, NOTARIA SEXTA CUCUTA. Articulo 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 3002 DEL 22/9/2014 NOTARIA SEXTA 6 DE CUCUTA REGISTRADA EL 2/10/2014 POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE: CONSTRUCTORA METROCOL LTDA , A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A.COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO SANTA CATALINA FIDUBOGOTA S.A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-277837 .--SEGUNDO.---.ESCRITURA 2688 DEL 12/10/2011 NOTARIA SEXTA 6 DE CUCUTA REGISTRADA EL 18/10/2011 POR ENGLOBE A: CONSTRUCTORA METROCOL LTDA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-277837 .--

IMPLEMENTACION DE LA TRADICION DE LAS MATRICULAS 260-263374, 260-263375,260-263376-260-263377.-

1.-).-MATRICULAS 260-263374 A LA 260-263377.-

PRIMERO. -ESCRITURA 2688 DEL 12/10/2011 NOTARIA SEXTA 6 DE CUCUTA REGISTRADA EL 18/10/2011 POR COMPROVENTA DE: HECTOR JESUS CHACON GALVIS , A: CONSTRUCTORA METROCOL LTDA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-263374 .-

SEGUNDO. -ESCRITURA 3515 DEL 21/12/2009 NOTARIA SEXTA 6 DE CUCUTA REGISTRADA EL 3/3/2010 POR COMPROVENTA DE: BEATRIZ EUGENIA MARIA. GIL DE GIL , DE: CARLOS ALBERTO GIL YEPES , A: HECTOR JESUS CHACON GALVIS , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-263374 .-TERCERO. -ESCRITURA 3048 DEL 6/11/2009 NOTARIA SEXTA 6 DE CUCUTA REGISTRADA EL 19/1/2010 POR CONSTITUCION DE URBANIZACION A: BEATRIZ EUGENIA MARIA. GIL DE GIL , A: CARLOS ALBERTO GIL YEPES , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-263374 .--CUARTO. -ESCRITURA 1026 DEL 13/4/2009 NOTARIA QUINTA 5 DE CUCUTA REGISTRADA EL 14/4/2009 POR ACLARACION A: BEATRIZ EUGENIA MARIA. GIL DE GIL , A: CARLOS ALBERTO GIL YEPES , A: GUSTAVO RIPOLL RIZO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-246225 .--QUINTO. -ESCRITURA 2958 DEL 11/11/2008 NOTARIA QUINTA 5 DE CUCUTA REGISTRADA EL 11/11/2008 POR PERMUTA DE: GUSTAVO RIPOLL RIZO , A: BEATRIZ EUGENIA MARIA. GIL DE GIL , A: CARLOS ALBERTO GIL YEPES , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-246225 .--SEXTO. -ESCRITURA 2089 DEL 31/7/2007 NOTARIA CUARTA 4 DE CUCUTA REGISTRADA EL 2/8/2007 POR PERMUTA DE: DAVID GIL GIL , DE: CARLOS ALBERTO GIL YEPES , DE: RENE GIL GIL , DE: SOCIEDAD GIL YEPES Y CIA. S. EN C.S. , A: GUSTAVO RIPOLL RIZO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-246225 .--SEPTIMO. -ESCRITURA 2017 DEL 26/7/2007 NOTARIA CUARTA 4 DE CUCUTA REGISTRADA EL 27/7/2007 POR DIVISION MATERIAL A: DAVID GIL GIL , A: CARLOS ALBERTO GIL YEPES , A: RENE GIL GIL , A: SOCIEDAD GIL YEPES Y CIA. S. EN C.S. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-246225 .--OCTAVO. -ESCRITURA 5850 DEL 1/11/1951 NOTARIA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 5/10/1951 POR CESION RESERVA SUBSUELO Y EXPLOR. DE: SINDICATO GANADERO COLOMBIANO , A: COMPAÑIA DE PETROLEOS LA PATRICIA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-246225 .--NOVENO. -ESCRITURA 4120 DEL 8/10/1945 NOTARIA 5 DE BOGOTA REGISTRADA EL 21/11/1945 POR RESERVA DEL SUBSUELO Y EXPLOR. DE: GANADERIA DEL NORTE LTDA , A: SINDICATO GANADERO COLOMBIANO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-246225 .--DECIMO. -ESCRITURA 2736 DEL 13/11/2002 NOTARIA 40 DE BOGOTA REGISTRADA EL 2/12/2002 POR PERMUTA DE: COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL DE PROMOCIONES S.A. PRONTA.HOY COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL COFINPRO S.A. , A: CARLOS ALBERTO GIL YEPES , A: SOCIEDAD GIL YEPES Y CIA. S. EN C.S. , A: RENE GIL GIL , A: DAVID GIL GIL , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-145360 .-- DECIMO PRIMERO . -ESCRITURA 5062 DEL 30/12/1992 NOTARIA 3 DE CUCUTA REGISTRADA EL 18/2/1993 POR DACION EN PAGO DE:



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2503059636109904700

Nro Matrícula: 260-302899

Página 2 TURNO: 2025-260-1-32263

Impreso el 5 de Marzo de 2025 a las 11:37:23 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

CENTRAL DE ABASTOS DE CUCUTA S.A. "CENABASTOS" , A: COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL DE PROMOCIONES S.A."PRONTA" ,
REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-145360

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) AV 2 # 1 A - 60 CO SANTA CATALINA APTO Y PQDRO 303 A

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

260 - 302885

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 27-05-2014 Radicación: 2014-260-6-11639

Doc: ESCRITURA 1801 DEL 20-05-2014 NOTARIA SEXTA 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: CONSTRUCTORA METROCOL LTDA

NIT# 9004065049

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 15-12-2014 Radicación: 2014-260-6-30457

Doc: ESCRITURA 3778 DEL 11-12-2014 NOTARIA SEXTA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL SEGUN RESOL. CU2-102 DEL 13-03-2014 DE LA CURADURIA URBANA 2.-

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

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A.COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO SANTA CATALINA FIDUBOGOTA S.A. -

NIT 830*055*897.7

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 22-07-2015 Radicación: 2015-260-6-16658

Doc: ESCRITURA 1299 DEL 07-07-2015 NOTARIA SEXTA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$3,997,440

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA ABIERTA ESCRITURA 1801 20/05/2014.

NOTARIA SEXTA DE CUCUTA.-

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

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

A: CONSTRUCTORA METROCOL LTDA

NIT# 9004065049 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 22-07-2015 Radicación: 2015-260-6-16658

Doc: ESCRITURA 1299 DEL 07-07-2015 NOTARIA SEXTA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$76,100,000



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2503059636109904700

Nro Matrícula: 260-302899

Página 3 TURNO: 2025-260-1-32263

Impreso el 5 de Marzo de 2025 a las 11:37:23 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: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA

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

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A.COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO SANTA CATALINA FIDUBOGOTA S.A. -

NIT 830.055.897.7

X

A: ZUÑIGA ROJAS CARLOS ALBERTO

CC# 88232624 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 22-07-2015 Radicación: 2015-260-6-16658

Doc: ESCRITURA 1299 DEL 07-07-2015 NOTARIA SEXTA 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: ZUÑIGA ROJAS CARLOS ALBERTO

CC# 88232624

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 22-07-2015 Radicación: 2015-260-6-16658

Doc: ESCRITURA 1299 DEL 07-07-2015 NOTARIA SEXTA 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: ZUÑIGA ROJAS CARLOS ALBERTO

CC# 88232624

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

A: VIVAS MONCADA VIVIANA

CC# 60396131

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 07-05-2019 Radicación: 2019-260-6-11226

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

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 12-12-2022 Radicación: 2022-260-6-33454

Doc: CERTIFICADO 9370 DEL 15-10-2022 NOTARIA TREINTA Y OCHO DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: \$53,200,000

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA ESCRITURA 1299 DEL 07/7/2015 NOTARIA SEXTA DE CUCUTA*ART.23-LEY 546/1999* SE PROTOCOLIZA PAZ Y SALVO POR CONCEPTO DE VALORIZACION, SE AUTORIZA LA INSCRIPCION DE ACTOS, TITULOS Y DEMAS DOCUMENTOS SUJETOS A REGISTRO, VIGENCIA 2022, CONTINUA VIGENTE EL GRAVAMEN DE VALORIZACION.

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2503059636109904700

Nro Matrícula: 260-302899

Página 5 TURNO: 2025-260-1-32263

Impreso el 5 de Marzo de 2025 a las 11:37:23 AM

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

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-260-1-32263 FECHA: 05-03-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

DEPARTAMENTO 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

REGISTRADOR PRINCIPAL

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

SNR

← Comprobante de pago

Nequi

✓ ¡Pago exitoso!



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

Pago en

¿Cuánto?

Fecha

Referencia

Los Rosales Const In

\$ 300.000,00

06 de marzo de 2025 a las 03:37 p. m.

M9086839



ARCHIVO: LRCAJA-1090375670

avalsign.com

TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1090375670
	Hash documento:	93c300cf35
	Fecha creación:	2025-03-10 08:06:04

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante: LILIANA GONZALEZ JAIME Documento: 60323174 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 668533	
Puntos de autenticación: Correo electrónico: lili_go_67@hotmail.com Celular: 3183900001 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Perito 179.32.183.98 2025-03-09 07:58:00	

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>

