



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1090431897

RESUMEN EJECUTIVO				ANTECEDENTES	
CLIENTE	EDWIN JASSIR CABEZA GONZALEZ			FECHA VISITA	17/06/2025
NIT / C.C CLIENTE	1090431897			FECHA INFORME	20/06/2025
DIRECCIÓN	CALLE 19N #15E-30 APT 703 EDIFICIO LA PRIMAVERA			DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 3		EDAD (AÑOS)	14 años
BARRIO	Los Libertadores			REMODELADO	
CIUDAD	Cúcuta			OCCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Norte de Santander			TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Modelo 8-14			USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial				
VALUADOR	LILIANA GONZALEZ JAIME				
IDENTIFICACIÓN	60323174				

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	Edilma Lobo Quintero			
NUM. ESCRITURA	1650 Escritura De Propiedad	NOTARIA	2a.	FECHA
				26/03/2020
CIUDAD ESCRITURA	Cúcuta		DEPTO	Norte de Santander
CEDULA CATASTRAL	5400101050000445090190000029			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO APORTA			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	Conjunto Residencial La Primavera			
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	268000	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPRIEDAD	1.0405 %			

M. INMOB.	N°
L 260-277545	Apto 703A - TORRE A
MATRICULA	NRO. GARAJE
Común uso exclusivo	703 A

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto de avalúo es el Apartamento 703 de la Torre A junto con el Parqueadero asignando 703 A del Conjunto Residencial La Primavera ubicado en la Calle 19 N # 15 E - 30, Municipio de Cúcuta, Departamento Norte de Santander.

(Según Catastro: C 19N 15 E 30 AP 703 A TO 1 CJ RES L)

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	JardínInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	Si	Gimnasio	No	BombaEyectora	No
Portería	Si	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	Si	Shut	No	Citofono	Si
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 210,583,360

VALOR ASEGURABLE \$ COP 210,583,360

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

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



LILIANA GONZALEZ JAIME

Perito Actuante

C.C: 60323174 RAA: AVAL-60323174

Firmado electrónicamente en AvalSign.

Fecha: 2025-06-18 20:00:00



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	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	96
Garajes	Si tiene No. 1
Tipo de Garaje	Común uso exclusivo

Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.
Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: ACUERDO NO.022 DE 19 DE DIC. DE 2019
CUCUTA

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	68.50	AREA	M2	65
AREA PRIVADA	M2	64.70	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	95.620.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	64.70	AREA PRIVADA VALORADA	M2	64.70
AREA LIBRE MEDIDA	M2	3.80			

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CALLE 19N #15E-30 APT 703 EDIFICIO LA PRIMAVERA | Los Libertadores | Cúcuta | Norte de Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura pública No. 2683, fecha: 11/10/2011, Notaría: 6a y ciudad: Cúcuta.

SECTOR

Uso predominante	Residencial
-------------------------	-------------

Demanda / interés Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	300-400
Escolar	Bueno	400-500
Asistencial	Regular	mas de 500
Estacionamientos		
Áreas verdes	Bueno	300-400
Zonas recreativas	Bueno	300-400

	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: **Basura:** **Ruido:** **Cond.seguridad:** **Aguas servidas:**

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	No Vis Fuera de Aglomeraciones o VIS Aglomeraciones
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de pisos	8
Nº de sótanos	1
Vida útil	100 años
Vida remanente	86
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	2011

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 703 A	64.70	M2	\$3,254,766.00	100.00%	\$210,583,360.20
TOTALES					100%	\$210,583,360
Valor en letras	Doscientos diez millones quinientos ochenta y tres mil trescientos sesenta Pesos Colombianos					
TOTAL COMERCIAL						\$210,583,360

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 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 media.
Actualidad edificadora:	Se observaron remodelaciones de viviendas junto al conjunto objeto del presente avalúo.

SALVEDADES

Jurídica: Anotación Nro. 006: Servidumbre a perpetuidad en forma gratuita a favor de CENS S.A. E.S.P.

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 Calle 19 N y la Avenida Libertadores y se encuentra en buen estado de conservación.

Propiedad horizontal: Escritura: 2683, Fecha escritura: 11/10/2011, Notaría escritura: 6a, Ciudad escritura: Cúcuta, Administración: 268.000, Total unidades: 96, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. pisos: 8, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Zonas verdes: Si, Citófono: Si, Garaje visitante: Si, Terraza comunal: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1

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

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

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Conjunto Residencial La Primavera	8	\$235,000,000	0.95	\$223,250,000	1	\$0	0	\$0	\$3,450,540.96	3164682437
2	Conjunto Residencial La Primavera	8	\$210,000,000	0.95	\$199,500,000	1	\$	0	\$	\$3,083,462.13	3209298319
3	Conjunto Residencial La Primavera	6	\$220,000,000	0.95	\$209,000,000	1	\$	0	\$	\$3,230,293.66	3202748407
Del inmueble		7		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	14	68.50	64.70	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,450,540.96
2	14	68.50	64.70	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,083,462.13
3	14	68.50	64.70	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,230,293.66
14 años										
								PROMEDIO	\$3,254,765.58	
								DESV. STANDAR	\$184,758.96	
								COEF. VARIACION	5.68%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,439,524.54	TOTAL	\$222,537,237.92
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,070,006.62	TOTAL	\$198,629,428.56
VALOR TOTAL	\$210,583,360.20			

Observaciones:

Enlaces:

2-<https://www.inmobiliarialatinsur.com/inmueble/apartamento-en-venta-niza-cucuta>

DIRECCIÓN:

CALLE 19N #15E-30 APT 703 EDIFICIO LA PRIMAVERA | Los Libertadores | Cúcuta | Norte de Santander

COORDENADAS (DD)

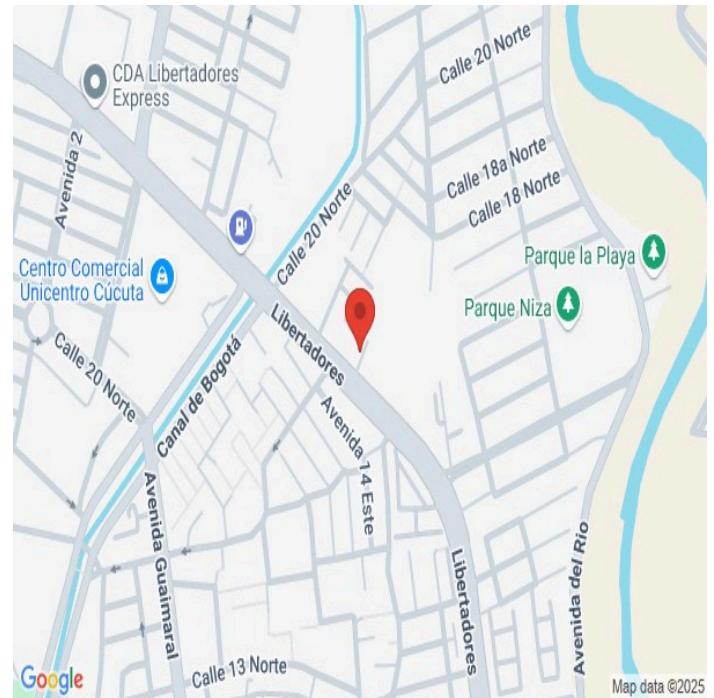
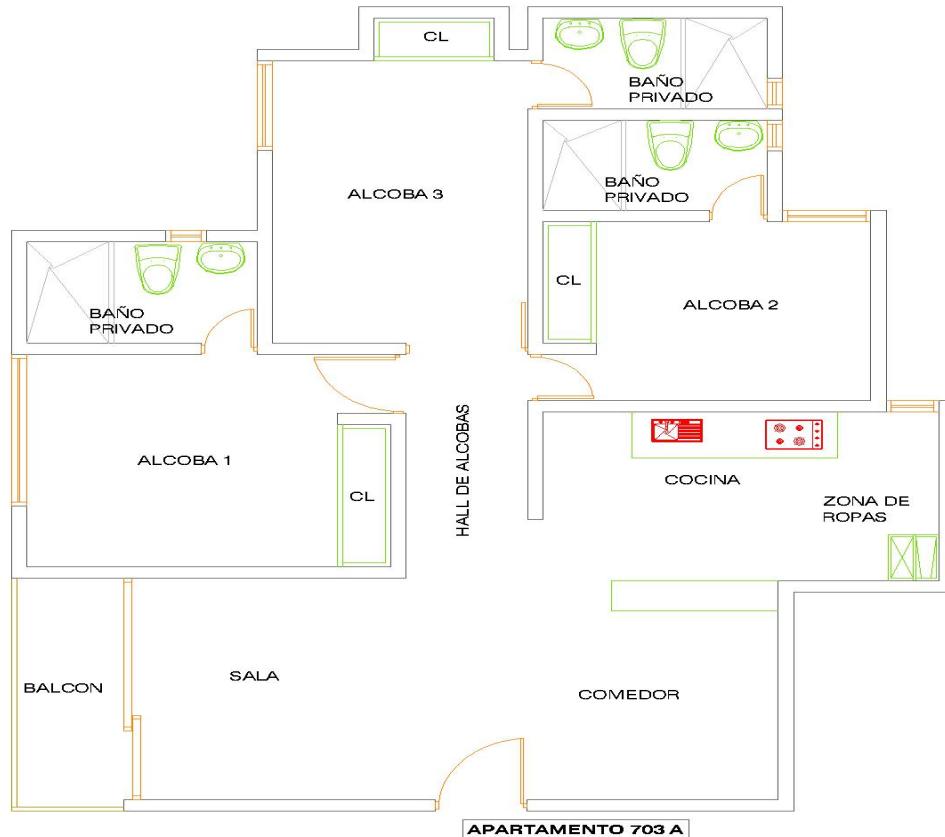
Latitud: 7.916189

Longitud: -72.489839

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 7° 54' 58.2804''

Longitud: 72° 29' 23.4204''

**PLANO DE DISTRIBUCIÓN**

**CONJUNTO RESIDENCIAL
LA PRIMAVERA**

FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energia



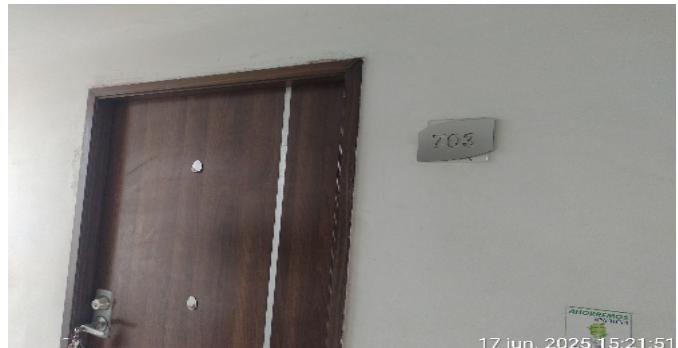
Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS: General

Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



Cocina



Cocina



FOTOS: General

Zona de Ropas



Zona de Ropas



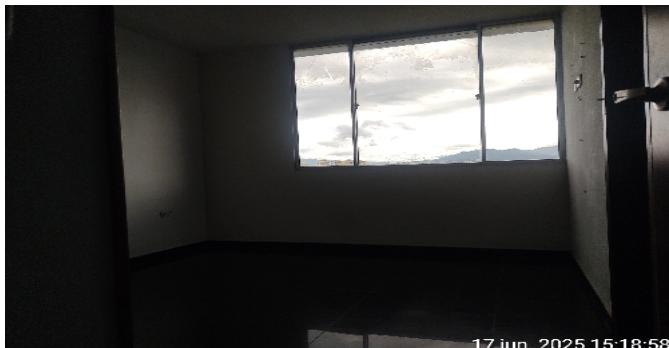
Balcón



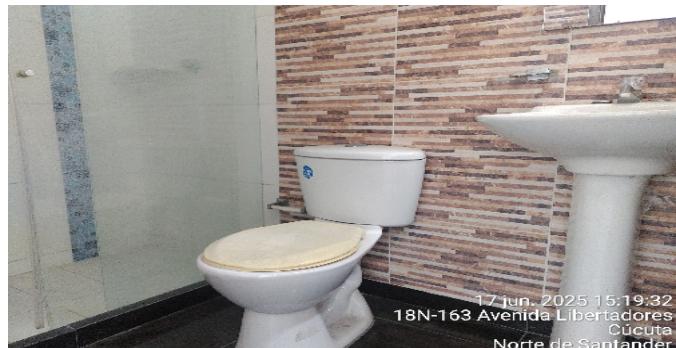
Hall o Estar de Habitaciones



Habitación 1



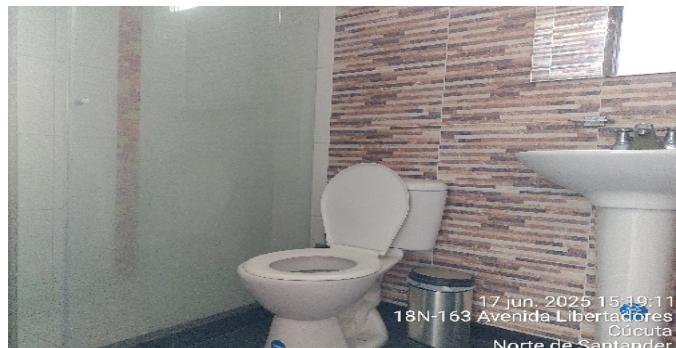
Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Baño Privado Hab 2



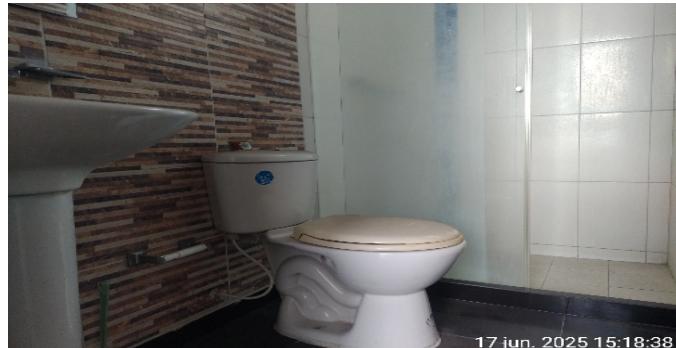
FOTOS: General

Habitación 3



17 jun. 2025 15:18:50

Baño Privado Hab 3



17 jun. 2025 15:18:38

Garaje



17 jun. 2025 15:32:01
18N-163 Avenida Libertadores
Cúcuta
Norte de Santander

Zonas Verdes



17 jun. 2025 15:36:11
Cúcuta
Norte de Santander

Ascensor-CJ



17 jun. 2025 15:22:58
18N-163 Avenida Libertadores
Cúcuta
Norte de Santander

Zonas verdes-Conjunto



17 jun. 2025 15:36:33
Cúcuta
Norte de Santander

Escalera común - CJ



17 jun. 2025 15:22:46
18N-163 Avenida Libertadores
Cúcuta
Norte de Santander

Salón Social-CJ



17 jun. 2025 15:37:34
Cúcuta
Norte de Santander

FOTOS: General

Piscinas-CJ



Via interna



Parquedero Visitantes interno



Gabinete Emergencias



Parqueadero vistantes externo



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

ABREVIACIONES: **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT--- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología**, o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo 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-1090431897



PIN de Validación: b1160aec



<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 avalador AVAL-60323174.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) LILIANA GONZALEZ JAIME se encuentra **Activoy** 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, demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
17 Abr 2024

Régimen
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

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b1160aec



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.

Una vez 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 en 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

b1160aec

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 Junio 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: 2506164167116102856

Nro Matrícula: 260-277545

Página 1 TURNO: 2025-260-1-82951

Impreso el 16 de Junio de 2025 a las 10:07:51 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: 19-10-2011 RADICACIÓN: 2011-260-6-25878 CON: ESCRITURA DE: 11-10-2011

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 703A -TORRE A- con area de PRIVADA TOTAL: 68,50M2. COEF.:1,0405% -SE ASIGNA PARQUEADERO 703A cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 2683, 2011/10/11, NOTARIA SEXTA CUCUTA, Artículo 11 Decreto 1711 de 1984

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

CUADRADOS

COEFICIENTE : %

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

COMPLEMENTACION:

PRIMERO. -ESCRITURA 2683 DEL 11/10/2011 NOTARIA SEXTA 6 DE CUCUTA REGISTRADA EL 18/10/2011 POR ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA A: VILLAS DE LA FLORESTA LTDA. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-265507 .-

SEGUNDO. -ESCRITURA 1043 DEL 25/3/2010 NOTARIA SEPTIMA 7 DE CUCUTA REGISTRADA EL 13/4/2010 POR DIVISION MATERIAL A: CONSTRUCTORA VILLAS DE LA FLORESTA LTDA. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-265507 .-

COMPLEMENTACION A LA TRADICION.-

PRIMERO.-ESCRITURA 3155 DEL 7/12/2010 NOTARIA DIECISEIS DE SANTAFE DE BOGOTA REGISTRADA EL 24/12/2010 POR ACLARACION ESC.1888 DE 12/8/2009 NOTARIA 16 DE BOGOTA, RESPECTO A LA TRADICION CORRECTA DEL INMUEBLE. A: FELIPE ANDRES CANAL CARDENAS , A: CONSORCIO PATRIMONIO AUTONOMO DE REMANENTES -PAR INURBE EN LIQUIDACION- , A: GILBERTO ALONSO ZULUAGA QUINTERO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-55421 .-

SEGUNDO.- -ESCRITURA 1042 DEL 25/3/2010 NOTARIA SEPTIMA 7 DE CUCUTA REGISTRADA EL 13/4/2010 POR ACLARACION ES.4819 DE 6/12/2009 NOTARIA 7, EN CUANTO LA VENTA SE HACE POR AREA BRUTA DEL TERRENO TOTAL DE 6.883 M2. A: FELIPE ANDRES CANAL CARDENAS , A: CONSTRUCTORA VILLAS DE LA FLORESTA LTDA. A: GILBERTO ALONSO ZULUAGA QUINTERO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-55421

TERCERO.--ESCRITURA 4819 DEL 16/12/2009 NOTARIA SEPTIMA 7 DE CUCUTA REGISTRADA EL 13/4/2010 POR COMPROVENTA DE: FELIPE ANDRES CANAL CARDENAS , DE: GILBERTO ALONSO ZULUAGA QUINTERO , A: CONSTRUCTORA VILLAS DE LA FLORESTA LIMITADA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-55421 .-

CUARTO.- -ESCRITURA 1888 DEL 12/8/2009 NOTARIA DIECISEIS 16 DE SANTAFE DE BOGOTA REGISTRADA EL 2/10/2009 POR COMPROVENTA PARTE RESTANTE 6.883 M2. DE: CONSORCIO PATRIMONIO AUTONOMO DE REMANENTES PAR INURBE EN LIQUIDACION , A: FELIPE ANDRES CANAL CARDENAS , A: GILBERTO ALONSO ZULUAGA QUINTERO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-55421 .-

QUINTO.- -OFICIO 2013 DEL 23/9/2009 CONSORCIO PAR INURBE EN LIQUIDACION -FIDUPREVISORA S.A. / FIDUAGRARIA S.A. 100 DE SANTAFE DE BOGOTA REGISTRADA EL 1/10/2009 POR ACLARACION ACTA DE ENTREGA 16 DE 1/8/2008 EN CUANTO AL NUMERO DE MATRICULA DEL INMUEBLE CORRESPONDIENTE A CUCUTA., A: CONSORCIO PAR INURBE EN LIQUIDACION , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-55421 .-

SEXTO.- -ACTA 16 DEL 1/8/2008 FIDUAGRARIA S.A 78 DE SANTAFE DE BOGOTA REGISTRADA EL 1/10/2009 POR ACTA ENTREGA DE INMUEBLES A ENTIDAD DE: INURBE , A: CONSORCIO PAR INURBE EN LIQUIDACION , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-55421 .-

SEPTIMO.- -RESOLUCION 000026 DEL 14/2/1997 INURBE DE CUCUTA REGISTRADA EL 20/3/1997 POR ACLARACION RESOLUCION 000418 DE 10/12/1996 DE: INURBE , A: LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-55421 .-

OCTAVO.- -RESOLUCION 000418 DEL 10/12/1996 INURBE DE CUCUTA REGISTRADA EL 20/3/1997 POR TRANSFERIR EL DOMINIO, DE: INURBE, A: LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-55421 .-

NOVENO.- REGISTRO 07-09-70 ESCR.#1102 06-06-70 NOTARIA 1 CUCUTA. COMPROVENTA .-MODO DE ADQUIRIR. DE: GARCIA LOZADA ENRIQUE; GARCIA LOZADA CARLOS; GARCIA LOZADA AURA; GARCIA LOZADA CARMEN; GARCIA DE GROSCORS ROSA; LOZADA VDA. DE GARCIA LUISA ELENA.-A: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL. 1970.-



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

Certificado generado con el Pin No: 2506164167116102856

Nro Matrícula: 260-277545

Página 2 TURNO: 2025-260-1-82951

Impreso el 16 de Junio de 2025 a las 10:07:51 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

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CL 19 NORTE # 15 ESTE - 30 CO LA PRIMAVERA APTO 703 A TORRE A

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

260 - 277515

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 04-02-2011 Radicación: 2011-260-6-2679

Doc: ESCRITURA 191 DEL 03-02-2011 NOTARIA SEXTA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: VILLAS DE LA FLORESTA LTDA.

NIT# 8070075175

A: BANCOLOMBIA S.A.

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 18-10-2011 Radicación: 2011-260-6-25878

Doc: ESCRITURA 2683 DEL 11-10-2011 NOTARIA SEXTA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL AUTORIZADO POR LA CURADURIA

URBANA #1 DE CUCUTA, SEGUN LICENCIA DE CONSTRUCCION MODALIDAD OBRA NUEVA #LC-54001-1-10-0172 D FECHA 28-01-2011 Y PLANO

APROBADO.- (ARCHIVESE 260-265507).-

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

A: VILLAS DE LA FLORESTA LTDA.

NIT# 8070075175X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 17-07-2012 Radicación: 2012-260-6-16963

Doc: ESCRITURA 1333 DEL 25-06-2012 NOTARIA SEXTA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$4,474,150

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA RESPECTO A ESTE INMUEBLE ESC. 191-2011

NOT. SEXTA DE CUCUTA

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

DE: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 890903938

A: VILLAS DE LA FLORESTA LTDA.

NIT# 8070075175

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 17-07-2012 Radicación: 2012-260-6-16963

Doc: ESCRITURA 1333 DEL 25-06-2012 NOTARIA SEXTA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$135,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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



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

Certificado generado con el Pin No: 2506164167116102856

Nro Matrícula: 260-277545

Página 3 TURNO: 2025-260-1-82951

Impreso el 16 de Junio de 2025 a las 10:07:51 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

DE: VILLAS DE LA FLORESTA LTDA.

NIT# 8070075175

A: MUÑOZ LOBO JEIMY

CC# 60394028 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 17-07-2012 Radicación: 2012-260-6-16963

Doc: ESCRITURA 1333 DEL 25-06-2012 NOTARIA SEXTA DE SAN JOSE DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: MUÑOZ LOBO JEIMY

CC# 60394028

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 890903938

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 03-09-2012 Radicación: 2012-260-6-21028

Doc: ESCRITURA 1917 DEL 29-08-2012 NOTARIA SEXTA DE SAN JOSE DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESCRITURA #2.683 DE 11-10-2011

NOTARIA SEXTA DE CUCUTA, PARA REFORMAR EL ART.13, CAPITULO III BIENES COMUNES EN CUANTO A LOS PARAGRAFOS, PARA ESTABLECER LA PROPIEDAD DE LOS ACTIVOS ELECTRICOS QUE ADQUIERE C.E.N.S. S.A. E.S.P., Y CONSTITUCION DE SERVIDUMBRE A PERPETUIDAD EN FORMA GRATUITA A SU FAVOR, ESTE Y OTROS.-(ARCHIVENSE 260-265507).-

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

DE: ADMINISTRACION CONJUNTO CERRADO LA PRIMAVERA-PROPIEDAD HORIZONTAL

A: CENS S.A. E.S.P.

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 13-05-2019 Radicación: 2019-260-6-11843

Doc: CERTIFICADO 166 DEL 06-05-2019 NOTARIA SEXTA DE SAN JOSE DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$68,000,000

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA ESCRITURA 1333 DEL 25/6/2012 NOTARIA SEXTA DE CUCUTA-ART.23-LEY 546/1999

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: MUÑOZ LOBO JEIMY

CC# 60394028

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 18-05-2020 Radicación: 2020-260-6-8132

Doc: ESCRITURA 1650 DEL 26-03-2020 NOTARIA SEGUNDA DE SAN JOSE DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$80,500,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVANTA

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

DE: MUÑOZ LOBO JEIMY

CC# 60394028

A: LOBO QUINTERO EDILMA

CC# 37235100 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *8*



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTÁ

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2506164167116102856

Nro Matrícula: 260-277545

Página 4 TURNO: 2025-260-1-82951

Impreso el 16 de Junio de 2025 a las 10:07:51 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

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

===== FIN DE ESTE DOCUMENTO =====

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

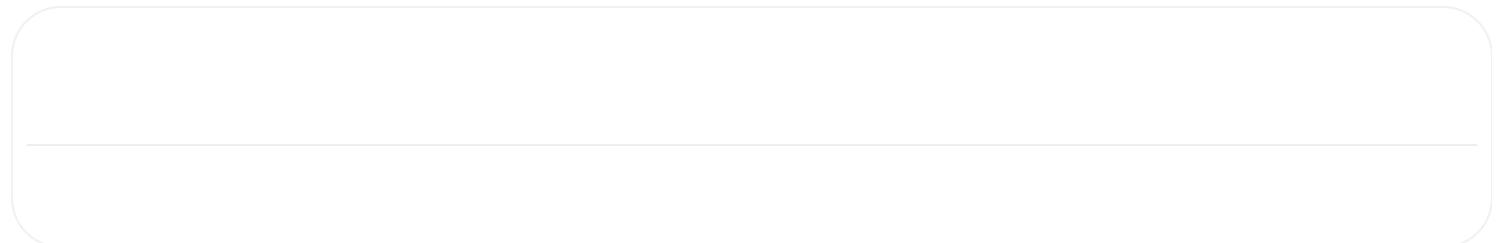
USUARIO: Reatach

TURNO: 2025-260-1-82951 FECHA: 16-06-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA


MARTHA ELIANA PEREZ TORRENegra
REGISTRADOR PRINCIPAL

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



TU PAGO FUE EXITOSO

Estado de tu transacción: Aprobada

ESTA ES LA INFORMACIÓN DE TU PAGO:

Razón social ó recaudador: LOS ROSALES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SAS

Concepto: Avaluo inmueble Zona Urbana Cucuta

Nombre del pagador: Edwin Jassir cabeza Gonzalez

Identificación: 1090431897

Valor cancelado: 302,000.00

Medio de pago: PSE VIP

Banco: NEQUI

Transacción CUS: 1560755830

Cód. del pedido: 1178

Id pago: 3283

Ticket: 3837201178

Fecha de pago: 17/06/2025 11:10:45.0

[Imprimir](#)

GERENCIA@LOSROSALES.COM LOS ROSALES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SAS

Diseño, desarrollo y soporte Zona Virtual S.A. Copyright © (<http://www.zonavirtual.com>)



ARCHIVO: LRCAJA-1090431897

avalsign.com

TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1090431897
	Hash documento:	aeafbc7555
	Fecha creación:	2025-06-20 12:44:00

Firmas | Gestión en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante: LILIANA GONZALEZ JAIME Documento: 60323174 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 799905	
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 179.32.122.164 2025-06-18 20:00:00	

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>

