



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1090421301

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	EDWARD GABRIEL JAIMES BALAGUERA	FECHA VISITA	10/12/2025
NIT / C.C CLIENTE	1090421301	FECHA INFORME	15/12/2025
DIRECCIÓN	CALLE 5 Nmero 5 - 94 SANTA ANA	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 2	EDAD (AÑOS)	25 años
BARRIO	SANTA ANA	REMODELADO	
CIUDAD	Cúcuta	OCUPANTE	Arrendatario
DEPARTAMENTO	Norte de Santander	TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	CRISTIAN ANDRES SALAZAR HERREÑO		
IDENTIFICACIÓN	1090485735		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	JOSE DARIO JAIMES BALAGUERA				
NUM.	1370 EscrituraDe	NOTARIA	PRIMERA (1)	FECHA	24/09/2019
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Cúcuta		DEPTO	Norte de Santander	
ESCRITURA					
CEDULA	54001010106340019000				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO APORTA				
NOMBRE DEL CO NUNTO/EDIFICI O	N/A				
VALOR ADMINIS RACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	Nº
260-217839	8 UNDS-AP-CS

OBSERVACIONES GENERALES

Al inmueble se llega así: Por el anillo vial, vía antigua Boconó, avenida Demetrio Mendoza y directamente desde la Avenida 5 y calle 6a del mismo Barrio.

Características adicionales: El inmueble objeto de avalúo cuenta con 8 unidades de vivienda con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son comunales, funcionales y exclusivos. La vivienda 2 y vivienda 6 cuentan con medidores independientes.

DEPENDENCIAS					
Sala	6	Estudio	0	Alcobas	10
Comedor	6	Estar	0	B. priv	2
Cocina	0	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	6	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	0	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

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.
Carpinteria	Normal	Bueno.

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 509,760,000

VALOR ASEGURABLE \$ COP 509,760,000

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. NO SUBSANABLE: para cajahonor, la política actual, indica que puede estar subdividido máximo en 2 unidades o apartamentos, el predio objeto tiene 8 apartamentos o unidades.

NOMBRES Y FIRMAS

CRISTIAN ANDRES SALAZAR HERREÑO
Perito Actuante
C.C: 1090485735 RAA: AVAL-1090485735
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-12-15 09:17:00

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
RAA: AVAL-88229287 C.C: 88229287
Visador

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	RESIDENCIAL	Área Lote	378	Frente	15
Uso Compatible Según Norma	RESIDENCIAL	Forma	RECTANGULAR	Fondo	25
Uso Condicionado Según Norma	SERVICIOS	Topografía	LIGERA	Rel. Fte./Fdo.	0.6
Uso Prohibido Según Norma	INDUSTRIAL				
NORMAS DE USO DE SUELO					
Decreto / Acuerdo	ACUERDO 022 DE 19 DE DICIEMBRE DEL 2019				
Antejardín	3.0 MTS				
Uso principal	RESIDENCIAL				
Altura permitida pisos	3 PISOS				
Aislamiento posterior	3.0 MTS DESPUES DEL 2 PISO				
Índice de ocupación	0.77				
Índice de construcción:	2.50				
No. De Unidades:	8 APARTAMENTOS				

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	378	AREA DE TERRENO	M2	382
AREA CONSTRUIDA	M2	0	AREA CONSTRUIDA	M2	122
			AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	77759000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	476	AREA DE TERRENO	M2	378
AREA CONSTRUIDA	M2	432	AREA CONSTRUIDA	M2	432

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial		Tiene / No tiene	Estado de conserv.	
Demanda / interés	Media		Andenes	SI Bueno	
			Sardineles	SI Bueno	
			Vías Pavimentadas	SI Bueno	
			Transporte Público	Bueno	
	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		Sector	Predio
Comercial	Bueno	100-200	Acueducto	SI	SI
Escolar	Bueno	mas de 500	Alcantarillado	SI	SI
Asistencial	Bueno	mas de 500	Energía Eléctrica	SI	SI
Estacionamientos	Bueno	mas de 500	Gas Natural	SI	SI
Áreas verdes	Bueno	300-400			
Zonas recreativas	Bueno	300-400			

Amoblamiento Urbano					
Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:			
NO	Si	SI			
Impacto Ambiental					
Aire:	Basura:	Ruido:	Cond.seguridad:	Aguas servidas:	
NO	NO	NO	NO	NO	

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	No VIS	Cubierta	teja de fibrocemento
Avance(En construcción)	100	Fachada	pañete y pintura
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	Mayor 9 metros
N° de Pisos	1	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos		Irregularidad Altura	No
Vida Útil	100	Tipología Vivienda	Casa Continua
Vida Remanente	75	Año de Construcción	2000
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	mixtas	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, se observa grietas o fallas a simple vista en la vivienda 1, en las viviendas 2 al 8 no se observa grietas o fallas a simple.	
Fecha de Remodelación			
Daños previos	No disponibles		
Ubicación	CALLE 5 NA°MERO 5 - 94 SANTA ANA		

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	TERRENO	378	M2	\$320,000.00	23.73%	\$120,960,000.00
Area Construida	CASA	432	M2	\$900,000.00	76.27%	\$388,800,000.00
TOTALES					100%	\$509,760,000
Valor en letras			Quinientos nueve millones setecientos sesenta mil Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$509,760,000

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	12
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo se consideran perspectivas de valoración medias
Comportamiento Oferta y Demanda:	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media y se considera que la demanda es media.
Actualidad edificadora:	Sector construido y consolidado en su totalidad, salvo proyectos aislados de autoconstrucción o de renovación de vivienda unifamiliar a trifamiliar o multifamiliar.

SALVEDADES

Jurídica: **NOTA:** Limitaciones al dominio, se recomienda levantar: Especificación: afectación a vivienda familiar, anotación 011, Fecha: 02-10-2019.

Entorno: Centro de abastos (Cenabastos), Supermercado Bethel, Centro Comercial Unicentro, Aeropuerto Camilo Daza.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 6, Comedor: 6, Patio interior: 1, Habitaciones: 10, Baño privado: 2, Zona ropas: 6, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno, distribuidas así: Vivienda 1: sala - comedor, alcoba, acceso al solar comunal. Vivienda 2: no se puedo ingresar. (arrendado). Vivienda 3: sala, comedor, cocina, ropas, baño social y 2 alcobas. Vivienda 4: sala, comedor, cocina, ropas, baño social y 2 alcobas. Vivienda 5: sala, comedor, cocina, ropas, baño social y 1 alcoba con baño privado. Vivienda 6: sala, comedor, cocina, ropas, baño social y 3 alcobas. Vivienda 7: sala, comedor, cocina, ropas, baño social y 3 alcobas. Vivienda 8: no se puedo ingresar. (arrendado).

Acabados: Los inmuebles cuenta con los siguientes acabados: - Muros pañetados y pintados. - Pisos enchapados en cerámica. - Baños enchapados en cerámica. - Mobiliario de la cocina en cerámica.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

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

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	SIGLO XXI	\$130,000,000	0.95	\$123,500,000	6075960240	90	88	\$1,050,000	\$92,400,000
2	LA UNION	\$120,000,000	0.95	\$114,000,000	6075960240	93	93	\$900,000	\$83,700,000
3	LA UNION	\$145,000,000	0.95	\$137,750,000	3203893180	193	90	\$850,000	\$76,500,000
4	SANTA ANA	\$150,000,000	0.95	\$142,500,000	3506671188	128	95	\$1,050,000	\$99,750,000
Del inmueble						378	432		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$31,100,000	\$345,556	1.0	0.90	0.90	\$311,000.00
2	\$30,300,000	\$325,806	1.0	1.0	1.00	\$325,806.45
3	\$61,250,000	\$317,358	1.0	1.0	1.00	\$317,357.51
4	\$42,750,000	\$333,984	1.0	1	1.00	\$333,984.38
					PROMEDIO	\$322,037
					DESV. STANDAR	\$10,011.02
					COEF. VARIACION	3.11%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$320,000.00	AREA	378	TOTAL	\$120,960,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$900,000.00	AREA	432	TOTAL	\$388,800,000.00
VALOR TOTAL	\$509,760,000.00					

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-en-torcoroma-siglo-xxi-cucuta/192159190> 2.-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-en-san-jose-de-cucuta-cucuta/192159140> 3.-<https://www.casafuturacucuta.com/property/5485/> 4.-<https://inmobiliariatonchala.com.co/inmuebles/casa-en-venta-en-santa-ana/28693>

REPOSICION

CASA

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	432
Area construida vendible	432
Valor M2 construido	\$1,300,000
Valor reposición M2	\$561,600,000
Valor reposición presupuesto M2	\$1,300,000
Fuente	VALORES TIPOLOGIAS CONSTRUCTIVAS
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,300,000
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
VetusTez	25
Edad en % de vida útil	25 %
Fito y corvin %	30.89 %
Valor reposición depreciado	\$898,430
Valor adoptado depreciado	\$900,000
Valor total	\$388,800,000

Observaciones.
SE PROMEDIA LA CONSTRUCCIÓN DE LAS 8 UNIDADES.

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CALLE 5 N°MERO 5 - 94 SANTA ANA | SANTA ANA | Cúcuta |
Norte de Santander

COORDENADAS (DD)

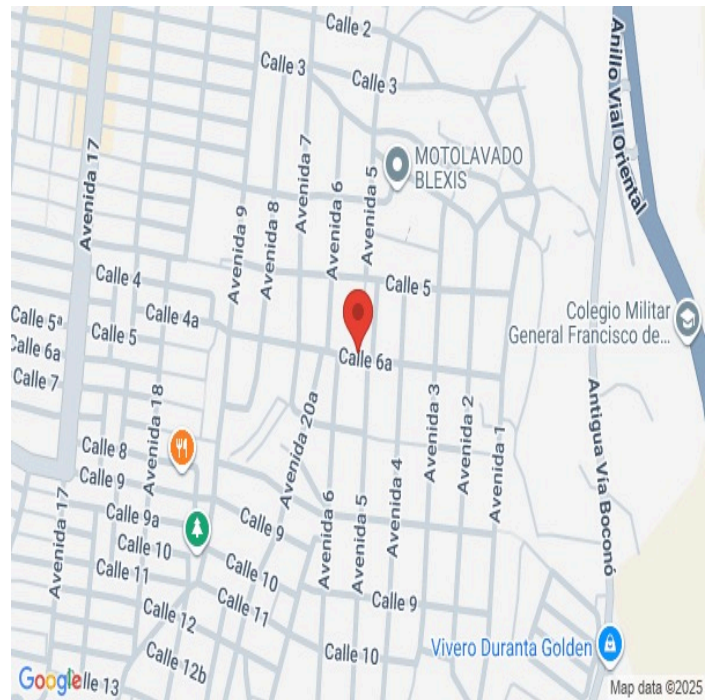
Latitud: 7.89118

Longitud: -72.46686

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 7° 53' 28.248''

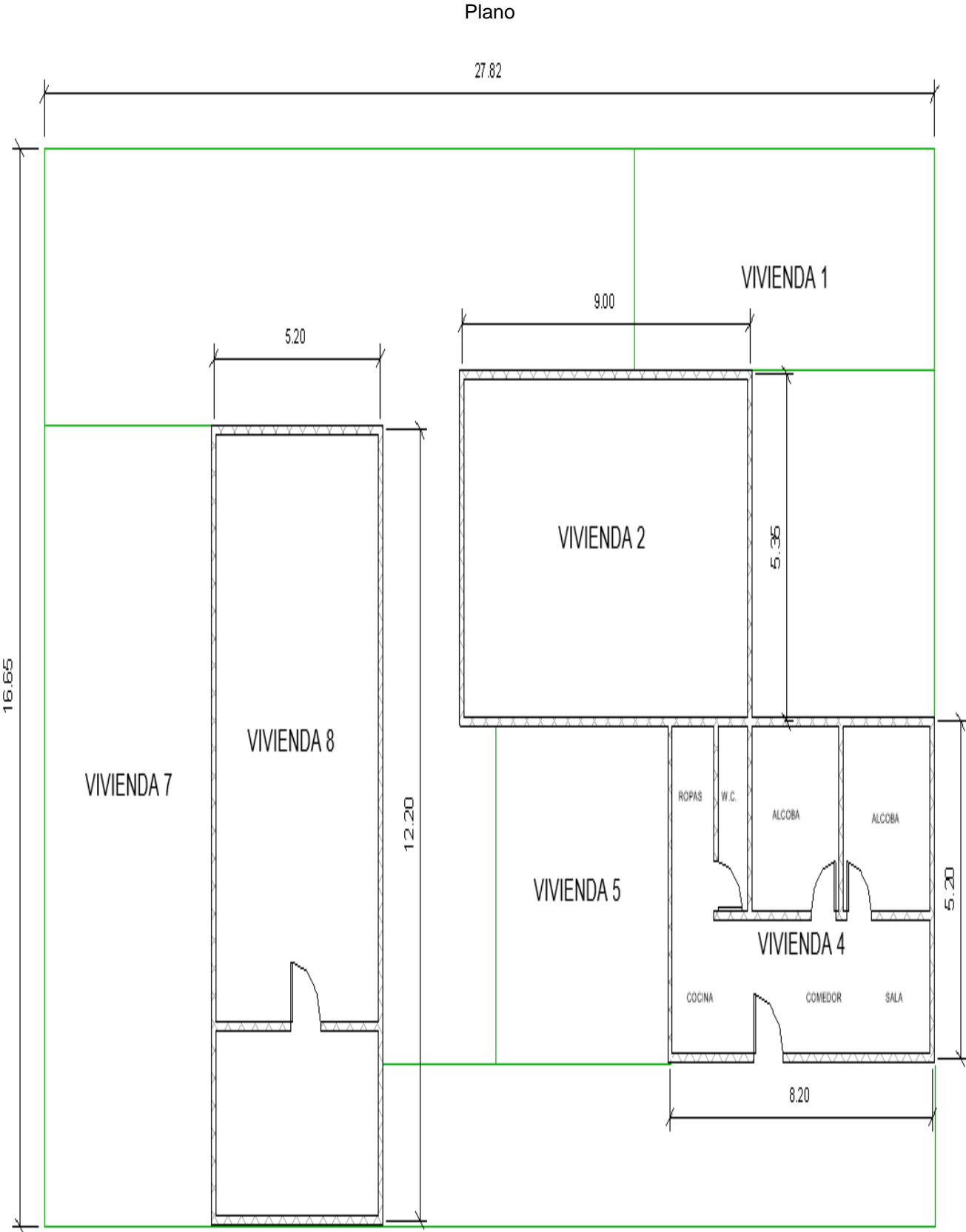
Longitud: 72° 28' 0.6954''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Fachada del Inmueble



FOTOS: vivienda 1

Fachada del Inmueble



Sala Comedor



Habitación 1



FOTOS: vivienda 2

Contador de Energia



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS: vivienda 3

Contador de Energia



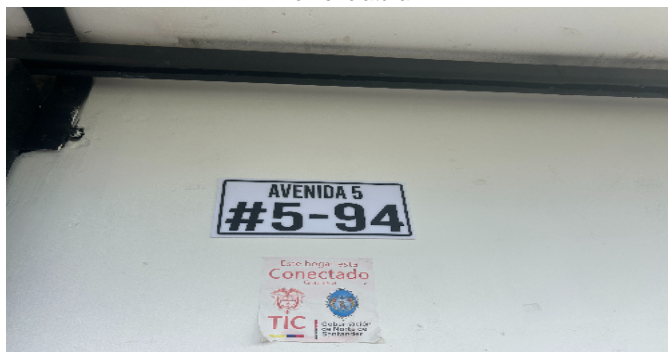
Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



FOTOS: vivienda 3

Zona de Ropas



Habitación 1



Habitación 2



Baño Social 1



Garaje



FOTOS: vivienda 4

Contador de Energia



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



FOTOS: vivienda 4

Habitación 1



Habitación 2



Baño Social 1



FOTOS: vivienda 5

Fachada del Inmueble



Sala Comedor



Sala



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Habitación 1



Baño Privado Hab 1



FOTOS: vivienda 5

Baño Social 1



Baño Social 2



Patio Interior



Patio Interior



Patio Interior



FOTOS: vivienda 6

Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada

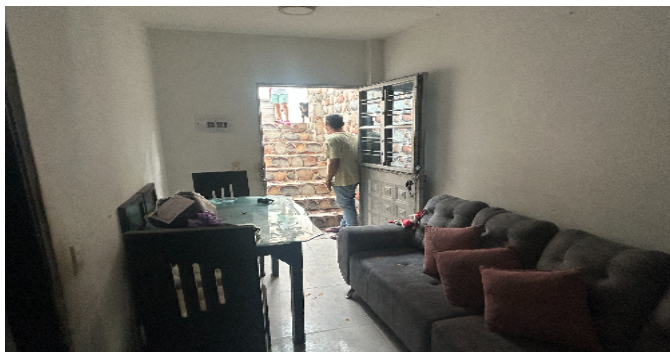


Sala



FOTOS: vivienda 6

Comedor



Cocina



Zona de Ropas



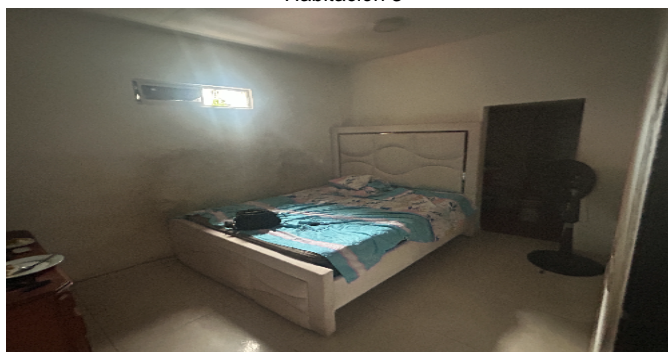
Habitación 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



FOTOS: vivienda 7

Nomenclatura



Puerta de entrada



FOTOS: vivienda 8

Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Habitación 1



FOTOS: vivienda 8

Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3

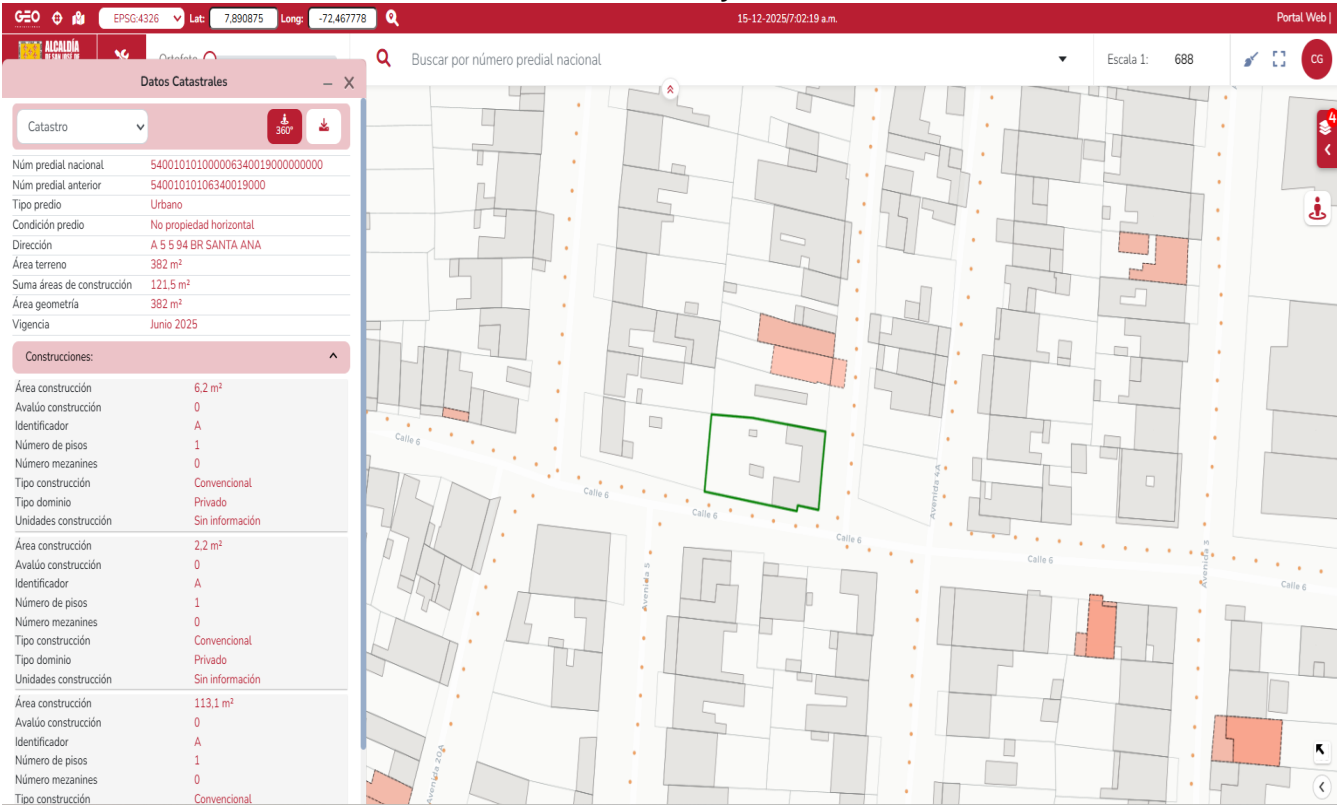


Baño Social 1

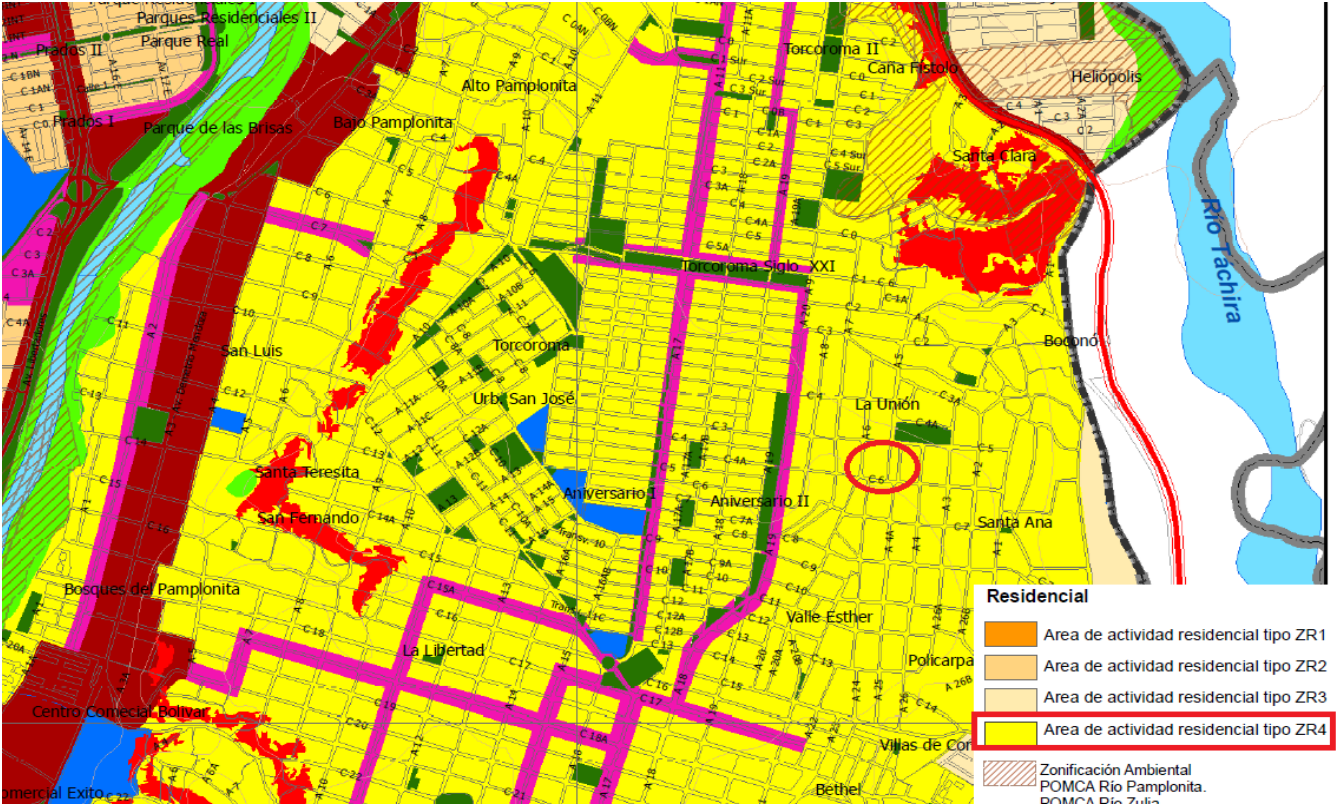


CRUCE CARTOGRÁFICO

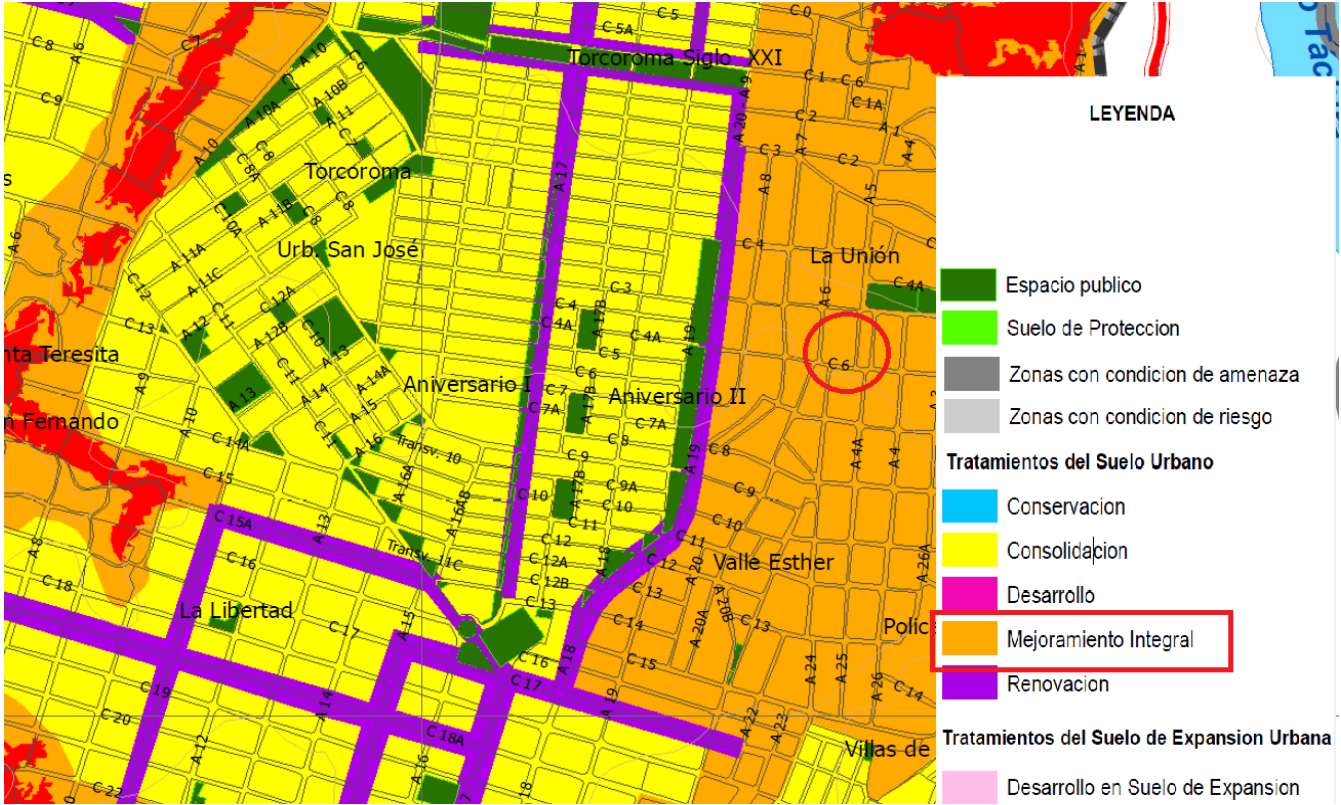
Consulta Catastral y/o Predial



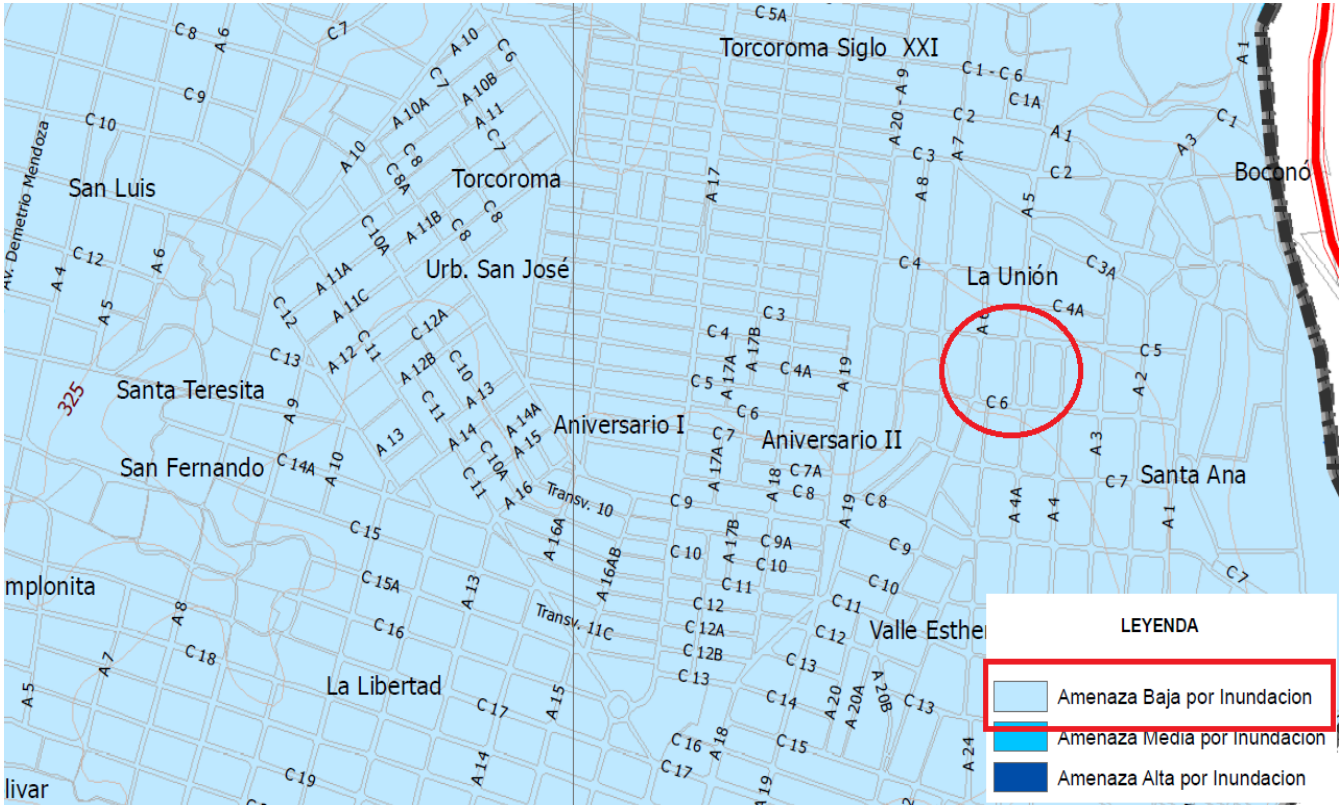
Plano Uso de suelo-actividad



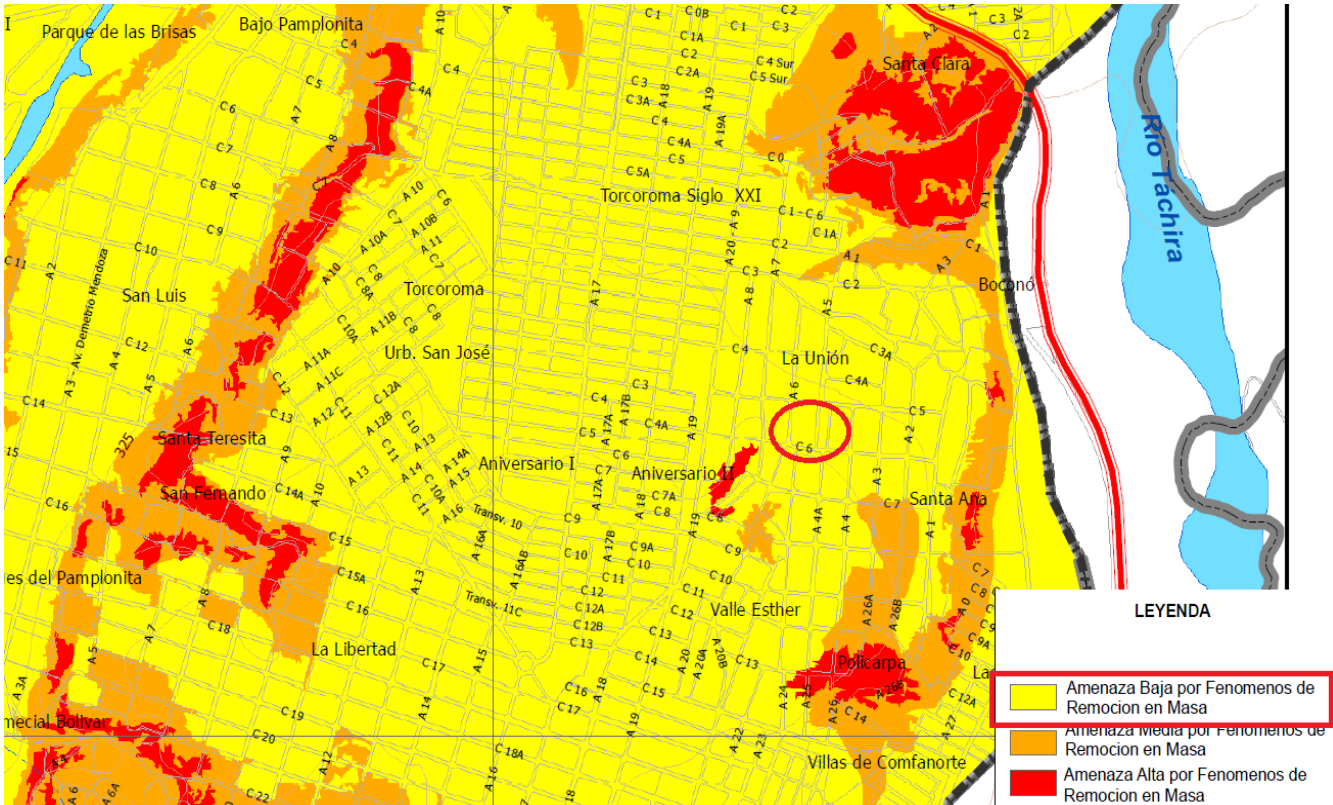
Plano Tratamiento urbanistico



Plano Inundación



Plano remoción en masa



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-1090421301



PIN de Validación: b1d30a8b



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) CRISTIAN ANDRES SALAZAR HERREÑO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1090485735, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 03 de Noviembre de 2023 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1090485735.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CRISTIAN ANDRES SALAZAR HERREÑO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

<p>Categoría 1 Inmuebles Urbanos</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none">Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado. <table><tr><td>Fecha de inscripción</td><td>Régimen</td></tr><tr><td>03 Nov 2023</td><td>Régimen Académico</td></tr></table>		Fecha de inscripción	Régimen	03 Nov 2023	Régimen Académico
Fecha de inscripción	Régimen				
03 Nov 2023	Régimen Académico				
<p>Categoría 2 Inmuebles Rurales</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none">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. <table><tr><td>Fecha de inscripción</td><td>Régimen</td></tr><tr><td>03 Nov 2023</td><td>Régimen Académico</td></tr></table>		Fecha de inscripción	Régimen	03 Nov 2023	Régimen Académico
Fecha de inscripción	Régimen				
03 Nov 2023	Régimen Académico				
<p>Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none">Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales. <table><tr><td>Fecha de inscripción</td><td>Régimen</td></tr><tr><td>03 Nov 2023</td><td>Régimen Académico</td></tr></table>		Fecha de inscripción	Régimen	03 Nov 2023	Régimen Académico
Fecha de inscripción	Régimen				
03 Nov 2023	Régimen Académico				



ANA
CONFERENCIA NACIONAL DE ASOCIACIONES
DE NUTRICIONISTAS ASISTENTES
11400 N. 11th Ave., Suite 100
Phoenix, AZ 85020-1140
Tel: 602/998-2200
Fax: 602/998-2201
www.ana-nutrition.org



PIN de Validación: b1d30a8b



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



Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción
03 Nov 2023

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
03 Nov 2023

Régimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
03 Nov 2023

Régimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
03 Nov 2023

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b1d30a8b



Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CÚCUTA, NORTE DE SANTANDER

Dirección: CLL 6 # 3-73 BR. CHAPINERO

Teléfono: 3142494658

Correo Electrónico: cristian.andres182@hotmail.com

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

Técnico Laboral en avalúos por competencias en 13 categorías - Instituto Politécnico Nacional Latinoamericano "I.P.L."

Arquitecto - Universidad Anotnio Nariño

Ingeniero Civil - Universidad Francisco de Paula Santander

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) **CRISTIAN ANDRES SALAZAR HERREÑO**, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1090421301.

El(la) señor(a) **CRISTIAN ANDRES SALAZAR HERREÑO** se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación por 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

b1d30a8b

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Diciembre 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: 2511115613124370764 Nro Matricula: 260-217839
Pagina 1 TURNO: 2025-260-1-154397

Impreso el 11 de Noviembre de 2025 a las 09:56:41 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 pagina

CIRCULO REGISTRAL: 260 - CUCUTA DEPTO: NORTE DE SANTANDER MUNICIPIO: SAN JOSE DE CUCUTA VEREDA: CUCUTA
FECHA APERTURA: 30-11-2000 RADICACIÓN: 2000-27243 CON: RESOLUCION ADMINISTRATIVA DE: 15-06-1999
CODIGO CATASTRAL: 54001010106340019000 COD CATASTRAL ANT: 010106340019000
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LINDEROS CONTENIDOS EN LA RESOL.# 1939 DE FECHA 15-06-99 DEL MUNICIPIO DE CUCUTA.- UN LOTE DE TERRENO CON UN AREA DE 378 M2.-
(DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).-VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL CONFORME RESOLUCIÓN # 1939 DE FECHA 15/06/1999 ALCALDÍA DE SAN JOSE DE CUCUTA.-

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:
AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS:
CUADRADOS
COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

PRIMERO.- ORDENANZA # 065 DEL 25-04-1913 Y ACUERDO MUNICIPAL # 25 DEL 15-06-1913 -TRANSFERENCIA DE DOMINIO- DE; ANTIGUO MUNICIPIO DE SAN LUIS.- A: MUNICIPIO DE CUCUTA.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO
1) CL 5 # 5 - 94 BARR SANTA ANA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 20-11-2000 Radicación: 2000-27243

Doc: RESOLUCION ADMINISTRATIVA 1939 DEL 15-06-1999 MUNICIPIO DE CUCUTA VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0121 CESION A TITULO GRATUITO MODO DE ADQUIRIR-VIVIENDA DE INTERES SOCIAL LOTE 378 M2.-

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

DE: MUNICIPIO DE CUCUTA

A: BALAGUERA PARRA MARIA DORIS

CC# 60316145 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 20-11-2000 Radicación: 2000-27243

Doc: RESOLUCION ADMINISTRATIVA 1939 DEL 15-06-1999 MUNICIPIO DE CUCUTA VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0311 PROHIBIDO ENAJENAR ANTES DE HABER TRANSCURRIDO 5 ANOS.CONDICION RESOLUTORIA Y
RESTITUCION DEL BIEN.DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO EN EL ART.9 LITERALES A,B Y C.DCTO.540 DEL 20-03-1998 LIMITACION DOMINIO

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: 2511115613124370764

Nro Matrícula: 260-217839

Pagina 2 TURNO: 2025-260-1-154397

Impreso el 11 de Noviembre de 2025 a las 09:56:41 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: MUNICIPIO DE CUCUTA

CC# 60316145 X

A: BALAGUERA PARRA MARIA DORIS

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 20-11-2000 Radicación: 2000-27243

Doc: RESOLUCION ADMINISTRATIVA 1939 DEL 15-06-1999 MUNICIPIO DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR LIMITACION DOMINIO

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

A: BALAGUERA PARRA MARIA DORIS

CC# 60316145 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 20-11-2000 Radicación: 2000-27243

Doc: RESOLUCION ADMINISTRATIVA 1939 DEL 15-06-1999 MUNICIPIO DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 370 CONSTITUCION PATRIMONIO FAMILIA LIMITACION DOMINIO

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

DE: BALAGUERA PARRA MARIA DORIS

CC# 60316145 X

A: A FAVOR SUYO DE LOS HIJOS QUE TENGA O LLEGAREN A TENER

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 19-11-2018 Radicación: 2018-260-6-25758

Doc: RESOLUCION 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 RESOLUCIÓN N°001 DEL 12 DE ENERO DE 2018- INSCRIPCIÓN DE GRAVAMEN DE
CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN EN LOS FOLIOS DE MATRICULA INMOBILIARIA-DECRETO 1394 DE 1970, ART.59 Y SIGUIENTES.

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 006 Fecha: 02-10-2019 Radicación: 2019-260-6-28821

Doc: OFICIO 201-108-040411-1 DEL 01-10-2019 ALCALDIA DE SAN JOSE DE CUCUTA DE SAN JOSE DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA -VALORIZACIÓN-RESOLUCION 001 DEL 12/1/2018 FONDO
DE VALORIZACION DEL MUNICIPIO DE SAN JOSE DE CUCUTA FONDOVA DE CUCUTA

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

DE: ALCALDIA SAN JOSE DE CUCUTA

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 02-10-2019 Radicación: 2019-260-6-28823

Doc: ESCRITURA 1368 DEL 24-09-2019 NOTARIA PRIMERA DE SAN JOSE DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 3

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

Certificado generado con el Pin No: 2511115613124370764

Nro Matrícula: 260-217839

Pagina 3 TURNO: 2025-260-1-154397

Impreso el 11 de Noviembre de 2025 a las 09:56:41 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: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES -AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR-RESOLUCION
ADMINISTRATIVA 1939 DEL 15/6/1999 MUNICIPIO DE CUCUTA

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

A: BALAGUERA PARRA MARIA DORIS

CC# 60316145

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 02-10-2019 Radicación: 2019-260-6-28823

Doc: ESCRITURA 1368 DEL 24-09-2019 NOTARIA PRIMERA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES -PATRIMONIO DE FAMILIA-RESOLUCION ADMINISTRATIVA
1939 DEL 15/6/1999 MUNICIPIO DE CUCUTA

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

DE: BALAGUERA PARRA MARIA DORIS

CC# 60316145

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

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 02-10-2019 Radicación: 2019-260-6-28825

Doc: ESCRITURA 1369 DEL 24-09-2019 NOTARIA PRIMERA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES -PROHIBICIÓN DE ENAJENAR-RESOLUCION
ADMINISTRATIVA 1939 DEL 15/6/1999

MUNICIPIO DE CUCUTA

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

DE: ALCALDIA SAN JOSE DE CUCUTA-METROVIVIENDA

CC# 60316145

A: BALAGUERA PARRA MARIA DORIS

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 02-10-2019 Radicación: 2019-260-6-28826

Doc: ESCRITURA 1370 DEL 24-09-2019 NOTARIA PRIMERA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$65,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA -CON SUBSIDIO OTORGADO POR LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y
DE POLICIA—"PROHIBICIÓN PARA ENAJENAR POR EL TERMINO DE 2 AÑOS A PARTIR DE LA FECHA DE OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA
PUBLICA QUE PERFECCIONA ESTE NEGOCIO JURÍDICO"

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

DE: BALAGUERA PARRA MARIA DORIS

CC# 60316145

A: JAIMES BALAGUERA JOSE DARIO

CC# 88274387 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 02-10-2019 Radicación: 2019-260-6-28826

Doc: ESCRITURA 1370 DEL 24-09-2019 NOTARIA PRIMERA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

SNR

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
Y REGISTRO

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

Certificado generado con el Pin No: 2511115613124370764

Nro Matrícula: 260-217839

Pagina 4 TURNO: 2025-260-1-154397

Impreso el 11 de Noviembre de 2025 a las 09:56:41 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

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

DE: JAIMES BALAGUERA JOSE DARIO

CC# 88274387

A: LATORRE GARCIA INGRID PAOLA

CC# 1090392426

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *11*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: 2011-260-3-1436

Fecha: 16-07-2011

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R

(CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 2

Radicación: 2019-260-3-1723

Fecha: 16-09-2019

SE ADICIONA EN CABIDA Y LINDERO VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL CONFORME RESOLUCIÓN # 1939 DE FECHA 15/06/1999 ALCALDÍA DE SAN JOSE DE CUCUTA.-"VALE ART 59 LEY 1579/2012"

FIN DE ESTE DOCUMENTO

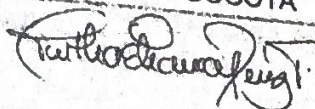
El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-260-1-154397

FECHA: 11-11-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA




**MARTHA ELIANA PEREZ TORRENEGRA
REGISTRADOR PRINCIPAL**



ARCHIVO: LRCAJA-1090421301
avalsign.com



TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1090421301
	Hash documento:	b68a13721b
	Fecha creación:	2025-12-15 10:08:50

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  CRISTIAN ANDRES SALAZAR HERREÑO Documento: 1090485735 Firmado en AvalSign. Token: 726063	
Puntos: Email: cristian.andres182@hotmail.com Celular: 3142494658 Nivel de seguridad: Validado por correo y MSM IP registrada de: Perito 181.33.140.45 2025-12-15 09:17:00	



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>

