	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN	Código: GPR-FO-05
	GESTIÓN ADMINISTRATIVA, FINANCIERA Y COMERCIAL	Fecha: 06/09/2021
	Gestión Presupuestal	Versión: 01
	Formato Orden de Pago	Página 1 de 1

Autorizado

ORDEN DE PAGO No. 00000163

FECHA: 03/03/2026

A FAVOR DE: CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE **NIT:** 807006424-4

CONCEPTO: 2026E-79 REALIZAR LOS AVALUOS COMERCIALES DE LOS INMUEBLES DE PROPIEDAD DE LA EIS CUCUTA SA ESP.CUENTA 1/1 FAC FE-165

REGISTRO PRESUPUESTAL No : 00000157 28/01/2026

NRO.CONTRATO: **TIPO:** CONSTITUCION OP **DURACION:**

CON CARGO A LOS SIGUIENTES RUBROS:

RUBRO	DESCRIPCIÓN	VALOR
2.1.2.02.02.-008	Servicios prestados a las Empresas y Servicios de Produccion Subclasificador 2.1.2.02.02.008.011 Servicios de Asesoría & Consultoría	69,853,000.00

DEDUCCIONES

Codigo	Nombre	Valor Base	%	Valor Retenido
62	Tasa Prodeporte 2.5%	58,700,000	2.50	1,467,500.00
27	Descuento Estapilla Proancianos 2%	58,700,000	2.00	1,174,000.00
28	Descuento Estampillas Procultura 1%	58,700,000	1.00	587,000.00
29	Descuento Estampilla Prohospital 2%	58,700,000	2.00	1,174,000.00
30	Estampilla Prodesarrollo Cientifico 1%	58,700,000	1.00	587,000.00
60	ESTAMPILLA PARA LA JUSTICIA FAMILIAR 2%	58,700,000	2.00	1,174,000.00

Total deducciones: 6,163,500.00

Total a pagar: 63,689,500.00

CONTABILIZACION

CODIGO	NOMBRE	DEBITO	CREDITO
511179-10	Honorarios de Consultoria	69,853,000.00	0.00
240722-05	Estampilla Justicia Familiar 2%	0.00	1,174,000.00
240722-08	Descuento Estampilla PRO CULTURA 1%	0.00	587,000.00
240722-09	Descuento Estampilla PROANCIANOS 2%	0.00	1,174,000.00
240101-01	Bienes y Servicios	0.00	63,689,500.00
244024-02	Tasa Pro Deporte 2.5%	0.00	1,467,500.00
240722-12	Descuento Estampilla PRO DESARROLLO	0.00	587,000.00
240722-10	Estampilla PRO HOSPITAL 2%	0.00	1,174,000.00
	Total:	**69,853,000.00**	**69,853,000.00**

VIGENCIA: 2026

VALOR: SESENTA Y TRES MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS PESOS CON 00/100 M. C/TE.

Autorizado

IVAN DARIO CAMPOS GALVIS
JEFE ADMINISTRATIVO FINANCIERO Y COMERCIAL

Elaboro: SARAI NOEMI DIAZ RODRIGUEZ
Apoyo administrativo, financiero y comercial

Revisado contador:

COMPROBANTE EGRESO

Vigencia: 2026 **Periodo:** 3 **Fecha** 09/03/2026 **Consecutivo:** 00000219

Nombre Tercero: CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

Identificacion: 807006424

Deposito:

Cuenta Bancaria: FONDO GENERAL AHORROS - Nueva - Cuenta de ahorros

OP Cons presupuestal: 00000163 **OP Cons No presupuestal:**

Numero cheque:

Medio de Pago: TRANSFERENCIA ELECTRÓNICA

Descripción: 2026E-79 REALIZAR LOS AVALUOS COMERCIALES DE LOS INMUEBLES DE PROPIEDAD DE LA EIS CUCUTA SA ESP.CUENTA 1/1 FAC FE-165

Tercero	Concepto	Valor
CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA	Servicios de Consultoria	69,853,000.00

DEDUCCIONES

CODIGO	NOMBRE	VALOR BASE	%	VALOR RETENIDO
62	Tasa Prodeporte 2.5%	58,700,000	2.50	1,467,500.00
27	Descuento Estapilla Proancianos 2%	58,700,000	2.00	1,174,000.00
28	Descuento Estampillas Procultura 1%	58,700,000	1.00	587,000.00
29	Descuento Estampilla Prohospital 2%	58,700,000	2.00	1,174,000.00
30	Estampilla Prodesarrollo Cientifico 1%	58,700,000	1.00	587,000.00
60	ESTAMPILLA PARA LA JUSTICIA FAMILIAR 2%	58,700,000	2.00	1,174,000.00
			Total deducciones:	6,163,500.00

CONTABILIZACION

CODIGO	NOMBRE	DEBITO	CREDITO
240101-01	Bienes y Servicios	63,689,500.00	0.00
190603-30	Fondo General Cuenta de Ahorros 260564323 - Nueva	0.00	63,689,500.00
	Total:	**63,689,500.00**	**63,689,500.00**

TOTAL	63,689,500.00
RETENCION	0.00
NETO	63,689,500.00

Elaboro: LIBIA LICETH BORJA MORILLO
APOYO TESORERIA

Reviso: _____
CONTADOR

Aprobo: _____
IVAN DARIO CAMPOS GALVIS
JEFE ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA

http://www.opecolombia.com

EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE CUCUTA S.A E.S.P.	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN
	GESTIÓN ADMINISTRATIVA FINANCIERA Y COMERCIAL
	Gestión de Tesorería
	Formato lista de chequeo de documentos para cuentas de cobro

Rad No. 2026-133-000895-2
2026-03-03 10:37:41[SVEGA]AN
Destino: OFICINA ADMINIST
Ran D: Corporacion Lon
Anexos: CUENTA DE COBRO
EIS Cartas
202613300089S2

DATOS GENERALES		
Nombre: CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA	NIT: 807006424-4	
Fecha: 02/03/2026	Teléfono: 3174388775-3143522370	N° Pago: 1/1

	DOCUMENTACIÓN	SI	NO	N/A
1	GTS-FO-03 Formato lista de chequeo de documentos para cuentas de cobro	/		
2	Factura o cuenta de cobro	/		
3	GTS-FO-02 Formato Certificación disminución base de retención en la fuente (Solo para Personas Naturales).			/
4	Certificado de información tributaria para la depuración de la base para el cálculo de la Retención en la Fuente art. 383, 387, 388 Estatuto Tributario (Art. 1.2.4.1.6. y siguientes del Decreto 1625 de 2016).(Solo para Personas Naturales).			/
5	GCT-FO-16 Formato Certificación de cumplimiento e informe de actividades persona natural o jurídica firmado.	/		
6	GAC-FO-011 Informe ejecutivo de obra y consultoria			/
7	GAC-FO-012 Informe ejecutivo de interventoria			/
8	GPS –FO -007 Formato informe ejecutivo de interventoria contrato OJ-008			/
9	GTH-FO-05 Formato Registro de Inducción y Reinducción (únicamente en la primera cuenta) diligenciar link de Talento Humano			/
10	GTH-FO-27 Formato Evaluación de Inducción y Reinducción (únicamente en la primera cuenta) diligenciar link de Talento Humano			/
11	Certificación del curso de la función pública de Integridad, Transparencia y Lucha contra la Corrupción y Modelo Integrado de Planeación y Gestión – MIPG primer módulo (únicamente en la primera cuenta) diligenciar link de Talento Humano			/
12	Planilla de aportes de sistema general de seguridad	/		
13	Certificación expedida por el revisor fiscal o contador público; anexando fotocopia de la cédula de ciudadanía, tarjeta profesional y Antecedentes de la Junta Central de Contadores de quien firma la certificación. (Solo para Personas Jurídicas)	/		
14	Certificación bancaria actualizada de la vigencia (únicamente en la primera cuenta)	/		
15	Fotocopia del documento de identidad (únicamente en la primera cuenta)	/		
16	Registro único tributario (RUT) en caso de ser consorcio y uniones temporales adjuntar rut de quienes lo conforman (únicamente en la primera cuenta)	/		
17	Documento de participación de quienes conforman los consorcios y uniones temporales (únicamente en la primera cuenta)			/
18	Cámara de comercio (Personas Jurídicas) (únicamente en la primera cuenta)	/		
19	Certificado de disponibilidad presupuestal CDP (únicamente en la primera cuenta)	/		
20	Registro presupuestal RP (únicamente en la primera cuenta)	/		
21	GTS-FO-07 Formato entrega de bienes y actividades (únicamente en la última cuenta)			/

VB Supervisor	Contratista	Apoyo Administrativo, financiero y comercial

OBSERVACIONES PARA LA RADICACIÓN DE CUENTAS

1. Los documentos deben ir ordenados de acuerdo a la presente lista de chequeo
2. La documentación se entregará dos (2) original.
3. Si existen documentos de "RESERVA" debe anexar una certificación con la firma del supervisor y del responsable del archivo informado donde reposa la información.
4. La cuenta NO se debe entregar en papel reciclaje.
5. Los registros fotográficos deben contener la fecha y la ubicación. (Contrato de obra e interventoría)
6. La información debe ser entregada a color en forma física y digital. (Contrato de obra e interventoría)
7. Los soportes y/o anexos al informe de actividades deben ser claros, legibles, colocar fecha de evidencia y cuando aplique colocar número de radicado de la empresa o de la entidad productora de la comunicación.
8. Cuando se realice algún cambio en la documentación legal en las personas naturales y/o jurídicas debe de anexar nuevamente toda la documentación actualizada como si fuera la primera cuenta de cobro.

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA
807006424-4

FACTURA ELECTRONICA DE VENTA

FE-165
FORMA PAGO: CONTADO
FECHA: 02/03/2026 09:03:17
FEC. VENCE: 02/03/2026
VAL. DIAN: 02/03/2026 09:03:25



CUFE: aedb2738bfba0814a8c37af7fca5cac0622ca4dba282731a55da2754857a243d2e45418faf4822293a99f9262078767f

Datos del Emisor

Razón social: CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA
NIT: 807006424-4
Dirección: AV 3E 0N 26 BARRIO QUINTA BOSCH - Cúcuta
Teléfonos: 5771267
Email: CLINSALONJAS@YAHOO.ES

Cliente

Razón social: EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE CUCUTA S.A. E.S.P
NIT: 890500529-9
Dirección: SIN DIRECCION - Cúcuta
Teléfonos: 6075716015
Email: RECEPCIONFACTURAELECTRONICAEIS@GMAIL.COM

#	Código	Cant.	Und.	Descripción	Vr. Unit.	% Dcto.	% Imp.	Impuesto	Vr. Base	Vr. Total
1	001	1.00	UND	SERVICIO DE AVALUO	58,700,000.00	0	19	11,153,000.00	58,700,000.00	69,853,000.00

Total items: 1

Totales

Total Base Imponible:	58,700,000.00
Total Descuentos:	0.00
Total Retenciones:	0.00
Total otros descuentos:	0.00
INC:	0.00
IVA:	11,153,000.00
ICO:	0.00
BASE EXENTA:	0.00
VALOR NETO:	69,853,000.00

Total Cantidades: 1
Monto en letras: SESENTA Y NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL PESOS M/CTE CON CERO CENTAVOS

Información adicional

PAGO CONTRATO 2026E-79 REALIZAR LOS AVALUOS COMERCIALES DE LOS INMUEBLES DE PROPIEDAD DE LA EIS CUCUTA SA ESP

PAGO N° 1 DE N° 1 TOTAL DE PAGOS

Periodo : 30 de Enero al 1 de Marzo de 2026	**Valor Cobrado: $69,853,000.00**

1. DATOS GENERALES DEL CONTRATO	
N° Contrato: 078-2026	Clase de Contrato: OPS
Nombre del Contratista: **CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER**	
Persona Natural: ____ Persona Jurídica: __X____	NIT: 80700642-4
Objeto Contractual: **2026E-79 REALIZAR LOS AVALUOS COMERCIALES DE LOS INMUEBLES DE PROPIEDAD DE LA EIS CUCUTA SA ESP**	
Forma de pago: **UN (1) PAGO MENSUAL POR VALOR DE SESENTA Y NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL PESOS CON 00/100 M. C/TE. ($69,853,000.00)**	
Rubro Presupuestal: 2.1.2.02.02.-008- Servicios prestados a las empresas y servicios de producción.	Responsable de IVA: SI___ NO_x__
Disponibilidad Presupuestal: 00000138 expedido el 28-ene-2026	Registro Presupuestal: 00000157 expedido el 28-ene-2026

2. DATOS DEL SUPERVISOR	
Nombre del Supervisor: IVAN DARIO CAMPOS GALVIS	
Proceso o subproceso: GESTIÓN INMOBILIARIA	Cargo: JEFE ADMINISTRATIVO, FINANCIERO Y COMERCIAL

3. PAGOS DE SEGURIDAD SOCIAL (Marque con una X)	
La o (el) contratista cumplió con las obligaciones de pago a los sistemas de salud y pensión, de conformidad con la Ley 789 de 2002 modificada por la Ley 828 de 2003 y de ARL según la Ley 1562 de 2012.	
El o (la) contratista se acogió al decreto 1273 de 2018, pagando la seguridad social mes vencido. (Según aplique).	X

CONCEPTO	ENTIDAD	PLANILLA N°.	PERIODO	VALOR
SALUD	SANITAS	36441925 36441931	ENERO FEBRERO	$ 70.700 $ 70.100
PENSIÓN	PROTECCIÓN	36441925 36441931	ENERO FEBRERO	$ 282.600 $ 280.200
A.R.L	POSITIVA	36441925 36441931	ENERO FEBRERO	$ 9.300 $ 9.200
CAJA DE COMPENSACIO N	COMFANORTE	36441925 36441931	ENERO FEBRERO	$ 70.700 $70.100

NOTA: Si es persona Jurídica: se deberá acreditar el pago de los aportes de sus empleados, a los sistemas de seguridad social durante los últimos seis meses, mediante certificación expedida por el revisor fiscal o en su ausencia por el contador público; anexando fotocopia de la cédula de ciudadanía y tarjeta profesional.

4. SEGUIMIENTO A EJECUCIÓN PRESUPUESTAL

CONCEPTO	
Valor inicial del contrato	$69,853,000.00
Valor Adicional o ajuste 1(Cuando aplique)	$0
Valor Adicional o ajuste (Cuando aplique)	$0
Valor Total del Contrato (suma del valor inicial + ajuste)	$69,853,000.00
Valor Pagado (suma de los valores pagados a la fecha)	$0
Valor Cobrado en el presente informe	$69,853,000.00
Valor total ejecutado (suma del valor pagado y el valor cobrado en el periodo)	$69,853,000.00
Valor saldo por ejecutar	$0

5. SEGUIMIENTO A LAS OBLIGACIONES DEL CONTRATO		
Actividades Especificas del contrato o productos entregables **Realizo visita y se tomo registro fotográfico a los predios relacionados en el contrato.**		**Descripción y evidencia Se entrega informe por cada predio con Registro fotográfico, Certificado de Libertad y tradición.**
1	Presentar cronograma de actividades a desarrollar incluyendo condiciones de entrega de los avalúos para cada uno de los bienes inmuebles objeto del contrato.	Se realizaron las visitas en las siguientes fechas: - Av. 7A No.7AN-130/214 Barrio Sevilla – Matadero - 6 de Febrero de 2026. - Calle 7A No. 11-47 Barrio Loma de Bolivar - 10 de Febrero de 2026 - Calle 12 No. 5- 64/66/70 Centro Almacenes Económicos. 05 de Febrero de 2026. - Local 17 Bloque A Centro Comercial Bolivar 10 de Febrero de 2026 - CALLE 11ª 6 – 77/81/85 Barrio Centro – Almacenes los Populares. 5 de Febrero de 2026. - Calle 13 No 12-49 Avenida 13 No. 13 - 21 Barrio El Contento (Antiguo mercado el contento) 5 de Febrero de 2026. - Calle 18 No. 4 45 Barrio la Cabrera 10 de Febrero de 2026. - Calle 22 No. 19-67 Barrio Santander 05 de Febrero de 2026. - Av. 3 No. 18-14 / Calle 18 No. 3-06 Barrio la Cabrera - Puente Barco. 10 de Febrero de 2026.

2	Realizar el Avalúo Comercial de los bienes inmuebles que se encuentran relacionados en las condiciones técnicas exigidas, conforme las normas, procedimientos, metodologías legales vigentes y las especificaciones técnicas presentadas y que están en concordancia con lo estipulado en el Decreto 1420 de 1998, el Decreto 422 de 2000, Ley 1673 de 2013, la Resolución 620 de 2008 y Resolución 898 de 2014 IGAC, Decreto Único Reglamentario 1071 de 2015 Nivel Nacional, Decreto Único Reglamentario 1082 de 2015 Nivel Nacional y Decreto Único Reglamentario 1170 de 2015 Nivel Nacional.	Se realizó el avalúo comercial de los siguientes bienes afectos al servicios: • Calle 7A No. 11-47 Barrio Loma de Bolivar • Local 17 Bloque A Centro Comercial Bolivar • Calle 12 No. 5- 64/66/70 Centro Almacenes Económicos. • Calle 13 No 12-49 Avenida 13 No. 13 - 21 Barrio El Contento (Antiguo mercado el contento) • Calle 18 No. 4 45 Barrio la Cabrera • (Antiguo Mercado La Cabrera) • Av. 3 No. 18-14 / Calle 18 No. 3-06 Barrio la Cabrera - Puente Barco. • Av. 7A No.7AN-130/214 Barrio Sevilla – Matadero • CALLE 11ª 6 – 77/81/85 Barrio Centro – Almacenes los Populares. • Calle 22 No. 19-67 Barrio Santander Se adjunta cada uno de los avalúos comerciales en los anexos a este informe.
3	Consultar los títulos de propiedad de los bienes inmuebles objeto de avalúo que aporte la entidad.	Se entregaron certificados de libertad y tradición, impuesto predial.
4	Adquirir los certificados de tradición y libertad de cada uno de los predios objeto del estudio de avalúo comercial.	Se anexan los certificados de tradición y libertad que se encuentran incluidos en cada avaluo
5	Realizar registro fotográfico con la información que identifique el predio y las mejoras objeto del avalúo.	Se entrego registro fotográfico por predio.
6	Y las demás actividades que sean requeridas con relación al objeto contractual.	No se requirió por parte del supervisor

Nota: Adicional a la información anterior, recuerde que se deben anexar todas las evidencias que fueran presentadas al supervisor para la certificación del cumplimiento de actividades.

LEGALIZACIÓN DE GASTOS DE DESPLAZAMIENTO: En el periodo citado realizó desplazamientos para el cumplimiento de sus obligaciones SI ____ NO __X___

En caso afirmativo relacione los desplazamientos indicando cuales fueron legalizados y cuales se encuentran en trámite.

6. SEGUIMIENTO AL DESEMPEÑO DEL PROVEEDOR (Espacio para ser diligenciado por el supervisor del Contrato)

En este espacio el supervisor debe evaluar el desempeño del contratista frente a los requisitos contractuales de productos o servicios contratados.

FACTORES A EVALUAR	CALIFICACIÓN		
	SIEMPRE (2) Cumple satisfactoria todos los requisitos establecidos en el contrato	**CASI SIEMPRE(1)** Cumple con falencia los requisitos establecidos en el contrato	**NUNCA (0)** El contratista no cumple con los requisitos establecidos en el contrato
CUMPLIMIENTO DEL OBJETIVO DEL CONTRATO			
1. ¿Cumple con eficacia los objetivos, requisitos y alcance determinados en el contrato?	2		
2. ¿Presenta de manera adecuada los resultados pactados?	2		
OPORTUNIDAD EN EL TRABAJO ENTREGADO O SERVICIO PRESTADO			
3. ¿Cumple con la entrega de resultados en el tiempo pactado?	2		
4. ¿Cumple con las actividades asignadas por el supervisor del contrato?	2		
INTERACCIÓN CON LA EMPRESA			
5. Se relaciona adecuadamente con las personas que debe interactuar para el cumplimiento del objeto del contrato (funcionarios, contratistas, comunidad, entre otros).	2		
6. ¿El contratista tiene iniciativa, disposición, interés, colaboración para cumplir con el objeto del contrato?	2		
7. ¿Demuestra dominio y aplicación de los temas y/o herramientas que la Empresa le ha compartido (Inducciones, capacitaciones, jornadas de sensibilización entre otros?	2		
8. ¿Cumple y contribuye eficazmente con los requerimientos ambientales establecidos por el sistema de gestión ambiental?	2		
9. ¿Cumple y contribuye eficazmente con los requerimientos del sistema de gestión de calidad?	2		
	0	0	0
Calificación total: (Es la sumatoria de todas las calificaciones obtenidas)	18		

RANGOS DE EVALUACIÓN DEL PROVEEDOR
EXCELENTE (SIEMPRE): Cuando el puntaje es entre 15 y 18 se cumple a cabalidad.
BUENO (CASI SIEMPRE): Cuando el puntaje es entre 12 y 14 Para esta clasificación se generan acciones preventivas o correctivas.
MALO (NUNCA): Cuando el puntaje es inferior a 12 para esta clasificación se tomarán las acciones legales que apliquen o no se cuenta más con el proveedor
Observaciones: Cuando el contratista no aplica se califica con puntaje 2
Compromisos:

7. VERIFICACIÓN – CUMPLIMIENTO DE ACTIVIDADES ADMINISTRATIVA, TÉCNICAS Y LEGALES

Cumplimiento: Los anexos aportados por el contratista dan cuenta del cumplimiento durante el periodo entre el 30/01/2026 al 01/03/2026 del contrato 078-2026.

El contratista cumplió con sus obligaciones contractuales con calidad y oportunidad, presentó los informes que le fueron solicitados.

Se verificó que los pagos de seguridad social y estampillas, corresponden a los porcentajes establecidos por la normatividad vigente

Teniendo en cuenta lo anterior se autoriza el pago de la suma de $ $69,853,000. M/CTE a dos (2) días del mes de Marzo de 2026.

Nota. Recuerde que los documentos contractuales que deben ser publicados, seguirán las políticas de publicación conforme a lo establecido en el artículo 2.1.1.2.1.7. y artículo 2.1.1.2.1.8. del Decreto Único Reglamentario 1081 de 2015.

JOSE LUIS BAEZ FUENTES
REPRESENTANTE LEGAL

IVAN DARIO CAMPOS GALVIS
SUPERVISOR DE CONTRATO

Anexos

CLINS CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

AVALUOS-CAPACITACION-CONSULTORIAS
CONSTRUCCION-ASESORIAS

CERTIFICACIÓN DE PAGOS DE SEGURIDAD SOCIAL Y APORTES PARAFISCALES ARTICULO 9 LEY 828 DE 2003.

Yo, **HIRAIMA GUERRERO PRADA** identificada con cedula de ciudadania **60.307.897** de Cúcuta Obrando en Calidad de Revisora Fiscal, de acuerdo con lo señalado en el artículo 9 de la Ley 828 de 2003, DECLARO BAJO LA GRAVEDAD DE JURAMENTO, y con sujeción a las sanciones que para tal efecto establece el Código Penal en su artículo 442, certifico que la empresa de la **CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA** identificada con Nit. **807006424-4**, han efectuado el pago por concepto de aportes a los sistemas de salud, pensiones, riesgos profesionales, cajas de compensación familiar, y parafiscales, y que a la Fecha se encuentran al día en los pagos de los aportes correspondientes, al mes de Febrero

Dada en Cúcuta a los (2) días del mes de Marzo del 2026.

FIRMA: _____
HIRAIMA GUERRERO PRADA
C.C. 60.307.897 de Cúcuta
REVISORA FISCAL
M.P. 39449-T
CORPORACION LONJA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA
NIT: 807006424-4

UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL **JUNTA CENTRAL DE CONTADORES**

Certificado No:

0CB29E02483E9698

LA REPUBLICA DE COLOMBIA

MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO

UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL

JUNTA CENTRAL DE CONTADORES

CERTIFICA A:
QUIEN INTERESE

Que el contador público **HIRAIMA GUERRERO PRADA** identificado con CÉDULA DE CIUDADANÍA No 60307897 de CUCUTA (N. DE SANTANDER) Y Tarjeta Profesional No 39449-T Sí tiene vigente su inscripción en la Junta Central de Contadores y desde la fecha de Inscripción.

NO REGISTRA ANTECEDENTES DISCIPLINARIOS . . . . . .

Dado en BOGOTA a los 17 días del mes de Febrero de 2026 con vigencia de (3) Meses, contados a partir de la fecha de su expedición.

SANDRA MILENA BARRIOS PULIDO
DIRECTOR GENERAL

ESTE CERTIFICADO DIGITAL TIENE PLENA VALIDEZ DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL ARTICULO 2 DE LA LEY 527 DE 1999, DECRETO UNICO REGLAMENTARIO 1074 DE 2015 Y ARTICULO 6 PARAGRAFO 3 DE LA LEY 962 DEL 2005

Para confirmar los datos y veracidad de este certificado, lo puede consultar en la página web www.jcc.gov.co digitando el número del certificado

ASOPAGOS s.a.

PLANILLA DE AUTOLIQUIDACIÓN DE APORTES
PLANILLA NRO. 36441925
REFERENCIA DE PAGO (PIN):
Fecha Pago Planilla: 2026-02-19

PAGADA

DATOS DEL APORTANTE					
RAZÓN SOCIAL	CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DE NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA	TIPO DE PERSONA	Juridica	TIPO DE DOCUMENTO	NIT
Nro. DE IDENTIFICACIÓN	807006424	D.V.	4	TIPO DE APORTANTE	B menor a 200 empleados
DIRECCIÓN DE CORRESPONDENCIA	QUINTA BOSCH	DEPARTAMENTO	NORTE DE SANTAD	MUNICIPIO	CUCUTA
ACTIVIDAD ECONÓMICA	6820	CORREO ELECTRÓNICO	OFICINACLINS@GMAIL.COM	TELÉFONO	5771267
FAX	0	SUCURSAL	0	NOMBRE SUCURSAL	0
TIPO DE ENTIDAD	Privada	ARL	POSITIVA	Tipo de aportante	Empleador

REPRESENTANTE LEGAL					
Nro. DE IDENTIFICACIÓN	13505975	PRIMER APELLIDO	BAEZ	SEGUNDO APELLIDO	FUENTES
PRIMER NOMBRE	JOSE	SEGUNDO NOMBRE	LUIS		

PERÍODO COTIZACIÓN PENSIÓN		PERÍODO COTIZACIÓN SALUD		FORMA DE PRESENTACIÓN
Año: 2026	Mes: 01	Año: 2026	Mes: 02	Sucursal
Nro. DE TRABAJADORES		Vlr. TOTAL NÓMINA		Nro. DE RADICACIÓN
1		$1,750,905		36441925

IDENTIFICACION DEL AFILIADO

Identificación	Tipo Vinculación	Subtipo Cot	Extranjero obl	Colombiano en ext	Dpto	Mun	Actividad Ecn	Tipo de Salario	Nombres	Salario Básico
CC-60445605	01	No	No	No	54	3	1307001	Fijo	PEREZ ROZO MAYRA PAOLA	$1,750,905

NOVEDADES

Identificación	IGE	Fecha Ing	RET	Fecha Ret	TDE	TAE	TDP	TAP	VSP	Fecha Nov Vsp	VTE	VSL	SLN	Fecha Sln Inicio	Fecha Sln Fin	IGE	Fecha Ige Inicio	Fecha Ige Fin	LMA	Fecha Lma Inicio	Fecha Lma Fin	VAC	Fecha Vac Inicio	Fecha Vac Fin	AVP	VCT	Fecha Vct Inicio	Fecha Vct Fin	IRL	Fecha Irp Inicio	Fecha Irp Fin
CC - 60445605																													0		

SISTEMA GENERAL DE PENSIONES

Identificación	AFP	Días Cotizados	IBC pensión	Tarifa	Cot Obl	Cot Vol Afil	Cot Vol Apore	Total Cot	Fondo Sol	Fondo Subsistencia	Vlr no ret
CC - 60445605	PROTECCION	30	$1,750,905	0.160000	$280,200	$0	$0	$280,200	$0	$0	$0

SISTEMA GENERAL DE SALUD

Identificación	EPS	Días Cot	IBC salud	Tarifa	Cot Obl	UPC Adic	Num Aut EG	Valor EG	Num Aut Lic	Valor Lic
CC - 60445605	SANITAS	30	$1,750,905	0.0400000	$70,100	$0	0	$0	0	$0

SISTEMA GENERAL DE RIESGOS PROFESIONALES

Días Cot	IBC Riesgos	Cód Clase	Tarifa	Cot Obl
30	$1,750,905	1	0.0052200	$9,200

APORTES PARAFISCALES

Identificación	CCF	Días Cot a CCF	IBC Cajas	Tarifa CCF	Aporte CCF	Tarifa SENA	Aporte SENA	Tarifa ICBF	Aporte ICBF	Tarifa ESAP	Aporte ESAP	Tarifa Min Adu	Aporte Min Edu
CC-60445605	COMFANORTE	30	$1,750,905	0.0400000	$70,100	0.0000000	$0	0.0000000	$0	0.0000000	$0	0.0000000	$0

TOTALES PARA EL PERÍODO 2026 - 01

TOTAL APORTES DEL PERÍODO A PENSIÓN POR ADMINISTRADORA

ADMINISTRADORA	NÚM AFIL	VLR TOTAL COT OBL	VLR COTIZACIÓN VOL AFIL	VLR COTIZACIÓN VOL APOR	VLR APORTE FONDO PENSIÓN SOL	VLR APORTE FONDO PENSIÓN SUBS	DÍAS MORA	VLR INTERESES	VLR INTERESES FONDO DE SOLIDARIDAD	VLR INTERESES FONDO DE SUBSISTENCIA	TOTAL PAGAR
PROTECCION	1	$280,200	$0	$0	$0	$0	13	$2,400	$0	$0	$282,600

TOTAL APORTES DEL PERÍODO A SALUD POR ADMINISTRADORA

ADMINISTRADORA	NÚM AFIL	VLR TOTAL COT OBL	VLR UPC	AUT IGE	VLR IGE	AUT. DESC LMA	VLR LMA	VLR NETO APORTES DE COT	DÍAS MORA	VLR INTERESES COT OBL	VLR INTERESES UPC	SUBTOTAL APORTES COT	SUBTOTAL APORTES	RADICACIÓN AUTOLIQ INICIAL	SALDO FAVOR PERÍODO ANTERIOR COT OBL	SALDO FAVOR PERÍODO ANTERIOR UPC	TOTAL PAGAR COT OBL	TOTAL PAGAR UPC	FONDO DE SOL SALUD	TOTAL PAGAR
SANITAS	1	670,100	$0	0	$0	0	$0	670,100	13	$600	$0	670,700	$0	0	0	$0	670,700	$0	$0	670,700

TOTAL APORTES DEL PERÍODO A RIESGOS PROFESIONALES POR ADMINISTRADORA

ADMINISTRADORA	NÚM AFIL	VLR TOTAL COT OBL	NÚM AUT PAGO INCAPACIDAD	VLR INCAPACIDADES	VLR APORTES PAGADOS A OTROS RIESGOS	VLR NETO APORTES COTIZACIÓN	DÍAS MORA	INT MORA COT OBL	SUBTOTAL APORTES COT	NÚM RAD AUTOLIQUIDACIÓN INICIAL	SALDO A FAVOR PERÍODO ANTERIOR	FONDO SOL RIESGOS PROFESIONALES	TOTAL PAGAR
POSITIVA	1	$9,200	0	$0	$0	$9,200	13	$100	$9,300	0	$0	$0	$9,300

TOTAL APORTES PARAFISCALES

NOMBRE ENTIDAD	NÚM DE AFIL	VLR TOTAL APORTES	DÍAS MORA	INTERESES MORA	TOTAL A PAGAR
CONFAMORTE	1	$670,100	13	$600	$670,700
SENA	0	$0	13	$0	$0
ICBF	0	$0	13	$0	$0
ESAP	0	$0	13	$0	$0
MinEdu	0	$0	13	$0	$0

TOTAL A PAGAR

CONCEPTO	TOTAL ENTIDADES	VALOR
SALUD	1	$670,700
PENSIONES	1	$282,600
RIESGOS PROFESIONALES	1	$9,300
CAJAS DE COMPENSACIÓN	1	$670,700

CONCEPTO	TOTAL ENTIDADES	TOTAL A PAGAR
		VALOR
SENA	1	$0
ICBF	1	$0
ESAP	1	$0
MINISTERIO DE EDUCACION	1	$0
GRAN TOTAL	4	$433,300

ASOPAGOS s.a.

PLANILLA DE AUTOLIQUIDACIÓN DE APORTES
PLANILLA NRO. 36441931
REFERENCIA DE PAGO (PIN):
Fecha Pago Planilla: 2026-02-20

PAGADA

DATOS DEL APORTANTE					
RAZÓN SOCIAL	CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DE NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA	TIPO DE PERSONA	Jurídica	TIPO DE DOCUMENTO	NIT
Nro. DE IDENTIFICACIÓN	807006424	D.V.	4	TIPO DE APORTANTE	B menor a 200 empleados
DIRECCIÓN DE CORRESPONDENCIA	QUINTA BOSCH	DEPARTAMENTO	NORTE DE SANTAD	MUNICIPIO	CUCUTA
ACTIVIDAD ECONÓMICA	6820	CORREO ELECTRÓNICO	OFICINACLINS@GMAIL.COM	TELÉFONO	5771267
FAX	0	SUCURSAL	0	NOMBRE SUCURSAL	0
TIPO DE ENTIDAD	Privada	ARL	POSITIVA	Tipo de aportante	Empleador

REPRESENTANTE LEGAL					
Nro. DE IDENTIFICACIÓN	13505975	PRIMER APELLIDO	BAEZ	SEGUNDO APELLIDO	FUENTES
PRIMER NOMBRE	JOSE	SEGUNDO NOMBRE	LUIS		

PERÍODO COTIZACIÓN PENSIÓN		PERÍODO COTIZACIÓN SALUD		FORMA DE PRESENTACIÓN
Año: 2026	Mes: 02	Año: 2026	Mes: 03	Sucursal
Nro. DE TRABAJADORES		Vlr. TOTAL NÓMINA		Nro. DE RADICACIÓN
1		$1,750,905		36441931

IDENTIFICACIÓN DEL AFILIADO

Identificación	Tipo Vinculación	Subtipo Cot	Ent no obl	Colombiano ext	Dpto	Mun	Actividad Eco	Tipo de Salario	Nombres	Salario Salario Básico
CC-60445605	01	No	No	No	54	1	1707001	Fijo	PEREZ ROJI MAYRA PAOLA	$1,750,905

NOVEDADES

Identificacion	I N G.	Fecha Ing	R E T	Fecha Ret	T D A E	T D A P	T V S P	Fecha Nov Vsp	V T E	V S T	S L N	Fecha Sln Inicio	Fecha Sln Fin	I G E	Fecha Ige Inicio	Fecha Ige Fin	L M A	Fecha Lma Inicio	Fecha Lma Fin	V A C	Fecha Vac Inicio	Fecha Vac Fin	A V P	V T	Fecha Vct Inicio	Fecha Vct Fin	IRL	Fecha Irp Inicio	Fecha Irp Fin
CC - 60445605																										C		

SISTEMA GENERAL DE PENSIONES

Identificación	APP	Días Cotizados	IBC pensión	Tarifa	Cot Obl	Cot Vol Afil	Cot Vol Aport	Total Cot	Fondo Sol	Fondo Subsistencia	Vlr no ret
CC - 60445605	PROTECCION	30	$1,750,905	0.1600000	$280,200	$0	$0	$280,200	$0	$0	$0

SISTEMA GENERAL DE SALUD

Identificación	EPS	Días Cot	IBC Salud	Tarifa	Cot Obl	UPC Adic	Num Aut EG	Valor EG	Núm Aut Lic	Valor Lic
CC - 60445605	SANITAS	30	$1,750,905	0.0400000	$70,100	$0	0	$0	0	$0

SISTEMA GENERAL DE RIESGOS PROFESIONALES

Días Cot	IBC Riesgos	Cód CT	Tarifa	Cot Obl
30	$1,750,905	1	0.0052200	$9,200

APORTES PARAFISCALES

Identificación	CCF	Días Cot a CCF	IBC Cajas	Tarifa CCF	Aporte CCF	Tarifa SENA	Aporte SENA	Tarifa ICBF	Aporte ICBF	Tarifa ESAP	Aporte ESAP	Tarifa Min Edu	Aporte Min Edu
CC-60445605	COMFAMORCA	30	$1,750,905	0.0400000	$70,100	0.0000000	$0	0.0000000	$0	0.0000000	$0	0.0000000	$0

TOTALES PARA EL PERÍODO 2026 - 02

TOTAL APORTES DEL PERÍODO A PENSIÓN POR ADMINISTRADORA

ADMINISTRADORA	NÚM AFIL	VLR TOTAL COT OBL	VLR COTIZACIÓN VOL AFIL	VLR COTIZACIÓN VOL APOR	VLR APORTE FONDO PENSIÓN SOL	VLR APORTE FONDO PENSIÓN SUBS	DÍAS MORA	VLR INTERESES	VLR INTERESES FONDO DE SOLIDARIDAD	VLR INTERESES FONDO DE SUBSISTENCIA	TOTAL PAGAR
PROTECCION	1	$280,200	$0	$0	$0	$0	0	$0	$0	$0	$280,200

TOTAL APORTES DEL PERÍODO A SALUD POR ADMINISTRADORA

ADMINISTRADORA	NÚM AFIL	VLR TOTAL COT OBL	VLR UPC	AUT IGE	VLR IGE	AUT DESC LMA	VLR LMA	VLR NETO APORTE S DE COT	DÍAS MORA	VLR INTERESES COT OBL	VLR INTERESES UPC	SUBTOTAL APORTES COT	SUBTOTAL APORTES	RADICACIÓN AUTOLIQ INICIAL	SALDO FAVOR PERÍODO ANTERIOR COT OBL	SALDO FAVOR PERÍODO ANTERIOR UPC	TOTAL PAGAR COT OBL	TOTAL PAGAR UPC	FONDO DE SOL SALUD	TOTAL PAGAR
SANITAS	1	$70,100	$0	0	$0	0	$0	$70,100	0	$0	$0	$70,100	$0	0	$0	$0	$70,100	$0	$0	$70,100

TOTAL APORTES DEL PERIODO A RIESGOS PROFESIONALES POR ADMINISTRADORA

ADMINISTRADORA	NÚM AFIL	VLR TOTAL COT OBL	NUM AUT PAGO INCAPACIDADES	VLR INCAPACIDADES	VLR APORTES PAGADOS A OTROS RIESGOS	VLR NETO APORTES COTIZACIÓN	DÍAS MORA	INT MORA COT OBL	SUBTOTAL APORTES COT	NÚM RAD AUTOLIQUIDACIÓN INICIAL	SALDO A FAVOR PERÍODO ANTERIOR	FONDO SOL RIESGOS PROFESIONALES	TOTAL PAGAR
POSITIVA	1	$9,200	0	$0	$0	$9,200	0	$0	$9,200	0	$0	$0	$9,200

TOTAL APORTES PARAFISCALES

NOMBRE ENTIDAD	NÚM DE AFIL	VLR TOTAL APORTES	DÍAS MORA	INTERESES MORA	TOTAL A PAGAR
COMFAMORIN	1	$70,100	0	$0	$70,100
SENA	0	$0	0	$0	$0
ICBF	0	$0	0	$0	$0
ESAP	0	$0	0	$0	$0
MINEDU	0	$0	0	$0	$0

TOTAL A PAGAR

CONCEPTO	TOTAL ENTIDADES	VALOR
SALUD	1	$70,100
PENSIONES	1	$280,200
RIESGOS PROFESIONALES	1	$9,200
CAJAS DE COMPENSACIÓN	1	$70,100

CONCEPTO	TOTAL ENTIDADES	TOTAL A PAGAR
		VALOR
SENA	1	$0
ICBF	1	$0
ESAP	1	$0
MINISTERIO DE EDUCACION	1	$0
GRAN TOTAL	1	$0
		$429,400

UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL | JUNTA CENTRAL DE CONTADORES

39449-T



HIRAIMA
GUERRERO PRADA
C.C. 60307897
RES. INSCRIPCION 39 DEL 07/07/1994
UNIVERSIDAD FRANCISCO DE PAULA SANTANDER

282254

JOSE ORLANDO RAMIREZ ZULUAGA
DIRECTOR GENERAL

47301

VALIDO PARA CAMARA DE COMERCIO DE CUCUTA

UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL | JUNTA CENTRAL DE CONTADORES

Esta tarjeta es el único documento que lo acredita como Contador Público de acuerdo con lo establecido en la Ley 43 de 1990. Es personal e intransferible.

Agradecemos a quien encuentre esta tarjeta comunicarse al PBX: (57)(1) 644 4450 o devolverla a la UAE – Junta Central de Contadores a la Carrera 16 No. 97- 46 Of.301 en Bogotá D.C.

VALIDO PARA CAMARA DE COMERCIO DE CUCUTA

FIRMA


REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA
NUMERO 60.307.897
GUERRERO PRADA
APELLIDOS
HIRAIMA
NOMBRES
FIRMA
REPUBLICA DE COLOMBIA


INDICE DERECHO
FECHA DE NACIMIENTO 04-JUL-1963
CUCUTA
(NORTE DE SANTANDER)
LUGAR DE NACIMIENTO
1.60
ESTATURA
A+
G.S. RH
F
SEXO
06-JUL-1983 CUCUTA
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION
REGISTRADOR NACIONAL
A-2510000-00191165-F-0060307897-20091029
0017520077A 1
26297390

Bancolombia

San José de Cúcuta, 23 De Febrero de 2026.

HACEMOS CONSTAR:

Cordial saludo,

BANCOLOMBIA S.A. se permite informar que la empresa **COORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER,** identificado (a) con documento Nit. **N° 807006424**, a la fecha de expedición de esta certificación, tiene con el Banco los siguientes productos:

PRODUCTO	NÚMERO PRODUCTO	FECHA APERTURA	ESTADO
CUENTA CORRIENTE	590-095759-88	2002/05/07	ACTIVA

Atentamente,

Claudia María Posada Álvarez
Gerente Transformación de Sucursales

* **Importante:** Esta constancia solo hace referencia al producto mencionado anteriormente.
*Si desea verificar la veracidad de esta información, puede comunicarse con la Sucursal Telefónica Bancolombia los siguientes números: Medellín - Local: (57-4) 510 90 00 - Bogotá - Local: (57-1) 343 00 00 - Barranquilla - Local: (575) 361 88 88 - Cali - Local: (57-2) 554 05 05 – Resto del país: 01800 09 12345. Sucursales Telefónicas en el exterior: España (34) 900 995 717 - Estados Unidos (1) 1 886 379 97 14.

DIAN

Formulario del Registro Único Tributario

001

2. Concepto: 0 2 Actualización

4. Número de formulario: 141232388038

(415)7702124899841(8020) 000014123238803 8

5. Número de Identificación Tributaria (NIT)	6. DV	12. Dirección seccional	14. Buzón electrónico
8 0 7 0 0 5 4 2 4	4	Impuestos de Cúcuta	7

IDENTIFICACIÓN

24. Tipo de contribuyente	25. Tipo de documento	26. Número de identificación	
Persona jurídica 1			

Lugar de expedición	28. País	29. Departamento	30. Ciudad/Municipio

31. Primer apellido	32. Segundo apellido	33. Primer nombre	34. Otros nombres

35. Razón social
CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

36. Nombre comercial
COORPOC LONJA INMOBILI DEL NORT DE SATER

37. Sigla

UBICACIÓN

38. País	39. Departamento	40. Ciudad/Municipio
COLOMBIA 1 6 9	Norte de Santander 5 4	Cúcuta 0 0 1

41. Dirección principal
AV 2 E 11 15 OF 304 ED LIZARAZO BRR CAOBOS

42. Correo electrónico: clinsasolonjas@yahoo.es

43. Código postal	44. Teléfono 1	45. Teléfono 2
5 4 0 0 1	6 0 7 5 7 7 1 2 5 7	3 1 4 3 5 2 2 3 7 0

CLASIFICACIÓN

Actividad económica

Actividad principal		Actividad secundaria		Otras actividades		Ocupación	
46. Código	47. Fecha inicio actividad	48. Código	49. Fecha inicio actividad	50. Código 1	2	51. Código	52. Número establecimientos
6 8 2 0	2 0 1 3 0 4 0 3	7 1 1 2	2 0 1 3 0 4 0 3	4 3 3 0	7 0 2 0		1

Responsabilidades, Calidades y Atributos

53. Código: 5 7 1 4 4 2 4 8 5 2 6 5

05- Impto. renta y compl. régimen ordinar
07- Retención en la fuente a título de rent
14- Informante de exogena
42- Obligado a llevar contabilidad
48 - Impuesto sobre las ventas - IVA
52 - Facturador electrónico
55 - Informante de Beneficiarios Finales

Usuarios aduaneros

54. Código: 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 / 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20

Exportadores

55. Forma	56. Tipo	Servicio	1	2	3
		57. Modo			
		58. CPC			

IMPORTANTE: Sin perjuicio de las actualizaciones a que haya lugar, la inscripción en el Registro Único Tributario -RUT-, tendrá vigencia indefinida y en consecuencia no se exigirá su renovación

Para uso exclusivo de la DIAN

59. Anexos: SI ☐ NO ☐ 60. No. de Folios:

La información suministrada a través del formulario oficial de inscripción, actualización, suspensión y cancelación del Registro Único Tributario (RUT), deberá ser exacta y veraz; en caso de constatar inexactitud en alguno de los datos suministrados se adelantarán los procedimientos administrativos sancionatorios o de suspensión, según el caso, Parágrafo del artículo 1.6.1.2.6 del Decreto 1625 del 2016. De igual manera al formalizar el trámite el usuario fue informado y acepta la política de tratamiento de datos ley 1581 de 2012.
Firma del solicitante:

Sin perjuicio de las verificaciones que la DIAN realice.
Firma autorizada:

984. Nombre

985. Cargo

COPIA GENERADA POR DOCUMENTO SIN COSTO

Fecha generación documento PDF: 28-01-2026 03:19:52PM

DIAN

Formulario del Registro Único Tributario

001

Espacio reservado para la DIAN

4. Número de formulario: 141232388038

(415)7707212489994(8020) 000014123238803 8

5. Número de Identificación Tributaria (NIT)	6. DV	12. Dirección seccional	13. Buzón electrónico
8 0 7 0 0 6 4 2 4	4	Tipuesta de Cúcuta	

Características y formas de las organizaciones

62. Naturaleza	2	63. Formas asociativas		64. Entidades o institutos de derecho público de orden nacional, departamental, municipal y descentralizados	
65. Fondos		66. Cooperativas		67. Sociedades y organismos extranjeros	
68. Sin personería jurídica		69. Otras organizaciones no clasificadas	8	70. Beneficio	2

Constitución, Registro y Última Reforma

Documento	1. Constitución	2. Reforma
71. Clase	0 1	0 1
72. Número	0 1	0 0 0 0 6
73. Fecha	2 0 0 1 1 1 2 0	2 0 0 3 1 1 0 4
74. Número de notaría		
75. Entidad de registro	0 3	0 3
76. Fecha de registro	2 0 0 2 0 1 1 7	2 0 0 3 1 1 0 5
77. No. Matrícula mercantil	0 0 0 3 1 2 0	0 0 0 4 3 7 4
78. Departamento	5 4	5 4
79. Ciudad/Municipio	0 0 1	0 0 1

Vigencia

80. Desde	2 0 0 1 1 1 2 0	
81. Hasta	2 0 5 1 1 1 2 0	

Composición del Capital

82. Nacional	1 0 0 %
83. Nacional público	0 , 0 %
84. Nacional privado	1 0 0 , 0 %
85. Extranjero	0 %
86. Extranjero público	0 , 0 %
87. Extranjero privado	0 , 0 %

Entidad de vigilancia y control

88. Entidad de vigilancia y control

Estado y Beneficio

Ítem	89. Estado actual	90. Fecha cambio de estado	91. Número de Identificación Tributaria (NIT)	92. DV
1	8 1	2 0 1 5 0 1 0 1		
2				
3				
4				
5				

Vinculación económica

93. Vinculación económica	94. Nombre del grupo económico y/o empresarial	95. Número de Identificación Tributaria (NIT) de la Matriz o Controlante	96. DV.

97. Nombre o razón social de la matriz o controlante

170. Número de identificación tributaria otorgado en el exterior	171. País	172. Número de identificación tributaria sociedad o natural del exterior con EP	

173. Nombre o razón social de la sociedad o natural del exterior con EP

Fecha generación documento PDF: 28-01-2026 03:19:53PM

BORRADOR DOCUMENTO SIN COSTO

DIAN

Formulario del Registro Único Tributario
Representación

001

Página 3 de 6 Hoja 3

Espacio reservado para la DIAN

4. Número de formulario: 141232388038

(415)7707212489884(8020) 000014123238803 8

5. Número de Identificación Tributaria (NIT): 8 0 7 0 0 6 4 2 4 | 6. DV: 4

12. Dirección seccional: Impuestos de Cúcuta | 7

14. Buzón electrónico

Representación

1

98. Representación: REPRS LEGAL PRIN 1 8

99. Fecha inicio ejercicio representacion: 2 0 0 1 1 1 2 0

100. Tipo de documento: Cédula de Ciudadani 1 3

101. Número de identificación: 1 3 5 0 5 9 7 5

102. DV

103. Número de tarjeta profesional

104. Primer apellido: BAEZ

105. Segundo apellido: FUENTES

106. Primer nombre: JOSE

107. Otros nombres: LUIS

108. Número de Identificación Tributaria (NIT)

109. DV

110. Razón social representante legal

2

98. Representación

99. Fecha inicio ejercicio representación

100. Tipo de documento

101. Número de identificación

102. DV

103. Número de tarjeta profesional

104. Primer apellido

105. Segundo apellido

106. Primer nombre

107. Otros nombres

108. Número de Identificación Tributaria (NIT)

109. DV

110. Razón social representante legal

3

98. Representación

99. Fecha inicio ejercicio representación

100. Tipo de documento

101. Número de identificación

102. DV

103. Número de tarjeta profesional

104. Primer apellido

105. Segundo apellido

106. Primer nombre

107. Otros nombres

108. Número de Identificación Tributaria (NIT)

109. DV

110. Razón social representante legal

4

98. Representación

99. Fecha inicio ejercicio representación

100. Tipo de documento

101. Número de identificación

102. DV

103. Número de tarjeta profesional

104. Primer apellido

105. Segundo apellido

106. Primer nombre

107. Otros nombres

108. Número de Identificación Tributaria (NIT)

109. DV

110. Razón social representante legal

5

98. Representación

99. Fecha inicio ejercicio representación

100. Tipo de documento

101. Número de identificación

102. DV

103. Número de tarjeta profesional

104. Primer apellido

105. Segundo apellido

106. Primer nombre

107. Otros nombres

108. Número de Identificación Tributaria (NIT)

109. DV

110. Razón social representante legal

BORRADOR DOCUMENTO SIN COSTO

Fecha generación documento PDF: 26-01-2026 03:10:53PM

DIAN

Formulario del Registro Único Tributario
Socios y/o Miembros de Juntas Directivas, Consorcios, Uniones Temporales

001

Página 4 de 6 **Hoja 4**

Espacio reservado para la DIAN

4. Número de formulario: 141232388038

(415)7707212489984(8020) 000014123238803 8

5. Número de Identificación Tributaria (NIT)	6. DV	12. Dirección seccional Impuestos de Cúcuta	14. Buzón electrónico
8 0 7 0 0 6 4 2 4	4	7	

Socios y/o Miembros de Juntas Directivas, Consorcios, Uniones Temporales

1

111. Tipo de documento	112. Número de identificación	113. DV	114. Nacionalidad
Cédula de Ciudada 1 3	1 3 5 0 5 9 7 5		COLOMBIA 1 6 9

115. Primer apellido	116. Segundo apellido	117. Primer nombre	118. Otros nombres
BAEZ	FUENTES	JOSE	LUIS

119. Razón social

120. Valor capital del socio	121. % Participación	122. Fecha de ingreso	123. Fecha de retiro
		2 0 0 1 1 1 2 0	

2

111. Tipo de documento	112. Número de identificación	113. DV	114. Nacionalidad
Cédula de Ciudada 1 3	6 0 3 6 9 2 0 9		COLOMBIA 1 6 9

115. Primer apellido	116. Segundo apellido	117. Primer nombre	118. Otros nombres
PEREZ	RUIZ	CLAUDIA	JENNIFER

119. Razón social

120. Valor capital del socio	121. % Participación	122. Fecha de ingreso	123. Fecha de retiro
		2 0 1 8 1 2 1 2	

3

111. Tipo de documento	112. Número de identificación	113. DV	114. Nacionalidad
Cédula de Ciudada 1 3	1 0 1 0 0 0 0 4 7 4		COLOMBIA 1 6 9

115. Primer apellido	116. Segundo apellido	117. Primer nombre	118. Otros nombres
BAEZ	PEREZ	DAVID	JOSE

119. Razón social

120. Valor capital del socio	121. % Participación	122. Fecha de ingreso	123. Fecha de retiro
		2 0 1 8 1 2 1 2	

4

111. Tipo de documento	112. Número de identificación	113. DV	114. Nacionalidad
Cédula de Ciudadan 1 3	8 8 2 2 4 5 7 9		COLOMBIA 1 6 9

115. Primer apellido	116. Segundo apellido	117. Primer nombre	118. Otros nombres
PEREZ	RUIZ	FREDY	ANTONIO

119. Razón social

120. Valor capital del socio	121. % Participación	122. Fecha de ingreso	123. Fecha de retiro
		2 0 0 1 1 1 2 0	

5

111. Tipo de documento	112. Número de identificación	113. DV	114. Nacionalidad
Cédula de Ciudadan 1 3	6 0 2 8 2 5 8 6		COLOMBIA 1 6 9

115. Primer apellido	116. Segundo apellido	117. Primer nombre	118. Otros nombres
RUIZ	HERNANDEZ	MARINA	

119. Razón social

120. Valor capital del socio	121. % Participación	122. Fecha de ingreso	123. Fecha de retiro
		2 0 0 1 1 1 2 0	

BORRADOR DOCUMENTO SIN COSTO

DIAN

Formulario del Registro Único Tributario
Revisor Fiscal y Contador

001

Espacio reservado para la DIAN

4. Número de formulario: 141232388038

5. Número de Identificación Tributaria (NIT)	6. DV	12. Dirección seccional	14. Buzón electrónico
8 0 7 0 0 6 4 2 4	4	Impuestos de Cúcuta	7

Revisor Fiscal y Contador

Revisor fiscal principal

124. Tipo de documento	125. Número de identificación	126. DV	127. Número de tarjeta profesional
Cédula de Ciudadanía 1 3	3 7 2 4 6 4 8 0		3 8 2 4 9 - T

128. Primer apellido	129. Segundo apellido	130. Primer nombre	131. Otros nombres
RUIZ	HERNANDEZ	ELSA	CECILIA

132. Número de Identificación Tributaria (NIT)	133. DV	134. Sociedad o firma designada

135. Fecha de nombramiento: 2 0 0 1 1 1 2 0

Revisor fiscal suplente

136. Tipo de documento	137. Número de identificación	138. DV	139. Número de tarjeta profesional

140. Primer apellido	141. Segundo apellido	142. Primer nombre	143. Otros nombres

144. Número de Identificación Tributaria (NIT)	145. DV	146. Sociedad o firma designada

147. Fecha de nombramiento

Contador

148. Tipo de documento	149. Número de identificación	150. DV	151. Número de tarjeta profesional

152. Primer apellido	153. Segundo apellido	154. Primer nombre	155. Otros nombres

156. Número de Identificación Tributaria (NIT)	157. DV	158. Sociedad o firma designada

159. Fecha de nombramiento

BORRADOR DOCUMENTO SIN COSTO

DIAN

Formulario del Registro Único Tributario
Establecimientos

001

Página 6 de 6 **Hoja 6**

Espacio reservado para la DIAN

4. Número de formulario: 141232388038

5. Número de Identificación Tributaria (NIT)	6. DV	12. Dirección seccional	14. Buzón electrónico
8 0 7 0 0 6 4 2 4	4	Impuestos de Cúcuta 7	

Establecimientos, agencias, sucursales, oficinas, sedes o negocios entre otros

1

160. Tipo de establecimiento	161. Actividad económica
Oficina 0 8	Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contr 6 8 2 0

162. Nombre del establecimiento: CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

163. Departamento	164. Ciudad/Municipio
Norte de Santander 5 4	Cúcuta 0 0 1

165. Dirección: AV 3 E 0 N 26 BRR QUINTA BOSCH

166. Número de matrícula mercantil	167. Fecha de la matrícula mercantil
4 2 5 1 3 7	2 0 0 2 0 1 1 7
168. Teléfono: 6 0 7 5 7 7 1 2 6 7	169. Fecha de cierre

2

160. Tipo de establecimiento	161. Actividad económica

162. Nombre del establecimiento:

163. Departamento	164. Ciudad/Municipio

165. Dirección:

166. Número de matrícula mercantil	167. Fecha de la matrícula mercantil
168. Teléfono	169. Fecha de cierre

3

160. Tipo de establecimiento	161. Actividad económica

162. Nombre del establecimiento:

163. Departamento	164. Ciudad/Municipio

165. Dirección:

166. Número de matrícula mercantil	167. Fecha de la matrícula mercantil
168. Teléfono	169. Fecha de cierre

BORRADOR DOCUMENTO SIN COSTO

CÁMARA DE COMERCIO DE CUCUTA

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha expedición: 25/02/2026 - 08:33:49
Recibo No. S002056537, Valor 12:00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN ERwdvAmqKZ

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a https://sii.confecamaras.co/vista/plantilla/cv.php?empresa=11 y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

CON FUNDAMENTO EN LAS INSCRIPCIONES DEL REGISTRO DE ENTIDADES SIN ÁNIMO DE LUCRO Y DE LA ECONOMIA SOLIDARIA, LA CÁMARA DE COMERCIO CERTIFICA:

NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

Razón Social : CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA
Nit : 807006424-4
Domicilio: Cúcuta, Norte de Santander

INSCRIPCIÓN

Inscripción No: S0501478
Fecha de inscripción: 17 de enero de 2002
Ultimo año renovado: 2026
Fecha de renovación: 25 de febrero de 2026
Grupo NIIF : GRUPO III - MICROEMPRESAS

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal : AV 2E NRO. 11-15 OFICINA 304 EDIFICIO LIZARAZO CAOBOS
Barrio : CAOBOS
Municipio : Cúcuta, Norte de Santander
Correo electrónico : clinsasolonjas@yahoo.es
Teléfono comercial 1 : 5771267
Teléfono comercial 2 : 3174388775
Teléfono comercial 3 : No reportó.

Dirección para notificación judicial : AV 2E NRO. 11-15 OFICINA 304 EDIFICIO LIZARAZO CAOBOS
Barrio : CAOBOS
Municipio : Cúcuta, Norte de Santander
Correo electrónico de notificación : clinsasolonjas@yahoo.es

La persona jurídica **SI** autorizó para recibir notificaciones personales a través del correo electrónico, de conformidad con lo establecido en los artículos 291 del Código General del Proceso y del 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

CONSTITUCIÓN

Por Acta del 20 de noviembre de 2001 de la Asamblea De Asociados de Cucuta, inscrito en esta Cámara de Comercio el 17 de enero de 2002, con el No. 3120 del Libro I del Registro de Entidades sin Ánimo de Lucro, se constituyó la entidad sin ánimo de lucro

de naturaleza Cooperativa denominada CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER.

Por Escritura Pública No. 81 del 14 de enero de 2002 de la Notaria 2da De Cucuta de Cucuta, inscrito en esta Cámara de Comercio el 21 de enero de 2002, con el No. 3124 del Libro I del Registro de Entidades sin Ánimo de Lucro, se constituyó la entidad sin ánimo de lucro de naturaleza Cooperativa denominada CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER.

ENTIDAD QUE EJERCE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL.

GOBERNACION DE NORTE DE SANTANDER

TÉRMINO DE DURACIÓN

La persona jurídica no se encuentra disuelta y su duración es hasta el 20 de noviembre de 2051.

OBJETO SOCIAL

Objeto social: El objeto principal de esta entidad o corporacion es el de asociar a las personas naturales o juridicas que profesional y permanentemente ejerzan la actividad inmobiliaria en sus diferentes modalidades tales como la realizacion de estudios valuatorios comerciales y corporativos, de renta de bienes muebles e inmuebles, el diseño y construccion de todo tipo de proyectos arquitectonicos, comercializacion o venta de los mismos, la administracion de inmuebles urbanos y rurales, el corretaje, las asesorias, intermediacion y todas las demas actividades que sean afines, con el objeto de lograr la solidaridad y colaboracion para la defensa de sus propios intereses y los de la comunidad en general, igualmente su fundacion conlleva el estrechar los vinculos de amistad y de negocios entre sus miembros que permitan contribuir al desarrollo permanente de esta profesion aunando esfuerzos para la realizacion de eventos y la prestacion de servicios a sus asociados y demas entidades o personas que lo requieran y por lo tanto son sus fines especificos: A. Propender por la libertad empresarial y la iniciativa privada como base de la organizacion economica de la sociedad en general. B. Ofrecer a sus miembros un medio de integracion para el estudio y analisis de los factores que inciden en la propiedad raiz y la gestion inmobiliaria en sus diferentes modalidades. C. Constituirse en ente activo frente al estado y a la comunidad en general para promover y lograr el respeto a los principios y derechos sobre la propiedad raiz y porque la actividad inmobiliaria profesional cumpla con la funcion social que le es propia. D. Fomentar el espiritu de colaboracion entre los profesionales que ejerzan la actividad inmobiliaria en todas sus ramas. E. Propender por el establecimiento y permanencia de un mercado de la finca raiz debidamente reglamentado y legalizado que garantice a propietarios, constructores, corredores, intermediarios, inversionistas y al publico en general la confianza, seguridad,

honorabilidad y profesionalismo en todas las actuaciones y transacciones de esta naturaleza. F. Promocionar la actividad valuatoria dentro de los principios etico-Profesionales que garanticen la confiabilidad en los resultados de estos estudios. G. Organizar y realizar eventos tales como foros, seminarios, cursos, conferencias, simposios, congresos y afines que sean de interes para sus miembros y/ o para quienes desarrollan la actividad inmobiliaria y en general para el publico que desee participar. H) reglamentar y unificar las tarifas de honorarios y comisiones por asesorias y/o servicios prestados por sus miembros en los negocios relacionados con la actividad inmobiliaria. I) los demas fines relacionados con la actividad inmobiliaria que aporten factores positivos para el desarrollo y logro de los objetivos que esta organizacion se propone. Paragrafo i: Dentro del objeto propuesto, la corporacion lonja inmobiliaria del norte de santander podra afiliarse a otra u otras entidades o agremiaciones afines. Paragrafo ii: La corporacion lonja inmobiliaria del norte de santander no podra constituirse en garante o fiadora a favor de terceros o de sus miembros para ningun tipo de obligacion.

Patrimonio. El patrimonio de la corporación estará conformado por: A) el 50 por ciento de las cuotas de ingreso o afiliación de los asociados o corporados cuyo valor será decretado por la Junta Directiva. B) por las donaciones o legados que reciba. C) por la valorización de sus activos. D) por las cuotas extraordinarias que la Asamblea decrete con esa finalidad especifica. Parágrafo. Las donaciones o auxilios que la corporación reciba, en ningun caso comprometeran su independencia o autonomia.

FACULTADES Y LIMITACIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL

Facultades del representante legal: Del presidente: El presidente de la junta directiva sera el representante legal de la corporacion en sus ausencias temporales sera reemplazado por el vice presidente. Son funciones del presidente: A) convocar la asamblea y la junta directiva, presidirlas y suscribir las actas respectivas una vez aprobadas. B) ejecutar los acuerdos de la asamblea y de la junta directiva. C) designar los apoderados que sean necesarios con autorizacion de la junta directiva. D) registrar su firma en los bancos, corporaciones o entidades financieras donde la entidad lleve a cabo sus operaciones y/o tenga cuenta corriente, de ahorros o depositos. E) disponer gastos y celebrar contratos hasta sesenta salarios minimos legales vigentes a la fecha del gasto o contrato. F) rendir informes periodicos a la junta directiva y anual a la asamblea. G) presidir los comites o comisiones creados por la junta directiva. H) cumplir las funciones que le asigne estos estatutos o que le deleguen la asamblea o la junta directiva. I) delegar en cualquier miembro de la junta directiva o el presidente ejecutivo algunas de sus funciones, cuando lo estime conveniente. J) las demas funciones propias de su cargo y las que sean asignadas. Del vicepresidente: El vicepresidente reemplazara al presidente, con la mismas facultades de este, durante sus ausencias temporal o definitivas. En caso de ausencia definitiva

del presidente, culquiera sea el motivo, el vicepresidente asumira automaticamente el cargo de presidente.

NOMBRAMIENTOS

REPRESENTANTES LEGALES

Por Acta del 20 de noviembre de 2001 de el Comerciante, inscrita/o en esta Cámara de Comercio el 17 de enero de 2002 con el No. 3120 del libro I del Registro de Entidades sin Ánimo de Lucro, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
PRESIDENTE	JOSE LUIS BAEZ FUENTES	C.C. No. 13.505.975

Por Acta No. 02-2021 del 12 de abril de 2021 de la Asamblea De Asociados, inscrita/o en esta Cámara de Comercio el 07 de julio de 2021 con el No. 23169 del libro I del Registro de Entidades sin Ánimo de Lucro, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
VICEPRESIDENTE	CLAUDIA JENNIFER PEREZ RUIZ	C.C. No. 60.369.209

ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
PRINCIPALES		
MIEMBRO PRINCIPAL JUNTA DIRECTIVA	JOSE LUIS BAEZ FUENTES	C.C. No. 13.505.975
MIEMBRO PRINCIPAL JUNTA DIRECTIVA	CLAUDIA JENNIFER PEREZ RUIZ	C.C. No. 60.369.209
MIEMBRO PRINCIPAL JUNTA DIRECTIVA	FREDY ANTONIO PEREZ RUIZ	C.C. No. 88.224.579
SUPLENTES		
MIEMBRO SUPLENTE JUNTA DIRECTIVA	DAVID JOSE BAEZ PEREZ	C.C. No. 1.010.000.474
MIEMBRO SUPLENTE JUNTA DIRECTIVA	MARINA RUIZ HERNANDEZ	C.C. No. 60.282.586

Por Acta del 20 de noviembre de 2001 de la Asamblea De Asociados, inscrita/o en esta Cámara de Comercio el 17 de enero de 2002 con el No. 3120 del libro I del Registro de

Entidades sin Ánimo de Lucro, se designó a:

PRINCIPALES

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
MIEMBRO PRINCIPAL JUNTA DIRECTIVA	JOSE LUIS BAEZ FUENTES	C.C. No. 13.505.975

Por Acta No. 025 del 12 de diciembre de 2018 de la Asamblea De Asociados, inscrita/o en esta Cámara de Comercio el 03 de mayo de 2019 con el No. 21125 del libro I del Registro de Entidades sin Ánimo de Lucro, se designó a:

PRINCIPALES

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
MIEMBRO PRINCIPAL JUNTA DIRECTIVA	CLAUDIA JENNIFER PEREZ RUIZ	C.C. No. 60.369.209

SUPLENTES

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
MIEMBRO SUPLENTE JUNTA DIRECTIVA	DAVID JOSE RAEZ PEREZ	C.C. No. 1.010.000.474

Por Acta del 20 de noviembre de 2001 de el Comerciante, inscrita/o en esta Cámara de Comercio el 17 de enero de 2002 con el No. 3120 del libro I del Registro de Entidades sin Ánimo de Lucro, se designó a:

PRINCIPALES

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
MIEMBRO PRINCIPAL JUNTA DIRECTIVA	FREDY ANTONIO PEREZ RUIZ	C.C. No. 88.224.579

Por Acta No. 9 del 10 de octubre de 2003 de la Asamblea De Asociados, inscrita/o en esta Cámara de Comercio el 11 de noviembre de 2003 con el No. 4380 del libro I del Registro de Entidades sin Ánimo de Lucro, se designó a:

SUPLENTES

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
MIEMBRO SUPLENTE JUNTA DIRECTIVA	MARINA RUIZ HERNANDEZ	C.C. No. 60.292.586

REVISORES FISCALES

Por Acta del 20 de noviembre de 2001 de el Comerciante, inscrita/o en esta Cámara de

Comercio el 17 de enero de 2002 con el No. 3120 del libro I del Registro de Entidades sin Ánimo de Lucro, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION	T. PROF
REVISOR FISCAL	ELSA CECILIA RUIZ HERNANDEZ	C.C. No. 37.248.480	38249

Por Acta No. 025 del 12 de diciembre de 2018 de la Asamblea De Asociados, inscrita/o en esta Cámara de Comercio el 03 de mayo de 2019 con el No. 21126 del libro I del Registro de Entidades sin Ánimo de Lucro, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION	T. PROF
REVISOR FISCAL SUPLENTE	MIRAIMA GUERRERO PRADA	C.C. No. 60.307.897	39449-T

REFORMAS DE ESTATUTOS

Los estatutos de la sociedad han sido reformados así:

DOCUMENTO	INSCRIPCIÓN
*) Acta No. 6 del 24 de noviembre de 2003 de la Asamblea De Asociados	4374 del 05 de noviembre de 2003 del libro I del Registro de Entidades sin Ánimo de Lucro
*) Acta No. 10 del 21 de julio de 2006 de la Asamblea De Asociados	6954 del 01 de agosto de 2006 del libro I del Registro de Entidades sin Ánimo de Lucro
*) Acta No. 033 del 20 de febrero de 2025 de la Asamblea De Asociados	27595 del 29 de marzo de 2025 del libro I del Registro de Entidades sin Ánimo de Lucro

RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN

De conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y la Ley 962 de 2005, los Actos Administrativos de registro quedan en firme, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de inscripción, siempre que no sean objeto de recursos. Para estos efectos, se informa que para la CÁMARA DE COMERCIO DE CUCUTA, los sábados **NO** son días hábiles.

Una vez interpuestos los recursos, los Actos Administrativos recurridos quedan en efecto suspensivo, hasta tanto los mismos sean resueltos, conforme lo prevé el artículo 79 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

A la fecha y hora de expedición de este certificado, NO se encuentra en curso ningún recurso.

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

Actividad principal Código CIIU: M7112

Actividad secundaria Código CIIU: L6820
Otras actividades Código CIIU: F4330

ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO, SUCURSALES Y AGENCIAS

A nombre de la persona jurídica, figura(n) matriculado(s) en la CÁMARA DE COMERCIO DE CUCUTA el(los) siguiente(s) establecimiento(s) de comercio:

ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO

Nombre: CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA
Matrícula No.: 425137
Fecha de Matrícula: 18 de agosto de 2022
Último año renovado: 2026
Categoría: Establecimiento de Comercio
Dirección : AV 2E 11-15 OFICINA 304 EDIFICIO LIZARAZO CAOBOS
Barrio : CAOBOS
Municipio: Cúcuta, Norte de Santander

SI DESEA OBTENER INFORMACIÓN DETALLADA DE LOS ANTERIORES ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO O DE AQUELLOS MATRICULADOS EN UNA JURISDICCIÓN DIFERENTE A LA DEL PROPIETARIO, DEBERÁ SOLICITAR EL CERTIFICADO DE MATRÍCULA MERCANTIL DEL RESPECTIVO ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO.

LA INFORMACIÓN CORRESPONDIENTE A LOS ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO, AGENCIAS Y SUCURSALES, QUE LA PERSONA JURÍDICA TIENE MATRICULADOS EN OTRAS CÁMARAS DE COMERCIO DEL PAÍS, PODRÁ CONSULTARLA EN WWW.RUES.ORG.CO.

INFORMA - TAMAÑO DE EMPRESA

De conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.13.2.1 del Decreto 1074 de 2015 y la Resolución 2225 de 2019 del DANE el tamaño de la empresa es MICRO EMPRESA.

Lo anterior de acuerdo a la información reportada por el matriculado o inscrito en el formulario RUES:

Ingresos por actividad ordinaria : $1.077.184.000,00
Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el periodo - CIIU : M7112.

CERTIFICAS ESPECIALES

Que de conformidad con la circular externa numero 100-000002 De la superintendencia de

sociedades de fecha 25 de abril de 2022, respecto del control de legalidad en la inscripción del nombramiento de los administradores, representantes legales y revisores fiscales determinó que conforme a lo previsto en el artículo 42 del decreto 2150 de 1995, las cámaras de comercio solo inscribirán los nombramientos de representantes legales, administradores y revisores fiscales, cuyos cargos se encuentren creados en los estatutos de las entidades sin ánimo de lucro de que trata la presente circular. En consecuencia, no será procedente la inscripción del nombramiento de personas u órganos colegiados que no tengan el carácter de representantes legales, administradores y revisores fiscales, v.Gr. Juntas de vigilancia y fiscales.

Este certificado refleja la situación jurídica registral de la entidad, a la fecha y hora de su expedición.

IMPORTANTE: La firma digital del secretario de la CÁMARA DE COMERCIO DE CUCUTA contenida en este certificado electrónico se encuentra emitida por una entidad de certificación acreditada por el Organismo Nacional de Acreditación de Colombia (ONAC), de conformidad con las exigencias establecidas en la Ley 527 de 1999 para validez jurídica y probatoria de los documentos electrónicos.

La firma digital no es una firma digitalizada o escaneada, por lo tanto, la firma digital que acompaña este documento la podrá verificar a través de su aplicativo visor de documentos pdf.

La firma mecánica que se muestra a continuación es la representación gráfica de la firma del secretario jurídico (o de quien haga sus veces) de la Cámara de Comercio quien avala este certificado. La firma mecánica no reemplaza la firma digital en los documentos electrónicos.

Al realizar la verificación podrá visualizar (y descargar) una imagen exacta del certificado que fue entregado al usuario en el momento que se realizó la transacción.

ALEJANDRA DÍAZ VILLAN.
Secretaria General.

*** FINAL DEL CERTIFICADO ***

	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN	Código: GPR-FO-04
	GESTIÓN ADMINISTRATIVA, FINANCIERA Y COMERCIAL	Fecha: 06/09/2021
	Gestión Presupuestal	Versión: 01
	Formato Registro Presupuestal.	Página 1 de 1

REGISTRO PRESUPUESTAL No. 00000157

FECHA: 28/01/2026

A FAVOR DE: CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE **NIT:** 807006424

COMPROMISO 2026E-79 REALIZAR LOS AVALUOS COMERCIALES DE LOS INMUEBLES DE PROPIEDAD DE LA EIS CUCUTA SA ESP

DISPONIBILIDAD: 00000138 **PROCESO CONTRACTUAL** DJ-CD-076-2026

No. CONTRATO : 076 **TIPO:** CONSTITUCION CRP . **Duración:**

CON CARGO A LOS SIGUIENTES RUBROS:

RUBRO	DESCRIPCIÓN	VALOR
2.1.2.02.02 -008	Servicios prestados a las Empresas y Servicios de Produccion Subclasificador 2 1 2 02 02.008 011 Servicios de Asesoria & Consultoria	69.853.000.00
	Programacion de Pagos	
	Enero: 69.853.000.00	

Liberación : 0.00

VIGENCIA: 2026 **Valor total :** 69.853.000.00

VALOR. SESENTA Y NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL PESOS CON 00/100 M. C/TE.

IVAN DARIO CAMPOS GALVIS
JEFE ADMINISTRATIVO FINANCIERO Y COMERCIAL

Elaboró: [illegible]

	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN	Código: GPR-FO-03
	GESTIÓN ADMINISTRATIVA, FINANCIERA Y COMERCIAL	Fecha: 06/09/2021
	Gestión Presupuestal	Versión: 01
	Formato Certificado de Disponibilidad Presupuestal	Página 1 de 1

CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL No. 00000138

Fecha : 28/01/2026

EL JEFE DE LA DIVISION DE PRESUPUESTO CERTIFICA:
QUE EN LA FECHA LOS REGISTROS DE EJECUCION PRESUPUESTAL MUESTRAN SALDOS DE APROPIACION PARA RESPALDAR EL SIGUIENTE COMPROMISO:

Detalle modificacion presupuestal :

2026E-79 REALIZAR LOS AVALUOS COMERCIALES DE LOS INMUEBLES DE PROPIEDAD DE LA FIDUCIARIA SA ESP

CON CARGO A LOS SIGUIENTES RUBROS:

RUBRO	DESCRIPCION	VALOR
2 1 2.02.02.-008	Servicios prestados a las Empresas y Servicios de Producion Subclasificacion 2 1 2.02.02 008 011 Servicios de Asesoria & Consultoria	69,853.000.00

Valor total . 69,853.000 00

VIGENCIA: 2026

VALOR. SESENTA Y NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL PESOS CON 00/100 M. CTE

SE EXPIDE ESTE CERTIFICADO A SOLICITUD DE:

FUNCIONARIO: **DIEGO FERNANDO MORA ARANGO**

CARGO: GERENTE

DEPENDENCIA: GERENCIA

DOCUMENTO DE SOLICITUD: SOLICITUD

IVAN DARIO CAMPOS GALVIS
JEFE ADMINISTRATIVO FINANCIERO Y COMERCIAL

Elaboró: SARA NOEMI DIAZ RODRIGUEZ
Apoyo a la Gestión Administrativa, Financiera y Comercial -4-.


COLOMBIA
REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA
13.505.975
BAEZ FUENTES
JOSE LUIS
REPUBLICA DE COLOMBIA


31-MAR-1971
CUCUTA
(NORTE DE SANTANDER)
1.70
O+
M
12-MAY-1989 CUCUTA

CLINS CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

AVALUOS-CAPACITACIÓN-CONSULTORIAS
CONSTRUCCIÓN-ASESORIAS

ASOLONJAS

ANAV
CORPORACIÓN COLOMBIANA

AVALUO COMERCIAL
CASA DE UN PISO
AVENIDA 3 No.18-14, CALLE 18 No.3-06
BARRIO PUENTE BARCO

PRESENTADO POR
CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER YA ARAUCA

SOLICITADO POR
EIS CUCUTA E.S.P.

SAN JOSE DE CUCUTA, FEBBERO 16 DEL 2.026

AVENIDA 2E. 11-15 OFICINA 304 EDIFICIO LIZARAZO
CADBOS TEL: 6075609803 CELS: 3174388775 - 3143522370
Clinsuslonjas.com - Cucuta - Colombia

CORPORACION LONJA
INMOBILIARIA DEL NORTE
DE SANTANDER Y ARAUCA

CLINS CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

ASOLONJAS

ANAV CORPORACIÓN COLOMBIANA AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

AVALUOS-CAPACITACIÓN-CONSULTORIAS
CONSTRUCCIÓN-ASESORIAS

AVALUO COMERCIAL

1. INFORMACIÓN BASICA

1.1	TIPO DE AVALUO	: Avalúo Comercial
1.2.	SOLICITANTE	: Eis Cúcuta S.A. S.S.P.
1.3.	PROPIETARIO	: Eis Cúcuta.
1.4.	TIPO O CLASE DE INMUEBLE	: Casa de Un Piso y Lote.
1.5.	DIRECCION	: Avenida 3 No.18-14 Calle 18 No.3-06 Barrio Puente Barco.
5.1.	MUNICIPIO	: Cúcuta
1.5.2.	DEPARTAMENTO	: Norte de Santander
1.6.	DESTINACION DEL INMUEBLE	: Casa de Habitación.
1.6.1	SITUACIÓN ACTUAL	: Desocupado.
1.7.	INSPECCION OCULAR	: 10 de Febrero del 2.026.
1.8.	PERITO AVALUADOR	: Ing. José Luis Báez Fuentes

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

2. TITULACION - ASPECTO JURÍDICO.

2.1. PROPIETARIO:
EIS CUCUTA S.A. E.S.P.



Fuente: Geoportal del Igac.

2.2. TITULOS OBSERVADOS:

- Escritura No. 486 del 02 de Abril del año 1963 de la Notaria Segunda de Cúcuta.
- Carta Catastral de la Manzana 0307, del sector 07 de la Cartografía Urbana de Cúcuta.
- Folio de Matrícula Inmobiliaria.
- Plan de Ordenamiento Territorial de Cúcuta.

2.3. MATRICULA INMOBILIARIA ANTERIOR : 260-130257.

2.4. CÉDULA O REGISTRO CATASTRAL : 01-07-0307-0002-000
Tomado del recibo Predial Vigencia 2024.



3. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR.

3.1. GENERALIDADES : Sector Consolidado en Usos Institucionales y Comerciales.

3.2. ACTIVIDADES PREDOMINANTES : Asilo Andresen, Clinica Los Leones, Edificio Mallas y Galvanizados, Viviendas Unifamiliares.

3.3. ESTRATO SOCIO-ECONÓMICO : Tres (3).

3.4. INFRAESTRUCTURA URBANISTICA : Red de Acueducto, Alcantarillado, Energía Eléctrica y Telefónica, Vías Pavimentadas, Andenes y Sardineles.

3.4.1. Vías de acceso y/o comunicación : Por la Calle 18 del Barrio Puente Barco.

3.4.2. Transporte Urbano : Por la Avenida 3 y La Calle 18 Hay Transporte Urbano de Buses, Busetas y Taxis.

3.5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.

3.5.1. Normas Aplicables : Las Contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Cúcuta.

"Acuerdo 083 del 2001 y ajustadas mediante Acuerdo 089 del 2011-Acuerdo 022 del 2019"



Fuente: Acuerdo 022 del 2019.

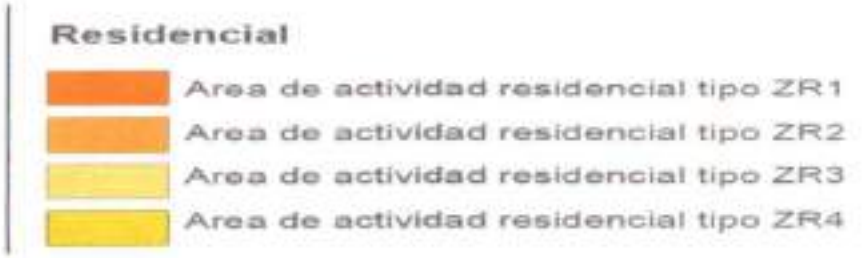
ZONA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL ZR-3 -COMERCIAL I

4 AREAS DE USO RESIDENCIAL			
ZONA DE ACTIVIDAD	4.1. ZONA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL		
AREA DE ACTIVIDAD	4.1.3. Zona Residencial 3 (ZR-3)		
APLICAN USOS PARA:	Manzanas determinadas como ZR-3. Ver Plano No.17 Zonas de Actividad del Suelo Urbano		
USOS PRINCIPALES	Uso	Tipo	Escala
	Vivienda	UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR TIPO R3, VIVIENDA DE INTERES SOCIAL, VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO. El uso principal lleva implícita la autorización para el caso de conjuntos cerrados, agrupaciones cerradas o multifamiliares (Edificios) de la instalación de caseta de vigilancia, oficina de administración, servicios comunales, dotacionales propios de las unidades residenciales y los equipos necesarios para la prestación de servicios esenciales para el uso principal.	
	Dotacional	13. RECREATIVOS PUBLICOS	Local
	Usos viales		
USOS COMPLEMENTARIOS	Comercio	1. USO DOMESTICO	Local y zonal
		2.COMERCIO GENERAL	Zonal, metropolitana
		4. COMERCIO ASOCIADO AL RAMO AUTOMOTRIZ	Local

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

		6.AGRUPACIONES COMERCIALES	Local
		8.VENTAS DE VIVERES Y ABARROTES	Local, Zonal
	Servicios	1. ACTIVIDADES DE ESPARCIMIENTO	Local
		2. PARQUEADEROS	Local
		3. CAFETERÍAS RESTAURANTES	Local, zonal
		4. SERVICIOS DE BELLEZA Y CUIDADO CORPORAL	Local, Zonal
		5. SERVICIOS VETERINARIOS	Local
		7.ALOJAMIENTO Y HOTELES	Zonal
		8. ENTRETENIMIENTO, ACTIVIDADES CULTURALES Y RECREATIVAS	Local, Zonal
		9.CORREO Y TELECOMUNICACIONES	Local,Zonal
		11.INTERMEDIACION FINANCIERA	Local
		12. ESPECIALIZADOS, PROFESIONALES Y TECNICOS	Local, Zonal
	Dotacional	1. EDUCACION	Local, Zonal, Metropolitana
		2. SALUD (Se permitirán estos usos cuando la edificación donde se pretenda desarrollar la actividad cumpla con las normas aplicables para el uso dotacional propuesto).	Local, Zonal, Metropolitana
		3.SERVICIOS SOCIALES	Local, Zonal, Metropolitana
		4. CENTROS DE CULTO	Local
		5. ACTIVIDADES DEPORTIVAS	Local, Zonal, Metropolitana
		6. SERVICIO A LA COMUNIDAD	Local, Zonal, metropolitana
		11. DE SEGURIDAD	Local
	Industria	1.ARTESANAL	Bajo impacto
		2.CONFECCIÓN DE PRENDAS DE VESTIR Y SIMILARES	Bajo Impacto
		3.FABRICACIÓN DE MUEBLES	Bajo Impacto
		4.ACTIVIDADES DE EDIFICION E IMPRESIÓN Y REPRODUCCION DE GRABACIONES	Bajo Impacto
		5. CALZADO	Bajo Impacto
		6. INDUSTRIAS FAMILIARES	Bajo Impacto

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA



4. DETERMINACIÓN FÍSICA DEL INMUEBLE.

4.1. LINDEROS:

- **Los Contenidos en la Escritura No. 486** del 02 de Abril del año 1963 de la Notaria Segunda de Cúcuta.
- **Norte**: En Extensión de 9 metros con la Calle 18.
- **Sur**: En extensión de 9 metros con la Calle 19ª.
- **Oriente**: En extensión de 27 metros con la Avenida 3.
- **Occidente**: En extensión de 27 metros con La Señora Trinidad Vargas.

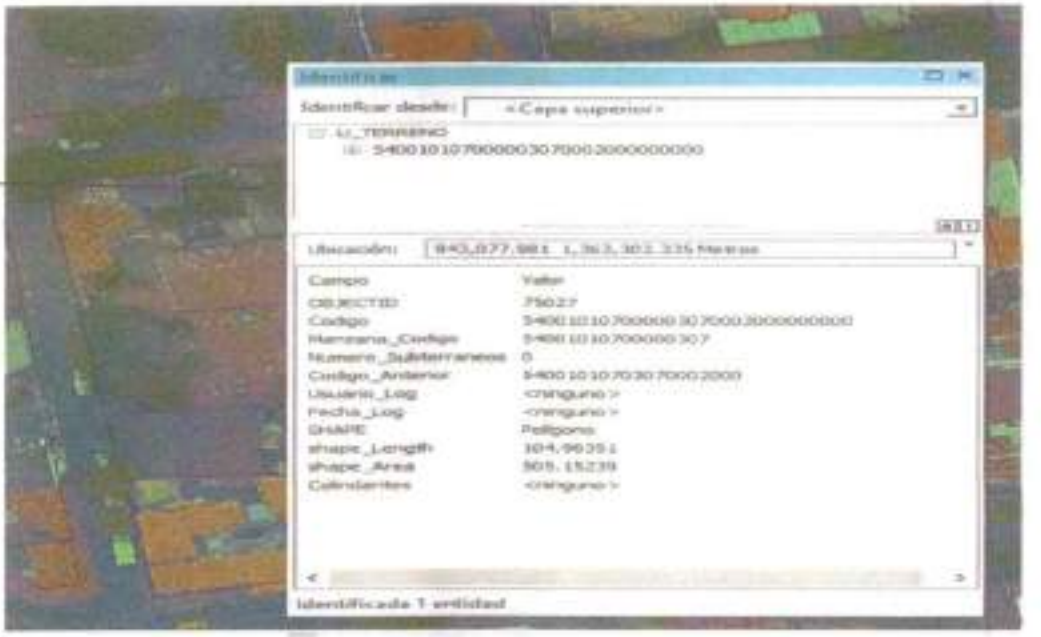
MEDIDAS TOMADAS EN EL SITIO:

Norte	: En 12 metros con la Calle 18.
Sur	: En 15.40 metros con el Polideportivo Trinidad Mendoza.
Oriente	: En 13.60 metros con la Avenida 3.
Occidente	: En 14.90 metros con el Predio 001 de la Manzana 0307.

4.2. TOPOGRAFÍA:

Forma del lote	: Regular.
Relieve	: Plano.
Ubicación en la manzana	: Predio Esquinero.

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA



4.3. AREA LOTE : 243 M2.
4.4. AREA CONSTRUIDA : 151 M2.
4.5. AREA SEGÚN IGAC : 505 M2.
NOTA: Se requiere actualizar áreas y linderos por parte del igac y enviar a la Oficina de Registro.

5. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN.

5.1 DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE :
Una construcción de Un Piso distribuida de la siguiente manera: Antejardín, Sala, Comedor, Dos Habitaciones, Un Baño.

DETALLES DE LA CONSTRUCCIÓN:

5.2.1. Fachada : Ladrillo de Obra con Pintura.
5.2.2. Pisos : Son en Concreto para la Casa.
5.2.3. Estructura : Es en columnas de concreto con confinamiento de Muros.

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

5.2.4. Cubierta : Es en Eternit.
5.2.5. Muros : En Ladrillo.
5.2.6. Baños : No Hay.
5.2.7. **Cocina** : No Hay.
5.2.8. **Estado de Conservación** : Mala.

5.4 VETUSTEZ: 38 Años.

5.5. SERVICIOS PÚBLICOS:

Acueducto por la empresa : Si. Aguas Kapital
Alcantarillado por la empresa : Si. Aguas Kapital
Energía eléctrica por la empresa : CENS-EPM

6. OTROS FACTORES

6.1. CONSIDERACIONES IMPORTANTES EN LA VALORACIÓN

6.1.1. Intrínsecos:

- **Positivos** : La Ubicación del Predio dentro del Sector.
- **Negativos** : La Mejora requiere Reparaciones Importantes.

6.1.2. Extrínsecos:

- **Positivos** : Sector con Buen entorno en la Actualidad y Buena Tendencia a Valorizarse.
- **Negativos** : Falta Amoblamiento Urbano por parte del Municipio de Cúcuta.

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

7. ASPECTO ECONÓMICO.

7.1. UTILIZACIÓN ECONÓMICA : Actualmente el inmueble no genera renta.

7.2. ACTUALIDAD CONSTRUCTIVA EN LA ZONA : En el momento existe la remodelación de Casas cerca a este predio Generando una Mayor Valorización y Comercialización.

7.3. OFERTA Y DEMANDA EN LA ZONA : En consecuencia, que la zona es de Carácter Residencial - Comercial la Oferta y Demanda ha empezado moderadamente a activarse.

8. METODOS VALUATORIOS.

8.1. AVALÚO DEL LOTE : Para la determinación del valor comercial del inmueble, se adoptó el método de AVALÚO POR COMPARACIÓN O MERCADO, donde se consultaron diversas fuentes de información para conocer el estado de oferta y demanda, de acuerdo a negociaciones recientes o predios disponibles para la venta; debido a que el mercado inmobiliario ha sido escaso en el sector, se Complementó esta información con encuestas realizadas a personas expertas en este campo.

Para ajustar los valores de comparación de los lotes tomados como muestra; al predio objeto de este avalúo, se le aplicaron los siguientes factores de influencia:

- Fondo.
- Frente.
- Forma.
- Regularidad.
- Área.
- Topografía.
- Ubicación en la manzana.
- Mayor y Mejor Uso.

SE ANEXAN SOPORTE FOTOGRAFICO DE LAS OFERTAS

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

OFERTA 01



OFERTA 02



OFERTA 03

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA



$ 170.000.000

CUADRO DE INVESTIGACION DE MERCADO

Teniendo en cuenta la diversidad de la información obtenida, la afectación que sufre el predio por la negatividad de su Relación Frente-Fondo, de estar ubicado en buen sitio y aplicados los análisis y ajustes necesarios; se determina que el Justiprecio para el mismo, es de: **$ 1.149.000.oo por metro cuadrado.**

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

8.3 METODOLOGIA PARA AVALUOS DE TERRENO CON AFECTACION DE BOXCULVER

EJERCICIO PARA LOTEO

$$V.T.B = \%AU \left(\frac{Vtu}{1+g} - Cu \right)$$

% ocupación	0.6
Valor terreno urbanizado	$ 1,149,000
Costos de urbanismo	$ 160,000
Ganancia	15%
FORMULA	
Vtu / 1+ G	$ 999,130
(Vtu / 1+ G) - CU	$ 839,130
V.T.B	$ 503,478

→ Valor de Mercado con Urbanismo

NOTA: SE ADOPTA EL VALOR DE $503.478.oo

8.2. AVALÚO DE LA CONSTRUCCIÓN :

El método utilizado para realizar la valuación de la construcción, es el de COSTO DE REPOSICIÓN, aplicando una depreciación mediante las tablas De Fitto y Corvinni, las cuales combinan la edad del inmueble (vetustez), Con su estado de conservación, definiendo un porcentaje de DEPRECIACIÓN, que se aplica al valor del costo de reposición y se obtiene El valor por metro cuadrado depreciado.

NOTA: SE ADOPTA EL VALOR DE M2 DE LA REVISTA CONSTRUPRECIOS No.200 DEL 2026.

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

COSTO DE METRO CUADRADO DE CONSTRUCCION

UNIFAMILIAR				
	MEDIA BAJA	MEDIA MEDIA	MEDIA ALTA	ALTA
COSTO DIRECTO				
Actual	$1.282.836,91	$1.380.192,63	$1.605.294,36	$2.522.087,17
Incremento de costos	$34.193,89	$36.944,12	$42.413,82	$61.426,35
Costo directo futuro	$1.326.834,55	$1.421.836,65	$1.645.708,18	$2.383.490,52
COSTOS INDIRECTOS				
Impuesto construccion	$14.423,53	$17.785,56	$22.046,47	$27.740,46
Cerramiento servicios				
Acueducto	$202,43	$114,80	$60,90	$17,69
Energia	$2.796,31	$1.398,09	$429,13	$200,74
Honorarios	$208.836,87	$224.850,24	$260.021,89	$378.882,28
Total costos indirectos	$227.223,14	$244.106,74	$282.953,38	$404.990,19
TOTAL COSTO CONSTRUCCION	$1.553.657,73	$1.665.943,63	$1.928.661,58	$2.788.080,71
COSTOS GENERALES				
Gastos grales	$77.682,89	$83.297,19	$96.433,08	$139.404,04
Costos de ventas				
Comisiones	$79.610,56	$85.310,22	$98.742,43	$142.689,73
Publicidad	$13.268,33	$14.218,37	$16.457,08	$23.834,96
Legales	$34.497,73	$36.967,75	$42.786,41	$61.973,69
Total costo ventas	$127.376,12	$136.496,35	$157.985,99	$228.815,57
Total costos generales	$205.059,01	$219.793,53	$254.421,06	$368.219,60
COSTO EDIFICACION SIN CF	$1.758.926,73	$1.885.737,20	$2.183.082,62	$3.156.300,96
COSTOS FINANCIEROS (10 % C.T EDIF.)	$69.833,39	$74.869,55	$86.673,34	$125.312,91
COSTO TOTAL EDIFICACION	$1.828.760,13	$1.960.606,28	$2.269.755,96	$3.281.613,87
No incluye valor del lote				
COSTO MANO DE OBRA	$308.140,99	$381.161,74	$468.766,47	$670.977,84
OBSERVACIONES				
No de viviendas	32 unidades	20 unidades	12 unidades	1 unidad
Tiempo construccion	6 meses	6 meses	6 meses	6 meses
Financiacion	6 meses	6 meses	6 meses	7 meses
Personal obra				
Residente	Si	Si	Si	No
Almacenista	Si	Si	Si	Si
Celador nocturno	Si	Si	Si	Si

AVENIDA 2E. 11-15 OFICINA 304 EDIFICIO LIZARAZO
CACHOS TEL: 6075009803 CELS: 3174388775 - 3143522370
Clinsasesorias.com - Cúcuta - Colombia

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
CONSTRUCCION	40	100	40.00%	4	65.00%	$ 1.150.000	$754.705	$395.215	$ 393.215

NOTA: SE ADOPTA EL VALOR DE $ 393.000.oo

9. AVALÚO COMERCIAL.

DESCRIPCION	AREA (M2)	VAL. M2	V/R PARCIAL
AREA LOTE	243	$ 503,478.00	$ 122,345,154.00
AREA CONSTRUIDA	151.00	$ 393,000.00	$ 59,343,000.00
VALOR TOTAL			**$ 181,688,154.00**

SON: CIENTO OCHENTA Y UN MILLON SEISCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL CIENTO CINCUENTA Y CUATRO PESOS M/CTE ($ 181.688.154.oo)

CORPORACION LONJA
INMOBILIARIA DEL NORTE
DE SANTANDER Y ARAUCA

ING.JOSE LUIS BAEZ FUENTES
RAA-AVAL 13505975 DE ANAV

CORPORACION LONJA
INMOBILIARIA DEL NORTE
DE SANTANDER Y ARAUCA

DRA.CLAUDIA JENNIFER PEREZ RUIZ
RAA-AVAL60369209 DE ANAV

CORPORACION LONJA
INMOBILIARIA DEL NORTE
DE SANTANDER Y ARAUCA

CONSIDERACIONES ADICIONALES.

- Para la elaboración del presente avalúo se tomó información de documentos tales como: Escrituras públicas protocolizadas, folio de matrícula expedidos por la oficina de instrumentos públicos, cartas e información catastral suministrada por el IGAC ; los cuales se asume de buena fe que contienen una información verídica y ajustada a los actos legales a que ellas conllevan, por lo cual no se asume ninguna responsabilidad por parte del Avaluador en el caso de que hallan o existan imprecisiones o errores de tipo legal o técnicos contenidos en ellos.

- Durante la inspección ocular se observaron las construcciones en su parte visible, por lo cual no se asume responsabilidad sobre factores exógenos que afecten al bien y que solo podrían ser detectados mediante estudios técnicos y sobre acontecimientos fortuitos o impredecibles que pudiesen afectar el bien avaluado.

- El avalúo se realizó teniendo en cuenta que una posible negociación se desarrolle en condiciones normales de mercado, dentro de un lapso prudente de tiempo que no altere las conclusiones del presente informe.

CORPORACION LONJA
INMOBILIARIA DEL NORTE
DE SANTANDER Y ARAUCA

ING.JOSE LUIS BAEZ FUENTES
RAA-AVAL 13505975 DE ANAV

CORPORACION LONJA
INMOBILIARIA DEL NORTE
DE SANTANDER Y ARAUCA



ENTORNO



ENTORNO



DETALLE DE LOS MUROS



DETALLE DE LOS PISOS



VISTA DEL BAÑO



FACHADA SOBRE LA AVENIDA 3

CORPORACION LONJA
INMOBILIARIA DEL NORTE
DE SANTANDER Y ARAUCA

CLINS CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

AVALUOS-CAPACITACIÓN-CONSULTORIAS
CONSTRUCCIÓN-ASESORIAS

	
VISTA CALLE 18 AV 3	FACHADA POSTERIOR QUE DA CON LA CANCHA
	
FACHADA SOBRE LA CALLE 18	ENTORNO CALLE 18
	
ENTORNO	ENTORNO AVENIDA 3

CORPORACION LONJA
INMOBILIARIA DEL NORTE
DE SANTANDER Y ARAUCA

CLINS CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

AVALUOS-CAPACITACIÓN-CONSULTORIAS
CONSTRUCCIÓN-ASESORIAS



ENTORNO



FACHADA SOBRE LA CALLE 18



FACHADA SOBRE LA AV 3



ENTORNO



AVENIDA 3



FACHADA CALLE 18

CORPORACION LONJA
INMOBILIARIA DEL NORTE
DE SANTANDER Y ARAUCA

PIN de Validacion: a9450a4f

https://www.raa.org.co

Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) JOSE LUIS BAEZ FUENTES, identificado(a) con la Cédula de ciudadania No. 13505975, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-13505975.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JOSE LUIS BAEZ FUENTES 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	Régimen	Fecha de actualización	Régimen
11 Mayo 2018	**Régimen de Transición**	**15 Feb 2019**	**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	Régimen
15 Feb 2019	**Régimen Académico**

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- 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.

Fecha de inscripción	Régimen
22 Ene 2021	**Régimen Académico**

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles, demás construcciones civiles de infraestructura similar

Fecha de inscripción
15 Feb 2019

Régimen
Régimen Académico

- Puentes, túneles

Fecha de inscripción
22 Ene 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
01 Feb 2024

Régimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
15 Feb 2019

Régimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
15 Feb 2019

Régimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
15 Feb 2019

Régimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Artes, joyas, orfebrería, muebles con valor histórico, cultural

Fecha de inscripción
01 Feb 2024

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
15 Feb 2019

Régimen
Régimen Académico

PIN de Validación: a9450a41

https://www.raa.org.co

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción	Régimen
22 Ene 2021	**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	Régimen
22 Ene 2021	**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	Régimen
22 Ene 2021	**Régimen Académico**

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raiz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 26 de Abril de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCION EN EL RAA.

PIN de Validación: a9450a4f

https://www.raa.org.co

Los datos de contacto del Avaluador son:
Ciudad: CÚCUTA, NORTE DE SANTANDER
Dirección: AVENIDA 3E # 0N-26 QUINTA BOSCH
Teléfono: 3174388775
Correo Electrónico: josbaezf@gmail.com

Titulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico laboral por competencias en Avalúos de Bienes Muebles (Maquinaria y Equipo) e Inmuebles Urbanos Rurales y Especiales Tecni-Incas.
Formación complementaria en Avalúos de bienes de interés cultural y patrimonial; obras de arte y joyas - Tecni-incas
Técnico en Avalúos - Incatec

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)	29 Ene 2019

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV); no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JOSE LUIS BAEZ FUENTES, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 13505975.

El(la) señor(a) JOSE LUIS BAEZ FUENTES se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).

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 Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).

PIN DE VALIDACIÓN

a9450a4f

PIN de Validación: a9450a4f

https://www.raa.org.co

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 veintidos (22) días del mes de Enero del 2026 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Antonio Heriberto Salcedo Pizarro

Representante Legal

PIN de Validación: a9ee0a4b

https://www.raa.org.co

Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) CLAUDIA JENNIFER PEREZ RUIZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 60369209, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 14 de Octubre de 2022 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-60369209.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CLAUDIA JENNIFER PEREZ RUIZ 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	Régimen
14 Oct 2022	**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	Régimen
14 Oct 2022	**Régimen Académico**

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- 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.

Fecha de inscripción	Régimen
14 Oct 2022	**Régimen Académico**

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
14 Oct 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
09 Feb 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
14 Oct 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
14 Oct 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
14 Oct 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Artes, joyas, orfebrería, muebles con valor histórico, cultural

Fecha de inscripción
09 Feb 2024

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
14 Oct 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
14 Oct 2022

Régimen
Régimen Académico

PIN de Validación: a9ee0a4b

https://www.raa.org.co

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	Régimen
14 Oct 2022	**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	Régimen
14 Oct 2022	**Régimen Académico**

Los datos de contacto del Avaluador son:
Ciudad: CÚCUTA, NORTE DE SANTANDER
Dirección: AVENIDA 3 E N° 0 N - 26, QUINTA BOSCH
Teléfono: 3174242007
Correo Electrónico: cjenni29@hotmail.com

Titulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico laboral por competencias en Avalúos - Tecni-Incas
Formación complementaria en Avalúos de Bienes de interés cultural y patrimonial, Obras de arte y joyas - Tecni-Incas
Especialista en Derecho constitucional y parlamentario - Universidad Externado de Colombia
Magister en Derecho con énfasis en gobierno municipal - Universidad Externado de Colombia

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV); no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) CLAUDIA JENNIFER PEREZ RUIZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 60369209.

El(la) señor(a) CLAUDIA JENNIFER PEREZ RUIZ se encuentra al dia con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).

PIN de Validación: a9ee0a4b

https://www.raa.org.co

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA http://www.raa.org.co. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).

PIN DE VALIDACIÓN

a9ee0a4b

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 veintisiete (27) días del mes de Enero del 2026 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Antonio Heriberto Salcedo Pizarro

Representante Legal

CLINS CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

AVALUOS-CAPACITACIÓN-CONSULTORIAS
CONSTRUCCIÓN-ASESORIAS

ASOLONJAS

ANAV CORPORACIÓN COLOMBIANA

AVALUO COMERCIAL
LOCAL 17 BLOQUE A
CENTRO COMERCIAL BOLIVAR

PRESENTADO POR
CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

SOLICITADO POR
EIS CUCUTA S.A. E.S.P.

SAN JOSE DE CUCUTA, FEBRERO 16 DEL 2.026

AVENIDA 2E 11-15 OFICINA 304 EDIFICIO LIZARAZO
CAOBOS TEL 6075008803 CELS 3174588775 - 3143520370
Corporacionlonjas.com - Cucuta - Colombia

CORPORACION LONJA
INMOBILIARIA DEL NORTE
DE SANTANDER Y ARAUCA

CLINS CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

ASOLONJAS

ANAV CORPORACIÓN COLOMBIANA AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

AVALUOS-CAPACITACIÓN-CONSULTORIAS
CONSTRUCCIÓN-ASESORIAS

AVALUO COMERCIAL

1. INFORMACIÓN BASICA

1.1	**TIPO DE AVALUO**	: Avalúo Comercial
1.2.	**SOLICITANTE**	: EIS Cúcuta S.A. E.S.P.
1.3.	**PROPIETARIO**	: EIS Cúcuta S.A. E.S.P.
1.4.	**TIPO O CLASE DE INMUEBLE**	: Local Comercial.
1.5.	**DIRECCION**	: Centro Comercial Bolivar Bloque A Local 17.
5.1.	MUNICIPIO	: Cúcuta.
1.5.2.	**DEPARTAMENTO**	: Norte de Santander
1.6.	**DESTINACION DEL INMUEBLE**	: Local Comercial.
1.6.1	SITUACIÓN ACTUAL	: Ocupado
1.7.	**INSPECCION OCULAR**	: 10 de Febrero del 2.026.
1.8.	**PERITO AVALUADOR**	: Ing. José Luis Báez Fuentes

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

2. TITULACION - ASPECTO JURÍDICO.

2.1. PROPIETARIO:
EIS CUCUTA E.S.P.

TITULOS OBSERVADOS:

- Escritura No. 908 del 07 de Mayo del año 1996 de la Notaria Primera de Cúcuta.
- Carta Catastral de la manzana 0240, del sector 01 de la Cartografía Urbana de Cúcuta.
- Folio de Matricula Inmobiliaria.
- Plan de Ordenamiento Territorial de Cúcuta.

2.3. MATRICULA INMOBILIARIA ANTERIOR : 260-91261.

2.4. CÉDULA O REGISTRO CATASTRAL : 01-01-0240-0017-901
Tomado del recibo Predial Vigencia 2026.

3. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR.

3.1. GENERALIDADES : El Sector tiene influencia de carácter Comercial.

3.2. ACTIVIDADES PREDOMINANTES : Oficinas Del Área Metropolitana en el Sector.

3.3. ESTRATO SOCIO-ECONÓMICO : Comercial.

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

3.4. INFRAESTRUCTURA URBANISTICA : Red de Acueducto, Alcantarillado, Energía Eléctrica y Telefónica, Vias Pavimentadas, Andenes y Sardineles.

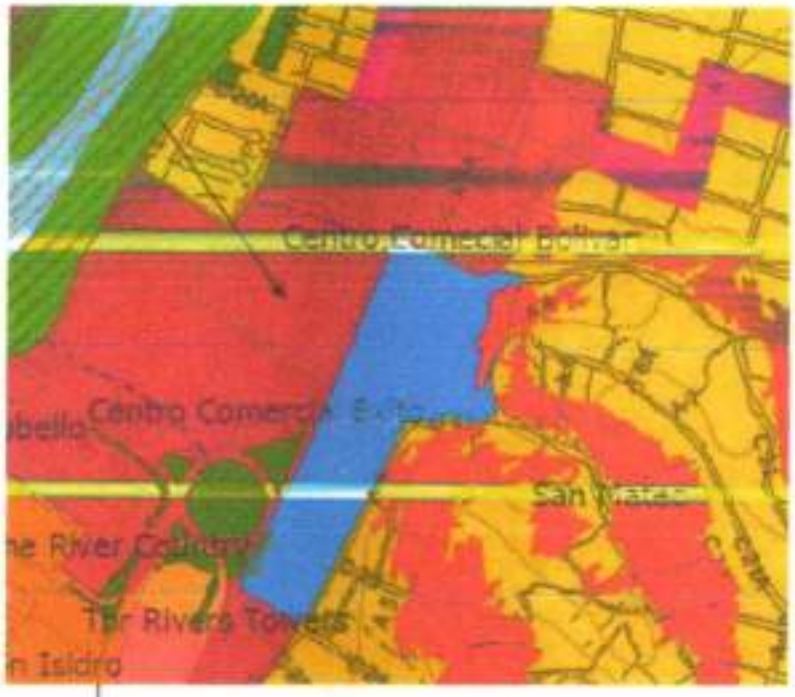
3.4.1. Vías de acceso y/o comunicación : Por la Avenida Demetrio Mendoza.

3.4.2. Transporte Urbano : Por la Avenida Demetrio Mendoza Hay Transporte Urbano de Buses y Taxis.

3.5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.

3.5.1. Normas Aplicables : Las Contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio Cúcuta.
"Acuerdo 083 DE 2001 y ajustadas mediante Acuerdo 089 de 2011- Acuerdo 022 de 2019"

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

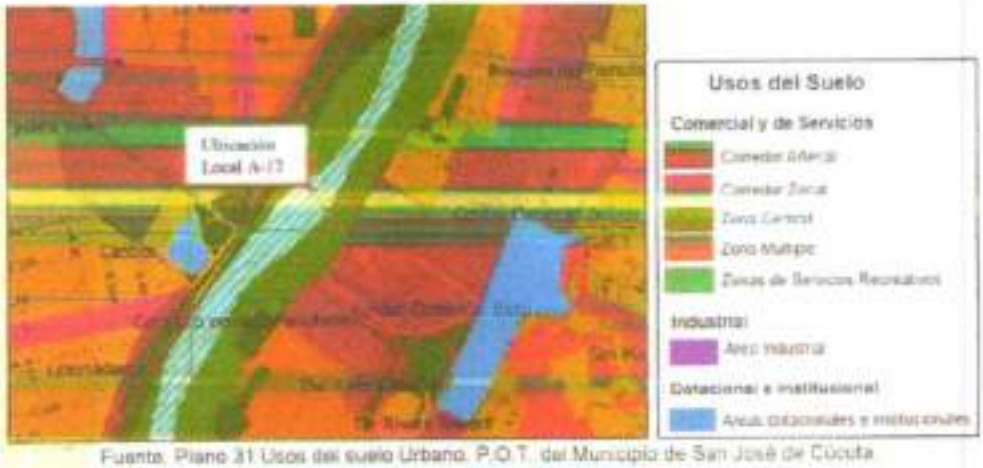


Usos del Suelo

Comercial y de Servicios

- Corredor Arterial
- Corredor Zonal
- Zona Central
- Zona Multiple
- Zonas de Servicios Recreativos

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA



Fuente: Plano 31 Usos del suelo Urbano. P.O.T. del Municipio de San José de Cúcuta

1.Comercial y de servicios			
Área de actividad	**Areas y corredores de comercio y servicios**		
USOS APLICAN PARA:	**Corredores arteriales**		
Área de influencia	Areas identificadas en el Mapa Nro. 31 Usos del Suelo Urbano, que están influenciadas por los Corredores. - Diagonal Santander, incluye manzanas influenciadas directamente por el uso del corredor vial, que se aprecian en Mapa - Sector comprendido entre corredores viales Diagonal Santander - Avenida al Aeropuerto Avenida 3 - Autopista Atalaya, incluye manzanas influenciadas directamente por el uso del corredor vial, que se aprecian en Mapa - Autopista a San Antonio en límites del Municipio de San José de Cúcuta - Avenida Pinar del Río desde límite municipal hasta Sector Ricaurte Carlos Ramírez Paris, incluye manzanas influenciadas por el uso del corredor vial, que se aprecian en Mapa - Avenida Demetrio Mendoza - Vía San Luis Urdiña, incluyen manzanas influenciadas directamente por el uso del corredor vial, que se aprecian en Mapa - Avenida Canal Bogotá, incluye manzanas proyectadas hasta Anillos viales, incluye manzanas influenciadas directamente por el uso del corredor vial, que se aprecian en Mapa - Avenida Libertadores, incluye manzanas influenciadas directamente por el uso del corredor vial, que se aprecian en Mapa - Vía Antigua al Ferrocarril. - Sector comprendido entre corredores viales Calle 8 y Calle 11 entre Avenida 0 y Diagonal Santander, incluye los corredores viales ubicados en dicho sector - Sector comprendido entre las Calles 5 -Diagonal Santander - Avenida Cero - Calles 25, 26, 27 del Barrio Belén entre Calles 25 y 36 - Manzanas que se aprecian en Mapa de Zonas de Actividad como corredores arteriales		
USOS PRINCIPALES	**USO**	**TIPO**	**ESCALA**
	Comercio	USO DOMESTICO	Vecinal y zonal
		COMERCIO GENERAL	Zonal, Metropolitano
		COMERCIO ASOCIADO AL RAMO AUTOMOTRIZ	Vecinal, Zonal y metropolitano
		AGRUPACIONES COMERCIALES	Vecinal, Zonal y metropolitano
	Servicios	PARQUEADERO	Vecinal, zonal
		CAFETERIAS RESTAURANTES	Vecinal, Zonal

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

4. DETERMINACIÓN FÍSICA DEL INMUEBLE.

4.1. LINDEROS PARTICULARES OBJETO DE ESTUDIO:

- **Los Contenidos en la Escritura No. 908 del 07 De Mayo de 1996 de la Notaria Primera de Cúcuta.**
  - **Norte:** En 5 Metros con el Local A-24.
  - **Sur:** En 5 Metros con Pasaje Peatonal.
  - **Oriente:** En 20 Metros con El local A-18.
  - **Occidente:** En 20 metros con el Local A-16.

4.2. TOPOGRAFÍA:

Forma del lote	: Regular.
Relieve	: Plano.
Ubicación en la manzana	: Predio Medianero.

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA



4.3. AREA PRIVADA : 100 M2

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

5. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN.

5.1 DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE :

LOCAL COMERCIAL	
DESCRIPCION GENERAL	Oficina con Baño.
EDAD ACTUAL	53 Años
ESPECIFICACION DE LOS ACABADOS	**Cimentación:** Zapatas y vigas de amarre en concreto reforzado. **Estructura:** Pórticos en concreto reforzado. **Pisos:** En concreto. **Muros:** Ladrillo de obra. **Carpintería Metálica:** Puertas. **Baños:** Enchapados en Cerámica **Fachada:** Ladrillo y concreto a la vista.
ESTADO ACTUAL	Regular.

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

5.4 VETUSTEZ: 53 Años.

5.5. SERVICIOS PÚBLICOS:

Acueducto por la empresa	: Si.
Alcantarillado por la empresa	: Si.
Energía eléctrica por la empresa	: CENS

6. OTROS FACTORES

6.1. CONSIDERACIONES IMPORTANTES EN LA VALORACIÓN

6.1.1. Intrínsecos:

- **Positivos** : La Ubicación del Predio dentro del Sector.
- **Negativos** : No Requiere.

6.1.2. Extrínsecos:

- **Positivos** : Sector con Buen entorno en la actualidad y buena Tendencia a Valorizarse.
- **Negativos** : No presenta.

7. ASPECTO ECONÓMICO.

7.1. UTILIZACIÓN ECONÓMICA : Actualmente el inmueble NO genera renta.

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

7.2. ACTUALIDAD CONSTRUCTIVA EN LA ZONA : En el momento existe la remodelación de Casas cerca a este predio generando una mayor Valorización y Comercialización.

7.3. OFERTA Y DEMANDA EN LA ZONA : En consecuencia, que la zona es de carácter Residencial e Institucional la oferta y demanda ha empezado moderadamente a activarse.

8. METODOS VALUATORIOS.

8.1. INVESTIGACIO DE OFICINAS EN EL SECTOR 2024

MEMORIA DE CALCULO

INVESTIGACION DE MERCADO

Item	Tipo - Dirección	Valor Venta	Valor M²	Fuente	Tamaño Area Privada		Factor Oferta	Factor Tamaño	Factor Ubicación	Homologado
1	OFICINA	$ 150.000.000,00	$ 4.166.666,67	TERRA CENTAURO INMOBILIARIA	42,00	M²	1,00	1,00	1,00	$ 4.166.666,67
2	OFICINA	$ 140.000.000,00	$ 4.000.000,00	INMOBILIARIA RIO LTD HOGAR	35,00	M²	1,00	1,00	1,00	$ 4.000.000,00
3	OFICINA	$ 110.000.000,00	$ 3.928.571,43	ASESORES INMOBILIARIOS	28,00	M²	1,00	1,00	1,00	$ 3.928.571,43
4	OFICINA	$ 220.000.000,00	$ 3.521.568,63	INMOBILIARIA TORONJILA	51,00	M²	1,40	1,00	1,00	$ 3.521.568,63

Promedio	$ 3.904.034,19
Desv Estandar	$ 412.384,17
Coef. De Variacion	10,56%

VALOR ADOPTADO POR M²	$ 3.904.000,00

AREA DEL PREDIO	46,00 M2

8.2. AVALÚO DE LA CONSTRUCCIÓN :

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

El método utilizado para realizar la valuación de la construcción, es el de COSTO DE REPOSICIÓN, aplicando una depreciación mediante las tablas De Fitto y Corvinni, las cuales combinan la edad del inmueble (vetustez), Con su estado de conservación, definiendo un porcentaje de DEPRECIACIÓN, que se aplica al valor del costo de reposición y se obtiene El valor por metro cuadrado depreciado. Se Toman Valores de Referencia de Construinformes 182 del 2024.

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI

ITEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
CONSTRUCCIÓN	53	100	53.00%	1	40.54%	$ 5.500.000	$2.229.870	$3.270.130	$3.270.130

9. AVALÚO COMERCIAL.

DESCRIPCION	AREA (M2)	VAL. M2	V/R PARCIAL
AREA PRIVADA	100.00	3,270,000.00	$ 327,000,000.00
			$ 327,000,000.00

SON: TRESCIENTOS VEINTI SIETE MILLONES DE PESOS M/CTE ($ 327.000.000.oo)

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

DRA.CLAUDIA JENNIFER PEREZ RUIZ
RAA-AVAL60362509 DE ANAV

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

ING.JOSE LUIS BAEZ FUENTES
RAA-AVAL 13505975 DE ANAV

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

CONSIDERACIONES ADICIONALES.

- Para la elaboración del presente avalúo se tomó información de documentos tales como: Escrituras públicas protocolizadas, folio de matrícula expedidos por la oficina de instrumentos públicos, cartas e información catastral suministrada por el IGAC ; los cuales se asume de buena fe que contienen una información verídica y ajustada a los actos legales a que ellas conllevan, por lo cual no se asume ninguna responsabilidad por parte del Avaluador en el caso de que hallan o existan imprecisiones o errores de tipo legal o técnicos contenidos en ellos.

- Durante la inspección ocular se observaron las construcciones en su parte visible, por lo cual no se asume responsabilidad sobre factores exógenos que afecten al bien y que solo podrían ser detectados mediante estudios técnicos y sobre acontecimientos fortuitos o impredecibles que pudiesen afectar el bien avaluado.

- El avalúo se realizó teniendo en cuenta que una posible negociación se desarrolle en condiciones normales de mercado, dentro de un lapso prudente de tiempo que no altere las conclusiones del presente informe.

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

ING.JOSE LUIS BAEZ FUENTES
RAA-AVAL 13505975 DE ANAV

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA



ENTORNO



MEDIDOR DE AGUA



ENTORNO



MEDIDOR DE LUZ



ENTORNO



ENTORNO

CORPORACION LONJA
INMOBILIARIA DEL NORTE
DE SANTANDER Y ARAUCA

CLINS CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

AVALUOS-CAPACITACIÓN-CONSULTORIAS
CONSTRUCCIÓN-ASESORIAS



NOMENCLATURA



ENTORNO



FACHADA



ENTORNO



CUBIERTA



ENTORNO

CORPORACION LONJA
INMOBILIARIA DEL NORTE
DE SANTANDER Y ARAUCA

ICUCUTA

Módulos / Predial / 010102400017901

Ficha catastral
010100000240090190000017

Nombre
EMPRESA INDUSTRIAL COMERCIAL CUCU

Documento
ND301585

Dirección
CENTRO COMERCIAL BOLIVAR BQ A L 17

Estrato
9

Avalúo
$

Área (m²)
408.00

Área construida (m²)
100

Vigencia
2026

Total impuesto	(-)Descuento Int. Mora	Descuento pronto pago	Facturación	Total a pagar
$1,737,100.00	-$0.00	-$284,600.00	$0.00	$1,452,500.00

Estado de cuenta | Detalle de la deuda | Acuerdos de Pago | Liquidación factura | Histórico de pagos

Concepto	Vigencia	Int. Vigencia	Vigencia	Int. Vigencia	Otras Vigencias	Int. Otras V
IMPUESTO PREDIAL	1,423,200	0	0	0	0	
CORPONOR	313,900	0	0	0	0	
DESCUENTO PRONTO PAGO IMPUESTO PREDIAL	284,600	0	0	0	0	

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

SNR Superintendencia de Notariado & Registro

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 260203593012841264B **Nro Matricula: 260-91261**

Impreso el 3 de Febrero de 2026 a las 08:42:08 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: 28-12-1966 RADICACION: 66-13410 CON: CERTIFICADO DE: 25-11-1966
CODIGO CATASTRAL: 540010101024000017901COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS
CONTENIDOS EN LA ESC #3810 DEL 31-07-73 NOTARIA 6 BTA UN LOCAL CON UN AREA DE 100 MTS2 -COEFICIENTE DE COPROPIEDAD 0.610%

AREA Y COEFICIENTE
AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 100 CENTIMETROS CUADRADOS: 0
AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0
COEFICIENTE: 0.610%

COMPLEMENTACION:
PRIMERO -REGISTRO DEL 16-11-73 ESCRIT #2426 DEL 14-11-73 NOTARIA 1 CUCUTA COMPRAVENTA MODO DE ADQUIRIR.- DE SOCIEDAD HOTELES BOLIMITAR S.A A SOCIEDAD CENTRO COMERCIAL BOLIMITAR LTDA. LIBRO 1.TOMO PARTIDA 488 FLS 372/73. 1973 SEGUNDO REGISTRO DEL 27-01-69 -ESCRIT #46 DEL 17-01-69 NOTARIA 1 CUCUTA -COMPRAVENTA. MODO DE ADQUIRIR - DE RONDEROS DURAN;GUILLERMO HURTADO ARCHILA ALVARO RONDEROS DURAN ALBERTO. GUTIERREZ GOMEZ EDUARDO A SOCIEDAD HOTELES BOLIVAR S.A. LIBRO 1 TOMO S B PARTIDA 114 FLS 140/41 1969TERCERO.-REGISTRO DEL 11-09-68 ESCRIT #933 DEL 04-06-68 NOTARIA 1.CUCUTA COMPRAVENTA MODO DE ADQUIRIR.- DE CANAL SORZANO JAIME DE GAVASSA FELISA CANAL DE JARAMILLO ELVIRA A:RONDEROS DURAN;GUILLERMO ARCHILA GOMEZ EDUARDO RONDEROS DURAN ALBERTO. HURTADO ARCHILA ALVARO LIBRO 1 TOMO 2 A PARTIDA 719 FLS.495.- 1968CUARTO REGISTRO DEL 20-12-67 ESCRIT #2104 DEL 08-11-67 NOTARIA 1 CUCUTA. PERMUTA -MODO DE ADQUIRIR -DE CANAL DE HERNADEZ,CARMEN. A:CANAL SORZANO JAIME CANAL DE GAVASSA FELISA CANAL DE JARAMILLO ELVIRA LIBRO 1 TOMO 4 B PARTIDA 1795 FLS 120/21 1967

DIRECCION DEL INMUEBLE
Tipo Predio: URBANO
1) CALLE 20 AV 3 -LOCAL A-17 CENTRO COMERCIAL BOLIVAR BARRIO SAN LUIS

DETERMINACION DEL INMUEBLE
DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 13-05-1974 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 800 DEL 30-04-1974 NOTARIA 1 DE CUCUTA VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 360 PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: CENTRO COMERCIAL BOLIVAR X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 17-02-1975 Radicación: SN

La validez de este documento puede verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

SNB

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 260203593012841264B **Nro Matricula: 260-91261**

Impreso el 3 de Febrero de 2026 a las 08:42:08 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

Doc: ESCRITURA 2949 DEL 12-12-1974 NOTARIA 1 DE CUCUTA VALOR ACTO: $130,900

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: CENTRO COMERCIAL BOLIVAR LTDA

A: MOTELES BOLIVAR S.A

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 01-10-1975 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 3810 DEL 31-07-1975 NOTARIA 6 DE BOGOTA VALOR ACTO: $130,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: MOTELES BOLIVAR S.A.

A: FONDO DE PROMOCION DE EXPORTACIONES PROEXPO.

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 16-01-1995 Radicación: 873

Doc: ESCRITURA 2773 DEL 27-12-1994 NOTARIA 1 DE CUCUTA VALOR ACTO: $50,825,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA ESTE Y OTRO

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

DE: FONDO DE PROMOCION DE EXPORTACIONES PROEXPO ANTES:HOY BANCO DE COMERCIO EXTERIOR DE COLOMBIA S.A "BANCOLDEX"

A: LA SOCIEDAD DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE CUCUTA LTDA SAC"SAAC LTDA"

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 20-01-1995 Radicación: 1273

Doc: OFICIO 159 DEL 20-01-1995 IDUC DE CUCUTA VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 436 CONTRIBUCION VALORIZACION MUNICIPAL ESTE Y OTRO

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

DE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO DE CUCUTA IDUC

A: SOCIEDAD DE ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS DE CUCUTA LTDA.SAC"SAAC LTDA"

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 09-02-1996 Radicación: 1996-3039

Doc: OFICIO 0140 DEL 07-02-1996 IDUC DE CUCUTA VALOR ACTO: $

Se cancela anotacion No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 780 CANCELACION DE VALORIZACION

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

DE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO CUCUTA IDUC.-

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 27-05-1996 Radicación: 1996-11328

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificadas.supernotariado.gov.co

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 260203593012841264S **Nro Matricula: 260-91261**

Impreso el 3 de Febrero de 2026 a las 08:42:08 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

Doc: ESCRITURA 908 DEL 07-05-1996 NOTARIA 1 DE CUCUTA VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: OTRO: 999 OTROS ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD

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

DE: SOCIEDAD DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE CUCUTA "SAAC LTDA"(EN LIQUIDACION) **NIT# 8903308672**

A: EMPRESAS MUNICIPALES DE CUCUTA **NIT# 8905003799 X**

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 03-07-1997 Radicación: 1997-16715

Doc: OFICIO 253 AJ ANC DEL 02-07-1997 AREA METROPOLITANA DE CUCUTA VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 430 VALORIZACION (ESTE Y OTROS) LA COPIA DEL DOCUMENTO REPOSA EN LA MATRICULA #260-0169755

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

DE: AREA METROPOLITANA DE CUCUTA

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 16-11-1999 Radicación: 1999-28481

Doc: OFICIO 312 DEL 16-11-1999 AREA METROPOLITANA DE CUCUTA VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: CANCELACION: 760 CANCELACION DE VALORIZACION OBRA PASEO INTEGRAL Y CONSTRUCCION DE LA AMPLIACION DEL PUENTE ELIAS M SOTO, ESTE Y OTROS SE ARCHIVA EL DOCUMENTO EN LA MATRICULA 260-0000401

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

DE: AREA METROPOLITANA DE CUCUTA

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 24-10-2001 Radicación: 2001-22592

Doc: DOCUMENTO ACUERDO 21 DEL 10-07-1996 CONCEJO MUNICIPAL DE CUCUTA VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: OTRO: 999 OTROS CAMBIO RAZON SOCIAL POR TRANSFORMACION DE ESTABLECIMIENTO PUBLICO EN EMPRESA COMERCIAL DEL ESTADO SE ARCHIVA EL DOCUMENTO EN LA MATRICULA 260-4666.

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

DE: EMPRESAS MUNICIPALES DE CUCUTA

A: EMPRESA INDUSTRIAL Y COMERCIAL DE CUCUTA E.S.P. X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 09-08-2007 Radicación: 2007-260-6-15434

Doc: ESCRITURA 1462 DEL 30-07-2007 NOTARIA SEXTA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: OTRO: 0907 CAMBIO DE RAZON SOCIAL AUTORIZADO POR EL CONCEJO MUNICIPAL MEDIANTE ACUERDO 0007/2006

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

DE: EMPRESA INDUSTRIAL Y COMERCIAL DE CUCUTA E/S CUCUTA ESP

A: EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE CUCUTA S.A. ESP "EIS CUCUTA S.A. ESP" **NIT# 8905003799 X**

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 02-07-2009 Radicación: 2009-260-6-17893

Doc: OFICIO 1041 SJ 01 DEL 02-07-2009 CORPONOR DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: $0

La validez de este documento puede verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

SNR

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

Certificado generado con el Pin No: 260203593012841264B **Nro Matricula: 260-91261**

Impreso el 3 de Febrero de 2026 a las 08:42:08 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: MEDIDA CAUTELAR: 3444 EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA TASA RETRIBUTIVA RAD.2006-001 ESTE YOTRO COPIA SE ARCHIVA EN LA MAT 260-42140

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

DE: CORPONOR

A: EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE CUCUTA S.A. ESP "EDA CUCUTA S.A. ESP" **NIT# 890504032H**

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 06-11-2018 Radicación: 2018-260-6-24744

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 RESOLUCION N°001 DEL 12 DE ENERO DE 2018- INSCRIPCION DE GRAVAMEN DE CONTRIBUCION DE VALORIZACION 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 014 Fecha: 02-12-2019 Radicación: 2019-260-6-34841

Doc: ESCRITURA 3324 DEL 16-10-2019 NOTARIA SEPTIMA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESCRITURA 800 DEL 30/4/1974 NOTARIA 1 DE CUCUTA - EN EL SENTIDO DE ADECUAR Y REFORMAR - INCORPORAR LAS DISPOSICIONES CONTENIDAS EN LA LEY 675 DE FECHA 3/08/2001 A TODAS LA UNIDADES PRIVADAS Y COMUNES QUE CONFORMAN EL CENTRO COMERCIAL BOLIVAR

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

DE: CONDOMINIO CENTRO COMERCIAL BOLIVAR

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 23-10-2020 Radicación: 2020-260-6-19587

Doc: OFICIO 4591 DEL 22-10-2020 CORPONOR DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: $0

Se cancela anotación No: 12

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA OFICIO 1041.52.01 DEL 02/7/2009 CORPONOR DE CUCUTA - ESTE Y OTRO

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

DE: CORPONOR

A: EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE CUCUTA S.A. ESP

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 31-07-2025 Radicación: 2025-260-6-16509

Doc: OFICIO 20251060007630?1 DEL 31-07-2025 ALCALDIA DE SAN JOSE DE CUCUTA DE SAN JOSE DE CUCUTA

VALOR ACTO: $0

Se cancela anotación No: 13

La validez de este documento podrá verificarse en la página habilitada supervisada por la

SNR

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 260203593012841264 8 **Nro Matrícula: 260-91261**

Impreso el 3 de Febrero de 2026 a las 08:42:08 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 0642 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA VALORIZACION RESOLUCION 001 DEL 12/1/2018 FONDO DE VALORIZACION DEL MUNICIPIO DE SAN JOSE DE CUCUTA FONDOVA - RAD - 20251060007639 21

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

DE: ALCALDIA DE SAN JOSE DE CUCUTA

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *16*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 *Radicación*: 2011-260-3-1430 Fecha: 16-07-2011

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL IGAC Y SEGUN RES NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA SNR (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2026-260-1-13185 **FECHA: 03-02-2026**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

MARTHA ELIANA PEREZ TORRENEGRA

REGISTRADOR PRINCIPAL

PIN de Validación: a9f450a4f

https://www.raa.org.co

Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) JOSE LUIS BAEZ FUENTES, identificado(a) con la Cédula de ciudadania No. 13505975, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-13505975.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JOSE LUIS BAEZ FUENTES 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	Régimen	Fecha de actualización	Régimen
11 Mayo 2018	**Régimen de Transición**	**15 Feb 2019**	**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	Régimen
15 Feb 2019	**Régimen Académico**

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- 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.

Fecha de inscripción	Régimen
22 Ene 2021	**Régimen Académico**

PIN de Validación: a9450a4f

https://www.raa.org.co

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles, demás construcciones civiles de infraestructura similar

Fecha de inscripción
15 Feb 2019

Régimen
Régimen Académico

- Puentes, túneles

Fecha de inscripción
22 Ene 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
01 Feb 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
15 Feb 2019

Régimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
15 Feb 2019

Régimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
15 Feb 2019

Régimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Artes, joyas, orfebrería, muebles con valor histórico, cultural

Fecha de inscripción
01 Feb 2024

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
15 Feb 2019

Régimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción	Régimen
22 Ene 2021	**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	Régimen
22 Ene 2021	**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	Régimen
22 Ene 2021	**Régimen Académico**

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 26 de Abril de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCION EN EL RAA.

PIN de Validación: a9450a4f

https://www.raa.org.co

Los datos de contacto del Avaluador son:
Ciudad: CÚCUTA, NORTE DE SANTANDER
Dirección: AVENIDA 3E # 0N-26 QUINTA BOSCH
Teléfono: 3174388775
Correo Electrónico: josbaezf@gmail.com

Titulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico laboral por competencias en Avalúos de Bienes Muebles (Maquinaria y Equipo) e Inmuebles Urbanos Rurales y Especiales Tecni-Incas.
Formación complementaria en Avalúos de bienes de interés cultural y patrimonial; obras de arte y joyas - Tecni-incas
Técnico en Avalúos - Incatec

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)	29 Ene 2019

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV); no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JOSE LUIS BAEZ FUENTES, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 13505975.

El(la) señor(a) JOSE LUIS BAEZ FUENTES se encuentra al dia con el pago sus derechos de registro, asi como con la cuota de autorregulación con Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).

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 Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).

PIN DE VALIDACIÓN

a9450a4f

PIN de Validación: a9450a4f

https://www.raa.org.co

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 veintidos (22) días del mes de Enero del 2026 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Antonio Heriberto Salcedo Pizarro

Representante Legal

PIN de Validación: a9ee0a4b

https://www.raa.org.co

Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) CLAUDIA JENNIFER PEREZ RUIZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 60369209, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 14 de Octubre de 2022 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-60369209.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CLAUDIA JENNIFER PEREZ RUIZ 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	Régimen
14 Oct 2022	**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	Régimen
14 Oct 2022	**Régimen Académico**

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- 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.

Fecha de inscripción	Régimen
14 Oct 2022	**Régimen Académico**

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
14 Oct 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
09 Feb 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
14 Oct 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
14 Oct 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
14 Oct 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Artes, joyas, orfebrería, muebles con valor histórico, cultural

Fecha de inscripción
09 Feb 2024

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
14 Oct 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
14 Oct 2022

Régimen
Régimen Académico

PIN de Validación: a6ee0a4b

https://www.raa.org.co

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
14 Oct 2022

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
14 Oct 2022

Régimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:
Ciudad: CÚCUTA, NORTE DE SANTANDER
Dirección: AVENIDA 3 E N° 0 N - 26, QUINTA BOSCH
Teléfono: 3174242007
Correo Electrónico: cjenni29@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico laboral por competencias en Avalúos - Tecni-Incas
Formación complementaria en Avalúos de Bienes de interés cultural y patrimonial, Obras de arte y joyas - Tecni-Incas
Especialista en Derecho constitucional y parlamentario - Universidad Externado de Colombia
Magister en Derecho con énfasis en gobierno municipal - Universidad Externado de Colombia

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV); no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) CLAUDIA JENNIFER PEREZ RUIZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 60369209.

El(la) señor(a) CLAUDIA JENNIFER PEREZ RUIZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).

PIN de Validación: a9ee0a4b

https://www.raa.org.co

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA http://www.raa.org.co. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).

PIN DE VALIDACIÓN

a9ee0a4b

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 veintisiete (27) días del mes de Enero del 2026 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Antonio Heriberto Salcedo Pizarro

Representante Legal

CLINS CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

AVALUOS-CAPACITACIÓN-CONSULTORIAS
CONSTRUCCIÓN-ASESORIAS

ASOLONJAS

ANAV
CORPORACIÓN COLOMBIANA

AVALUO COMERCIAL
AVENIDA 7A No. 7AN-130 BARRIO SEVILLA

PRESENTADO POR
CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

SOLICITADO POR
EIS CUCUTA S.A. E.S.P.

SAN JOSE DE CUCUTA, FEBRERO 16 DEL 2.026

AVENIDA 2E. 11-15 OFICINA 304 EDIFICIO LIZARAZO
CAOBOS TEL: 6075009803 CELS: 3174388775 - 3143522379
Clinsasolonjas.com - Cúcuta - Colombia

CORPORACION LONJA
INMOBILIARIA DEL NORTE
DE SANTANDER Y ARAUCA

AVALUO COMERCIAL

1. INFORMACIÓN BASICA

1.1	**TIPO DE AVALUO**	: Avalúo Comercial
1.2.	**SOLICITANTE**	: EIS Cúcuta S.A. E.S.P.
1.3.	**PROPIETARIO**	: EIS Cúcuta S.A. E.S.P.
1.4.	**TIPO O CLASE DE INMUEBLE**	: Matadero Municipal.
1.5.	**DIRECCION**	: Avenidas 7ª No.7AN-130 Barrio Sevilla.
5.1.	**MUNICIPIO**	: Cúcuta.
1.5.2.	**DEPARTAMENTO**	: Norte de Santander
1.6.	**DESTINACION DEL INMUEBLE** Locales en Uso.	: Matadero Municipal y Tres
1.6.1	**SITUACIÓN ACTUAL**	: Ocupado
1.7.	**INSPECCION OCULAR**	: 06 de Febrero del 2.026.
1.8.	**PERITO AVALUADOR**	: Ing. José Luis Báez Fuentes

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

2. TITULACION - ASPECTO JURÍDICO.

2.1. PROPIETARIO:
EIS CUCUTA E.S.P.

TITULOS OBSERVADOS:

- Escritura No. 673 del 10 de Mayo del año 1966 de la Notaria Segunda de Cúcuta.
- Carta Catastral de la manzana 0487, del sector 04 de la Cartografia Urbana de Cúcuta.
- Folio de Matrícula Inmobiliaria.
- Plan de Ordenamiento Territorial de Cúcuta.

2.3. MATRICULA INMOBILIARIA ANTERIOR : 260-42140.

2.4. CÉDULA O REGISTRO CATASTRAL : 01-04-0487-0001-000
Tomado del recibo Predial Vigencia 2026.

3. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR.

3.1. GENERALIDADES : El Sector tiene influencia de carácter Comercial.

3.2. ACTIVIDADES PREDOMINANTES : Oficinas del Comité de Ganaderos del Norte de Santander, Parque Industrial del Oriente, Oficinas de Cens, Oficinas de Coopetran, Colegio Andrés Bello Sede Sevilla, Oficinas y Bodegas en el Sector.

3.3. ESTRATO SOCIO-ECONÓMICO : Tres (3).

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

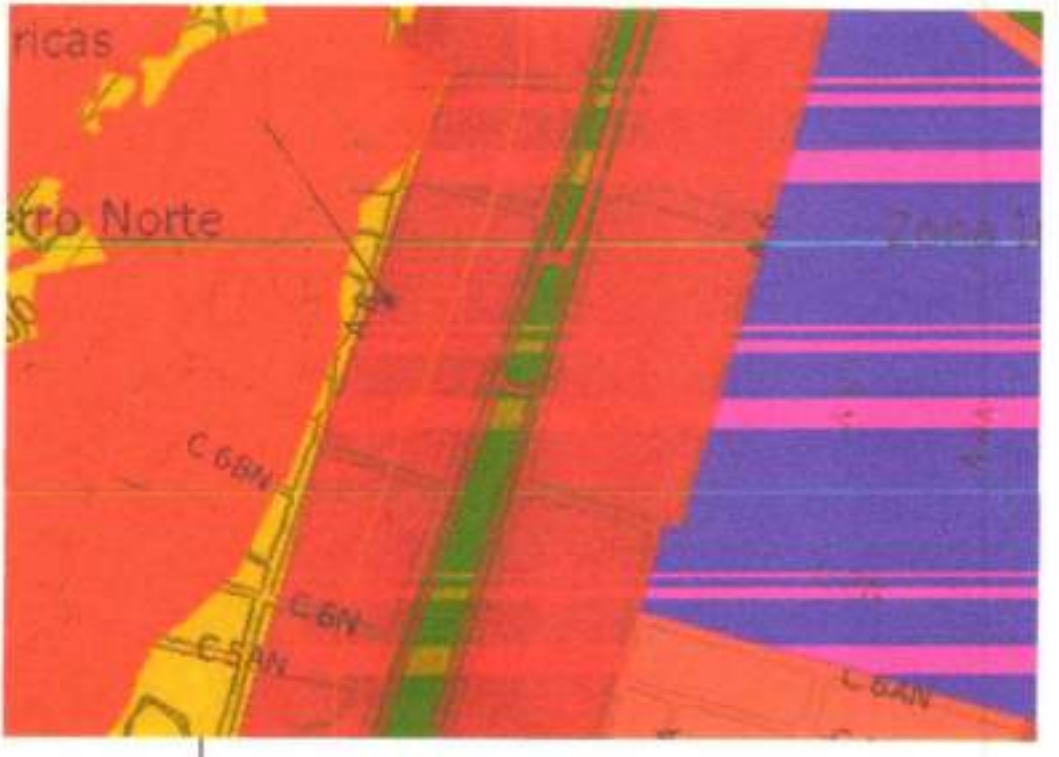
3.4. INFRAESTRUCTURA URBANISTICA : Red de Acueducto, Alcantarillado, Energía Eléctrica y Telefónica, Vías Pavimentadas, Andenes y Sardineles.

3.4.1. Vías de acceso y/o comunicación : Por la Avenida Aeropuerto ó Avenida 7, Avenida Canal Bogotá.

3.4.2. Transporte Urbano : Por la Avenida Libertadores con Redoma del Aeropuerto, Hay Transporte Urbano de Buses y Taxis.

3.5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.

3.5.1. Normas Aplicables : Las Contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio Cúcuta.
"Acuerdo 083 DE 2001 y ajustadas mediante Acuerdo 089 de 2011- Acuerdo 022 de 2019"



Usos del Suelo

Comercial y de Servicios

- Corredor Arterial
- Corredor Zonal
- Zona Central
- Zona Multiple
- Zonas de Servicios Recreativos

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

1-AREAS DE USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS			
ZONA DE ACTIVIDAD	1.1. ZONAS DE ACTIVIDAD COMERCIAL Y DE SERVICIOS		
SUBZONA DE ACTIVIDAD	1.1.1. CORREDORES ARTERIALES		
USOS APLICAN PARA:	- Av. Al Aeropuerto desde Redoma Terminal hasta Redoma Aeropuerto, incluye manzanas influenciadas directamente por el uso del corredor vial, que se aprecian en plano - Av. Camilo Daza desde Redoma Aeropuerto hasta Aeropuerto Camilo Daza - Avenida 7ª o Panamericana desde Redoma Aeropuerto hasta Redoma Anillo Vial - Vía Cúcuta San Faustino desde Redoma Anillo Vial hasta límite Perímetro Urbano		
		3. COMERCIO AL POR MAYOR	Zonal
		4.COMERCIO ASOCIADO AL RAMO AUTOMOTRIZ	Local, Zonal, Metropolitana
		5. COMERCIO DE LICORES	Local
		6. AGRUPACIONES COMERCIALES	Local, Zonal, Metropolitana
		8.VENTAS DE VIDERES Y ABARROTES	Local, Zonal
	Servicios	1. ACTIVIDADES DE ESPARCIMIENTO *Excepto en los predios colindantes a unidades de uso residencial, institucional en educación o salud	Local, Zonal
		2. PARQUEADERO	Local, Zonal
		3. CAFETERÍAS RESTAURANTES	Local, Zonal
		4.SERVICIOS DE BELLEZA Y CUIDADO CORPORAL	Local, Zonal
		5. SERVICIOS VETERINARIOS	Local, Zonal
		6.ACTIVIDADES DE AGENCIAS DE VIAJES	Zonal
		7.ALOJAMIENTO Y HOTELES	Zonal
		8. ENTRETENIMIENTO, ACTIVIDADES CULTURALES Y DEPORTIVAS	Local, Zonal
		9. CORREO Y TELECOMUNICACIONES	Local,Zonal,Metropolitana
		11. INTERMEDIACIÓN FINANCIERA	Local y zonal
		12. ESPECIALIZADOS, PROFESIONALES Y TECNICOS	Local, Zonal
	Dotacional	1. EDUCACION	Local, Zonal y Metropolitana
		2.SALUD	Local, Zonal y Metropolitana
		5.ACTIVIDADES DEPORTIVAS	Local, Zonal y Metropolitana
		6. SERVICIO A LA COMUNIDAD	Local, Zonal y Metropolitana
		13.RECREATIVOS PUBLICOS	Local, Zonal y Metropolitana
	Usos viales		
USOS COMPLEMENTARIOS	Servicio	10.MANTENIMIENTO Y REPARACION DE VEHICULOS, PARTES, PIEZAS Y MAQUINARIA Y EQUIPO PESADO	Zonal

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

		13 SERVICIOS FUNERARIOS	Zonal
	Dotacional	3. SERVICIOS SOCIALES	Local, Zonal y Metropolitana
		4. CENTROS DE CULTO	Local, Zonal
		8 ACTIVIDADES FUNERARIAS Y POMPAS FUNEBRES	Zonal
		11. DE SEGURIDAD	Local, Zonal
	Industria	1 ARTESANAL	Bajo Impacto
		2. CONFECCIONES DE PRENDAS DE VESTIR	Bajo impacto
		3 FABRICACION DE MUEBLES	Bajo Impacto
		4 ACTIVIDADES DE EDICION E IMPRESIÓN Y REPRODUCCIÓN DE GRABACIONES	Bajo y Medio Impacto
		5 CALZADO	Bajo Impacto
		6 INDUSTRIAS FAMILIARES	Bajo impacto

4. DETERMINACIÓN FÍSICA DEL INMUEBLE.

4.1. LINDEROS:

- **Los Contenidos en la Escritura No. 673 del 10 De Mayo de 1966 de la Notaria Segunda de Cúcuta.**
  - **Norte:** En 101.40 Metros con Mejoras de María Toloza.
  - **Sur: En** 99 Metros con la Calle de Por medio con Terrenos de Texaco.
  - **Oriente:** En 227.20 Metros con Zona que fue del Ferrocarril.
  - **Occidente:** 2227 Metros con Predios de la Familia Salas.

4.2. TOPOGRAFÍA:

Forma del lote : Regular.
Relieve : Plano.
Ubicación en la manzana : Predio Medianero.

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA



4.3.	**AREA DEL LOTE**	:	**19500 M2**
4.4.	**TERRENO PLANO**	:	**13000 M2**
4.5.	**TERRNO INCLINADO**	:	**6500 M2**
4.6.	**AREA CONSTRUIDA**	:	
4.7.	**GARITA**	:	**18 M2**
4.8.	**LOCALES**	:	**215 M2**
4.9.	**MURO DE CERRAMIENTO**	:	**320 M2**
4.10.	**CERRAMIENTO MALLA**	:	**270 M2**

5. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN.

5.1 DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE :

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

GARITA	
DESCRIPCION GENERAL	Oficina con Baño.
EDAD ACTUAL	63 Años
ESPECIFICACION DE LOS ACABADOS	**Cimentación:** Zapatas y vigas de amarre en concreto reforzado. **Estructura:** Pórticos en concreto reforzado. **Pisos:** En concreto. **Muros:** Ladrillo de obra. **Carpintería Metálica:** Puertas. **Baños:** Enchapados en Cerámica **Instalaciones:** Hidráulica, Sanitarias y Eléctricas. **Fachada:** Ladrillo y concreto a la vista.
ESTADO ACTUAL	Regular.

CORPORACION LONJA
INMOBILIARIA DEL NORTE
DE SANTANDER Y ARAUCA

CERRAMIENTO EN MURO	
DESCRIPCION GENERAL	Muro en ladrillo de Obra.
AREA CONSTRUIDA	320 M2
EDAD ACTUAL	63 Años
ESPECIFICACION DE LOS ACABADOS	**Cimentación:** Concreto Reforzado. **Estructura:** Muros de Carga. en formica.
ESTADO ACTUAL	Regular.

CERRAMIENTO EN MALLA	
DESCRIPCION GENERAL	Muro Bajo y Cerramiento en Malla Eslabonada.
AREA CONSTRUIDA	270 M2
EDAD ACTUAL	05 Años
ESPECIFICACION DE LOS ACABADOS	**Cimentación:** Concreto Reforzado.
ESTADO ACTUAL	Regular.

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

LOCALES COMERCIALES	
DESCRIPCION GENERAL	3 Locales , 3 Baños.
AREA CONSTRUIDA	320 M2
EDAD ACTUAL	64 Años
ESPECIFICACION DE LOS ACABADOS	**Cimentación:** Concreto Reforzado. **Estructura:** Muros de Carga. **Cubierta:** Caña Brava sobre Teja. **Pisos Interiores:** Baldosín. **Pisos Exteriores:** Tableta de Gres. **Muros:** Ladrillos, Pañetados, estucados y pintados. **Carpintería Metálica:** Puertas Ventana y Rejas. **Fachada :** Pintura sobre pañete.
ESTADO ACTUAL	Regular.

5.4 VETUSTEZ: 67 Años.

5.5. SERVICIOS PÚBLICOS:

Acueducto por la empresa : Si.
Alcantarillado por la empresa : Si.
Energía eléctrica por la empresa : CENS

6. OTROS FACTORES

6.1. CONSIDERACIONES IMPORTANTES EN LA VALORACIÓN

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

6.1.1. Intrínsecos:

- **Positivos** : La Ubicación del Predio dentro del Sector.
- **Negativos** : No Requiere.

6.1.2. Extrínsecos:

- **Positivos** : Sector con Buen entorno en la actualidad y buena Tendencia a Valorizarse.
- **Negativos** : No presenta.

7. ASPECTO ECONÓMICO.

7.1. UTILIZACIÓN ECONÓMICA : Actualmente el inmueble NO genera renta.

7.2. ACTUALIDAD CONSTRUCTIVA EN LA ZONA : En el momento existe la remodelación de Casas cerca a este predio generando una mayor Valorización y Comercialización.

7.3. OFERTA Y DEMANDA EN LA ZONA : En consecuencia, que la zona es de carácter Residencial e Institucional la oferta y demanda ha empezado moderadamente a activarse.

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

8. METODOS VALUATORIOS.

8.1. AVALÚO DEL LOTE : Para la determinación del valor comercial del inmueble, se adoptó el método de AVALÚO POR COMPARACIÓN O MERCADO, donde se consultaron diversas fuentes de información para conocer el estado de oferta y demanda, de acuerdo a negociaciones recientes o predios disponibles para la venta; debido a que el mercado inmobiliario ha sido escaso en el sector, se Complementó esta información con encuestas realizadas a personas expertas en este campo.

Para ajustar los valores de comparación de los lotes tomados como muestra; al predio objeto de este avalúo, se le aplicaron los siguientes factores de influencia:

- Fondo.
- Frente.
- Forma.
- Regularidad.
- Área.
- Topografía.
- Ubicación en la manzana.
- Mayor y Mejor Uso.



CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

8.2. Se anexa Potencial Residual.

DEPARTAMENTO DE AVALUOS CLINS

DIVISION DE ACTUALIZACION - GRUPO DE ESTUDIOS ECONOMICOS INMOBILIARIOS

ESTUDIO DE FACTIBILIDAD

DATOS BASICOS			
DIRECCIÓN	MATADERO MUNICIPAL		
CODIGO DE SECTOR	CUCUTA		
NORMA DE USO	TRATAMIENTO DESARROLLO POT		MULTIFAMILIAR NO VIS
AREA BRUTA			19,500.00
CONFORMACION DEL ESPACIO PUBLICO			
MALLA VIAL ARTERIAL PRINCIPAL		11%	2,145.00
MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL		3%	585.00
CESION OBLIGATORIA Y GRATUITA		25%	4,875.00
SUELO DE PROTECCION		0%	0.00
AREA NETA URBANIZABLE			16,770.00
CONTROL AMBIENTAL DE LA MALLA VIAL		0%	0.00
PARQUES Y EQUIPAMENTO		10%	1,677.00
AREA UTIL			15,093.00
INDICE MAXIMO DE OCUPACION		20%	3,354.00
INDICE MAXIMO DE CONSTRUCCION		100%	16,770.00
ZONAS COMUNES		0%	0.00
PROYECCION DE VENTAS			
AREA NETA VENDIBLE			16,770.00
ÁREA APTOS M2	100		
NUMERO DE APARTAMENTOS			168
NUMERO DE PISOS			8
VALOR M² DE APARTAMENTOS $			5,000,000
VALOR TOTAL DEL PROYECTO			83,850,000,000
METODO DEL INMOBILIARIO			
INCIDENCIA DEL TERRENO			16%
VALOR COMERCIAL LOTE			13,416,000,000
VALOR M2 DE LOTE COMERCIAL			$ 688,000

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

Las condiciones actuales de la unidad predial, se evidencia el mejor y mayor uso, adicionalmente se trata de un terreno con ventajas comparativas en localización y configuración de forma; la base comparativa de mercado inmobiliario arroja un modelo estadistico para terrenos con áreas entre 4181 y 3000 metros cuadrados, sin embargo, se plantea una hipótesis de compensación entre el uso actual y la cabida superficiaria, de tal manera que se adopta el valor promedio del intervalo, es decir, **$688.000** por metro cuadrado.

En síntesis, las restricciones de cambio de uso actual y la ubicación actual de la masa edificatoria de tipo dotacional, son compensadas por los factores positivos de localización, configuración fisica del terreno y sobre todo por la condición de óptimo y mejor uso del terreno, donde la adecuación y urbanismo generar el mejor escenario para el desarrollo de un uso tan específico y relevante en la ciudad.

8.2. AVALÚO DE LA CONSTRUCCIÓN :

El método utilizado para realizar la valuación de la construcción, es el de COSTO DE REPOSICIÓN, aplicando una depreciación mediante las tablas De Fitto y Corvinni, las cuales combinan la edad del inmueble (vetustez), Con su estado de conservación, definiendo un porcentaje de DEPRECIACIÓN, que se aplica al valor del costo de reposición y se obtiene El valor por metro cuadrado depreciado. Se Toman Valores de Referencia de Construinformes 200 del 2026.

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI

ÍTEM	ESAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACION	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
GARITA	71	100	71.00%	3	49.82%	$ 1.250.000	$627,808	$377,191	$ 377,191
CERRAMIENTO MALLA	6	100	6.00%	1	3.17%	$ 750.000	$23,855	$726,145	$ 725,000
LOCAL COMERCIAL	71	100	71.00%	3	66.34%	$ 1.500.000	$982,072	$517,928	$ 340,000
CERRAMIENTO MURO	71	100	71.00%	1	43.01%	$ 500.000	$178,871	$321,129	$ 220,000

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

8. AVALÚO COMERCIAL.

DESCRIPCION	AREA (M2)	VAL. M2	V/R PARCIAL
LOTE PLANO	13,500.00	688,000.00	9,288,000,000.00
LOTE INCLINADO	6,000.00	100,000.00	600,000,000.00
GARITA	18.00	378,000.00	6,804,000.00
CERRAMIENTO MALLA	270.00	725,000.00	195,750,000.00
CERRAMIENTO MURO	320.00	540,000.00	172,800,000.00
LOCALES	215.00	220,000.00	47,300,000.00
			10,310,654,000.00

SON: DIEZ MIL TRESCIENTOS DIEZ MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL PESOS M/CTE ($ 10.310.654.000.oo)

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

DRA.CLAUDIA JENNIFER PEREZ RUIZ
RAA-AVAL60362509 DE ANAV

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

ING.JOSE LUIS BAEZ FUENTES
RAA-AVAL 13505975 DE ANAV

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

CONSIDERACIONES ADICIONALES.

- Para la elaboración del presente avalúo se tomó información de documentos tales como: Escrituras públicas protocolizadas, folio de matrícula expedidos por la oficina de instrumentos públicos, cartas e información catastral suministrada por el IGAC ; los cuales se asume de buena fe que contienen una información veridica y ajustada a los actos legales a que ellas conllevan, por lo cual no se asume ninguna responsabilidad por parte del Avaluador en el caso de que hallan o existan imprecisiones o errores de tipo legal o técnicos contenidos en ellos.

- Durante la inspección ocular se observaron las construcciones en su parte visible, por lo cual no se asume responsabilidad sobre factores exógenos que afecten al bien y que solo podrían ser detectados mediante estudios técnicos y sobre acontecimientos fortuitos o impredecibles que pudiesen afectar el bien avaluado.

- El avalúo se realizó teniendo en cuenta que una posible negociación se desarrolle en condiciones normales de mercado, dentro de un lapso prudente de tiempo que no altere las conclusiones del presente informe.

- **Este Predio requiere realizar actualización de áreas y linderos en el igac y oficina de registro de Instrumentos públicos de Cúcuta.**

CORPORACION LONJA
INMOBILIARIA DEL NORTE
DE SANTANDER Y ARAUCA

ING.JOSE LUIS BAEZ FUENTES
RAA-AVAL 13505975 DE ANAV

CORPORACION LONJA
INMOBILIARIA DEL NORTE
DE SANTANDER Y ARAUCA

PIN de Validación: a9ee0ade

https://www.raa.org.co

Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) CLAUDIA JENNIFER PEREZ RUIZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 60369209, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 14 de Octubre de 2022 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-60369209.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CLAUDIA JENNIFER PEREZ RUIZ 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	Régimen
14 Oct 2022	**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	Régimen
14 Oct 2022	**Régimen Académico**

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- 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.

Fecha de inscripción	Régimen
14 Oct 2022	**Régimen Académico**

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
14 Oct 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
09 Feb 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
14 Oct 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
14 Oct 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
14 Oct 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Artes, joyas, orfebrería, muebles con valor histórico, cultural

Fecha de inscripción
09 Feb 2024

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
14 Oct 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
14 Oct 2022

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	Régimen
14 Oct 2022	**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	Régimen
14 Oct 2022	**Régimen Académico**

Los datos de contacto del Avaluador son:
Ciudad: CÚCUTA, NORTE DE SANTANDER
Dirección: AVENIDA 3 E N° 0 N - 26, QUINTA BOSCH
Teléfono: 3174242007
Correo Electrónico: cjenni29@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico laboral por competencias en Avalúos - Tecni-Incas
Formación complementaria en Avalúos de Bienes de interés cultural y patrimonial, Obras de arte y joyas - Tecni-Incas
Especialista en Derecho constitucional y parlamentario - Universidad Externado de Colombia
Magister en Derecho con énfasis en gobierno municipal - Universidad Externado de Colombia

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV); no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) CLAUDIA JENNIFER PEREZ RUIZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 60369209.

El(la) señor(a) CLAUDIA JENNIFER PEREZ RUIZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).

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 Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).

PIN DE VALIDACIÓN

a9ee0a4b

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 veintisiete (27) días del mes de Enero del 2026 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

Pin de Validación: e8450a4f

https://www.raa.org.co

Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) JOSE LUIS BAEZ FUENTES, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 13505975, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-13505975.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JOSE LUIS BAEZ FUENTES 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	Régimen	Fecha de actualización	Régimen
11 Mayo 2018	**Régimen de Transición**	**15 Feb 2019**	**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	Régimen
15 Feb 2019	**Régimen Académico**

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- 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.

Fecha de inscripción	Régimen
22 Ene 2021	**Régimen Académico**

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles, demás construcciones civiles de infraestructura similar

Fecha de inscripción
15 Feb 2019

Régimen
Régimen Académico

- Puentes, túneles

Fecha de inscripción
22 Ene 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
01 Feb 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
15 Feb 2019

Régimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
15 Feb 2019

Régimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
15 Feb 2019

Régimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Artes, joyas, orfebrería, muebles con valor histórico, cultural

Fecha de inscripción
01 Feb 2024

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
15 Feb 2019

Régimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción	Régimen
22 Ene 2021	**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	Régimen
22 Ene 2021	**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	Régimen
22 Ene 2021	**Régimen Académico**

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raiz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 26 de Abril de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCION EN EL RAA.

Los datos de contacto del Avaluador son:
Ciudad: CÚCUTA, NORTE DE SANTANDER
Dirección: AVENIDA 3E # 0N-26 QUINTA BOSCH
Teléfono: 3174388775
Correo Electrónico: josbaezf@gmail.com

Titulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico laboral por competencias en Avalúos de Bienes Muebles (Maquinaria y Equipo) e Inmuebles Urbanos Rurales y Especiales Tecni-Incas.
Formación complementaria en Avalúos de bienes de interés cultural y patrimonial; obras de arte y joyas - Tecni-incas
Técnico en Avalúos - Incatec

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)	29 Ene 2019

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV); no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JOSE LUIS BAEZ FUENTES, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 13505975.

El(la) señor(a) JOSE LUIS BAEZ FUENTES se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).

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 Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).

PIN DE VALIDACIÓN

a9450a4f

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 veintidos (22) días del mes de Enero del 2026 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

CLINS CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

ASOLONJAS

ANAV CORPORACIÓN COLOMBIANA

AVALUOS-CAPACITACIÓN-CONSULTORIAS
CONSTRUCCIÓN-ASESORIAS



FACHADA LOCAL



ENTORNO BAÑO



ENTORNO



VIA DE ACCESO AVENIDA 7



ENTORNO



ENTORNO

CORPORACION LONJA
INMOBILIARIA DEL NORTE
DE SANTANDER Y ARAUCA

CLINS CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

AVALUOS-CAPACITACIÓN-CONSULTORIAS
CONSTRUCCIÓN-ASESORIAS



ENTORNO CONSTRUCCION ANTIGUA



FACHADA LATERAL



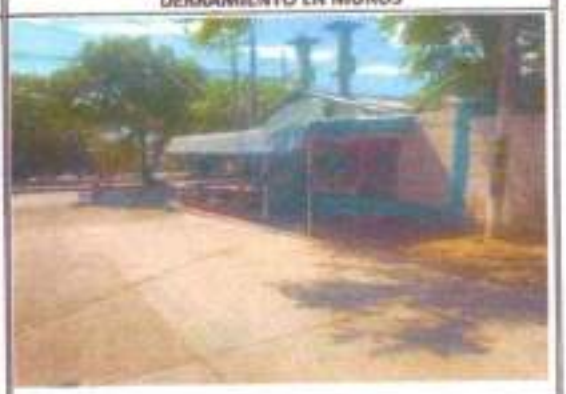
DETALLE DEL CERRAMIENTO



DERRAMIENTO EN MUROS



CERRAMIENTO EN MALLA ESLABONADA



FACHADA LOCAL

CORPORACION LONJA
INMOBILIARIA DEL NORTE
DE SANTANDER Y ARAUCA

CLINS | CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

AVALUOS-CAPACITACIÓN-CONSULTORIAS
CONSTRUCCIÓN-ASESORIAS



ENTORNO CONSTRUCCION ANTIGUA



ENTORNO MUROS



VIA POSTERIOR DEL LOTE



CERRAMIENTO EN MALLA ESLABONADA



CERRAMIENTO EN MURO



CONSTRUCCION ANTIGUA

CORPORACION LONJA
INMOBILIARIA DEL NORTE
DE SANTANDER Y ARAUCA

CLINS CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

AVALUOS-CAPACITACIÓN-CONSULTORIAS
CONSTRUCCIÓN-ASESORIAS



ENTORNO CONSTRUCCION ANTIGUA



ENTORNO MUROS



DETALLE DE LA FACHADA



DETALLE DE LA FACHADA



CERRAMIENTO EN MURO



CERRAMIENTO MURO

CORPORACION LONJA
INMOBILIARIA DEL NORTE
DE SANTANDER Y ARAUCA

CLINS | CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

ASOLONJAS

ANAV CORPORACIÓN COLOMBIANA

AVALUOS-CAPACITACIÓN-CONSULTORIAS
CONSTRUCCIÓN-ASESORIAS



ENTORNO LOCAL



FACHADA LOCAL



ENTORNO



ENTORNO



VIA ZONA INDUSTRIAL



FACHADA

CORPORACION LONJA
INMOBILIARIA DEL NORTE
DE SANTANDER Y ARAUCA

CUCUTA

Módulos / Predial / 010404870001000

Ficha catastral
01040000048700010000000000

Nombre
EMPRESA INDUSTRIAL COMERCIAL CUCU

Documento
ND306893

Dirección
A 7A 7AN 130 214 BR SEVILLA

Estrato
9

Avalúo
$

Área (m²)
19,500.00

Área construida (m²)
2635

Vigencia
2026

Total impuesto	(-)Descuento Int. Mora	Descuento pronto pago	Facturación	Total a pagar
$66,624,700.00	-$0.00	-$9,060,200.00	$0.00	$57,564,500.00

Estado de cuenta | Detalle de la deuda | Acuerdos de Pago | Liquidación factura | Histórico de pagos

Concepto	Vigencia	Int. Vigencia	Vigencia	Int. Vigencia	Otras Vigencias	Int. Otras Vi
IMPUESTO PREDIAL	45,301,200	0	0	0	0	
VALORIZACION RES 001/2018	12,118,000	0	0	0	0	
DESCUENTO PRONTO PAGO IMPUESTO PREDIAL	9,060,200	0	0	0	0	
CORPONOR	6,795,200	0	0	0	0	
INTERES DE FINANCIAMIENTO VALORIZACION	2,410,300	0	0	0	0	

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificada: https://www.ccu.co

SNR

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240115135787704624 **Nro Matricula: 260-42140**

Impreso el 15 de Enero de 2024 a las 05:35:14 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 24-03-1982 RADICACIÓN: 82-2609 CON: CERTIFICADO DE: 18-03-1982

CODIGO CATASTRAL: 540010104044700010008COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UN LOTE DE TERRENO PROPIO Y EL EDIFICIO EN EL EXISTENTE, EN DONDE FUNCIONA EL MATADERO MODERNO, COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS: NORTE, EN EXTENSION DE 101.40 MTS, SUR, EN EXT. DE 99.00 MTS, POR EL ORIENTE, EN 227.20 MTS. NORTE, CON MEJORAS DE MARIA TOLOZA, CON TERRENOS DE LA FAMILIA SALAS; SUR, EN DOS POR MEDIO CON TERRENOS DE LA TEXACO, ORIENTE CON LA ZONA DEL FERROCARRIL HOY AEROPUERTO OCCIDENTE CON CALLE DE POR MEDIO CON TERRENOS DE FAMILIA SALAS

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE: %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) SIN DIRECCION PARTE NORTE BARRIO SEVILLA

DETERMINACION DEL INMUEBLE

DESTINACION ECONOMICA:

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

260 - 7984

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 15-07-1947 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 837 DEL 10-04-1947 NOTARIA 1 DE CUCUTA VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: NAVA DUARTE ESTEBAN

DE: SALAS ALMEIDA VDA. DE ESTRADA REBECA

DE: SALAS PEDRO RAFAEL

A: MUNICIPIO DE CUCUTA

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 26-06-1958 Radicación: SN

Doc: SENTENCIA SN DEL 28-03-1959 JUZG 2 C CTO DE CUCUTA VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: OTRO: 999 JUICIO ORDINARIO REIVINDICATORIO

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

SNR

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240115135787704624 **Nro Matricula: 260-42140**

Impreso el 15 de Enero de 2024 a las 05:35:14 PM

"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

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

DE: OLIVARES PORRAS VICENTE

A: AEROVIAS NACIONALES DE COLOMBIA S.A. (AVIANCA)

A: DURAN PEDRO LEON

A: MUNICIPIO DE CUCUTA

A: NAVA OLARTE ESTEBAN

A: SAIEH JORGE

A: TEJAR DE PESCADERO LTDA.

A: TEXAS PETROLEUM COMPANY

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 24-05-1966 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 673 DEL 10-05-1966 NOTARIA 2 DE CUCUTA VALOR ACTO: $434,840

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: MUNICIPIO DE CUCUTA

A: EMPRESAS MUNICIPALES DE CUCUTA

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 21-12-1973 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 7022 DEL 31-10-1973 NOTARIA 7 DE BOGOTA VALOR ACTO: $383,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA

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

DE: EMPRESAS MUNICIPALES DE CUCUTA

A: CORPORACION FINANCIERA DE FOMENTO AGROPECUARIO DE EXPORTACIONES S.A.

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 24-02-1977 Radicación: SN

Doc: OFICIO 090 DEL 09-02-1977 JUZG 2 C CTO DE CUCUTA VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 401 EMBARGO

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

DE: CORPORACION FINANCIERA DE FOMENTO AGROPECUARIO DE EXPORTACIONES S.A.

A: EMPRESAS MUNICIPALES DE CUCUTA X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 15-03-1994 Radicación: 1992-5283

Doc: ESCRITURA 4788 DEL 11-09-1979 NOTARIA 1 DE CUCUTA VALOR ACTO: $383,000

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA ESC.#5322

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

La copia de este documento para verificarse en el siguiente link debe ser solicitada por el

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240115135787704624 **Nro Matricula: 260-42140**

Impreso el 15 de Enero de 2024 a las 05:35:14 PM

"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

DE: CORPORACION FINANCIERA DE FOMENTO AGROPECUARIO Y DE EXPORTACION S.A. -COFIAGRO-

A: EMPRESAS MUNICIPALES DE CUCUTA X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 19-02-2002 **Radicación:** 2002-3979

Doc: OFICIO SIN # DEL 19-02-2002 E I S CUCUTA ESP DE CUCUTA VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: OTRO: 999 OTROS CAMBIO RAZON SOCIAL X TRANSFORMACION DE LA EMPRESA .: R A #0033014 1 19-02-02 $43500=ESTE Y OTROS -LA COPIA SE ARCHIVO EN LA MATRICULA INMOBILIRIA #260-[illegible] EN LA T [illegible] NO ES CUBICA, Y EN LA M.I.#260-004662 VA SE REGISTRO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real [illegible])

DE: EMPRESAS MUNICIPALES DE CUCUTA

A: E.I.S. CUCUTA E.S.P. EMPRESA INDUSTRIAL Y COMERCIAL DE CUCUTA E.S.P. X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 05-06-2007 **Radicación:** 2007-260-6-19434

Doc: ESCRITURA 1462 DEL 30-07-2007 NOTARIA SEXTA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: OTRO: 0907 CAMBIO DE RAZON SOCIAL AUTORIZADO POR EL CONCEJO MUNICIPAL MEDIANTE ACUERDO 0007/2006

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

DE: EMPRESA INDUSTRIAL Y COMERCIAL DE CUCUTA EIS CUCUTA ESP

A: EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE CUCUTA S.A. ESP "EIS CUCUTA S.A. ESP" **NIT# 8905005269 X**

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 02-07-2009 **Radicación:** 2009-260-6-17893

Doc: OFICIO 1041 52.01 DEL 02-07-2009 CORPONOR DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0444 EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA TASA RETRIBUTIVA RAD.2008-001 ESTE YOTRO COPIA SE ARCHIVA EN LA MAT 260-42140 -NO SE REGISTRA EN LA MAT 260-23972 POR ENCONTRARSE CERRADA -

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

DE: CORPONOR

A: EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE CUCUTA S.A. ESP "EIS CUCUTA S.A. ESP" **NIT# 8905005269**

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 23-11-2009 **Radicación:** 2009-260-6-31820

Doc: OFICIO 3046 DEL 30-09-2009 JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE SAN JOSE DE CUCUTA

VALOR ACTO: $0

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO CON ACCION REAL RAD # 54001313300220080018700 (SIC) OFICIO # 069DEL 09/02/1977 DECRETADO POR EL EXTINTO JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CTO DE CUCUTA.

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

DE: COFIAGRO

La validez de este documento para verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240115135787704824 **Nro Matricula: 260-42140**

Impreso el 15 de Enero de 2024 a las 05:35:14 PM

"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

A: EMPRESAS MUNICIPALES DE CUCUTA

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 18-09-2014 Radicacion: 2014-260-6-22372

Doc: OFICIO 7906 DEL 18-09-2014 CORPONOR DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: $0

Se cancela anotación No: 9

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA -OFICIO 1041.52.01 DE FECHA 02/07/2009 DE CORPONOR

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

DE: CORPONOR

A: EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE CUCUTA S.A. ESP NIT# 890500290

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 19-02-2015 Radicacion: 2015-260-6-3573

Doc: OFICIO 462 DEL 17-02-2015 JUZGADO TERCERO LABORAL DEL CIRCUITO DE SAN JOSE DE CUCUTA

VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0439 EMBARGO LABORAL RAD.2011-477

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

DE: ROHORQUEZ GUARIN MARCOS EVANGELISTA Y OTROS

A: E.I.S.CUCUTA S.A. E.S.P.

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 06-05-2019 Radicacion: 2019-260-6-11081

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

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0212 VALORIZACION

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

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

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 23-10-2020 Radicacion: 2020-260-6-19597

Doc: OFICIO 4591 DEL 22-10-2020 CORPONOR DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: $0

Se cancela anotación No: 9

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA OFICIO 1041.52.01 DEL 02/7/2009 CORPONOR DE CUCUTA - ESTE Y OTRO

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

DE: CORPONOR

A: EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE CUCUTA S.A. ESP

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 01-10-2021 Radicación: 2021-260-6-27251

La validez de este documento puede verificarse en la página registrada autenticado (pie de)

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240115135787704624 **Nro Matricula: 260-42140**

Impreso el 15 de Enero de 2024 a las 05:35:14 PM

"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

Doc: OFICIO 2318 DEL 24-09-2021 JUZGADO TERCERO LABORAL DEL CIRCUITO DE SAN JOSE DE CUCUTA

VALOR ACTO: $0

Se cancela anotación No: 12

ESPECIFICACION: CANCELACION 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO LABORAL - OFICIO 482 DEL 17/2/2015 DEL JUZGADO TERCERO LABORAL DEL CIRCUITO DE CUCUTA

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

DE BOHORQUEZ GUARIN MARCOS EVANGELISTA Y OTROS

A: EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE CUCUTA S.A. ESP "EIS-CUCUTA S.A. ESP" - NIT#8600000000

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: "15"

CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS

-> 170068

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: 5 Nro corrección: 1 Radicación: 2006-260-3-1743 Fecha: 29-11-2006

SE CORRIGE LA CLASE DE DOCUMENTO OFICIO "VALE" ART 35 D.L.1250/70

La validez de este documento podrá verificarse en la página web habilitada [illegible]

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240115135787704624 **Nro Matrícula: 260-42140**

Impreso el 15 de Enero de 2024 a las 05:35:14 PM

"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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-260-1-3942 **FECHA: 15-01-2024**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

MARTHA ELIANA PEREZ TORRENEGRA

REGISTRADORA PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO

CLINS CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

AVALUOS-CAPACITACIÓN-CONSULTORIAS
CONSTRUCCIÓN-ASESORIAS

ASOLONJAS

ANAV
CORPORACIÓN COLOMBIANA

AVALUO COMERCIAL
EDIFICIO COMERCIAL LOS ECONOMICOS
CALLE 12 No.5-64/66/70
BARRIO CENTRO DE CUCUTA

PRESENTADO POR
CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER YA ARAUCA

SOLICITADO POR
EIS CUCUTA E.S.P.

SAN JOSE DE CUCUTA, FEBRERO 15 DEL 2.026

AVENIDA 25 11-15 OFICINA 304 EDIFICIO LIZARAZO
CADGIS TEL. 6075009803 CELS. 3174388775 - 3143522370
Cimasconlonjas.com - Cúcuta - Colombia

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

CLINS CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

ASOLONJAS

ANAV CORPORACIÓN COLOMBIANA

AVALUOS-CAPACITACIÓN-CONSULTORIAS
CONSTRUCCIÓN-ASESORIAS

AVALUO COMERCIAL

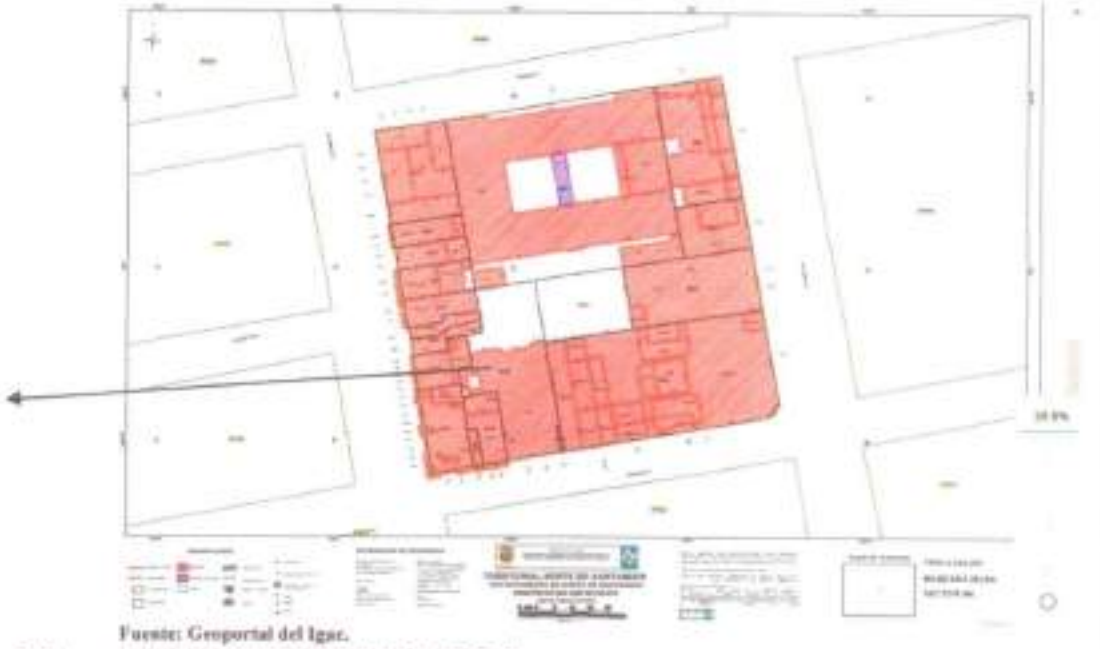
1. INFORMACIÓN BASICA

1.1	**TIPO DE AVALUO**	: Avalúo Comercial
1.2.	**SOLICITANTE**	: Eis Cúcuta S.A. S.S.P.
1.3.	**PROPIETARIO**	: Eis Cúcuta.
1.4.	**TIPO O CLASE DE INMUEBLE**	: Edificio Los Económicos.
1.5.	**DIRECCION**	: Calle 12 No.5-64 Barrio Centro de Cucuta.
5.1.	**MUNICIPIO**	: Cúcuta
1.5.2.	**DEPARTAMENTO**	: Norte de Santander
1.6.	**DESTINACION DEL INMUEBLE**	: Edificio Los Economicos.
1.6.1	**SITUACIÓN ACTUAL**	: Desocupado.
1.7.	**INSPECCION OCULAR**	: 05 de Febrero del 2.026.
1.8.	**PERITO AVALUADOR**	: Ing. José Luis Báez Fuentes

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

2. TITULACION - ASPECTO JURÍDICO.

2.1. PROPIETARIO:
EIS CUCUTA S.A. E.S.P.



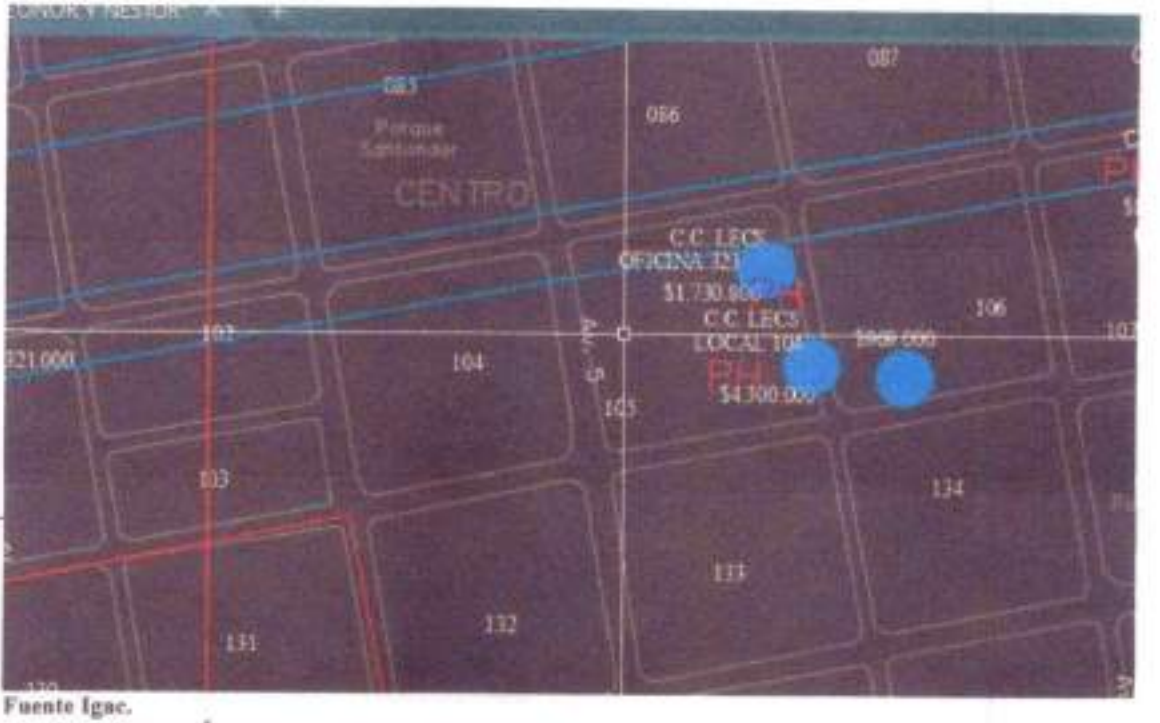
Fuente: Geoportal del Igac.

2.2. TITULOS OBSERVADOS:

- Escritura No. 72 del 26 de Enero del año 1962 de la Notaria Primera de Cúcuta.
- Carta Catastral de la Manzana 0104, del sector 07 de la Cartografía Urbana de Cúcuta.
- Folio de Matrícula Inmobiliaria.
- Plan de Ordenamiento Territorial de Cúcuta.

2.3. MATRICULA INMOBILIARIA ANTERIOR : 260-4658.

2.4. CÉDULA O REGISTRO CATASTRAL : 01-07-0104-0005-000
Tomado del recibo Predial Vigencia 2026.



Fuente Igac.

3. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR.

3.1. GENERALIDADES : Sector Consolidado en Usos Institucionales y Comerciales.

3.2. ACTIVIDADES PREDOMINANTES : Alcadia de Cucuta, Edificios Comerciales, Locales Comerciales, Banco de Bogota.

3.3. ESTRATO SOCIO-ECONÓMICO : Comercial.

3.4. INFRAESTRUCTURA URBANISTICA : Red de Acueducto, Alcantarillado, Energía Eléctrica y Telefónica, Vías Pavimentadas, Andenes y Sardineles.

3.4.1. Vías de acceso y/o comunicación : Por la Calle 12 del Barrio Centro de Cucuta.

3.4.2. Transporte Urbano : Por la Calle 14 y La Calle 13 Hay Transporte Urbano de Buses, Busetas y Taxis.

3.5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.

3.5.1. Normas Aplicables : Las Contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Cúcuta.

"Acuerdo 083 del 2001 y ajustadas mediante Acuerdo 089 del 2011-Acuerdo 022 del 2019"



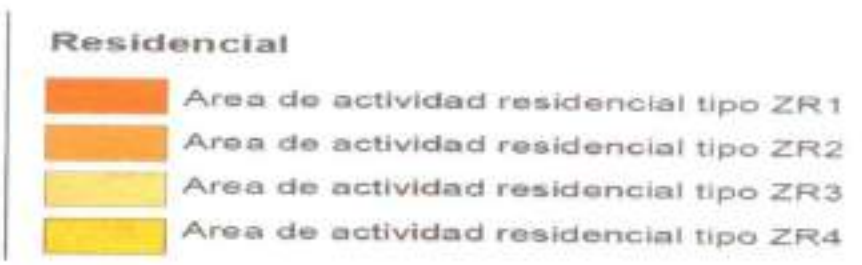
Fuente: Acuerdo 022 del 2019.

ZONA DE ACTIVIDAD ZONA CENTRAL -COMERCIAL I

4.AREAS DE USO RESIDENCIAL			
ZONA DE ACTIVIDAD	4.1. ZONA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL		
AREA DE ACTIVIDAD	4.1.3. Zona Residencial 3 (ZR-3)		
APLICAN USOS PARA:	Manzanas determinadas como ZR-3. Ver Plano No.17 Zonas de Actividad del Suelo Urbano		
USOS PRINCIPALES	Uso	Tipo	Escala
	Vivienda	UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR TIPO R3, VIVIENDA DE INTERES SOCIAL, VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO. El uso principal lleva implícita la autorización para el caso de conjuntos cerrados, agrupaciones cerradas o multifamiliares (Edificios) de la instalación de caseta de vigilancia, oficina de administración, servicios comunales, dotacionales propios de las unidades residenciales y los equipos necesarios para la prestación de servicios esenciales para el uso principal.	
	Dotacional	13. RECREATIVOS PUBLICOS	Local
	Usos viales		
USOS COMPLEMENTARIOS	Comercio	1. USO DOMESTICO	Local y zonal
		2.COMERCIO GENERAL	Zonal, metropolitana
		4. COMERCIO ASOCIADO AL RAMO AUTOMOTRIZ	Local
		6.AGRUPACIONES COMERCIALES	Local
		8.VENTAS DE VIVERES Y ABARROTES	Local, Zonal
	Servicios	1. ACTIVIDADES DE ESPARCIMIENTO	Local
		2. PARQUEADEROS	Local
		3. CAFETERÍAS RESTAURANTES	Local, zonal
		4. SERVICIOS DE BELLEZA Y CUIDADO CORPORAL	Local, Zonal
		5. SERVICIOS VETERINARIOS	Local
		7.ALOJAMIENTO Y HOTELES	Zonal
		8. ENTRETENIMIENTO, ACTIVIDADES CULTURALES Y RECREATIVAS	Local, Zonal
		9.CORREO Y TELECOMUNICACIONES	Local,Zonal
		11.INTERMEDIACION FINANCIERA	Local
		12. ESPECIALIZADOS, PROFESIONALES Y TECNICOS	Local, Zonal
	Dotacional	1. EDUCACION	Local, Zonal, Metropolitana
		2. SALUD (Se permitirán estos usos cuando la edificación donde se pretenda desarrollar la actividad cumpla con las normas aplicables para el uso dotacional propuesto)	Local, Zonal, Metropolitana
		3.SERVICIOS SOCIALES	Local, Zonal, Metropolitana
		4. CENTROS DE CULTO	Local
		5. ACTIVIDADES DEPORTIVAS	Local, Zonal, Metropolitana

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

		6. SERVICIO A LA COMUNIDAD	Local, Zonal, metropolitana
		11. DE SEGURIDAD	Local
	Industria	1.ARTESANAL	Bajo impacto
		2.CONFECCIÓN DE PRENDAS DE VESTIR Y SIMILARES	Bajo Impacto
		3.FABRICACIÓN DE MUEBLES	Bajo Impacto
		4.ACTIVIDADES DE EDIFICION E IMPRESIÓN Y REPRODUCCION DE GRABACIONES	Bajo Impacto
		5. CALZADO	Bajo Impacto
		6. INDUSTRIAS FAMILIARES	Bajo Impacto



4. DETERMINACIÓN FÍSICA DEL INMUEBLE.

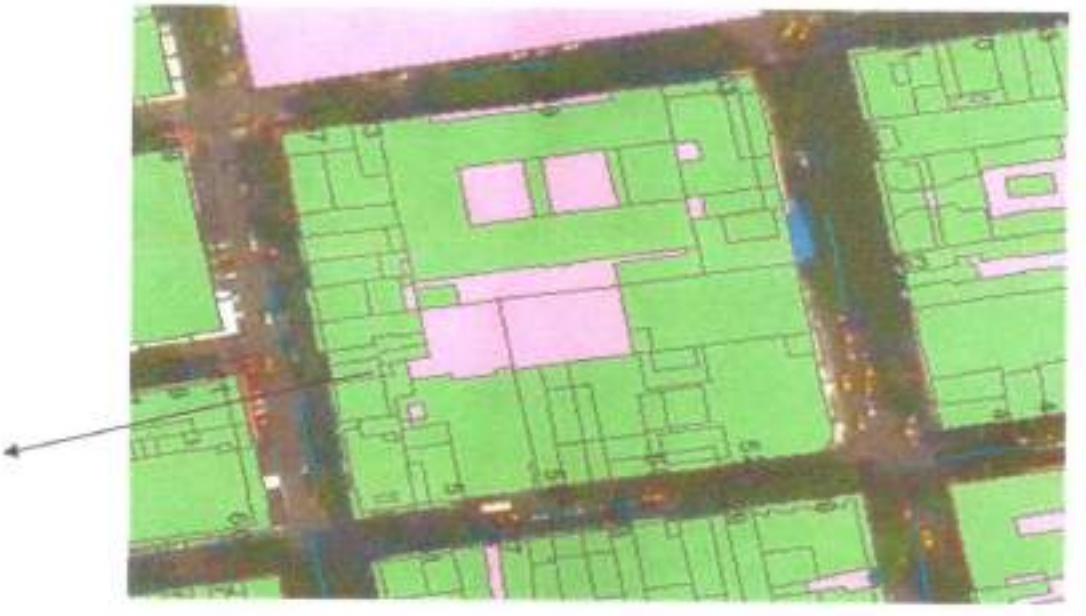
4.1. LINDEROS:

- **Los Contenidos en la Escritura No. 72** del 26 de Enero del año 1962 de la Notaria Primera de Cúcuta.
- **Norte**: Con El Palacio Municipal de Cucuta.
- **Sur**: Con La calle 12 al medio.
- **Oriente**: Con Edifico de Tito Abab.
- **Occidente**: Con Sucesores de Jorge Cristo.

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

4.2. TOPOGRAFÍA:

Forma del lote : Regular.
Relieve : Plano.
Ubicación en la manzana : Predio Medianero



4.3. AREA LOTE SEGÚN FOLIO : 1285 M2.
4.4. AREA LOTE SEGÚN PLANO : 943 M2
4.5. AREA CONSTRUIDA : 586 M2.
4.6. AREA SEGÚN IGAC : 943 M2.
NOTA: Se requiere actualizar áreas y linderos por parte del igac y enviar a la Oficina de Registro.

5. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN.

5.1 DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE :
Una construcción de Un Piso distribuida de la siguiente manera:

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

Edificacion de Un Piso que se encuentra encerrado en muro en Ladrillo EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACION, Funcionan Dos Locales.

DETALLES DE LA CONSTRUCCIÓN:

5.2.1.	**Fachada**	: Ladrillo de Obra, Pañetada.
5.2.2.	**Pisos**	: Son en Cerámica Esmaltada.
5.2.3.	**Estructura**	: Es en columnas de concreto con confinamiento de Muros.
5.2.4.	**Cubierta**	: Es en Caña Brava-Teja.
5.2.5.	**Muros**	: En Ladrillo.
5.2.6.	**Baños**	: En Mal Estado de Conservación.
5.2.7.	**Cocina**	: No Hay.
5.2.8.	**Estado de Conservación**	: Regular.

5.4 VETUSTEZ: 63 Años.

5.5. SERVICIOS PÚBLICOS:

Acueducto por la empresa	: Si. Aguas Kapital
Alcantarillado por la empresa	: Si. Aguas Kapital
Energía Eléctrica por la empresa	: CENS-EPM

6. OTROS FACTORES

6.1. CONSIDERACIONES IMPORTANTES EN LA VALORACIÓN

6.1.1. Intrínsecos:

- **Positivos** : La Ubicación del Predio dentro del Sector.

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

- **Negativos** : Las Mejoras Existentes requieren Reparaciones Importantes.

6.1.2. Extrinsecos:

- **Positivos** : Sector con Buen entorno en la Actualidad y Buena Tendencia a Valorizarse.
- **Negativos** : Falta Amoblamiento Urbano por parte del Municipio de Cúcuta.

7. ASPECTO ECONÓMICO.

7.1. UTILIZACIÓN ECONÓMICA : Actualmente el inmueble no genera renta.

7.2. ACTUALIDAD CONSTRUCTIVA EN LA ZONA : En el momento existe la remodelación de Casas cerca a este predio Generando una Mayor Valorización y Comercialización.

7.3. OFERTA Y DEMANDA EN LA ZONA : En consecuencia, que la zona es de Carácter Residencial - Comercial la Oferta y Demanda ha empezado moderadamente a activarse.

8. METODOS VALUATORIOS.

8.1. AVALÚO DEL LOTE : Para la determinación del valor comercial del inmueble, se adoptó el método de AVALÚO POR COMPARACIÓN O MERCADO, donde se consultaron diversas fuentes de información para conocer el estado de oferta y demanda, de acuerdo a negociaciones recientes o predios disponibles para la venta; debido a que el mercado inmobiliario ha sido escaso en el sector, se

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

Complementó esta información con encuestas realizadas a personas expertas en este campo.

Para ajustar los valores de comparación de los lotes tomados como muestra; al predio objeto de este avalúo, se le aplicaron los siguientes factores de influencia:

- Fondo.
- Frente.
- Forma.
- Regularidad.
- Área.
- Topografía.
- Ubicación en la manzana.
- Mayor y Mejor Uso.

SE ANEXAN SOPORTE FOTOGRAFICO DE LAS OFERTAS

OFERTA 01



Casa-local En Venta En Cúcuta Centro

$ 1.700.000.000

Cúcuta, Norte de Santander

12 habitaciones 9 baños 713 m²

Inmobiliaria Provase Ltda

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

CLINS CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

ASOLONJAS

ANAV CORPORACIÓN COLOMBIANA

AVALUOS-CAPACITACIÓN-CONSULTORIAS
CONSTRUCCIÓN-ASESORIAS



Casa-local En Venta En Cúcuta Centro

$ 400.000.000

San José De Cúcuta, Norte De Santander

3 habitaciones 2 baños 155 m²

Inmobiliaria Provase Ltda

Casa-local En Ve

OFERTA 02

CUADRO DE INVESTIGACION DE MERCADO

INVESTIGACION DE MERCADO CENTRO DE CUCUTA

Item	Tipo - Direccion	Valor Venta	Valor M²	Fuente	Tamaño	Factor Oferta	Factor Tamaño	Factor Ubicacion	Resultados
1	PARQUEADERO CALLE 11A	$ 6.000.000.000.00	$ 3.000.000.00	314-3522370 CFMCAR LTDA	2.000.00 M²	0.97	1.00	1.10	$ 3.201.000.00
2	PARQUEADERO CALLE 12	$ 5.000.000.000.00	$ 3.333.333.33	321-2780640 JHON PARRA	1.500.00 M²	0.95	1.30	1.00	$ 3.168.966.67
3	PARQUEADERO CALLE 13	$ 4.500.000.000.00	$ 3.000.000.00	315-8457752 MAYRA	1.500.00 M²	0.95	1.00	1.00	$ 2.850.000.00

Promedio	$ 3.072.655.56
Desv Standar	$ 193.581.75
Coef. De Variación	6.30%

VALOR ADOPTADO POR M²	$ 3.072.000.00

ÁREA DEL PREDIO	1.863.00 M2

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

Teniendo en cuenta la diversidad de la información obtenida, la afectación que sufre el predio por la negatividad de su Relación Frente-Fondo, de estar ubicado en buen sitio y aplicados los análisis y ajustes necesarios; se determina que el Justiprecio para el mismo, es de: **$ 3.073.000.oo por metro cuadrado.**

8.2. AVALÚO DE LA CONSTRUCCIÓN :

El método utilizado para realizar la valuación de la construcción, es el de COSTO DE REPOSICIÓN, aplicando una depreciación mediante las tablas De Fitto y Corvinni, las cuales combinan la edad del inmueble (vetustez), Con su estado de conservación, definiendo un porcentaje de DEPRECIACIÓN, que se aplica al valor del costo de reposición y se obtiene El valor por metro cuadrado depreciado.

NOTA: SE ADOPTA EL VALOR DE M2 DE LA REVISTA CONSTRUINFORMES No.200 DEL 2026 .

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

COSTO DE METRO CUADRADO DE CONSTRUCCION

	UNIFAMILIAR			
	MEDIA BAJA	MEDIA MEDIA	MEDIA ALTA	ALTA
COSTO DIRECTO				
Actual	$1.282.656,91	$1.395.192,43	$1.603.294,36	$2.322.067,11
Incremento de costos	$34.193,09	$36.644,12	$42.413,63	$61.426,31
Costo directo futuro	$1.328.834,09	$1.421.836,85	$1.645.708,19	$2.383.493,52
COSTOS INDIRECTOS				
Impuesto construccion	$14.423,53	$17.788,58	$22.345,47	$27.782,49
Conexion servicios:				
Acueducto	$393,43	$114,88	$60,94	$17,99
Energia	$2.796,31	$1.686,09	$828,13	$239,74
Honorarios	$208.809,87	$234.805,24	$260.021,84	$379.582,29
Total costos indirectos	$227.023,14	$344.108,74	$282.953,38	$404.565,18
TOTAL COSTO CONSTRUCCION	$1.555.857,73	$1.865.943,59	$1.928.661,58	$2.788.058,71
COSTOS GENERALES				
Costos gravis	$77.892,89	$83.297,18	$96.433,06	$139.404,28
Costos de ventas				
Comisiones	$79.810,09	$85.310,23	$98.742,49	$143.009,73
Publicidad	$13.268,39	$14.218,37	$16.457,08	$23.834,98
Legales	$34.497,75	$36.867,79	$42.788,41	$61.970,89
Total costo ventas	$127.576,12	$136.496,39	$157.987,89	$228.815,57
Total costos generales	$205.069,01	$219.793,53	$254.421,06	$368.219,86
COSTO EDIFICACION SIN CF	$1.758.926,73	$1.885.737,02	$2.183.082,62	$3.156.278,58
COSTOS FINANCIEROS (13 % C.T.EDIF.)	$99.833,39	$74.868,35	$86.672,34	$125.312,51
COSTO TOTAL EDIFICACION No incluye valor del lote	$1.828.760,13	$1.960.605,29	$2.269.755,96	$3.281.619,07
COSTO MANO DE OBRA	$308.140,00	$381.161,74	$466.799,57	$670.977,89
OBSERVACIONES:				
No de viviendas	30 unidades	20 unidades	15 unidades	1 unidad
Tiempo construccion	6 meses	6 meses	6 meses	6 meses
Importacion	3 meses	3 meses	6 meses	7 meses
Personal obra				
Residente	Si	Si	Si	No
Almacenista	Si	Si	Si	Si
Celador Nocturno	Si	Si	Si	Si

AVENIDA 2E. 11-15 OFICINA 304 EDIFICIO LIZARAZO
CAOBOS TEL 6075009803 CELS 3174388775 - 3143522070
Clinsasesorias.com - Cúcuta - Colombia

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI

ÍTEM	ESTADO	VIDA ÚTIL	ESTADO EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
AREA CONSTRUIDA	E3	100	60.00%	4	76.78%	$ 1.150.000	$882.925	$267.075	$ 267.075

9. **AVALÚO COMERCIAL.**

Nota: Se liquida Avaluó con área medida en campo y área del igac

DESCRIPCION	AREA (M2)	VAL. M2	V/R PARCIAL
AREA LOTE	943	$ 3,073,000.00	$ 2,897,839,000.00
AREA CONSTRUIDA	586.00	$ 267,000.00	$ 156,462,000.00
VALOR TOTAL			$ 3,054,301,000.00

SON: TRES MIL CINCUENTA Y CUATRO MILLONES TRESCIENTOS UN MIL PESOS M/CTE ($ 3.054.301.000.oo)

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

ING.JOSE LUIS BAEZ FUENTES
RAA-AVAL 13505975 DE ANAV

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

DRA.CLAUDIA JENNIFER PEREZ RUIZ
RAA-AVAL60369209 DE ANAV

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

CONSIDERACIONES ADICIONALES.

- Para la elaboración del presente avalúo se tomó información de documentos tales como: Escrituras públicas protocolizadas, folio de matrícula expedidos por la oficina de instrumentos públicos, cartas e información catastral suministrada por el IGAC ; los cuales se asume de buena fe que contienen una información veridica y ajustada a los actos legales a que ellas conllevan, por lo cual no se asume ninguna responsabilidad por parte del Avaluador en el caso de que hallan o existan imprecisiones o errores de tipo legal o técnicos contenidos en ellos.

- Durante la inspección ocular se observaron las construcciones en su parte visible, por lo cual no se asume responsabilidad sobre factores exógenos que afecten al bien y que solo podrían ser detectados mediante estudios técnicos y sobre acontecimientos fortuitos o impredecibles que pudiesen afectar el bien avaluado.

- El avalúo se realizó teniendo en cuenta que una posible negociación se desarrolle en condiciones normales de mercado, dentro de un lapso prudente de tiempo que no altere las conclusiones del presente informe.

CORPORACION LONJA
INMOBILIARIA DEL NORTE
DE SANTANDER Y ARAUCA

ING.JOSE LUIS BAEZ FUENTES
RAA-AVAL 13505975 DE ANAV

CORPORACION LONJA
INMOBILIARIA DEL NORTE
DE SANTANDER Y ARAUCA

CLINS CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

AVALUOS-CAPACITACIÓN-CONSULTORIAS
CONSTRUCCION-ASESORIAS



FACHADA



NOMENCLATURA



VIA DE ACCESO CALLE 12



DETALLE FACHADA LOCALES



ENTORNO



VIA DE ACCESO

CORPORACION LONJA
INMOBILIARIA DEL NORTE
DE SANTANDER Y ARAUCA

CLINS CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

AVALUOS-CAPACITACIÓN-CONSULTORIAS
CONSTRUCCIÓN-ASESORIAS



NOMENCLATURA



NOMENCLATURA



VIA DE ACCESO



DETALLE FACHADA LOCALES



ENTORNO



VIA DE ACCESO

CORPORACION LONJA
INMOBILIARIA DEL NORTE
DE SANTANDER Y ARAUCA

CLINS CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

AVALUOS-CAPACITACIÓN-CONSULTORIAS
CONSTRUCCIÓN-ASESORIAS



FACHADA



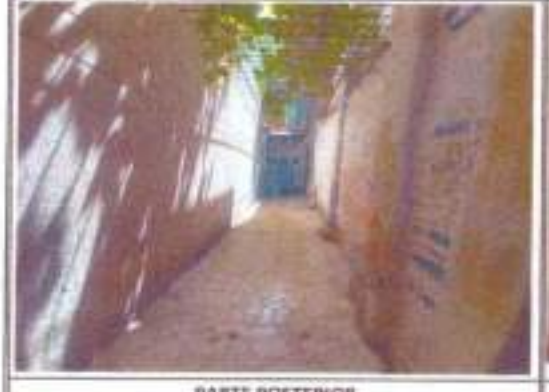
DETALLE PUNTOS DE CONEXIÓN



ENTORNO LOCALES



ENTORNO LOCALES



PARTE POSTERIOR



ENTORNO HALL

CORPORACION LONJA
INMOBILIARIA DEL NORTE
DE SANTANDER Y ARAUCA

CUCUTA

Módulos / Predial / 0107010400005000

Ficha catastral
010700000104000500000000

Nombre
EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE CÚCUTA S./

Documento
890500529-9

Dirección
C 12 5 64 66 70 BR CENTRO

Estrato
9

Avaluo
$

Área (m²)
943.00

Área construida (m²)
586

Vigencia
2026

Total impuesto	(-)Descuento Int. Mora	Descuento pronto pago	Facturación	Total a pagar
$32,767,000.00	-$0.00	-$4,454,700.00	$0.00	$28,312,300.00

Estado de cuenta | Detalle de la deuda | Acuerdos de Pago | Liquidación factura | Histórico de pagos

Concepto	Vigencia	Int. Vigencia	Vigencia	Int. Vigencia	Otras Vigencias	Int. Otras Vi
IMPUESTO PREDIAL	22,273,700	0	0	0	0	
VALORIZACION RES 001/2018	5,965,700	0	0	0	0	
DESCUENTO PRONTO PAGO IMPUESTO PREDIAL	4,454,700	0	0	0	0	
CORPONOR	3,341,000	0	0	0	0	
INTERES DE FINANCIAMIENTO VALORIZACION	1,186,600	0	0	0	0	

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificadosantonioalgo.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240910325510040340 9 **Nro Matricula: 260-4658**

Pagina 1 TURNO: 2024-260-1-510765

Impreso el 10 de Septiembre de 2024 a las 05:16:22 PM

"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: 20-02-1979 RADICACIÓN: 79-000369 CON: CERTIFICADO DE: 06-02-1979
CODIGO CATASTRAL: 540010107010400005000COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
MUPRE
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS
UN LOTE DE TERRENO JUNTO CON LAS MEJORAS SOBRE EL CONSTRUIDAS CON UNA EXTENSION DE 1.263 M2 Y LA EDIFICACION CON UN AREA DE 500 MZ A_LINDERADO ASI: NORTE, PALACIO MPAL DE CTA. NORTE, PLACIO. MPAL DE CUCUTA SUR: CALLE 12 AL MEDIO CASA DE EDUARDO BARROSO. ORIENTE. EDIFICIO DE TITO ABBO JR. HONOS OCCIDENTE: CON PROPIEDADES DE LOS SUCESORES DE JORGE CRISTO AUGUSTO GALLARDO, ROSA V. DE BUENAVER Y SUCESORES DE JORGE FERNANDO MONROY.

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

COMPLEMENTACION:
QUE EL MUNICIPIO DE CUCUTA HUBO EN MAYOR EXTENSION POR TRANSFERENCIA QUE LE HIZO PASTOR CORREA SEG. ESC # 341 DE FEB 28/50 NOT. 1 DE CTA. REG MARZO 3/54 PART 219 FLS 4344, L 1, VOL 5 PART 12 FLS 226 L. DUPLICADO 1, VOL 4 -

DIRECCION DEL INMUEBLE
Tipo Predio: URBANO
1) C. 12 # 5 - 64 5 86

DETERMINACION DEL INMUEBLE:
DESTINACION ECONOMICA

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)
260 - 23973

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 02-02-1962 Radicación: SN
Doc: ESCRITURA 72 DEL 25-01-1962 NOTARIA 1 DE CUCUTA VALOR ACTO: $646.000
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (N-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: MUNICIPIO DE CUCUTA
A: **EMPRESAS MUNICIPALES DE CUCUTA**

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 10-05-1972 Radicación: SN
Doc: ESCRITURA 934 DEL 19-04-1972 NOTARIA 2 DE CUCUTA VALOR ACTO: $113.040
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA PARC 28.16 M2

La veracidad de este documento puede verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

SNR

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240910325510040340 9 **Nro Matrícula: 260-4658**

Pagina 2 TURNO: 2024-260-1-110765

Impreso el 10 de Septiembre de 2024 a las 05:16:22 PM

"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

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

DE: EMPRESAS MUNICIPALES DE CUCUTA

A: ORTEGA ACERO LUIS EDUARDO CC# 5194407 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 30-10-1972 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 2833 DEL 25-10-1972 NOTARIA 2 DE CUCUTA VALOR ACTO: $528,480

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA PARC 17B-16 M2

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

DE: EMPRESAS MUNICIPALES DE CUCUTA

A: VILLAMIZAR PABON HUGO RAMON CC# [illegible] X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 22-10-1997 Radicación: 1997-29089

Doc: OFICIO 718-AJ DEL 16-10-1997 AREA METROPOLITANA DE CUCUTA VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: OTRO: 999 OTROS CANCELACION GRAVAMEN DE VALORIZACION - OBRA DISEÑO INTEGRAL Y CONSTRUCCION DE LA AMPLIACION DEL PUENTE ELIAS M. SOTO - LA COPIA DEL DOCUMENTO SE ARCHIVA EN LA MATRICULA 260-0000152 -

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

DE: AREA METROPOLITANA DE CUCUTA

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 30-06-1998 Radicación: 1998-16726

Doc: OFICIO 139 DEL 26-06-1998 AREA METROPOLITANA DE CUCUTA VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 430 VALORIZACION OBRA COLECTOR DE LA MARGEN DERECHA DEL RIO PAMPLONITA. EL DOCUMENTO SE ARCHIVA EN LA MATRICULA #260-004658.

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

DE: AREA METROPOLITANA DE CUCUTA **NIT# 8001531970**

A: VILLAMIZAR PABON, HUGO RAMON X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 24-02-1999 Radicación: 1999-4246

Doc: OFICIO #00983 DEL 23-02-1999 AREA METROPOLITANA DE CUCUTA VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 430 VALORIZACION OBRA DISEÑO INTEGRAL Y CONSTRUCCION DE LA AMPLIACION DEL PUENTE ELIAS M.SOTO COPIA SE ARCHIVA EN LA MAT 260-02555

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

DE: AREA METROPOLITANA DE CUCUTA

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 05-02-2000 Radicación: 2000-3102

Doc: OFICIO 028744 DEL 22-11-1999 EIS CUCUTA ESP DE CUCUTA VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: OTRO: 999 OTROS CAMBIO RAZON SOCIAL POR TRANSFORMACION DE LA EMPRESA ESTE Y OTROS

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

La validez de este documento puede verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240910325510040340 9 **Nro Matricula: 260-4658**

Impreso el 10 de Septiembre de 2024 a las 05:16:22 PM

"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 EMPRESAS MUNICIPALES DE CUCUTA

A: ESS CUCUTA ESP EMPRESA INDUSTRIAL Y COMERCIAL DE CUCUTA ESP. X

ANOTACION Nro 008 Fecha: 16-01-2001 Radicacion: 2001-800

Doc: OFICIO SOB011 DEL 15-01-2001 AREA METROPOLITANA DE CUCUTA VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: CANCELACION: 780 CANCELACION DE VALORIZACION -LIMITACION DE DOMINIO- OBRA AMPLIACION DEL PUENTE ELIAS M SOTO -ESTE Y OTROS-LA COPIA DEL OFICIO SE ARCHIVO EN LA M.I.#260-0004658

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

DE AREA METROPOLITANA DE CUCUTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 09-08-2007 Radicacion: 2007-260-6-19434

Doc: ESCRITURA 1452 DEL 30-07-2007 NOTARIA SEXTA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: OTRO: 0307 CAMBIO DE RAZON SOCIAL AUTORIZADO POR EL CONCEJO MUNICIPAL MEDIANTE ACUERDO 0007/2006 DOC: SE ARCHIVA 260-4659

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

DE EMPRESA INDUSTRIAL Y COMERCIAL DE CUCUTA EIS CUCUTA ESP

A: EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE CUCUTA S.A. ESP "EIS CUCUTA S.A. ESP" **NIT# 8905005299 X**

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 02-07-2009 Radicación: 2009-260-6-17893

Doc: OFICIO 4041 52 01 DEL 02-07-2009 CORPONOR DE SAN JOSÉ DE CUCUTA VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0444 EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA TASA RETRIBUTIVA RAD 2008-001 ESTE VOTRO COPIA SE ARCHIVA EN LA MAT-260-42140 -NO SE REGISTRA EL EMBARGO EN LA MAT-260-23972 POR ENCONTRARSE CERRADA

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

DE CORPONOR

A: EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE CUCUTA S.A. ESP "EIS CUCUTA S.A. ESP" **NIT# 8905005299**

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 27-05-2013 Radicacion: 2013-260-6-13794

Doc: RESOLUCION ADMINISTRATIVA 001 DEL 12-01-2013 FONDO DE VALORIZACION DEL MUNICIPIO DE SAN JOSE DE CUCUTA FONDOVA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0212 VALORIZACION DECRETO 1394 DE 1970 ARTÍCULO 59 Y SUGUIENTES

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 012 Fecha: 23-10-2020 Radicacion: 2020-260-6-19587

Doc: OFICIO 4591 DEL 22-10-2020 CORPONOR DE SAN JOSÉ DE CUCUTA VALOR ACTO: $0

Se cancela anotación No. 10

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

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

SNR

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240910325510040340 9 **Nro Matricula: 260-4658**

Impreso el 10 de Septiembre de 2024 a las 05:16:22 PM

"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

1041.52.01 DE 22/7/2005 CORPONOR DE CUCUTA - ESTE Y OTRO

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

DE CORPONOR

A: EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE CUCUTA S.A. ESP

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: "12"

CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS:

-> 151480

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 3 Nro corrección: 1 Radicación: 2011-260-3-1436 Fecha: 18-07-2011

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-260-1-110765 FECHA: 10-09-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

MARTHA ELIANA PEREZ TORRENEGRA

REGISTRADORA PRINCIPAL

PIN de Validación: a9ee0a4b

https://www.raa.org.co

Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) CLAUDIA JENNIFER PEREZ RUIZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 60369209, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 14 de Octubre de 2022 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-60369209.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CLAUDIA JENNIFER PEREZ RUIZ 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
14 Oct 2022

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
14 Oct 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- 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.

Fecha de inscripción
14 Oct 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
14 Oct 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
09 Feb 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
14 Oct 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
14 Oct 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
14 Oct 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Artes, joyas, orfebrería, muebles con valor histórico, cultural

Fecha de inscripción
09 Feb 2024

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
14 Oct 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
14 Oct 2022

Régimen
Régimen Académico

PIN de Validación: a9ae0a4b

https://www.raa.org.co

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
14 Oct 2022

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
14 Oct 2022

Régimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:
Ciudad: CÚCUTA, NORTE DE SANTANDER
Dirección: AVENIDA 3 E N° 0 N - 26, QUINTA BOSCH
Teléfono: 3174242007
Correo Electrónico: cjenni29@hotmail.com

Titulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico laboral por competencias en Avalúos - Tecni-Incas
Formación complementaria en Avalúos de Bienes de interés cultural y patrimonial, Obras de arte y joyas - Tecni-Incas
Especialista en Derecho constitucional y parlamentario - Universidad Externado de Colombia
Magister en Derecho con énfasis en gobierno municipal - Universidad Externado de Colombia

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV); no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) CLAUDIA JENNIFER PEREZ RUIZ, identificado(a) con Cédula de ciudadania No. 60369209.

El(la) señor(a) CLAUDIA JENNIFER PEREZ RUIZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).

PIN de validación: a9ee0a4b

https://www.raa.org.co

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA http://www.raa.org.co. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).

PIN DE VALIDACIÓN

a9ee0a4b

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 veintisiete (27) días del mes de Enero del 2026 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Antonio Heriberto Salcedo Pizarro

Representante Legal

Pin de Validación: ab450a8f

https://www.raa.org.co

Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) JOSE LUIS BAEZ FUENTES, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 13505975, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-13505975.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JOSE LUIS BAEZ FUENTES 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	Régimen	Fecha de actualización	Régimen
11 Mayo 2018	**Régimen de Transición**	**15 Feb 2019**	**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	Régimen
15 Feb 2019	**Régimen Académico**

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- 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.

Fecha de inscripción	Régimen
22 Ene 2021	**Régimen Académico**

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles, demás construcciones civiles de infraestructura similar

Fecha de inscripción
15 Feb 2019

Régimen
Régimen Académico

- Puentes, túneles

Fecha de inscripción
22 Ene 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
01 Feb 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
15 Feb 2019

Régimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
15 Feb 2019

Régimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
15 Feb 2019

Régimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Artes, joyas, orfebrería, muebles con valor histórico, cultural

Fecha de inscripción
01 Feb 2024

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
15 Feb 2019

Régimen
Régimen Académico

PIN de Validación: a8450a11

https://www.raa.org.co

Categoria 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
22 Ene 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoria 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
22 Ene 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoria 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
22 Ene 2021

Régimen
Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raiz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 26 de Abril de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCION EN EL RAA.

PIN de Validacion: a9450a4f

https://www.raa.org.co

Los datos de contacto del Avaluador son:
Ciudad: CÚCUTA, NORTE DE SANTANDER
Dirección: AVENIDA 3E # 0N-26 QUINTA BOSCH
Teléfono: 3174388775
Correo Electrónico: josbaezf@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico laboral por competencias en Avalúos de Bienes Muebles (Maquinaria y Equipo) e Inmuebles Urbanos Rurales y Especiales Tecni-Incas.
Formación complementaria en Avalúos de bienes de interés cultural y patrimonial; obras de arte y joyas - Tecni-incas
Técnico en Avalúos - Incatec

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)	29 Ene 2019

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV); no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JOSE LUIS BAEZ FUENTES, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 13505975.

El(la) señor(a) JOSE LUIS BAEZ FUENTES se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).

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 Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).

PIN DE VALIDACIÓN

a9450a4f

PIN de Validación: a9480add

https://www.raa.org.co

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 veintidos (22) días del mes de Enero del 2026 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Antonio Heriberto Salcedo Pizarro

Representante Legal

CLINS CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

ASOLONJAS

ANAV CORPORACIÓN COLOMBIANA AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

AVALUOS-CAPACITACIÓN-CONSULTORIAS
CONSTRUCCIÓN-ASESORIAS

AVALUO COMERCIAL
MERCADO EL CONTENTO
CALLE 13 No.12-49
AVENIDA 13 No.13-21
BARRIO EL CONTENTO

PRESENTADO POR
CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER YA ARAUCA

SOLICITADO POR
EIS CUCUTA E.S.P.

SAN JOSE DE CUCUTA, FEBRERO 15 DEL 2.026

AVENIDA 3E. 11-15 OFICINA 304 EDIFICIO LIZARAZO
CAOBOS TEL: 6075009603 CELS: 3174388779 - 3143522379
Clinsasesorias.com - Cúcuta - Colombia

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

CLINS CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

AVALUOS-CAPACITACIÓN-CONSULTORIAS
CONSTRUCCIÓN-ASESORIAS

ASOLONJAS

ANAV CORPORACIÓN COLOMBIANA AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

AVALUO COMERCIAL

1. INFORMACIÓN BASICA

1.1	**TIPO DE AVALUO**	: Avalúo Comercial
1.2.	**SOLICITANTE**	: Eis Cúcuta S.A. S.S.P.
1.3.	**PROPIETARIO**	: Eis Cúcuta.
1.4.	**TIPO O CLASE DE INMUEBLE**	: Mercado El Contento.
1.5.	**DIRECCION**	: Calle 13 No.12-49 Avenida 13 No.13-21 Barrio El Contento.
5.1.	**MUNICIPIO**	: Cúcuta
1.5.2.	**DEPARTAMENTO**	: Norte de Santander
1.6.	**DESTINACION DEL INMUEBLE**	: Mercado El Contento.
1.6.1	**SITUACIÓN ACTUAL**	: Desocupado.
1.7.	**INSPECCION OCULAR**	: 05 de Febrero del 2.026.
1.8.	**PERITO AVALUADOR**	: Ing. José Luis Báez Fuentes

CORPORACION LONJA
INMOBILIARIA DEL NORTE
DE SANTANDER Y ARAUCA

2. TITULACION - ASPECTO JURÍDICO.

2.1. PROPIETARIO:
EIS CUCUTA S.A. E.S.P.



Fuente: Geoportal del Igac.

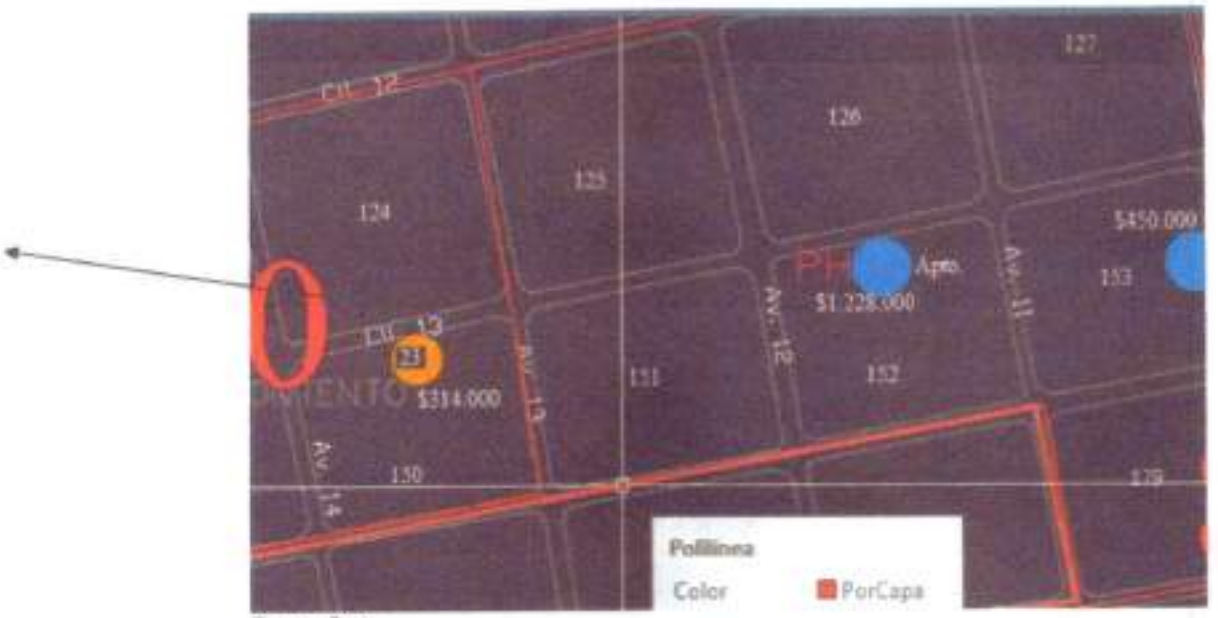
2.2. TITULOS OBSERVADOS:

- Escritura No. 72 del 26 de Enero del año 1962 de la Notaria Primera de Cúcuta.
- Carta Catastral de la Manzana 0151, del sector 07 de la Cartografía Urbana de Cúcuta.
- Folio de Matrícula Inmobiliaria.
- Plan de Ordenamiento Territorial de Cúcuta.

2.3. MATRICULA INMOBILIARIA ANTERIOR : 260-4663.

2.4. CÉDULA O REGISTRO CATASTRAL : 01-07-0151-0001-000
Tomado del recibo Predial Vigencia 2026.

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA



Fuente Igac.

3. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR.

3.1. GENERALIDADES : Sector Consolidado en Usos Institucionales y Comerciales.

3.2. ACTIVIDADES PREDOMINANTES : Colegio, Iglesia del Perpetuo Socorro, Locales Comerciales, Supermercado y Bodegas.

3.3. ESTRATO SOCIO-ECONÓMICO : Tres (3).

3.4. INFRAESTRUCTURA URBANISTICA : Red de Acueducto, Alcantarillado, Energía Eléctrica y Telefónica, Vías Pavimentadas, Andenes y Sardineles.

3.4.1. Vías de acceso y/o comunicación : Por la Calle 13 del Barrio El Contento.

3.4.2. Transporte Urbano : Por la Calle 14 y La Calle 13 Hay Transporte Urbano de Buses, Busetas y Taxis.

3.5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.

3.5.1. Normas Aplicables : Las Contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Cúcuta.

"Acuerdo 083 del 2001 y ajustadas mediante Acuerdo 089 del 2011-Acuerdo 022 del 2019"



Fuente: Acuerdo 022 del 2019.

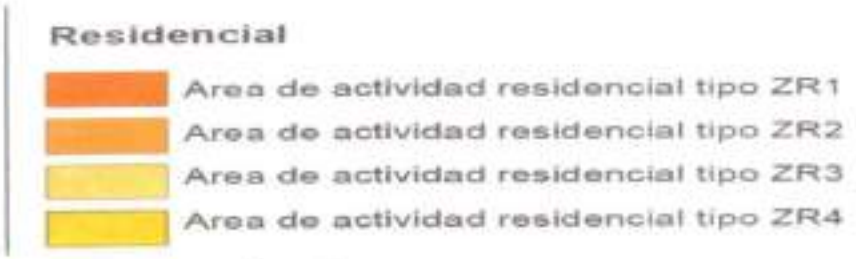
ZONA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL ZR-3 -COMERCIAL I

4.AREAS DE USO RESIDENCIAL

ZONA DE ACTIVIDAD	4.1. ZONA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL		
AREA DE ACTIVIDAD	4.1.3. Zona Residencial 3 (ZR-3)		
APLICAN USOS PARA:	Manzanas determinadas como ZR-3. Ver Plano No.17 Zonas de Actividad del Suelo Urbano		
USOS PRINCIPALES	Uso	Tipo	Escala
	Vivienda	UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR TIPO R3, VIVIENDA DE INTERES SOCIAL, VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO. El uso principal lleva implícita la autorización para el caso de conjuntos cerrados, agrupaciones cerradas o multifamiliares (Edificios) de la instalación de caseta de vigilancia, oficina de administración, servicios comunales, dotacionales propios de las unidades residenciales y los equipos necesarios para la prestación de servicios esenciales para el uso principal.	
	Dotacional	13. RECREATIVOS PUBLICOS	Local
	Usos viales		
USOS COMPLEMENTARIOS	Comercio	1. USO DOMESTICO	Local y zonal
		2.COMERCIO GENERAL	Zonal, metropolitana
		4. COMERCIO ASOCIADO AL RAMO AUTOMOTRIZ	Local
		6.AGRUPACIONES COMERCIALES	Local
		8.VENTAS DE VIVERES Y ABARROTES	Local, Zonal
	Servicios	1. ACTIVIDADES DE ESPARCIMIENTO	Local
		2. PARQUEADEROS	Local
		3. CAFETERÍAS RESTAURANTES	Local, zonal
		4. SERVICIOS DE BELLEZA Y CUIDADO CORPORAL	Local, Zonal
		5. SERVICIOS VETERINARIOS *	Local
		7.ALOJAMIENTO Y HOTELES	Zonal
		8. ENTRETENIMIENTO, ACTIVIDADES CULTURALES Y RECREATIVAS	Local, Zonal
		9.CORREO Y TELECOMUNICACIONES	Local,Zonal
		11.INTERMEDIACION FINANCIERA	Local
		12. ESPECIALIZADOS, PROFESIONALES Y TECNICOS	Local, Zonal
	Dotacional	1. EDUCACION	Local, Zonal, Metropolitana
		2. SALUD (Se permitirán estos usos cuando la edificación donde se pretenda desarrollar la actividad cumpla con las normas aplicables para el uso dotacional propuesto)	Local, Zonal, Metropolitana
		3.SERVICIOS SOCIALES	Local, Zonal, Metropolitana
		4. CENTROS DE CULTO	Local
		5. ACTIVIDADES DEPORTIVAS	Local, Zonal, Metropolitana

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

		6. SERVICIO A LA COMUNIDAD	Local, Zonal, metropolitana
		11. DE SEGURIDAD	Local
	Industria	1.ARTESANAL	Bajo impacto
		2.CONFECCIÓN DE PRENDAS DE VESTIR Y SIMILARES	Bajo Impacto
		3.FABRICACIÓN DE MUEBLES	Bajo Impacto
		4.ACTIVIDADES DE EDIFICION E IMPRESIÓN Y REPRODUCCION DE GRABACIONES	Bajo Impacto
		5. CALZADO	Bajo Impacto
		6. INDUSTRIAS FAMILIARES	Bajo Impacto



4. DETERMINACIÓN FÍSICA DEL INMUEBLE.

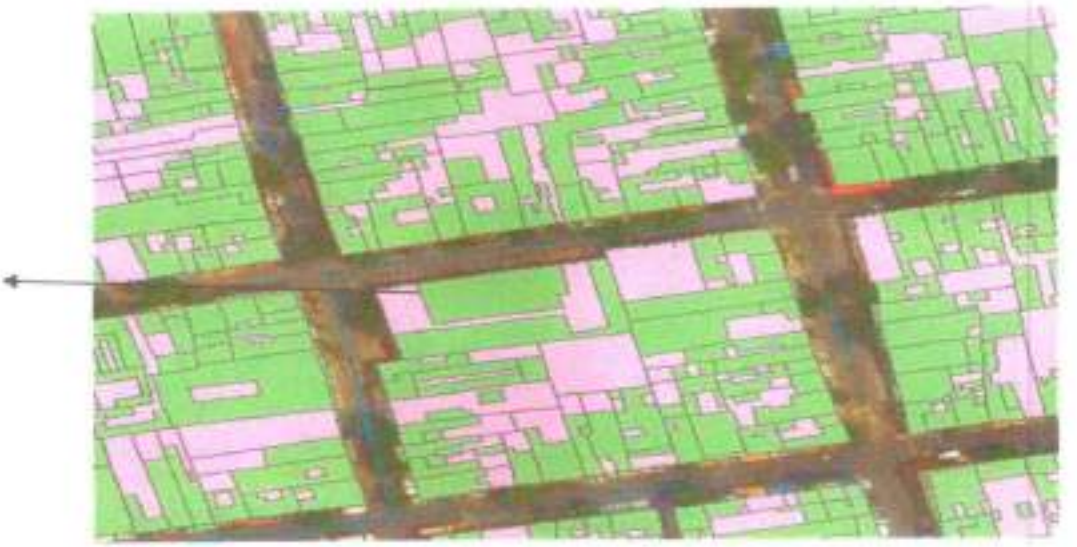
4.1. LINDEROS:

- **Los Contenidos en la Escritura No. 72** del 26 de Enero del año 1962 de la Notaria Primera de Cúcuta.
- **Norte**: Con la Calle 13.
- **Sur**: Con Terreno Ejido del Municipio.
- **Oriente**: Con Sucesores de Rafael Angel.
- **Occidente**: Con La Avenida 13.

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

4.2. TOPOGRAFÍA:

Forma del lote : Regular.
Relieve : Plano.
Ubicación en la manzana : Predio Esquinero.



4.3. AREA LOTE SEGÚN FOLIO : 1582 M2.
4.4. AREA CONSTRUIDA : 1080 M2.
4.5. AREA SEGÚN IGAC : 1553 M2.
NOTA: Se requiere actualizar áreas y linderos por parte del igac y enviar a la Oficina de Registro.

5. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN.

5.1 DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE :
Una construcción de Un Piso distribuida de la siguiente manera:
Edificacion de Un Piso que se encuentra encerrado en muro en Ladrillo donde funciono el Mercado El Contento.

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

Muro de Cerramiento : 179 m2
Cubierto : 400 m2
Piso en Concreto : 1500 m2

DETALLES DE LA CONSTRUCCIÓN:

5.2.1. **Fachada** : Ladrillo de Obra, Pañetada.
5.2.2. **Pisos** : Son en Cemento.
5.2.3. **Estructura** : Es en columnas de concreto con confinamiento de Muros.
5.2.4. **Cubierta** : Es en Eternit
5.2.5. **Muros** : En Ladrillo.
5.2.6. **Baños** : En Mal Estado de Conservación.
5.2.7. **Cocina** : No Hay.
5.2.8. **Estado de Conservación** : Mala.

5.4 VETUSTEZ: 72 Años.

5.5. SERVICIOS PÚBLICOS:

Acueducto por la empresa : Si. Aguas Kapital
Alcantarillado por la empresa : Si. Aguas Kapital
Energía Eléctrica por la empresa : CENS-EPM

6. OTROS FACTORES

6.1. CONSIDERACIONES IMPORTANTES EN LA VALORACIÓN

6.1.1. Intrínsecos:

- **Positivos** : La Ubicación del Predio dentro del Sector.

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

- **Negativos** : Las Mejoras Existentes requieren Reparaciones Importantes.

6.1.2. Extrinsecos:

- **Positivos** : Sector con Buen entorno en la Actualidad y Buena Tendencia a Valorizarse.

- **Negativos** : Falta Amoblamiento Urbano por parte del Municipio de Cúcuta.

7. ASPECTO ECONÓMICO.

7.1. UTILIZACIÓN ECONÓMICA : Actualmente el inmueble no genera renta.

7.2. ACTUALIDAD CONSTRUCTIVA EN LA ZONA : En el momento existe la remodelación de Casas cerca a este predio Generando una Mayor Valorización y Comercialización.

7.3. OFERTA Y DEMANDA EN LA ZONA : En consecuencia, que la zona es de Carácter Residencial - Comercial la Oferta y Demanda ha empezado moderadamente a activarse.

8. METODOS VALUATORIOS.

8.1. AVALÚO DEL LOTE : Para la determinación del valor comercial del inmueble, se adoptó el método de AVALÚO POR COMPARACIÓN O MERCADO, donde se consultaron diversas fuentes de información para conocer el estado de oferta y demanda, de acuerdo a negociaciones recientes o predios disponibles para la venta; debido a que el mercado inmobiliario ha sido escaso en el sector, se

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

Complementó esta información con encuestas realizadas a personas expertas en este campo.

Para ajustar los valores de comparación de los lotes tomados como muestra; al predio objeto de este avalúo, se le aplicaron los siguientes factores de influencia:

- Fondo.
- Frente.
- Forma.
- Regularidad.
- Área.
- Topografía.
- Ubicación en la manzana.
- Mayor y Mejor Uso.

SE ANEXAN SOPORTE FOTOGRAFICO DE LAS OFERTAS

OFERTA 01



$ 350.000.000

San José De Cúcuta, Norte De Santander

4 habitaciones · 3 baños · 120 m²

Gas natural



Casa-local En Venta En Cúcuta El Contento

$ 150.000.000

San José De Cúcuta, Norte De Santander

3 habitaciones · 2 baños · 110 m²

Aparcadero · Gas natural

OFERTA 02

OFERTA 03



$ 210.000.000

Cúcuta, Norte de Santander

2 habitaciones · 2 baños · 45 m²

Inmobiliaria Privada Ltda



Casa En Venta En Cúcuta El Contento

$ 300.000.000

Cúcuta, Norte de Santander

6 habitaciones · 4 baños · 110 m²

Aparcadero · Gas natural

Casa En Venta En Cúcuta El Contento

Vivi Portilla Asesora Inmobiliaria

CUADRO DE INVESTIGACION DE MERCADO

Item	Tipo - Dirección	Valor venta	Fuente	Tamaño Terreno M2	Tamaño Construcción M2	Valor Construcción M2	Valor Construcción	Valor Total con Construcción	Valor Terreno M²	Factor Oferta	Factor Tamaño	Factor Ubicación	Resultados
1	CASA	$ 220.000.000	FINCA RAIZ	250.00	140.00	$ 500.000,00	$ 70.000.000,00	$ 290.000.000,00	$ 714.285,71	1,00	1,00	1,00	$ 714.285,71
2	CASA	$ 300.000.000	FINCA RAIZ	250.00	110,00	$ 400.000,00	$ 44.000.000,00	$ 240.000.000,00	$ 700.714,29	1,00	1,00	1,00	$ 700.714,29
3	CASA	$ 270.000.000	FINCA RAIZ	250.00	90,00	$ 450.000,00	$ 40.500.000,00	$ 310.500.000,00	$ 900.642,00	1,00	1,00	1,00	$ 900.642,00

Promedio	$ 771.880,67
Desv. Estándar	$ 109.357,98
Coef. De Variación	14,17%

RESULTADO	
VALOR ACEPTADO POR M²	$ 650.000

RESULTADO		1.000 M²

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

Teniendo en cuenta la diversidad de la información obtenida, la afectación que sufre el predio por la negatividad de su Relación Frente-Fondo, de estar ubicado en buen sitio y aplicados los análisis y ajustes necesarios; se determina que el Justiprecio para el mismo, es de: **$ 699.000.oo por metro cuadrado.**

8.2. AVALÚO DE LA CONSTRUCCIÓN :

El método utilizado para realizar la valuación de la construcción, es el de COSTO DE REPOSICIÓN, aplicando una depreciación mediante las tablas De Fitto y Corvinni, las cuales combinan la edad del inmueble (vetustez), Con su estado de conservación, definiendo un porcentaje de DEPRECIACIÓN, que se aplica al valor del costo de reposición y se obtiene El valor por metro cuadrado depreciado.

NOTA: SE ADOPTA EL VALOR DE M2 DE LA REVISTA CONSTRUPRECIOS No.200 DEL 2026.

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

COSTO DE METRO CUADRADO DE CONSTRUCCION

	UNIFAMILIAR			
	MEDIA BAJA	MEDIA MEDIA	MEDIA ALTA	ALTA
COSTO DIRECTO				
Actual	$1.282.836,91	$1.395.192,83	$1.803.284,98	$2.322.067,17
Ingresando de costos	$34.189,89	$36.544,13	$42.413,82	$61.428,55
Costo directo futuro	$1.326.834,59	$1.421.835,90	$1.845.708,18	$2.383.495,72
COSTOS INDIRECTOS				
Impuesto construccion	$14.429,53	$17.780,98	$22.045,47	$27.740,46
Conexion servicios				
Acueducto	$203,43	$114,83	$60,30	$17,69
Energia	$2.798,31	$1.586,26	$835,13	$239,74
Honoraria	$228.839,87	$224.950,24	$260.031,99	$374.392,29
Total costos indirectos	$307.505,14	$349.108,74	$282.953,39	$404.590,19
TOTAL COSTO CONSTRUCCION	$1.583.687,73	$1.968.943,66	$1.928.661,56	$2.788.085,71
COSTOS GENERALES				
Gastos grales	$77.662,89	$83.297,19	$98.475,09	$139.404,26
Costos de ventas				
Comisiones	$79.610,08	$85.310,22	$98.742,49	$143.008,73
Publicidad	$13.268,30	$14.218,37	$16.457,08	$23.834,96
Legales	$34.467,75	$36.967,79	$42.799,41	$61.975,89
Total costo ventas	$127.378,12	$136.496,35	$157.997,08	$228.818,57
Total costos generales	$205.069,01	$219.793,53	$254.421,08	$368.219,66
COSTO EDIFICACION SIN CF	$1.788.806,75	$1.968.737,20	$2.183.082,63	$3.156.305,36
COSTOS FINANCIEROS	$69.833,39	$74.869,05	$86.673,24	$125.512,51
(3,5 % C.T.EDIF.)				
COSTO TOTAL EDIFICACION	$1.838.760,13	$1.960.603,28	$2.269.755,86	$3.281.818,07
No incluye valor del lote				
COSTO M/MO DE OBRA	$308.140,00	$381.161,74	$492.785,57	$673.977,84
OBSERVACIONES				
No de viviendas	30 unidades	20 unidades	10 unidades	1 unidad
Tiempo construccion	8 meses	6 meses	6 meses	6 meses
financiacion	8 meses	6 meses	6 meses	7 meses
Personal obra				
Residente	Si	Si	Si	No
Almacenista	Si	Si	Si	Si
Celador Nocturno	Si	Si	Si	Si

AVENIDA 2E 11-15 OFICINA 304 EDIFICIO LIZARAZO
CADIDOS TEL 6079009903 CELS: 3174388775 - 3143522379
Clinsasolonjas.com - Cucuta - Colombia

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI

ITEM	EDAD	VIDA UTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACION	DEPRECIACION	VALOR REPOSICION	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
MURO CERRAMIENTO	71	100	71.00%	1	61.15%	$ 1.150.000	$726.170	$423.830	$ 423.830
CUBIERTA	73	100	73.00%	2.5	66.06%	$ 400.000	$264.346	$135.654	$ 135.000
PISO EN CONCRETO	57	100	57.00%	2	46.13%	$ 100.000	$46.130	$53.870	$ 55.000

9. AVALÚO COMERCIAL.

DESCRIPCION	AREA (M2)	VAL. M2	V/R PARCIAL
AREA LOTE	1582	$ 699,000.00	$ 1,105,818,000.00
MURO CERRAMIENTO	179	$ 423,000.00	$ 75,717,000.00
CUBIERTA	406	$ 135,000.00	$ 54,810,000.00
PISOS	1,500.00	$ 55,000.00	$ 82,500,000.00
VALOR TOTAL			$ 1,318,845,000.00

SON: MIL TRESCIENTOS DIECIOCHO MILLONES OCHCOIENTOS CUUARENTA Y CINCO MIL PESOS M/CTE ($ 1.318.845.000.oo)

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

ING.JOSE LUIS BAEZ FUENTES
RAA-AVAL 13505975 DE ANAV

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

DRA.CLAUDIA JENNIFER PEREZ RUIZ
RAA-AVAL60369209 DE ANAV

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

CONSIDERACIONES ADICIONALES.

- Para la elaboración del presente avalúo se tomó información de documentos tales como: Escrituras públicas protocolizadas, folio de matrícula expedidos por la oficina de instrumentos públicos, cartas e información catastral suministrada por el IGAC ; los cuales se asume de buena fe que contienen una información veridica y ajustada a los actos legales a que ellas conllevan, por lo cual no se asume ninguna responsabilidad por parte del Avaluador en el caso de que hallan o existan imprecisiones o errores de tipo legal o técnicos contenidos en ellos.

- Durante la inspección ocular se observaron las construcciones en su parte visible, por lo cual no se asume responsabilidad sobre factores exógenos que afecten al bien y que solo podrían ser detectados mediante estudios técnicos y sobre acontecimientos fortuitos o impredecibles que pudiesen afectar el bien avaluado.

- El avalúo se realizó teniendo en cuenta que una posible negociación se desarrolle en condiciones normales de mercado, dentro de un lapso prudente de tiempo que no altere las conclusiones del presente informe.

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

ING.JOSE LUIS BAEZ FUENTES
RAA-AVAL 13505975 DE ANAV

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

CLINS CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

AVALUOS-CAPACITACIÓN-CONSULTORIAS
CONSTRUCCIÓN-ASESORIAS

	
FACHADA SOBRE LA AVENIDA	ENTORNO
	
FACHADA CALLE 13	ENTORNO
	
DETALLE DE LA AVENIDA	ENTORNO CONSTRUCCIONES VECINAS

CORPORACION LONJA
INMOBILIARIA DEL NORTE
DE SANTANDER Y ARAUCA



ENTORNO



ENTORNO



ENTORNO



ENTORNO



DETALLE DE LA CUBIERTA



ENTORNO CONSTRUCCIONES VECINAS

CLINS CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

AVALUOS-CAPACITACIÓN-CONSULTORIAS
CONSTRUCCIÓN-ASESORIAS



ENTORNO



ENTORNO



DETALLE DE LA CUBIERTA



FACHADA SOBRE LA CALLE 13



DETALLE DE LA VIA DE ACCESO SOBRE LA CALLE 13



FACHADA SOBRE LA AVENIDA

CORPORACION LONJA
INMOBILIARIA DEL NORTE
DE SANTANDER Y ARAUCA

CUCUTA

Módulos / Predial / 010701510001000

Ficha catastral
01070000015100010000000000

Nombre
EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE CÚCUTA S.A

Documento
890500529-9

Dirección
C 13 12 49 A 13 13 21 BR EL CONTEN

Estrato
9

Avaluo
$

Área (m²)
1,553.00

Área construida (m²)
1080

Vigencia
2026

Total impuesto	(-)Descuento Int. Mora	Descuento pronto pago	Facturación	Total a pagar
$14,262,700.00	-$0.00	-$1,886,300.00	$0.00	$12,376,400.00

Estado de cuenta | Detalle de la deuda | Acuerdos de Pago | Liquidación factura | Histórico de pagos

Concepto	Vigencia	Int. Vigencia	Vigencia	Int. Vigencia	Otras Vigencias	Int. Otras Vige
IMPUESTO PREDIAL	9,431,500	0	0	0	0	
VALORIZACION RES 001/2018	2,747,100	0	0	0	0	
DESCUENTO PRONTO PAGO IMPUESTO PREDIAL	1,886,300	0	0	0	0	
CORPONOR	1,537,700	0	0	0	0	
INTERES DE FINANCIAMIENTO VALORIZACION	546,400	0	0	0	0	

La veracidad de este documento podrá verificarse en la página www.ccucuta.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240910921710040340 7 **Nro Matricula: 260-4663**

Impreso el 10 de Septiembre de 2024 a las 05:16:22 PM

"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: 19-02-1979 RADICACIÓN: 79-000394 CON: CERTIFICADO DE: 06-02-1979

CODIGO CATASTRAL: 540010101T0151000100COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UN LOTE DE TERRENO JUNTO CON LAS MEJORAS SOBRE EL CONSTRUIDAS CON UN AREA TOTAL DE 1.562 M2 Y LA EDIFICACION 1.176 M2 ALINDERADO ASI: NORTE, CON LA CALLE 13 SUR, CON TERRENOS EJIDOS DEL MPIO ORIENTE CON SUCESORES DE RAFEL ANGEL Y OCCIDENTE, CON LA AV. 13.-

AREA Y COEFICIENTE

AREA.- HECTAREAS: **METROS CUADRADOS**: **CENTIMETROS** CUADRADOS:

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

COEFICIENTE: %

COMPLEMENTACION:

QUE EL MUNICIPIO DE CUCUTA, HUBO EL LOTE EN MAYOR EXTENSION POR COMPRAS ASI: PARTE POR COMPRA A FELIX MARIA ONTIVEROS, SEG ESC # 58 DE ENERO 17/49 NOT 2 DE CTA REG FEB 8/49 PART 134 FLS 104/105 L 1 VOL 1 PARTE POR COMPRA A ISIDRO DUPLAT SEG ESC # 131 DE ENERO 31/50 NOT 2 DE CTA REG FEB 16/50 PART 299/50 L 1, VOL 4 — Y PARTE POR COMPRA A GONZALO RODRIGUEZ SEG ESC # 1567 DE NOV 16/46 NOT 2 DE CTA REG NOV 25/49 PART 45 FLS 266/69, L. DUPLICADO 1 VOL 3.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 13 # 12-99 - CRUCE AV. 13 B. EL CONTENTO

DETERMINACION DEL INMUEBLE

DESTINACION ECONOMICA:

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

260 - 14613

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 10-03-1954 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 313 DEL 08-03-1954 NOTARIA 2 DE CUCUTA VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: OTRO: 120 DECLARACION DE CONSTRUCCION

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

DE: MUNICIPIO DE CUCUTA X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 02-02-1962 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 72 DEL 26-01-1962 NOTARIA 1 DE CUCUTA VALOR ACTO: $270.483

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

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

Certificado generado con el Pin No: 240910921710040340 7 **Nro Matricula: 260-4663**

Impreso el 10 de Septiembre de 2024 a las 05:16:22 PM

"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

DE: MUNICIPIO DE CUCUTA

A: EMPRESAS PUBLICAS MUNICIPALES DE CUCUTA

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 09-02-2000 Radicación: 2000-3102

Doc: OFICIO 025744 DEL 22-11-1999 EIS CUCUTA ESP DE CUCUTA VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: OTRO: 999 OTROS CAMBIO RAZON SOCIAL POR TRANSFORMACION DE LA EMPRESA. ESTE Y OTROS

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

DE: EMPRESAS MUNICIPALES DE CUCUTA

A: EIS CUCUTA ESP EMPRESA INDUSTRIAL Y COMERCIAL DE CUCUTA ESP. X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 09-08-2007 Radicación: 2007-260-6-19434

Doc: ESCRITURA 1462 DEL 30-07-2007 NOTARIA SEXTA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: OTRO: 0907 CAMBIO DE RAZON SOCIAL AUTORIZADO POR EL CONCEJO MUNICIPAL MEDIANTE ACUERDO 0007/2006

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

DE: EMPRESA INDUSTRIAL Y COMERCIAL DE CUCUTA EIS CUCUTA ESP

A: EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE CUCUTA S.A. ESP "EIS CUCUTA S.A. ESP" **NIT# 8905005299X**

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 01-12-2008 Radicación: 2008-260-6-30157

Doc: RESOLUCION 071 DEL 24-11-2008 ADMINISTRACION DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES DIAN DE SAN JOSE DE CUCUTA

VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0444 EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA EXP.2008003175.

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

DE: DIAN

A: EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE CUCUTA S.A. ESP "EIS CUCUTA S.A. ESP" **NIT# 8905005299**

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 02-07-2009 Radicacion: 2009-260-6-17889

Doc: OFICIO 1041 67 D1 DE: 02-07-2009 CORPONOR DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0444 EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA TASA RETRIBUTIVA RAD 2008-001 ESTE VOTRO COPIA SE ARCHIVA EN LA MAT.260-42140 -NOSE REGISTRA EL EMBARGO EN LA MAT.260-23872 POR ENCONTRARSE CERRADA.-

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

DE: CORPONOR

A: EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE CUCUTA S.A. ESP "EIS CUCUTA S.A. ESP" **NIT# 8905005299**

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 17-07-2013 Radicación: 2013-260-6-16756

Doc: RESOLUCION 095 DEL 15-07-2013 DIAN DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0442 EMBARGO POR IMPUESTOS NACIONALES EXPEDIENTE 2008-03175 -

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

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.ccu.gov.co

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240910921710040340? **Nro Matricula: 260-4663**

Pagina 3 TURNO: 2024-260-1-110767

Impreso el 10 de Septiembre de 2024 a las 05:16:22 PM

"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: DIAN

A: **EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE CUCUTA S.A. ESP "EIS CUCUTA S.A. ESP"** NIT# 8905005299

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 19-10-2016 Radicacion: 2016-260-6-23033

Doc: RESOLUCION 3816 DEL 13-11-2012 DIAN DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: $0

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA - RESOLUCION 071 DE 24/11/2008 DE LA DIAN

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

DE: DIAN **NIT# 8901972884**

A: **EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE CUCUTA S.A. ESP "EIS CUCUTA S.A. ESP"** **NIT# 8905005299**

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 21-11-2016 Radicacion: 2016-260-6-26334

Doc: OFICIO 11090 DEL 18-10-2016 DIAN DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: $0

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA EMBARGO RESOLUCION 071 DEL 24/11/2008

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

DE: DIAN **NIT# 8901972884**

A: **EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE CUCUTA S.A. ESP "EIS CUCUTA S.A. ESP"** **NIT# 8905005299**

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 12-12-2016 Radicacion: 2016-260-6-28569

Doc: OFICIO 9653 DEL 05-12-2016 CORPONOR DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: $0

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA OFICIO 1041.52.01 02/07/2009 RADICADO

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

DE: CORPONOR

A: **EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE CUCUTA S.A. ESP "EIS CUCUTA S.A. ESP"** **NIT# 8905005299**

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 17-08-2019 Radicacion: 2019-260-6-15658

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

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

DE: MUNICIPIO DE SAN JOSE DE CUCUTA

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: "11"

La validez de este documento podrá verificarse en la página www.ccucuta.org.co superviserado por el

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240910921710040340 7 **Nro Matrícula: 260-4663**

Pagina 4 T..RNO: 2024-260-1-110767

Impreso el 10 de Septiembre de 2024 a las 05:16:22 PM

"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

CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS

-> 27026

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2011-260-3-1636 Fecha: 18-07-2011

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C. SEGUN RES. NO 0589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realpich

TURNO: 2024-260-1-110767 **FECHA: 10-09-2024**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

MARTHA ELIANA PEREZ TORRENEGRA

REGISTRADORA PRINCIPAL

PIN de Validación: a9ee0a4b

https://www.raa.org.co

Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) CLAUDIA JENNIFER PEREZ RUIZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 60369209, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 14 de Octubre de 2022 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-60369209.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CLAUDIA JENNIFER PEREZ RUIZ 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	Régimen
14 Oct 2022	**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	Régimen
14 Oct 2022	**Régimen Académico**

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- 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.

Fecha de inscripción	Régimen
14 Oct 2022	**Régimen Académico**

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
14 Oct 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
09 Feb 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
14 Oct 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
14 Oct 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
14 Oct 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Artes, joyas, orfebrería, muebles con valor histórico, cultural

Fecha de inscripción
09 Feb 2024

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
14 Oct 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
14 Oct 2022

Régimen
Régimen Académico

PIN de Validación: a9ae0a4b

https://www.raa.org.co

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
14 Oct 2022

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
14 Oct 2022

Régimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:
Ciudad: CÚCUTA, NORTE DE SANTANDER
Dirección: AVENIDA 3 E N° 0 N - 26, QUINTA BOSCH
Teléfono: 3174242007
Correo Electrónico: cjenni29@hotmail.com

Titulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico laboral por competencias en Avalúos - Tecni-Incas
Formación complementaria en Avalúos de Bienes de interés cultural y patrimonial, Obras de arte y joyas - Tecni-Incas
Especialista en Derecho constitucional y parlamentario - Universidad Externado de Colombia
Magister en Derecho con énfasis en gobierno municipal - Universidad Externado de Colombia

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV); no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) CLAUDIA JENNIFER PEREZ RUIZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 60369209.

El(la) señor(a) CLAUDIA JENNIFER PEREZ RUIZ se encuentra al dia con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).

PIN de Validación: a9ee0a4b

https://www.raa.org.co

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA http://www.raa.org.co. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).

PIN DE VALIDACIÓN

a9ee0a4b

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 veintisiete (27) días del mes de Enero del 2026 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Antonio Heriberto Salcedo Pizarro

Representante Legal

PIN de Validación: a9450ba47

https://www.raa.org.co

Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) JOSE LUIS BAEZ FUENTES, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 13505975, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-13505975.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JOSE LUIS BAEZ FUENTES 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	Régimen	Fecha de actualización	Régimen
11 Mayo 2018	**Régimen de Transición**	**15 Feb 2019**	**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	Régimen
15 Feb 2019	**Régimen Académico**

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- 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.

Fecha de inscripción	Régimen
22 Ene 2021	**Régimen Académico**

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles, demás construcciones civiles de infraestructura similar

Fecha de inscripción
15 Feb 2019

Régimen
Régimen Académico

- Puentes, túneles

Fecha de inscripción
22 Ene 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
01 Feb 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
15 Feb 2019

Régimen
Régimen Académico

Categoria 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
15 Feb 2019

Régimen
Régimen Académico

Categoria 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
15 Feb 2019

Régimen
Régimen Académico

Categoria 9 Obras de Arte, Orfebreria, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Artes, joyas, orfebreria, muebles con valor histórico, cultural

Fecha de inscripción
01 Feb 2024

Régimen
Régimen Académico

Categoria 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
15 Feb 2019

Régimen
Régimen Académico

PIN de Validación: a9450a4f

https://www.raa.org.co

Categoria 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción	Régimen
22 Ene 2021	**Régimen Académico**

Categoria 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	Régimen
22 Ene 2021	**Régimen Académico**

Categoria 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	Régimen
22 Ene 2021	**Régimen Académico**

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 26 de Abril de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCION EN EL RAA.

PIN de Validación: a9450a4f

https://www.raa.org.co

Los datos de contacto del Avaluador son:
Ciudad: CÚCUTA, NORTE DE SANTANDER
Dirección: AVENIDA 3E # 0N-26 QUINTA BOSCH
Teléfono: 3174388775
Correo Electrónico: josbaez1@gmail.com

Titulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico laboral por competencias en Avalúos de Bienes Muebles (Maquinaria y Equipo) e Inmuebles Urbanos Rurales y Especiales Tecni-Incas.
Formación complementaria en Avalúos de bienes de interés cultural y patrimonial; obras de arte y joyas - Tecni-incas
Técnico en Avalúos - Incatec

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)	29 Ene 2019

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV); no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JOSE LUIS BAEZ FUENTES, identificado(a) con Cédula de ciudadania No. 13505975.

El(la) señor(a) JOSE LUIS BAEZ FUENTES se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).

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 Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).

PIN DE VALIDACIÓN

a9450a4f

PIN de Validación: a8450a4f

https://www.raa.org.co

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 veintidos (22) días del mes de Enero del 2026 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Antonio Heriberto Salcedo Pizarro

Representante Legal

CLINS CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

AVALUOS-CAPACITACIÓN-CONSULTORIAS
CONSTRUCCIÓN-ASESORIAS

ASOLONJAS

ANAV
CORPORACIÓN COLOMBIANA

AVALUO COMERCIAL
MERCADO LA CABRERA
CALLE 18 No.4-45
BARRIO LA CABRERA

PRESENTADO POR
CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER YA ARAUCA

SOLICITADO POR
EIS CUCUTA E.S.P.

SAN JOSE DE CUCUTA, FEBRERO 16 DEL 2.026

AVENIDA 2E. 11-15 OFICINA 304 EDIFICIO LIZARAZO
CAOBOS. TEL: 6075009800 CELS: 3174388775 - 3143522370
Clinsasesorias.com - Cucuta - Colombia

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

CLINS CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

AVALUOS-CAPACITACIÓN-CONSULTORIAS
CONSTRUCCIÓN-ASESORIAS

ASOLONJAS

ANAV CORPORACIÓN COLOMBIANA AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

AVALUO COMERCIAL

1. INFORMACIÓN BASICA

1.1	**TIPO DE AVALUO**	: Avalùo Comercial
1.2.	**SOLICITANTE**	: Eis Cúcuta S.A. S.S.P.
1.3.	**PROPIETARIO**	: Eis Cúcuta.
1.4.	**TIPO O CLASE DE INMUEBLE**	: Mercado La Cabrera.
1.5.	**DIRECCION**	: Calle 18 No.4-45 Barrio La Cabrera.
5.1.	**MUNICIPIO**	: Cúcuta
1.5.2.	**DEPARTAMENTO**	: Norte de Santander
1.6.	**DESTINACION DEL INMUEBLE**	: Mercado La Cabrera.
1.6.1	**SITUACIÓN ACTUAL**	: Desocupado.
1.7.	**INSPECCION OCULAR**	: 10 de Febrero del 2.026.
1.8.	**PERITO AVALUADOR**	: Ing. José Luis Báez Fuentes

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

2. TITULACION - ASPECTO JURÍDICO.

2.1. PROPIETARIO:
EIS CUCUTA S.A. E.S.P.



Fuente: Geoportal del Igac.

2.2. TITULOS OBSERVADOS:

- Escritura No. 72 del 24 de Enero del año 1962 de la Notaria Primera de Cúcuta.
- Carta Catastral de la Manzana 0304, del sector 07 de la Cartografía Urbana de Cúcuta.
- Folio de Matrícula Inmobiliaria.
- Plan de Ordenamiento Territorial de Cúcuta.

2.3. MATRICULA INMOBILIARIA ANTERIOR : 260-4665.

2.4. CÉDULA O REGISTRO CATASTRAL : 01-07-0304-0003-000
Tomado del recibo Predial Vigencia 2026.

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA



Fuente: Base Igac

3. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR.

3.1. GENERALIDADES : Sector Consolidado en Usos Institucionales y Comerciales.

3.2. ACTIVIDADES PREDOMINANTES : Asilo Andresen, Clínica Los Leones, Viviendas Unifamiliares, Locales Comerciales, Colegio Sagrado Corazón de Jesús.

3.3. ESTRATO SOCIO-ECONÓMICO : Tres (3).

3.4. INFRAESTRUCTURA URBANISTICA : Red de Acueducto, Alcantarillado, Energía Eléctrica y Telefónica, Vías Pavimentadas, Andenes y Sardineles.

3.4.1. Vías de acceso y/o comunicación : Por la Calle 18 del Barrio La Cabrera.

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

3.4.2. Transporte Urbano : Por la Avenida 5 y La Calle 18 Hay Transporte Urbano de Buses, Busetas y Taxis.

3.5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.

3.5.1. Normas Aplicables : Las Contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Cúcuta.

"Acuerdo 083 del 2001 y ajustadas mediante Acuerdo 089 del 2011-Acuerdo 022 del 2019"



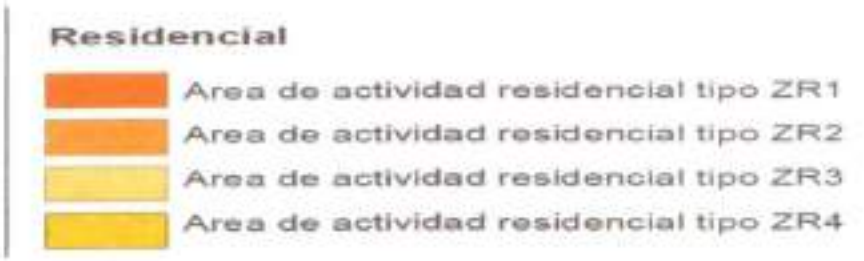
Fuente: Acuerdo 022 del 2019.

ZONA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL ZR-3 -COMERCIAL I

4.AREAS DE USO RESIDENCIAL			
ZONA DE ACTIVIDAD	4.1. ZONA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL		
AREA DE ACTIVIDAD	4.1.3. Zona Residencial 3 (ZR-3)		
APLICAN USOS PARA:	Manzanas determinadas como ZR-3. Ver Plano No.17 Zonas de Actividad del Suelo Urbano		
USOS PRINCIPALES	Uso	Tipo	Escala
	Vivienda	UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR TIPO R3, VIVIENDA DE INTERES SOCIAL, VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO. El uso principal lleva implícita la autorización para el caso de conjuntos cerrados, agrupaciones cerradas o multifamiliares (Edificios) de la instalación de caseta de vigilancia, oficina de administración, servicios comunales, dotacionales propios de las unidades residenciales y los equipos necesarios para la prestación de servicios esenciales para el uso principal.	
	Dotacional	13. RECREATIVOS PUBLICOS	Local
	Usos viales		
USOS COMPLEMENTARIOS	Comercio	1. USO DOMESTICO	Local y zonal
		2.COMERCIO GENERAL	Zonal, metropolitana
		4. COMERCIO ASOCIADO AL RAMO AUTOMOTRIZ	Local
		6.AGRUPACIONES COMERCIALES	Local
		8.VENTAS DE VIVERES Y ABARROTES	Local, Zonal
	Servicios	1. ACTIVIDADES DE ESPARCIMIENTO	Local
		2. PARQUEADEROS	Local
		3. CAFETERÍAS RESTAURANTES	Local, zonal
		4. SERVICIOS DE BELLEZA Y CUIDADO CORPORAL	Local, Zonal
		5. SERVICIOS VETERINARIOS	Local
		7.ALOJAMIENTO Y HOTELES	Zonal
		8. ENTRETENIMIENTO, ACTIVIDADES CULTURALES Y RECREATIVAS	Local, Zonal
		9.CORREO Y TELECOMUNICACIONES	Local,Zonal
		11.INTERMEDIACION FINANCIERA	Local
		12. ESPECIALIZADOS, PROFESIONALES Y TECNICOS	Local, Zonal
	Dotacional	1. EDUCACION	Local, Zonal, Metropolitana
		2. SALUD (Se permitirán estos usos cuando la edificación donde se pretenda desarrollar la actividad cumpla con las normas aplicables para el uso dotacional propuesto)	Local, Zonal, Metropolitana

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

		3.SERVICIOS SOCIALES	Local, Zonal, Metropolitana
		4. CENTROS DE CULTO	Local
		5. ACTIVIDADES DEPORTIVAS	Local, Zonal, Metropolitana
		6. SERVICIO A LA COMUNIDAD	Local, Zonal, metropolitana
		11. DE SEGURIDAD	Local
	Industria	1.ARTESANAL	Bajo impacto
		2.CONFECCIÓN DE PRENDAS DE VESTIR Y SIMILARES	Bajo Impacto
		3.FABRICACIÓN DE MUEBLES	Bajo Impacto
		4.ACTIVIDADES DE EDIFICION E IMPRESIÓN Y REPRODUCCION DE GRABACIONES	Bajo Impacto
		5. CALZADO	Bajo Impacto
		6. INDUSTRIAS FAMILIARES	Bajo Impacto



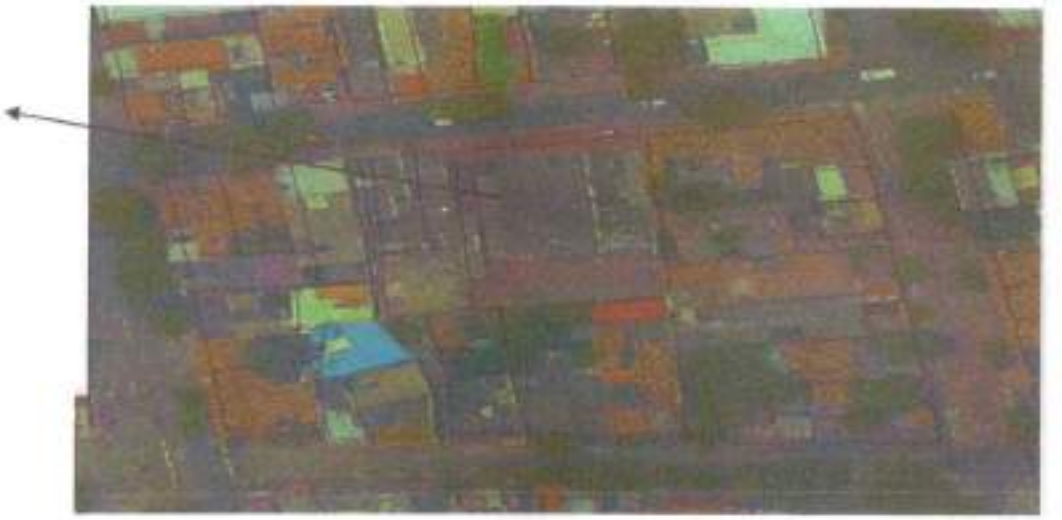
4. DETERMINACIÓN FÍSICA DEL INMUEBLE.

4.1. LINDEROS:

- **Los Contenidos en la Escritura No. 72** del 24 de Enero del año 1962 de la Notaria Primera de Cúcuta.
- **Norte**: Con la Calle 18.
- **Sur**: Con Predio de Lia Lara.
- **Oriente**: Con predio de Lia Lara.
- **Occidente**: Con Marcos Colmenares.

4.2. TOPOGRAFÍA:

Forma del lote : Regular.
Relieve : Plano.
Ubicación en la manzana : Predio Medianero.



4.3. AREA LOTE SEGÚN FOLIO : 1140 M2.
4.4. AREA CONSTRUIDA : 1000 M2.
4.5. AREA SEGÚN IGAC : 1102 M2.
NOTA: Se requiere actualizar áreas y linderos por parte del igac y enviar a la Oficina de Registro.

5. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN.

5.1 DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE :

Una construcción de Dos Pisos Sin Sótano distribuida de la siguiente manera:

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

Primer Piso : 295.24 m2
Se Compone de 60 Locales Comerciales en Mal estado de Conservación.
Segundo Piso : 295.24 m2
Se Compone de Un Solo Local que está en Mal Estado de Conservación.
Locales Laterales Primer Piso: 270.92m2
Locales Posterior Primer Piso: 108.61 m2
Batería de Baños: 15.68 m2.

DETALLES DE LA CONSTRUCCIÓN:

5.2.1. **Fachada** : Ladrillo de Obra, Graniplat y Pintura.
5.2.2. **Pisos** : Son en Tableta de Arcilla Para La Plaza de Mercado y en Cerámica Para los Baños.
5.2.3. **Estructura** : Es en columnas de concreto con confinamiento de Muros.
5.2.4. **Cubierta** : Es en Placa Aligerada
5.2.5. **Muros** : En Ladrillo.
5.2.6. **Baños** : En Mal Estado de Conservación.
5.2.7. **Cocina** : No Hay.
5.2.8. **Estado de Conservación** : Mala.

5.4 VETUSTEZ: 70 Años Según Escritura de Declaración de Construcción. **Anotacion 02 del Folio de Matricula.**

5.5. SERVICIOS PÚBLICOS:

Acueducto por la empresa : Si. Aguas Kapital
Alcantarillado por la empresa : Si. Aguas Kapital
Energía Eléctrica por la empresa : CENS-EPM

6. OTROS FACTORES

6.1. CONSIDERACIONES IMPORTANTES EN LA VALORACIÓN

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

6.1.1. Intrinsecos:

- **Positivos** : La Ubicación del Predio dentro del Sector.
- **Negativos** : Las Mejoras Existentes requieren Reparaciones Importantes.

6.1.2. Extrinsecos:

- **Positivos** : Sector con Buen entorno en la Actualidad y Buena Tendencia a Valorizarse.
- **Negativos** : Falta Amoblamiento Urbano por parte del Municipio de Cúcuta.

7. ASPECTO ECONÓMICO.

7.1. UTILIZACIÓN ECONÓMICA : Actualmente el inmueble no genera renta.

7.2. ACTUALIDAD CONSTRUCTIVA EN LA ZONA : En el momento existe la remodelación de Casas cerca a este predio Generando una Mayor Valorización y Comercialización.

7.3. OFERTA Y DEMANDA EN LA ZONA : En consecuencia, que la zona es de Carácter Residencial - Comercial la Oferta y Demanda ha empezado moderadamente a activarse.

8. METODOS VALUATORIOS.

8.1. AVALÚO DEL LOTE : Para la determinación del valor comercial del inmueble, se adoptó el método de AVALÚO POR

COMPARACIÓN O MERCADO, donde se consultaron diversas fuentes de información para conocer el estado de oferta y demanda, de acuerdo a negociaciones recientes o predios disponibles para la venta; debido a que el mercado inmobiliario ha sido escaso en el sector, se Complementó esta información con encuestas realizadas a personas expertas en este campo.

Para ajustar los valores de comparación de los lotes tomados como muestra; al predio objeto de este avalúo, se le aplicaron los siguientes factores de influencia:

- Fondo.
- Frente.
- Forma.
- Regularidad.
- Área.
- Topografia.
- Ubicación en la manzana.
- Mayor y Mejor Uso.

SE ANEXAN SOPORTE FOTOGRAFICO DE LAS OFERTAS

OFERTA 01

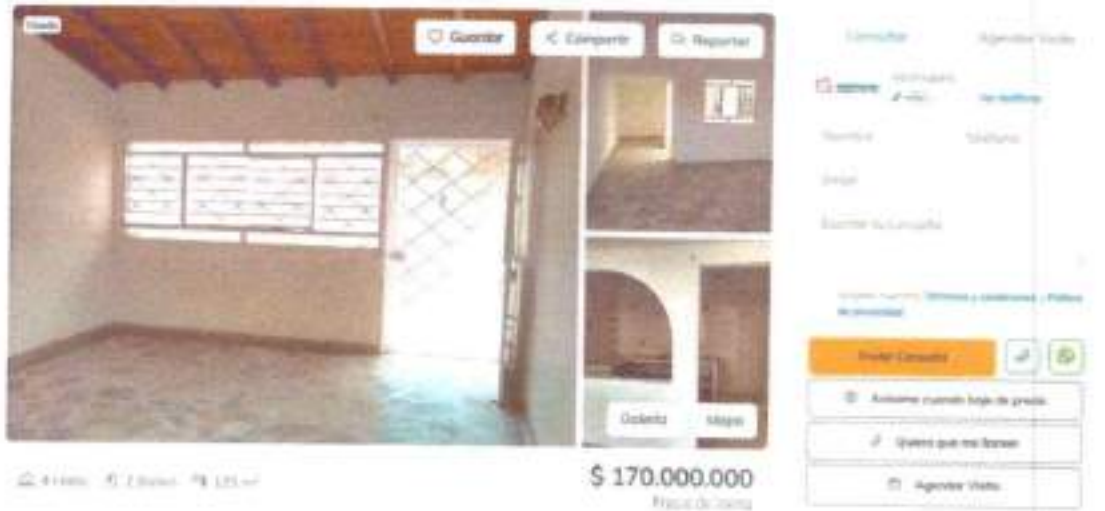


OFERTA 02

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA



OFERTA 03



CUADRO DE INVESTIGACION DE MERCADO

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA



Teniendo en cuenta la diversidad de la información obtenida, la afectación que sufre el predio por la negatividad de su Relación Frente-Fondo, de estar ubicado en buen sitio y aplicados los análisis y ajustes necesarios; se determina que el Justiprecio para el mismo, es de: **$ 1.149.000.oo por metro cuadrado.**

8.2. AVALÚO DE LA CONSTRUCCIÓN :

El método utilizado para realizar la valuación de la construcción, es el de COSTO DE REPOSICIÓN, aplicando una depreciación mediante las tablas De Fitto y Corvinni, las cuales combinan la edad del inmueble (vetustez), Con su estado de conservación, definiendo un porcentaje de DEPRECIACIÓN, que se aplica al valor del costo de reposición y se obtiene El valor por metro cuadrado depreciado.

NOTA: SE ADOPTA EL VALOR DE M2 DE LA REVISTA CONSTRUPRECIOS No.200 DEL 2026.

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

COSTO DE METRO CUADRADO DE CONSTRUCCION

UNIFAMILIAR				
	MEDIA BAJA	MEDIA MEDIA	MEDIA ALTA	ALTA
COSTO DIRECTO				
Actual	$1.292.838,91	$1.385.192,93	$1.603.294,36	$2.322.967,17
Incremento de costos	$34.190,59	$36.944,12	$42.413,82	$61.428,35
Costo directo futuro	$1.326.834,59	$1.421.836,95	$1.645.708,18	$2.383.495,52
COSTOS INDIRECTOS				
Impuesto construccion	$14.423,53	$17.783,98	$22.945,47	$27.740,46
Conexion servicios				
Acueducto	$203,43	$114,85	$90,90	$17,69
Energia	$2.756,31	$1.556,09	$825,13	$230,74
Honorarios	$209.638,87	$224.653,24	$260.021,69	$378.042,29
Total costos indirectos	$227.023,14	$244.108,14	$282.953,58	$404.995,19
TOTAL COSTO CONSTRUCCION	$1.553.857,73	$1.665.943,09	$1.928.661,94	$2.788.368,71
COSTOS GENERALES				
Gastos grales	$77.692,89	$83.297,16	$96.433,09	$139.404,24
Costos de ventas				
Comisiones	$79.810,06	$85.310,22	$98.742,49	$143.006,73
Publicidad	$13.268,20	$14.218,37	$16.457,09	$23.834,96
Legales	$34.497,75	$36.967,75	$42.788,41	$61.970,88
Total costo ventas	$127.576,12	$136.496,35	$157.987,98	$228.815,57
Total costos generales	$205.068,01	$219.793,53	$254.421,08	$368.219,80
COSTO EDIFICACION Sin CF	$1.758.926,73	$1.885.737,23	$2.183.082,92	$3.156.588,56
COSTOS FINANCIEROS (10 % C.T.EDIF.)	$69.693,39	$74.868,05	$86.673,34	$125.312,51
COSTO TOTAL EDIFICACION No incluye valor del lote	$1.828.780,13	$1.960.605,28	$2.269.756,86	$3.281.918,37
COSTO MANO DE OBRA	$309.140,00	$331.161,74	$469.785,67	$670.977,89
OBSERVACIONES:				
No de viviendas	30 unidades	20 unidades	19 unidades	1 unidad
Tiempo construccion	6 meses	5 meses	6 meses	5 meses
financiacion	8 meses	8 meses	6 meses	7 meses
Personal obra				
Residente	Si	Si	Si	No
Almacenista	Si	Si	Si	Si
Celador Nocturno	Si	Si	Si	Si

AVENIDA 22 11-15 OFICINA 304 EDIFICIO LUZARAZO
CAOBOS TEL: 6075809803 CELS: 3174388775 - 3143522370
Clinsasesorias.com - Cucuta - Colombia

CORPORACION LONJA
INMOBILIARIA DEL NORTE
DE SANTANDER Y ARAUCA

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
CONSTRUCCION	71	100	71.00%	1	65.15%	$ 1,268,000	$251,742	$442,258	$442,258

NOTA: SE ADOPTA EL VALOR DE $ 442.000.oo

9. AVALÚO COMERCIAL.

DESCRIPCION	AREA (M2)	VAL. M2	V/R PARCIAL
AREA LOTE	1102	$ 1,149,000.00	$ 1,266,198,000.00
AREA CONSTRUIDA	985.70	$ 442,000.00	$ 435,679,400.00
VALOR TOTAL			**$ 1,701,877,400.00**

SON: MIL SETECIENTOS UN MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS PESOS M/CTE ($ 1.701.877.400.oo)

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

ING.JOSE LUIS BAEZ FUENTES
RAA-AVAL 13505975 DE ANAV

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

DRA.CLAUDIA JENNIFER PEREZ RUIZ
RAA-AVAL60369209 DE ANAV

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

CONSIDERACIONES ADICIONALES.

- Para la elaboración del presente avalúo se tomó información de documentos tales como: Escrituras públicas protocolizadas, folio de matrícula expedidos por la oficina de instrumentos públicos, cartas e información catastral suministrada por el IGAC ; los cuales se asume de buena fe que contienen una información verídica y ajustada a los actos legales a que ellas conllevan, por lo cual no se asume ninguna responsabilidad por parte del Avaluador en el caso de que hallan o existan imprecisiones o errores de tipo legal o técnicos contenidos en ellos.

- Durante la inspección ocular se observaron las construcciones en su parte visible, por lo cual no se asume responsabilidad sobre factores exógenos que afecten al bien y que solo podrían ser detectados mediante estudios técnicos y sobre acontecimientos fortuitos o impredecibles que pudiesen afectar el bien avaluado.

- El avalúo se realizó teniendo en cuenta que una posible negociación se desarrolle en condiciones normales de mercado, dentro de un lapso prudente de tiempo que no altere las conclusiones del presente informe.

CORPORACION LONJA
INMOBILIARIA DEL NORTE
DE SANTANDER Y ARAUCA

ING.JOSE LUIS BAEZ FUENTES
RAA-AVAL 13505975 DE ANAV

CORPORACION LONJA
INMOBILIARIA DEL NORTE
DE SANTANDER Y ARAUCA



VISTA SOBRE LA CALLE 18



ENTORNO



ENTORNO



CUBIERTA



ENTORNO



ENTORNO

CORPORACION LONJA
INMOBILIARIA DEL NORTE
DE SANTANDER Y ARAUCA



VISTA SOBRE LA CALLE 18



ENTORNO



ENTORNO



ENTORNO



ENTORNO SEGUNDO PISO



ENTORNO

CORPORACION LONJA
INMOBILIARIA DEL NORTE
DE SANTANDER Y ARAUCA

CLINS CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

AVALUOS-CAPACITACIÓN-CONSULTORIAS
CONSTRUCCIÓN-ASESORIAS



ENTORNO



ENTORNO



ENTORNO



PATIO POSTERIOR



PATIO POSTERIOR



FACHADA POSTERIOR

CORPORACION LONJA
INMOBILIARIA DEL NORTE
DE SANTANDER Y ARAUCA



ENTORNO



ENTORNO



ENTORNO



PATIO POSTERIOR



PATIO POSTERIOR



FACHADA POSTERIOR

CORPORACION LONJA
INMOBILIARIA DEL NORTE
DE SANTANDER Y ARAUCA

CLINS CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

AVALUOS-CAPACITACIÓN-CONSULTORIAS
CONSTRUCCIÓN-ASESORIAS



ENTORNO



ENTORNO



DETALLE DE BAÑOS



DETALLE DE ESCALERAS



ENTORNO SEGUNDO PISO



FACHADA SOBRE LA CALLE 18

CORPORACION LONJA
INMOBILIARIA DEL NORTE
DE SANTANDER Y ARAUCA

ALCALDIA DE SAN JOSE DE CUCUTA

Módulos / Predial / 010703040003000

Ficha catastral	Nombre	Documento
010700000304000300000000	EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE CÚCUTA SJ	890500529-9
Dirección	**Estrato**	**Avalúo**
C 18 4 45 BR LA CABRERA (MERCADO)	9	$
Área (m²)	**Área construida (m²)**	**Vigencia**
1,102.00	1000	2026

Total impuesto	(-)Descuento Int. Mora	Descuento pronto pago	Facturación	Total a pagar
$4,257,200.00	-$0.00	-$536,000.00	$0.00	$3,721,200.00

Estado de cuenta | Detalle de la deuda | Acuerdos de Pago | Liquidación factura | Histórico de pagos

Concepto	Vigencia	Int. Vigencia	Vigencia	Int. Vigencia	Otras Vigencias	Int. Otras V
IMPUESTO PREDIAL	2,680,000	0	0	0	0	
VALORIZACION RES 001/2018	896,400	0	0	0	0	
DESCUENTO PRONTO PAGO IMPUESTO PREDIAL	536,000	0	0	0	0	
CORPONOR	502,500	0	0	0	0	
INTERES DE FINANCIAMIENTO VALORIZACION	178,300	0	0	0	0	

La validez de este documento podrá verificarse en la página web habilitada a partir del [illegible]

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240910635310040340 8 **Nro Matricula: 260-4665**

Pagina 1 TURNO: 2024-260-1-110768

Impreso el 10 de Septiembre de 2024 a las 05:16:24 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE

HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

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

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

FECHA APERTURA: 20-02-1979 RADICACIÓN: 79-000366 CON: CERTIFICADO DE: 06-02-1979

CODIGO CATASTRAL: 540010107030000003000COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UNA FAJA DE TERRENO PROPIO CON UN AREA DE 1.140 M2. ALINDERADO ASI: SUR: LIA LARA VDA. DE VARGAS Y ADELA VARGAS. NORTE: CALLE 18. OCCIDENTE: MARCOS COLMENARES Y ORIENTE: CON LPIA LARA VDA. DE VARGAS Y ADELA VARGAS.

SUPER[illegible]

DE NOTARIADO

AREA Y COEFICIENTE

AREA: HECTAREAS: **0** METROS CUADRADOS: 1140 CENTIMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA: METROS CUADRADOS: **0** CENTIMETROS CUADRADOS: 0 AREA CONSTRUIDA: METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0

COEFICIENTE: %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 18 AV. 4 Y 5 MERCADO LA CABRERA

DETERMINACION DEL INMUEBLE

DESTINACION ECONOMICA

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

260 - 3455

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 20-04-1950 **Radicación:** SN

Doc: ESCRITURA 502 DEL 25-03-1950 NOTARIA 2 DE CUCUTA VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE LEON ALEJANDRO

A: MUNICIPIO DE CUCUTA X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 10-03-1954 **Radicación:** SN

Doc: ESCRITURA 310 DEL 08-03-1954 NOTARIA 2 DE CUCUTA VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: OTRO: 120 DECLARACION DE CONSTRUCCION

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

A: MUNICIPIO DE CUCUTA X

La validez de este documento puede verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

SNR

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240910635310040340B **Nro Matricula: 260-4665**

Impreso el 10 de Septiembre de 2024 a las 05:15:24 PM

"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

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 02-02-1962 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 72 DEL 24-01-1962 NOTARIA 1 DE CUCUTA VALOR ACTO: $252,600

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: MUNICIPIO DE CUCUTA

A: EMPRESAS PUBLICAS MUNICIPALES DE CUCUTA X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 18-04-1980 Radicación: 804103

Doc: ESCRITURA 771 DEL 11-04-1980 NOTARIA 1 DE CUCUTA VALOR ACTO: $3,600,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA

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

DE: EMPRESAS PUBLICAS MUNICIPALES DE CUCUTA X

A: FONDO NACIONAL DE PROYECTOS DE DESARROLLO FONADE.

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 19-07-1994 Radicación: 13954

Doc: ESCRITURA 1502 DEL 12-07-1994 NOTARIA 1 DE CUCUTA VALOR ACTO: $3,600,000

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA ESCRITURA# 771

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

DE: FONDO FINANCIERO DE PROYECTOS DE DESARROLLO "FONADE" ANTES FONDO NACIONAL DE PROYECTOS DE DESARROLLO

A: EMPRESAS PUBLICAS MUNICIPALES DE CUCUTA

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 09-02-2000 Radicación: 2000-3102

Doc: OFICIO 029744 DEL 22-11-1999 EIS CUCUTA ESP DE CUCUTA VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: OTRO: 999 OTROS CAMBIO RAZON SOCIAL POR TRANSFORMACION DE LA EMPRESA, ESTE Y OTROS

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

DE: EMPRESAS MUNICIPALES DE CUCUTA

A: EIS CUCUTA ESP EMPRESA INDUSTRIAL Y COMERCIAL DE CUCUTA ESP. X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 09-08-2007 Radicación: 2007-260-6-19434

Doc: ESCRITURA 1462 DEL 30-07-2007 NOTARIA SEXTA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: OTRO: 0507 CAMBIO DE RAZON SOCIAL AUTORIZADO POR EL CONCEJO MUNICIPAL MEDIANTE ACUERDO 0007/2006

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

DE: EMPRESA INDUSTRIAL Y COMERCIAL DE CUCUTA EIS CUCUTA ESP

A: EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE CUCUTA S.A. ESP "EIS CUCUTA S.A. ESP" **NIT# 8905065299X**

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.ruaf.gov.co

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

Certificado generado con el Pin No: 240910635310040340B **Nro Matricula: 260-4665**

Impreso el 10 de Septiembre de 2024 a las 05:16:24 PM

"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

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 02-07-2009 Radicación: 2009-260-6-17883

Doc: OFICIO 1041.52.01 DEL 02-07-2009 CORPONOR DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0444 EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA TASA RETRIBUTIVA RAD.2008-30" ESTE VOTRO COPIA SE ARCHIVA EN LA MAT 260-42140.-

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

DE: CORPONOR

A: EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE CUCUTA S.A. ESP "ETS CUCUTA S.A. ESP" **NIT# 8905005299**

SUPERINTE... DE NOTARIADO ... aguada ...

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 18-09-2014 Radicación: 2014-260-6-22377

Doc: OFICIO 7906 DEL 18-09-2014 CORPONOR DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: $0

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: **CANCELACION: 0842 CANCELACION** PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA - OFICIO 1041.52.01 DE FECHA 02/07/2009 DE CORPONOR

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

DE: CORPONOR

A: EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE CUCUTA S.A. ESP "ETS CUCUTA S.A. ESP" **NIT# 8905005299**

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 19-02-2015 Radicación: 2015-260-6-3971

Doc: OFICIO 484 DEL 17-02-2015 JUZGADO TERCERO LABORAL DEL CIRCUITO DE SAN JOSE DE CUCUTA

VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0435 EMBARGO LABORAL REF.PROCESO EJECUTIVO LABORAL-RAD 54 001 31 05 003 2011 00477 00

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

DE: BOHORQUEZ GUARIN MARCOS EVANGELISTA Y OTROS

A: EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE CUCUTA S.A. ESP "ETS CUCUTA S.A. ESP" **NIT# 8905005299**

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 17-06-2019 Radicación: 2019-260-6-15865

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

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

DE: ALCALDIA DE SAN JOSE DE CUCUTA

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 01-10-2021 Radicación: 2021-260-6-27259

Doc: OFICIO 2848 DEL 24-09-2021 JUZGADO TERCERO LABORAL DEL CIRCUITO DE SAN JOSE DE CUCUTA

VALOR ACTO: $0

Se cancela anotación No: 10

Puede verificar este documento para ver ingresando a la página certificados.supernotariado.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240910635310040340B **Nro Matricula: 260-4665**

Impreso el 10 de Septiembre de 2024 a las 05:16:24 PM

"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 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL OFICIO 484 DEL 17/2/2015-JUZGADO TERCERO LABORAL DEL CIRCUITO DE CUCUTA-EMBARGO LABORAL-REF PROCESO EJECUTIVO LABORAL-RAD 54 001 31 05 003 2011 00477 00

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

DE: MARCOS EVANGELISTAS BOHORQUEZ SUAREN Y OTROS -1919278

A: E.I.S. CUCUTA S.A. E.S.P.-NIT. 890.500.520-9

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: "12"

CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS

-> 52987

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 **Nro Corrección:** 1 **Radicación:** 2011-260-6-19409 **Fecha:** 16-07-2011

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C. SEGUN RES. NO. 8569 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-260-1-110768 **FECHA: 10-09-2024**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

MARTHA ELIANA PEREZ TORRENEGRA

REGISTRADORA PRINCIPAL

PIN de Validación: a9450a41

https://www.raa.org.co

Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) JOSE LUIS BAEZ FUENTES, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 13505975, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-13505975.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JOSE LUIS BAEZ FUENTES 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	Régimen	Fecha de actualización	Régimen
11 Mayo 2018	**Régimen de Transición**	**15 Feb 2019**	**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	Régimen
15 Feb 2019	**Régimen Académico**

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- 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.

Fecha de inscripción	Régimen
22 Ene 2021	**Régimen Académico**

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles, demás construcciones civiles de infraestructura similar

Fecha de inscripción
15 Feb 2019

Régimen
Régimen Académico

- Puentes, túneles

Fecha de inscripción
22 Ene 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
01 Feb 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
15 Feb 2019

Régimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción	Régimen
15 Feb 2019	Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción	Régimen
15 Feb 2019	Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Artes, joyas, orfebrería, muebles con valor histórico, cultural

Fecha de inscripción	Régimen
01 Feb 2024	Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
15 Feb 2019	Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción	Régimen
22 Ene 2021	**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	Régimen
22 Ene 2021	**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	Régimen
22 Ene 2021	**Régimen Académico**

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 26 de Abril de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCION EN EL RAA.

PIN de Validación: a9450a4f

https://www.raa.org.co

Los datos de contacto del Avaluador son:
Ciudad: CÚCUTA, NORTE DE SANTANDER
Dirección: AVENIDA 3E # 0N-26 QUINTA BOSCH
Teléfono: 3174388775
Correo Electrónico: josbaezf@gmail.com

Titulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico laboral por competencias en Avalúos de Bienes Muebles (Maquinaria y Equipo) e Inmuebles Urbanos Rurales y Especiales Tecni-Incas.
Formación complementaria en Avalúos de bienes de interés cultural y patrimonial: obras de arte y joyas - Tecni-incas
Técnico en Avalúos - Incatec

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)	29 Ene 2019

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV); no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JOSE LUIS BAEZ FUENTES, identificado(a) con Cédula de ciudadania No. 13505975.

El(la) señor(a) JOSE LUIS BAEZ FUENTES se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, asi como con la cuota de autorregulación con Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).

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 Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).

PIN DE VALIDACIÓN

a9450a4f

PIN de Validación: a9450a4f

https://www.raa.org.co

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 veintidos (22) días del mes de Enero del 2026 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Antonio Heriberto Salcedo Pizarro

Representante Legal

PIN de Validación: a9ee0a4b

https://www.raa.org.co

Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) CLAUDIA JENNIFER PEREZ RUIZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 60369209, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 14 de Octubre de 2022 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-60369209.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CLAUDIA JENNIFER PEREZ RUIZ 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	Régimen
14 Oct 2022	**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	Régimen
14 Oct 2022	**Régimen Académico**

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- 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.

Fecha de inscripción	Régimen
14 Oct 2022	**Régimen Académico**

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
14 Oct 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
09 Feb 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
14 Oct 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
14 Oct 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
14 Oct 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Artes, joyas, orfebrería, muebles con valor histórico, cultural

Fecha de inscripción
09 Feb 2024

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
14 Oct 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
14 Oct 2022

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	Régimen
14 Oct 2022	**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	Régimen
14 Oct 2022	**Régimen Académico**

Los datos de contacto del Avaluador son:
Ciudad: CÚCUTA, NORTE DE SANTANDER
Dirección: AVENIDA 3 E N° 0 N - 26, QUINTA BOSCH
Teléfono: 3174242007
Correo Electrónico: cjenni29@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico laboral por competencias en Avalúos - Tecni-Incas
Formación complementaria en Avalúos de Bienes de Interés cultural y patrimonial, Obras de arte y joyas - Tecni-Incas
Especialista en Derecho constitucional y parlamentario - Universidad Externado de Colombia
Magister en Derecho con énfasis en gobierno municipal - Universidad Externado de Colombia

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV); no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) CLAUDIA JENNIFER PEREZ RUIZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 60369209.

El(la) señor(a) CLAUDIA JENNIFER PEREZ RUIZ se encuentra al dia con el pago sus derechos de registro, asi como con la cuota de autorregulación con Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).

PIN de Validación: a9ee0a4b

https://www.raa.org.co

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA http://www.raa.org.co. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).

PIN DE VALIDACIÓN

a9ee0a4b

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 veintisiete (27) días del mes de Enero del 2026 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Antonio Heriberto Salcedo Pizarro

Representante Legal

CLINS CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

AVALUOS-CAPACITACIÓN-CONSULTORIAS
CONSTRUCCIÓN-ASESORIAS

ASOLONJAS

ANAV
CORPORACIÓN COLOMBIANA

AVALUO COMERCIAL LOS POPULARES
AVEBIDA 7 11ª-03/07/11 - CALLE 11ª No.6-77/81/85
BARRIO CENTRO DE CUCUTA

PRESENTADO POR
CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER YA ARAUCA

SOLICITADO POR
EIS CUCUTA E.S.P.

SAN JOSE DE CUCUTA, FEBRERO 15 DEL 2.026

AVENIDA 2E 11-15 OFICINA 304 EDIFICIO LIZARAZO
CAOBOS TEL: 6075009803 CELS: 3174388775 - 3143522370
Clinsascolonjas.com - Cúcuta - Colombia

CORPORACION LONJA
INMOBILIARIA DEL NORTE
DE SANTANDER Y ARAUCA

CLINS CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

AVALUOS-CAPACITACIÓN-CONSULTORIAS
CONSTRUCCIÓN-ASESORIAS

AVALUO COMERCIAL

1. INFORMACIÓN BASICA

1.1	**TIPO DE AVALUO**	: Avalúo Comercial
1.2.	**SOLICITANTE**	: Eis Cúcuta S.A. S.S.P.
1.3.	**PROPIETARIO**	: Eis Cúcuta.
1.4.	**TIPO O CLASE DE INMUEBLE**	: Edificio Los Populares.
1.5.	**DIRECCION**	: Avenida 7 No.11ª-03/07/11 Calle 11ª No.6-77/81/85 Barrio Centro de Cúcuta.
5.1.	**MUNICIPIO**	: Cúcuta
1.5.2.	**DEPARTAMENTO**	: Norte de Santander
1.6.	**DESTINACION DEL INMUEBLE**	: Edificio Los Populares.
1.6.1	**SITUACIÓN ACTUAL**	: Desocupado.
1.7.	**INSPECCION OCULAR**	: 05 de Febrero del 2.026.
1.8.	**PERITO AVALUADOR**	: Ing. José Luis Báez Fuentes

CORPORACION LONJA
INMOBILIARIA DEL NORTE
DE SANTANDER Y ARAUCA

2. TITULACION - ASPECTO JURÍDICO.

2.1. PROPIETARIO:
EIS CUCUTA S.A. E.S.P.

2.2. TITULOS OBSERVADOS:

- Escritura No. 72 del 26 de Enero del año 1962 de la Notaria Primera de Cúcuta.
- Carta Catastral de la Manzana 0104, del sector 07 de la Cartografía Urbana de Cúcuta.
- Folio de Matrícula Inmobiliaria.
- Plan de Ordenamiento Territorial de Cúcuta.

2.3. MATRICULA INMOBILIARIA ANTERIOR : 260-58778.

2.4. CÉDULA O REGISTRO CATASTRAL : 01-07-0103-0001-000
Tomado del recibo Predial Vigencia 2026.

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA



Fuente Igac.

3. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR.

3.1. GENERALIDADES : Sector Consolidado en Usos Institucionales y Comerciales.

3.2. ACTIVIDADES PREDOMINANTES : Alcadia de Cucuta, Edificios Comerciales, Locales Comerciales, Banco de Bogota.

3.3. ESTRATO SOCIO-ECONÓMICO : Comercial.

3.4. INFRAESTRUCTURA URBANISTICA : Red de Acueducto, Alcantarillado, Energía Eléctrica y Telefónica, Vías Pavimentadas, Andenes y Sardineles.

3.4.1. Vías de acceso y/o comunicación : Por la Calle 12 del Barrio Centro de Cucuta.

3.4.2. Transporte Urbano : Por la Calle 14 y La Calle 13 Hay Transporte Urbano de Buses, Busetas y Taxis.

3.5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.

3.5.1. Normas Aplicables : Las Contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Cúcuta.

"Acuerdo 083 del 2001 y ajustadas mediante Acuerdo 089 del 2011-Acuerdo 022 del 2019"



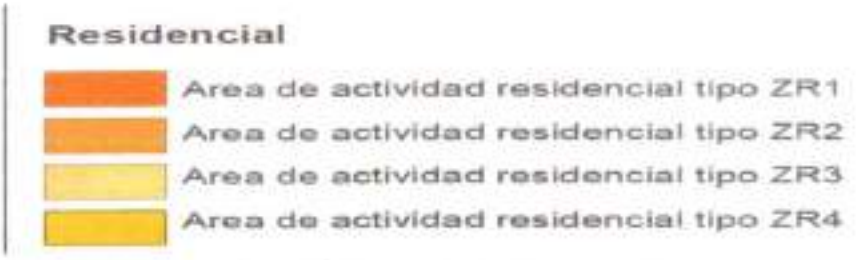
Fuente: Acuerdo 022 del 2019.

ZONA DE ACTIVIDAD ZONA CENTRAL -COMERCIAL I

4.AREAS DE USO RESIDENCIAL	
ZONA DE ACTIVIDAD	4.1. ZONA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL
AREA DE ACTIVIDAD	4.1.3. Zona Residencial 3 (ZR-3)
APLICAN USOS PARA:	Manzanas determinadas como ZR-3. Ver Plano No.17 Zonas de Actividad del Suelo Urbano

USOS PRINCIPALES	Uso	Tipo	Escala
	Vivienda	UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR TIPO R3, VIVIENDA DE INTERES SOCIAL, VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO. El uso principal lleva implícita la autorización para el caso de conjuntos cerrados, agrupaciones cerradas o multifamiliares (Edificios) de la instalación de caseta de vigilancia, oficina de administración, servicios comunales, dotacionales propios de las unidades residenciales y los equipos necesarios para la prestación de servicios esenciales para el uso principal.	
	Dotacional	13. RECREATIVOS PUBLICOS	Local
	Usos viales		
USOS COMPLEMENTARIOS	Comercio	1. USO DOMESTICO	Local y zonal
		2.COMERCIO GENERAL	Zonal, metropolitana
		4. COMERCIO ASOCIADO AL RAMO AUTOMOTRIZ	Local
		6.AGRUPACIONES COMERCIALES	Local
		8.VENTAS DE VIVERES Y ABARROTES	Local, Zonal
	Servicios	1. ACTIVIDADES DE ESPARCIMIENTO	Local
		2. PARQUEADEROS	Local
		3. CAFETERÍAS RESTAURANTES	Local, zonal
		4. SERVICIOS DE BELLEZA Y CUIDADO CORPORAL	Local, Zonal
		5. SERVICIOS VETERINARIOS	Local
		7.ALOJAMIENTO Y HOTELES	Zonal
		8. ENTRETENIMIENTO, ACTIVIDADES CULTURALES Y RECREATIVAS	Local, Zonal
		9.CORREO Y TELECOMUNICACIONES	Local,Zonal
		11.INTERMEDIACION FINANCIERA	Local
		12. ESPECIALIZADOS, PROFESIONALES Y TECNICOS	Local, Zonal
	Dotacional	1. EDUCACION	Local, Zonal, Metropolitana
		2. SALUD (Se permitirán estos usos cuando la edificación donde se pretenda desarrollar la actividad cumpla con las normas aplicables para el uso dotacional propuesto).	Local, Zonal, Metropolitana
		3.SERVICIOS SOCIALES	Local, Zonal, Metropolitana
		4. CENTROS DE CULTO	Local
		5. ACTIVIDADES DEPORTIVAS	Local, Zonal, Metropolitana
		6. SERVICIO A LA COMUNIDAD	Local, Zonal, metropolitana
		11. DE SEGURIDAD	Local
	Industria	1.ARTESANAL	Bajo impacto

		2.CONFECCIÓN DE PRENDAS DE VESTIR Y SIMILARES	Bajo Impacto
		3.FABRICACIÓN DE MUEBLES	Bajo Impacto
		4.ACTIVIDADES DE EDIFICION E IMPRESIÓN Y REPRODUCCION DE GRABACIONES	Bajo Impacto
		5. CALZADO	Bajo Impacto
		6. INDUSTRIAS FAMILIARES	Bajo Impacto



4. DETERMINACIÓN FÍSICA DEL INMUEBLE.

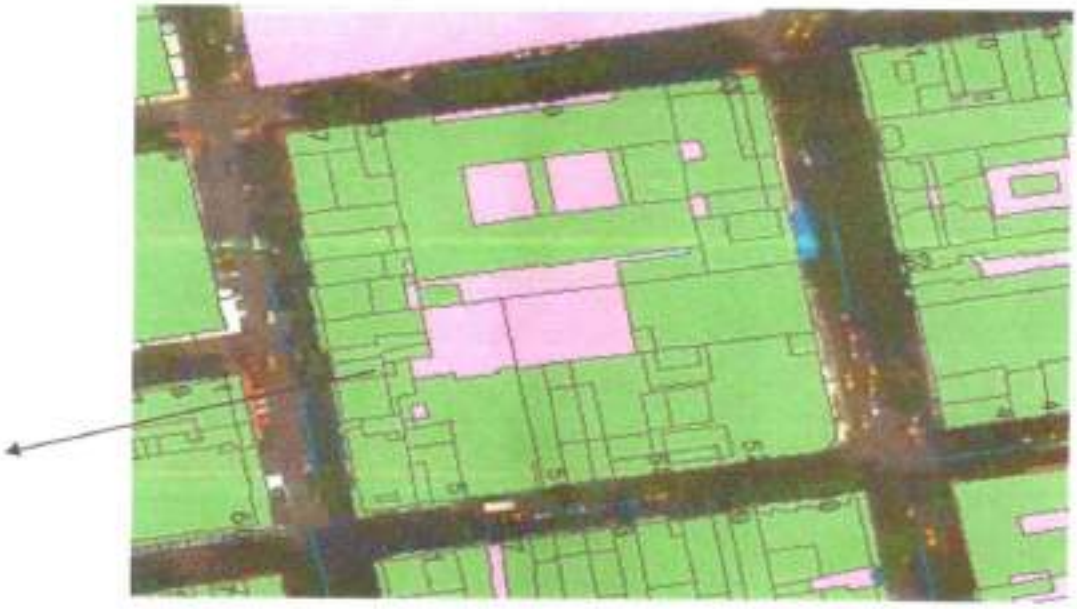
4.1. LINDEROS:

- **Los Contenidos en la Escritura No. 72** del 26 de Enero del año 1962 de la Notaria Primera de Cúcuta.

4.2. TOPOGRAFÍA:

Forma del lote : Regular.
Relieve : Plano.
Ubicación en la manzana : Predio Esquinero.

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA



4.3. AREA LOTE SEGÚN FOLIO : 725 M2.
4.4. AREA CONSTRUIDA : 690M2.
NOTA: Se requiere actualizar áreas y linderos por parte del igac y enviar a la Oficina de Registro.

5. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN.

5.1 DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE :
Una construcción de Un Piso distribuida de la siguiente manera:
Funcionan locales sobre la avenida 7.

DETALLES DE LA CONSTRUCCIÓN:

5.2.1. Fachada : En Santamaría.
5.2.2. Pisos : Son en Cerámica.
5.2.3. Estructura : Es en columnas de concreto con confinamiento de Muros.
5.2.4. Cubierta : Es en Caña Brava-Teja.

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

5.2.5. **Muros** : En Ladrillo.
5.2.6. **Baños** : En Regular Estado de Conservación.
5.2.7. **Cocina** : No Hay.
5.2.8. **Estado de Conservación** : Regular.

5.4 **VETUSTEZ: 56** Años.

5.5. SERVICIOS PÚBLICOS:

Acueducto por la empresa : Si. Aguas Kapital
Alcantarillado por la empresa : Si. Aguas Kapital
Energía Eléctrica por la empresa : CENS-EPM

6. OTROS FACTORES

6.1. CONSIDERACIONES IMPORTANTES EN LA VALORACIÓN

6.1.1. Intrínsecos:

- **Positivos** : La Ubicación del Predio dentro del Sector.
- **Negativos** : Las Mejoras Existentes requieren Reparaciones Importantes.

6.1.2. Extrínsecos:

- **Positivos** : Sector con Buen entorno en la Actualidad y Buena Tendencia a Valorizarse.
- **Negativos** : Falta Amoblamiento Urbano por parte del Municipio de Cúcuta.

7. ASPECTO ECONÓMICO.

7.1. UTILIZACIÓN ECONÓMICA : Actualmente el inmueble no genera renta.

7.2. ACTUALIDAD CONSTRUCTIVA EN LA ZONA : En el momento existe la remodelación de Casas cerca a este predio Generando una Mayor Valorización y Comercialización.

7.3. OFERTA Y DEMANDA EN LA ZONA : En consecuencia, que la zona es de Carácter Residencial - Comercial la Oferta y Demanda ha empezado moderadamente a activarse.

8. METODOS VALUATORIOS.

8.1. AVALÚO DEL LOTE : Para la determinación del valor comercial del inmueble, se adoptó el método de AVALÚO POR COMPARACIÓN O MERCADO, donde se consultaron diversas fuentes de información para conocer el estado de oferta y demanda, de acuerdo a negociaciones recientes o predios disponibles para la venta; debido a que el mercado inmobiliario ha sido escaso en el sector, se Complementó esta información con encuestas realizadas a personas expertas en este campo.

Para ajustar los valores de comparación de los lotes tomados como muestra; al predio objeto de este avalúo, se le aplicaron los siguientes factores de influencia:

- Fondo.
- Frente.
- Forma.
- Regularidad.
- Área.
- Topografía.
- Ubicación en la manzana.
- Mayor y Mejor Uso.

SE ANEXAN SOPORTE FOTOGRAFICO DE LAS OFERTAS

OFERTA 01



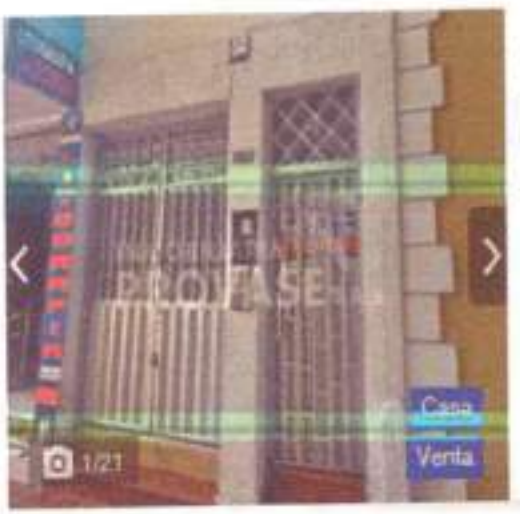
Casa-local En Venta En Cúcuta Centro

$ 1.700.000.000

Cúcuta, Norte de Santander

12 habitaciones 9 baños 713 m²

Inmobiliaria Provase Ltda



Casa-local En Venta En Cúcuta Centro

$ 400.000.000

San José De Cúcuta, Norte De Santander

3 habitaciones 2 baños 155 m²

Inmobiliaria Provase Ltda

Casa-local En Ve

OFERTA 02

CUADRO DE INVESTIGACION DE MERCADO

INVESTIGACION DE MERCADO CENTRO DE CUCUTA

Item	Tipo - Direccion	Valor Venta	Valor M²	Fuente	Tamaño	Factor Oferta	Factor Tamaño	Factor Ubicación	Resultados
1	PARQUEADERO CALLE 11A	$ 6.000.000.000.00	$ 3.000.000.00	314-3522370 CFINCAR LTDA	2.000.00 M²	0.97	1.00	1.10	$ 3.201.000.00
2	PARQUEADERO CALLE 12	$ 5.000.000.000.00	$ 3.333.333.33	321-2788048 JHON PARRA	1.500.00 M²	0.95	1.00	1.00	$ 3.166.666.67
3	PARQUEADERO CALLE 13	$ 4.500.000.000.00	$ 3.000.000.00	315-8457752 WAYRA	1.500.00 M²	0.95	1.00	1.00	$ 2.850.000.00
							Promedio		$ 3.072.555.56
							Desv Standar		$ 193.501.75
							Coef. De Variación		6.30%

VALOR ADOPTADO POR M²	$ 3.073.000.00

ÁREA DEL PREDIO	1.863.00 M2

Teniendo en cuenta la diversidad de la información obtenida, la afectación que sufre el predio por la negatividad de su Relación Frente-Fondo, de estar ubicado en buen sitio y aplicados los análisis y ajustes necesarios; se determina que el Justiprecio para el mismo, es de: **$ 3.073.000.oo por metro cuadrado.**

8.2. AVALÚO DE LA CONSTRUCCIÓN :

El método utilizado para realizar la valuación de la construcción, es el de COSTO DE REPOSICIÓN, aplicando una depreciación mediante las tablas De Fitto y Corvinni, las cuales combinan la edad del inmueble (vetustez), Con su estado de conservación, definiendo un porcentaje de DEPRECIACIÓN, que se aplica al valor del costo de reposición y se obtiene

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

El valor por metro cuadrado depreciado.

NOTA: SE ADOPTA EL VALOR DE M2 DE LA REVISTA CONSTRUINFORMES No.200 DEL 2026.

CORPORACION LONJA
INMOBILIARIA DEL NORTE
DE SANTANDER Y ARAUCA

COSTO DE METRO CUADRADO DE CONSTRUCCION

	UNIFAMILIAR			
	MEDIA BAJA	MEDIA MEDIA	MEDIA ALTA	ALTA
COSTO DIRECTO				
Actual	$1.292.636,91	$1.386.182,83	$1.605.294,35	$2.322.087,17
Incremento de costos	$36.190,69	$36.644,12	$42.413,82	$61.428,35
Costo directo futuro	$1.328.834,59	$1.421.836,95	$1.646.708,18	$2.383.495,52
COSTOS INDIRECTOS				
Impuesto construccion	$14.423,53	$17.785,58	$22.545,47	$27.740,46
Cotrasion servicios				
Acueducto	$203,43	$114,88	$80,90	$17,99
Energia	$2.788,31	$1.558,09	$825,13	$239,74
Honorarios	$208.458,67	$224.650,24	$260.021,89	$376.492,20
Total costos indirectos	$227.023,14	$244.108,73	$282.953,38	$404.580,16
TOTAL COSTO CONSTRUCCION	$1.553.857,73	$1.665.943,68	$1.929.661,56	$2.788.075,71
COSTOS GENERALES				
Gastos grales	$77.692,89	$83.297,18	$96.433,08	$139.404,29
Costos de ventas				
Comisiones	$79.810,06	$85.310,22	$98.742,49	$143.009,73
Publicidad	$15.288,35	$14.218,57	$16.457,08	$23.634,86
Legales	$34.467,70	$36.967,76	$42.788,41	$61.970,88
Total costo ventas	$127.570,12	$136.496,53	$157.987,98	$228.615,57
Total costos generales	$205.069,01	$219.793,53	$254.421,06	$368.219,86
COSTO EDIFICACION SIN CF	$1.758.926,73	$1.885.737,22	$2.183.082,62	$3.156.305,58
COSTOS FINANCIEROS (TS % C.T EDIF.)	$99.833,39	$74.968,05	$86.673,34	$125.312,81
COSTO TOTAL EDIFICACION No incluye valor del lote	$1.828.760,13	$1.960.665,29	$2.269.755,96	$3.281.618,07
COSTO MANO DE OBRA	$308.140,00	$381.161,74	$468.799,67	$672.977,88
OBSERVACIONES:				
No de viviendas	30 unidades	20 unidades	15 unidades	1 unidad
Tiempo construccion	6 meses	6 meses	6 meses	6 meses
Promocion	6 meses	6 meses	6 meses	7 meses
Personal obra				
Residente	Si	Si	Si	No
Almacenista	Si	Si	Si	Si
Celador Nocturno	Si	Si	Si	Si

AVENIDA 2E 11-15 OFICINA 304 EDIFICIO LIZARAZO
CAOBOS TEL: 6075009803 CELS: 3174388775 - 3143522379
Clinsasesorias.com - Cúcuta - Colombia

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI

ITEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
AREA CONSTRUIDA	58	100	58,00%	3	15,61%	$ 1.202.000	$716.740	$570.259	$ 570,259

9. **AVALÚO COMERCIAL.**

Nota: Se liquida Avaluó con área medida en campo y área del igac

DESCRIPCION	AREA (M2)	VAL. M2	V/R PARCIAL
AREA LOTE	725	$ 3,073,000.00	$ 2,227,925,000.00
AREA CONSTRUIDA	690.00	$ 573,000.00	$ 395,370,000.00
VALOR TOTAL			$ 2,623,295,000.00

SON: DOS MIL SEISCIENTOS VEINTI TRES MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL PESOS M/CTE ($ 2.623.295.000.oo)

CORPORACION LONJA
INMOBILIARIA DEL NORTE
DE SANTANDER Y ARAUCA

ING.JOSE LUIS BAEZ FUENTES
RAA-AVAL 13505975 DE ANAV

CORPORACION LONJA
INMOBILIARIA DEL NORTE
DE SANTANDER Y ARAUCA

DRA.CLAUDIA JENNIFER PEREZ RUIZ
RAA-AVAL60369209 DE ANAV

CORPORACION LONJA
INMOBILIARIA DEL NORTE
DE SANTANDER Y ARAUCA

CONSIDERACIONES ADICIONALES.

- Para la elaboración del presente avalúo se tomó información de documentos tales como: Escrituras públicas protocolizadas, folio de matricula expedidos por la oficina de instrumentos públicos, cartas e información catastral suministrada por el IGAC ; los cuales se asume de buena fe que contienen una información veridica y ajustada a los actos legales a que ellas conllevan, por lo cual no se asume ninguna responsabilidad por parte del Avaluador en el caso de que hallan o existan imprecisiones o errores de tipo legal o técnicos contenidos en ellos.

- Durante la inspección ocular se observaron las construcciones en su parte visible, por lo cual no se asume responsabilidad sobre factores exógenos que afecten al bien y que solo podrían ser detectados mediante estudios técnicos y sobre acontecimientos fortuitos o impredecibles que pudiesen afectar el bien avaluado.

- El avalúo se realizó teniendo en cuenta que una posible negociación se desarrolle en condiciones normales de mercado, dentro de un lapso prudente de tiempo que no altere las conclusiones del presente informe.

CORPORACION LONJA
INMOBILIARIA DEL NORTE
DE SANTANDER Y ARAUCA

ING.JOSE LUIS BAEZ FUENTES
RAA-AVAL 13505975 DE ANAV

CORPORACION LONJA
INMOBILIARIA DEL NORTE
DE SANTANDER Y ARAUCA

CLINS CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

ASOCIADOS ANAV CORPORACIÓN COLOMBIANA

AVALUOS-CAPACITACIÓN-CONSULTORIAS
CONSTRUCCIÓN-ASESORIAS



ENTORNO



FACHADA



ENTORNO



ENTORNO



ENTORNO



ENTORNO

CORPORACION LONJA
INMOBILIARIA DEL NORTE
DE SANTANDER Y ARAUCA

CLINS | CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

AVALUOS-CAPACITACIÓN-CONSULTORIAS
CONSTRUCCIÓN-ASESORIAS



ENTORNO



FACHADA



ENTORNO



ENTORNO



ENTORNO



ENTORNO

CORPORACION LONJA
INMOBILIARIA DEL NORTE
DE SANTANDER Y ARAUCA

A B C

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ1234567890~!@#$%^&*()_+{}:"<>?|

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ1234567890~!@#$%^&*()_+{}:"<>?|

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ1234567890~!

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ1234567890

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ1234567890~!@#$%^&()_+{}*

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ1234567890~!@#$%^&*()

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ1234567890~!@#$%^&*()_+{}:"<>?|

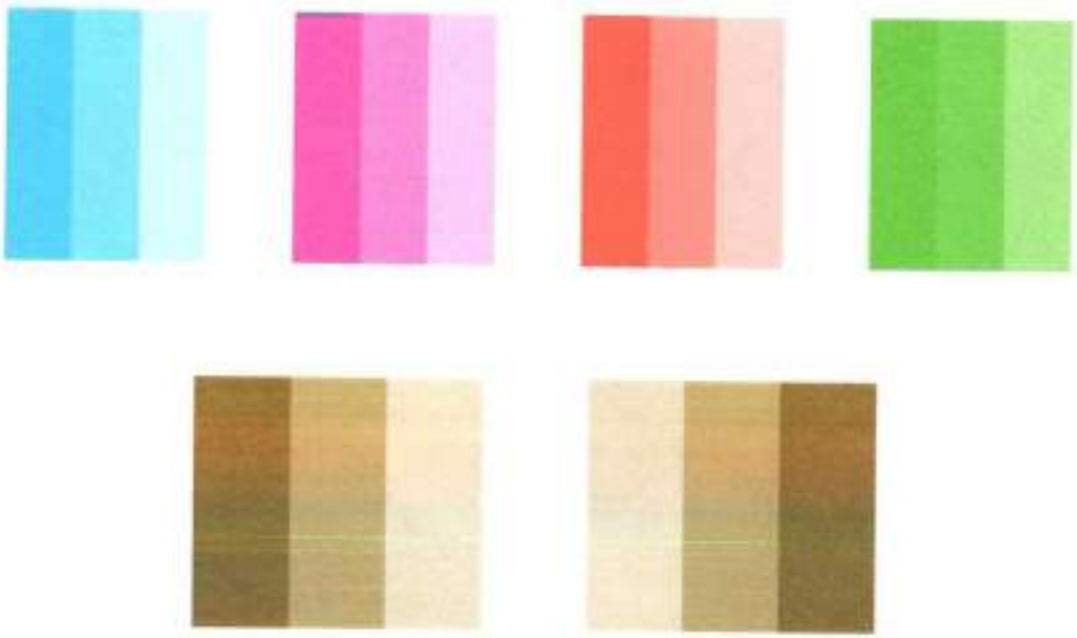
ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ1234567890~!@#$%^&*()_+{}:"<>?|

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ1234567890~!@#$%^&*()_+{}:"<>?|

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ1234567890~!@#$%^&*()_+{}:"<>?|

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ1234567890~!@#$%^&()_+{}:"<>?|*

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ1234567890~!@#$%^&*()_+{}:"<>?|



A B C

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ1234567890~!@#$%^&*()_+{}:"<>?|

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ1234567890~!@#$%^&*()_+{}:"<>?|

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ1234567890~!

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ1234567890

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ1234567890~!@#$%^&()_+{}*

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ1234567890~!@#$%^&*()

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ1234567890~!@#$%^&*()_+{}:"<>?|

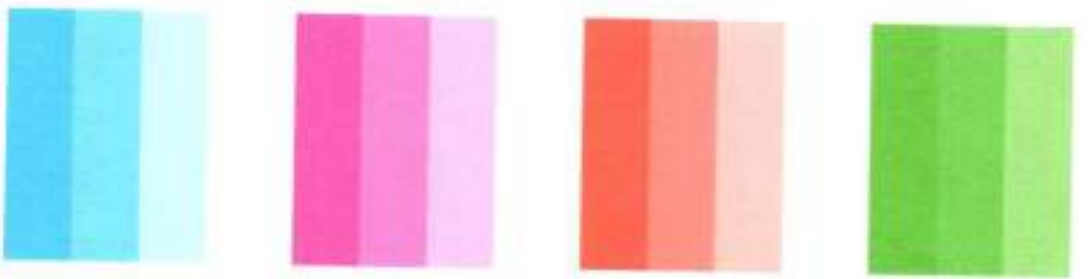
ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ1234567890~!@#$%^&*()_+{}:"<>?|

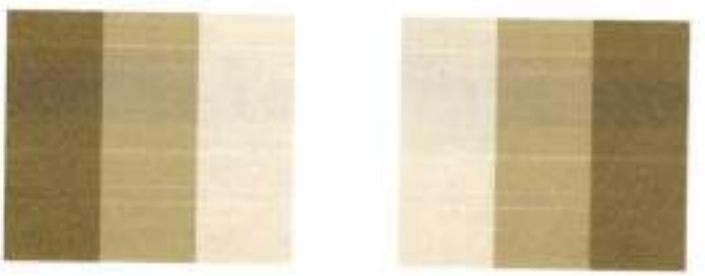
ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ1234567890~!@#$%^&*()_+{}:"<>?|

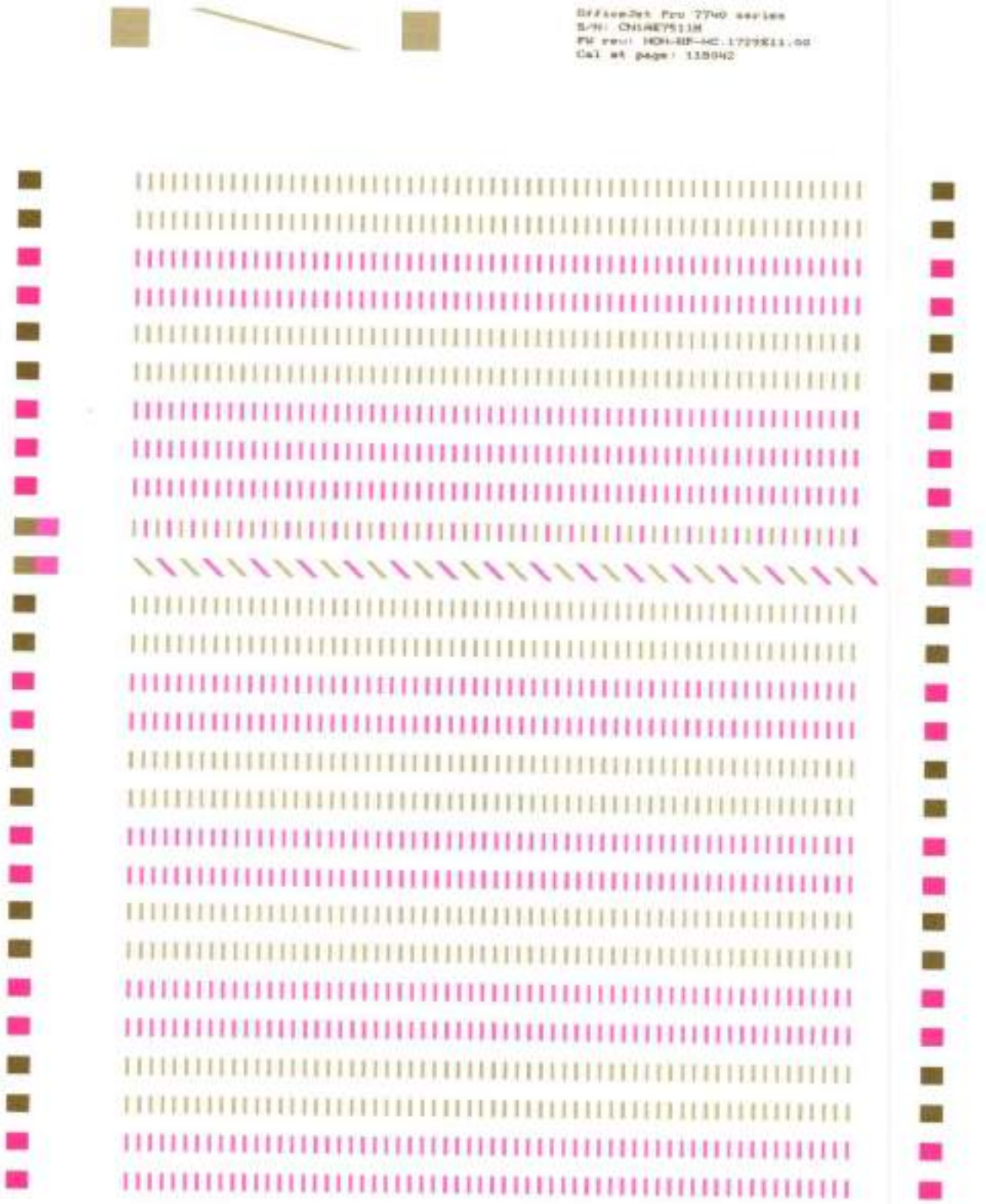
ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ1234567890~!@#$%^&*()_+{}:"<>?|

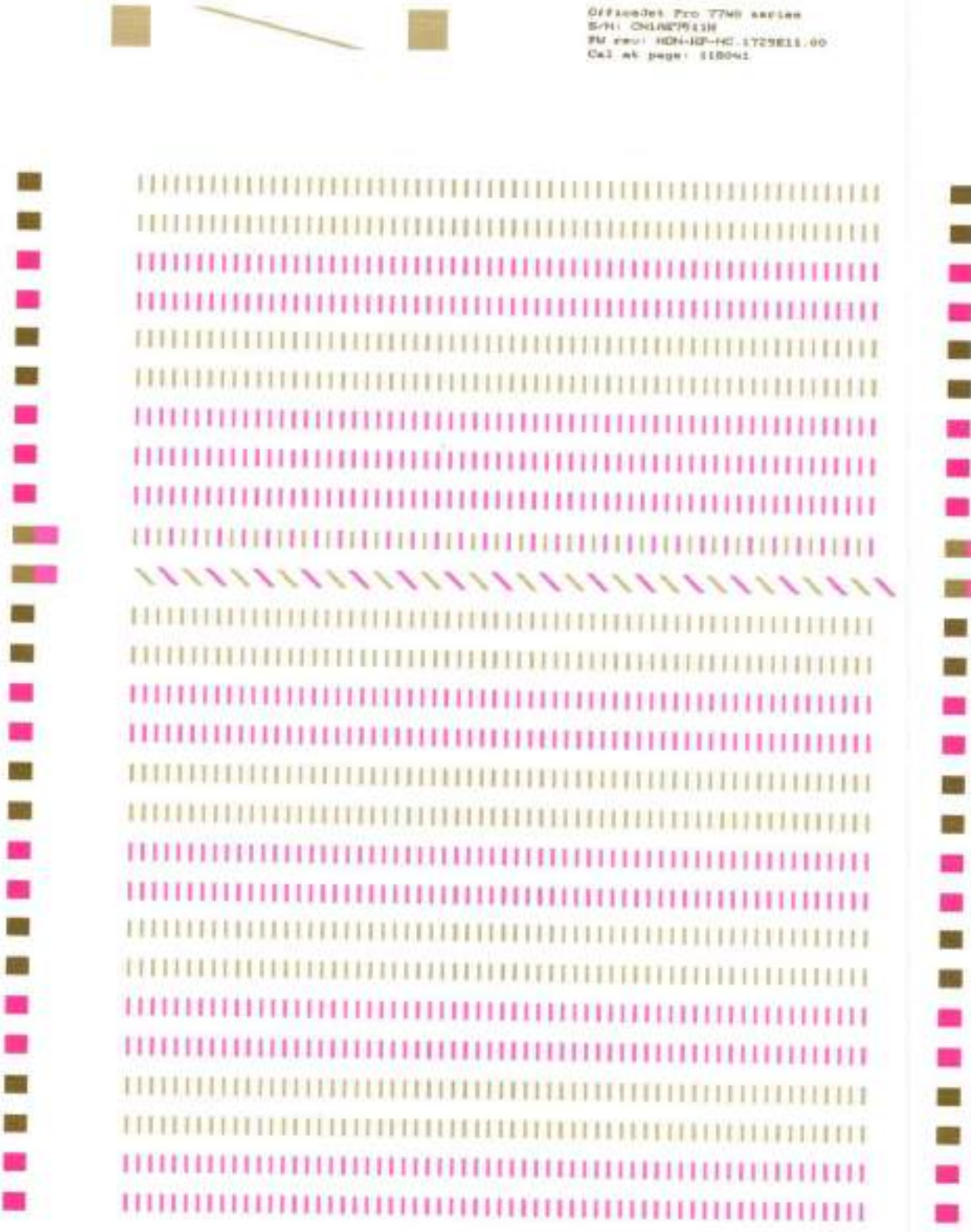
ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ1234567890~!@#$%^&()_+{}:"<>?|*

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ1234567890~!@#$%^&*()_+{}:"<>?|






OfficeJet Pro 7740 series
S/N: CN1AE75118
FW rev: MDH-BF-MC.1729E11.os
Cal at page: 115042


Officejet Pro 7740 series
S/N: CN1AE7S13B
FW rev: MDN-MP-MC.1725E11.00
Cal at page: 118041

A B C

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ1234567890~!@#$%^&*()_+{}:"<>?|

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ1234567890~!@#$%^&*()_+{}:"<>?|

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ1234567890~!

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ1234567890

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ1234567890~!@#$%^&()_+{}*

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ1234567890~!@#$%^&*()

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ1234567890~!@#$%^&*()_+{}:"<>?|

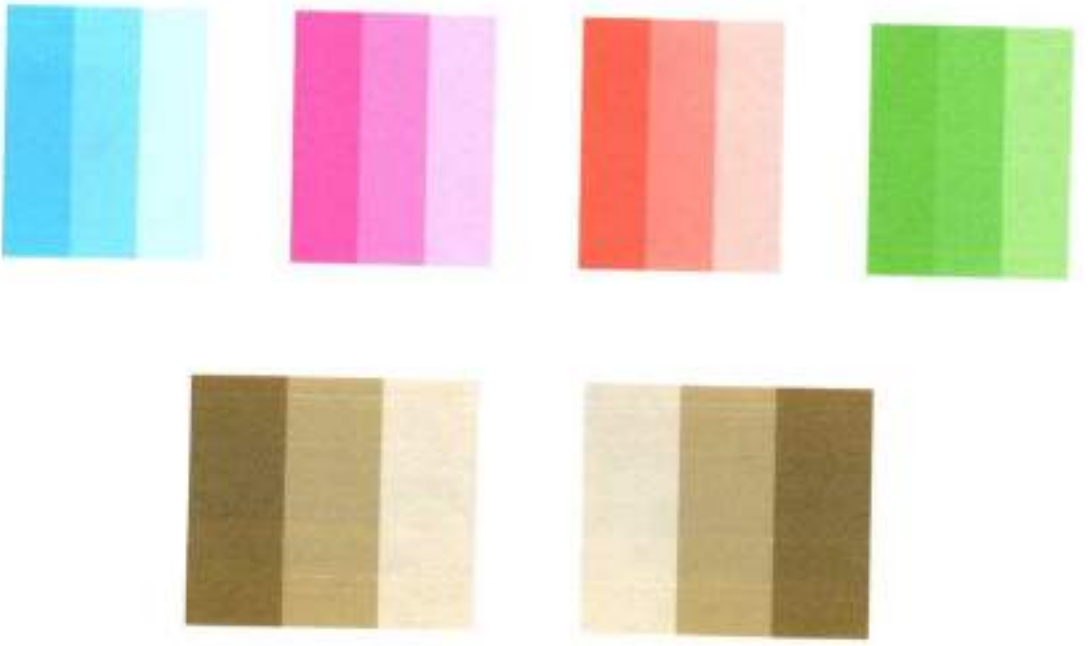
ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ1234567890~!@#$%^&*()_+{}:"<>?|

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ1234567890~!@#$%^&*()_+{}:"<>?|

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ1234567890~!@#$%^&*()_+{}:"<>?|

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ1234567890~!@#$%^&()_+{}:"<>?|*

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ1234567890~!@#$%^&*()_+{}:"<>?|



A B C

A B C D E F G H I J K L M N O P Q R S T U V W X Y z

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ1234567890~!@#$%^&*()_+{}:"<>?|

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ1234567890~!@#$%^&*()_+{}:"<>?|

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ1234567890~!

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ1234567890

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ1234567890~!@#$%^&()_+{}*

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ1234567890~!@#$%^&*()

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ1234567890~!@#$%^&*()_+{}:"<>?|

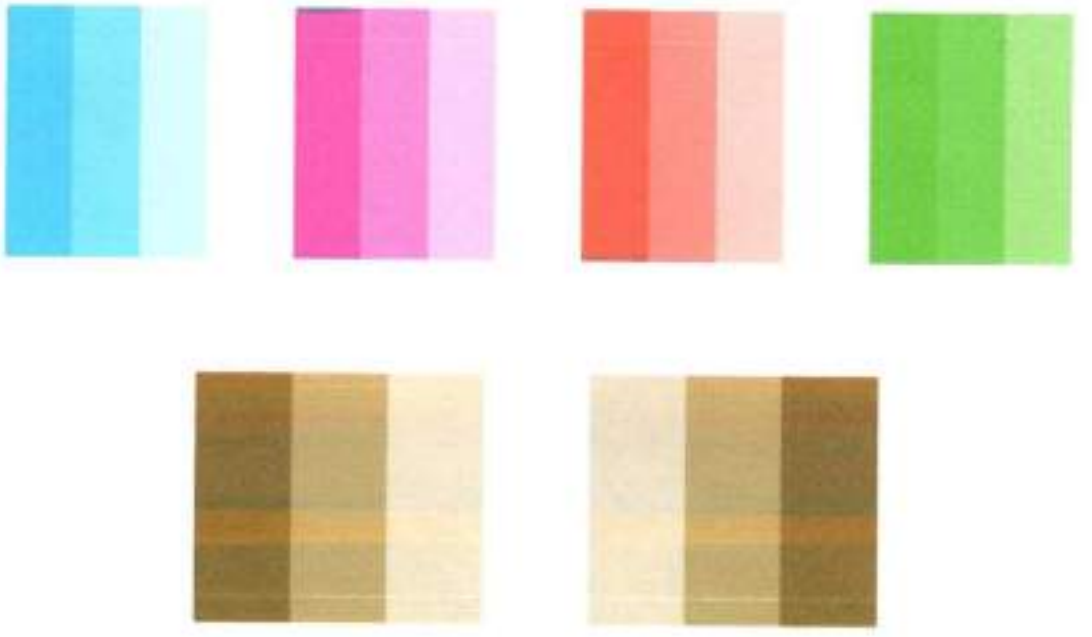
ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ1234567890~!@#$%^&*()_+{}:"<>?|

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ1234567890~!@#$%^&*()_+{}:"<>?|

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ1234567890~!@#$%^&*()_+{}:"<>?|

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ1234567890~!@#$%^&()_+{}:"<>?|*

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ1234567890~!@#$%^&*()_+{}:"<>?|



A B C

A B C D E F G H I J K L M N O P Q R S T U V W X Y z

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ1234567890~!@#$%^&*()_+{}:"<>?|

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ1234567890~!@#$%^&*()_+{}:"<>?|

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ1234567890~!

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ1234567890

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ1234567890~!@#$%^&()_+{}*

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ1234567890~!@#$%^&*()

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ1234567890~!@#$%^&*()_+{}:"<>?|

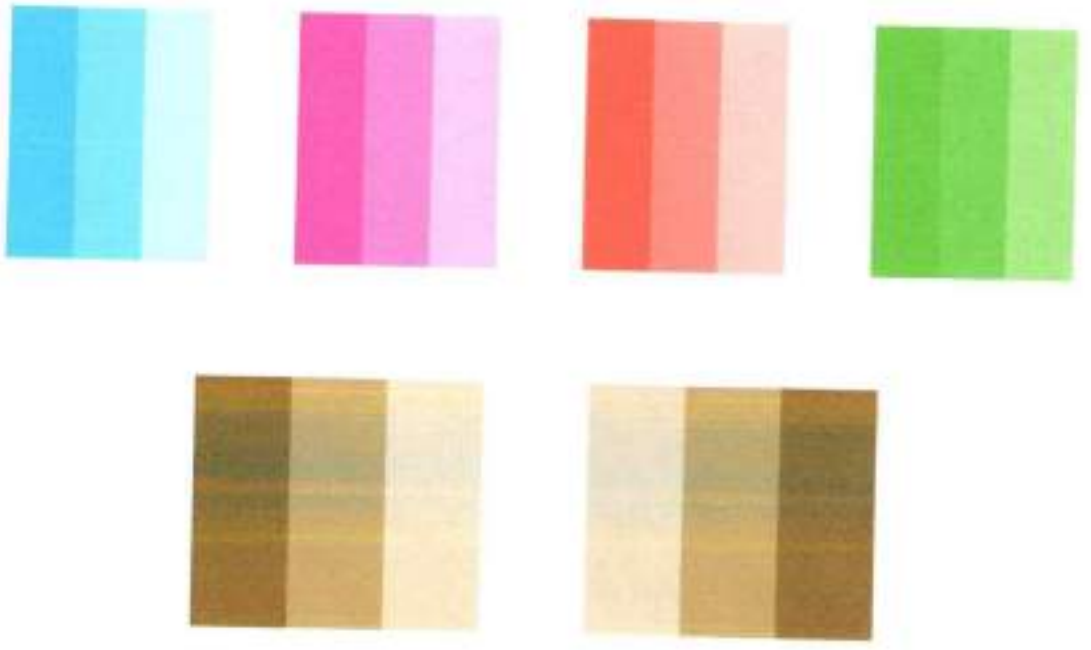
ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ1234567890~!@#$%^&*()_+{}:"<>?|

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ1234567890~!@#$%^&*()_+{}:"<>?|

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ1234567890~!@#$%^&*()_+{}:"<>?|

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ1234567890~!@#$%^&()_+{}:"<>?|*

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ1234567890~!@#$%^&*()_+{}:"<>?|



A B C

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ1234567890~!@#$%^&*()_+{}:"<>?|

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ1234567890~!@#$%^&*()_+{}:"<>?|

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ1234567890~!

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ1234567890

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ1234567890~!@#$%^&()_+{}*

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ1234567890~!@#$%^&*()

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ1234567890~!@#$%^&*()_+{}:"<>?|

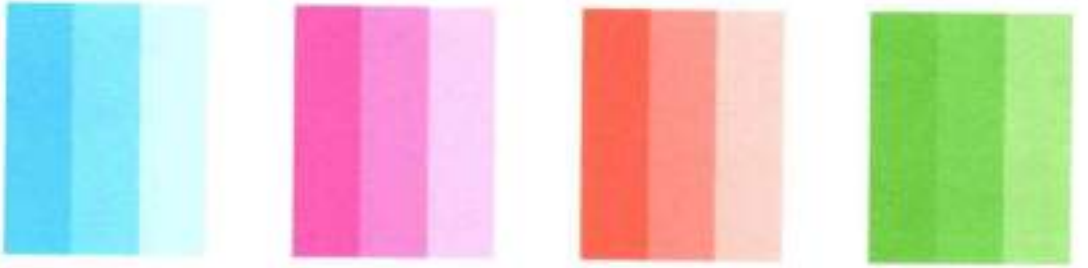
ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ1234567890~!@#$%^&*()_+{}:"<>?|

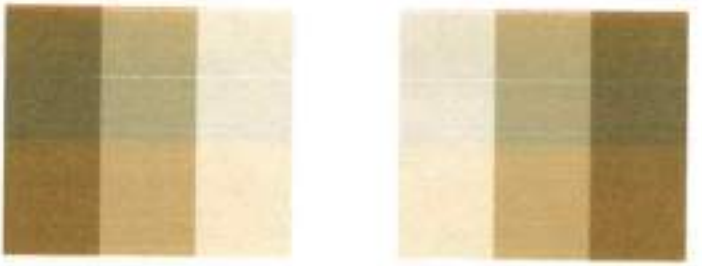
ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ1234567890~!@#$%^&*()_+{}:"<>?|

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ1234567890~!@#$%^&*()_+{}:"<>?|

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ1234567890~!@#$%^&()_+{}:"<>?|*

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ1234567890~!@#$%^&*()_+{}:"<>?|





A B C

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ1234567890~!@#$%^&*()_+{}:"<>?|

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ1234567890~!@#$%^&*()_+{}:"<>?|

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ1234567890~!

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ1234567890

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ1234567890~!@#$%^&()_+{}*

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ1234567890~!@#$%^&*()

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ1234567890~!@#$%^&*()_+{}:"<>?|

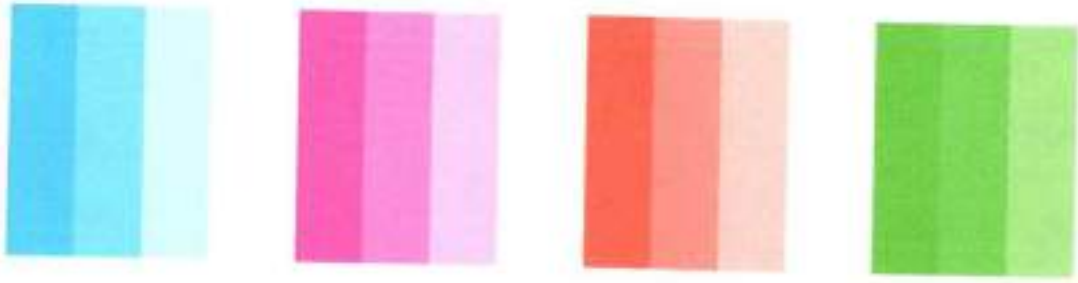
ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ1234567890~!@#$%^&*()_+{}:"<>?|

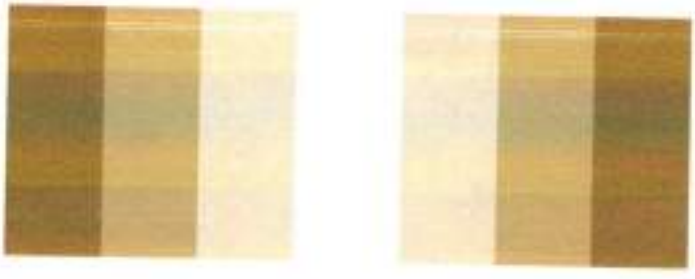
ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ1234567890~!@#$%^&*()_+{}:"<>?|

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ1234567890~!@#$%^&*()_+{}:"<>?|

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ1234567890~!@#$%^&()_+{}:"<>?|*

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ1234567890~!@#$%^&*()_+{}:"<>?|





A B C

A B C D E F G H I J K L M N O P Q R S T U V W X Y z

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ1234567890~!@#$%^&*()_+{}:"<>?|

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ1234567890~!@#$%^&*()_+{}:"<>?|

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ1234567890~!

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ1234567890

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ1234567890~!@#$%^&()_+{}*

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ1234567890~!@#$%^&*()

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ1234567890~!@#$%^&*()_+{}:"<>?|

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ1234567890~!@#$%^&*()_+{}:"<>?|

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ1234567890~!@#$%^&*()_+{}:"<>?|

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ1234567890~!@#$%^&*()_+{}:"<>?|

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ1234567890~!@#$%^&()_+{}:"<>?|*

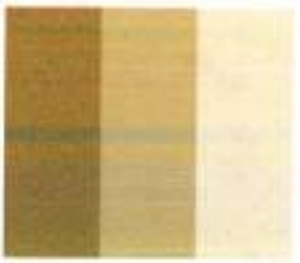
ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ1234567890~!@#$%^&*()_+{}:"<>?|

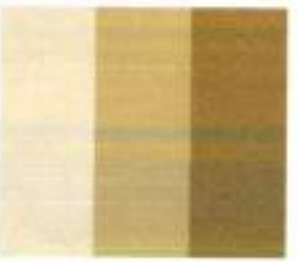












A B C

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ1234567890~!@#$%^&*()_+{}:"<>?|

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ1234567890~!@#$%^&*()_+{}:"<>?|

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ1234567890~!

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ1234567890

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ1234567890~!@#$%^&()_+{}*

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ1234567890~!@#$%^&*()

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ1234567890~!@#$%^&*()_+{}:"<>?|

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ1234567890~!@#$%^&*()_+{}:"<>?|

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ1234567890~!@#$%^&*()_+{}:"<>?|

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ1234567890~!@#$%^&*()_+{}:"<>?|

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ1234567890~!@#$%^&()_+{}:"<>?|*

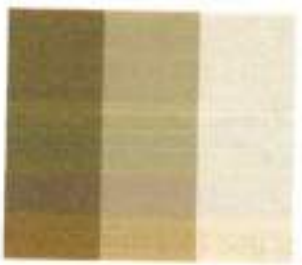
ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ1234567890~!@#$%^&*()_+{}:"<>?|

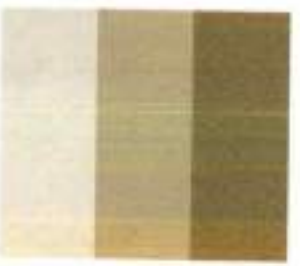












A B C

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ1234567890~!@#$%^&*()_+{}:"<>?|

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ1234567890~!@#$%^&*()_+{}:"<>?|

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ1234567890~!

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ1234567890

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ1234567890~!@#$%^&()_+{}*

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ1234567890~!@#$%^&*()

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ1234567890~!@#$%^&*()_+{}:"<>?|

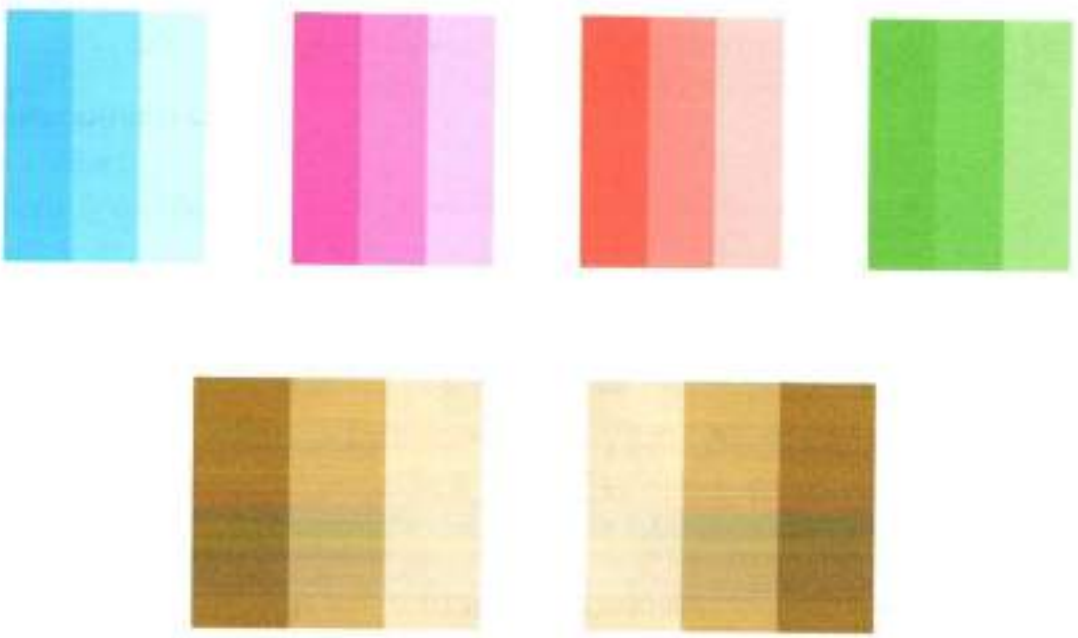
ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ1234567890~!@#$%^&*()_+{}:"<>?|

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ1234567890~!@#$%^&*()_+{}:"<>?|

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ1234567890~!@#$%^&*()_+{}:"<>?|

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ1234567890~!@#$%^&()_+{}:"<>?|*

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ1234567890~!@#$%^&*()_+{}:"<>?|



A B C

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ1234567890~!@#$%^&*()_+{}:"<>?|

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ1234567890~!@#$%^&*()_+{}:"<>?|

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ1234567890~!

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ1234567890

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ1234567890~!@#$%^&()_+{}*

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ1234567890~!@#$%^&*()

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ1234567890~!@#$%^&*()_+{}:"<>?|

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ1234567890~!@#$%^&*()_+{}:"<>?|

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ1234567890~!@#$%^&*()_+{}:"<>?|

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ1234567890~!@#$%^&*()_+{}:"<>?|

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ1234567890~!@#$%^&()_+{}:"<>?|*

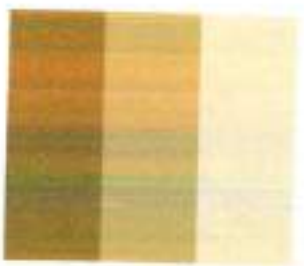
ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ1234567890~!@#$%^&*()_+{}:"<>?|

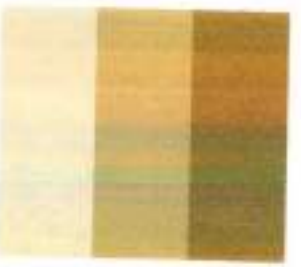














ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ1234567890~!

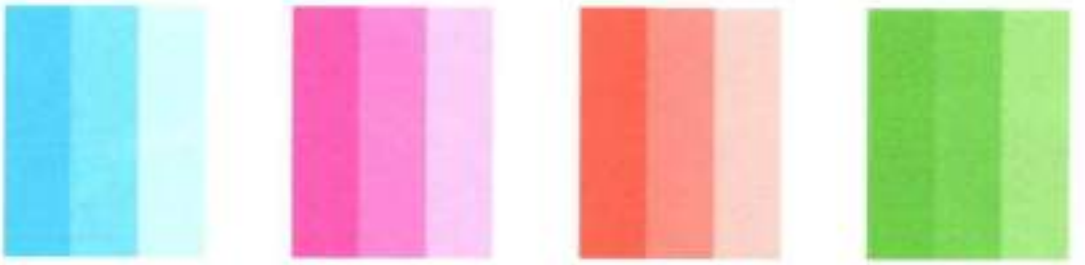
ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ1234567890

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ1234567890~!@#$%^&*()_+{}:"<>?|

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ1234567890~!@#$%^&*()_+{}:"<>?|

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ1234567890~!@#$%^&()_+{}:"<>?|*

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ1234567890~!@#$%^&*()_+{}:"<>?|





PIN de Validación: a9ea3a1b

https://www.raa.org.co

Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) CLAUDIA JENNIFER PEREZ RUIZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 60369209, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 14 de Octubre de 2022 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-60369209.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CLAUDIA JENNIFER PEREZ RUIZ 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
14 Oct 2022

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
14 Oct 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- 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.

Fecha de inscripción
14 Oct 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
22 Ene 2021

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
22 Ene 2021

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
22 Ene 2021

Régimen
Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raiz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 26 de Abril de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCION EN EL RAA.

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 veintidos (22) días del mes de Enero del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Antonio Heriberto Salcedo Pizarro

Representante Legal

PIN de Validación: a9450a4f

https://www.raa.org.co

Los datos de contacto del Avaluador son:
Ciudad: CÚCUTA, NORTE DE SANTANDER
Dirección: AVENIDA 3E # 0N-26 QUINTA BOSCH
Teléfono: 3174388775
Correo Electrónico: josbaezf@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico laboral por competencias en Avalúos de Bienes Muebles (Maquinaria y Equipo) e Inmuebles Urbanos Rurales y Especiales Tecni-Incas.
Formación complementaria en Avalúos de bienes de interés cultural y patrimonial; obras de arte y joyas - Tecni-incas
Técnico en Avalúos - Incatec

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)	29 Ene 2019

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV); no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JOSE LUIS BAEZ FUENTES, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 13505975.

El(la) señor(a) JOSE LUIS BAEZ FUENTES se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).

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 Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).

PIN DE VALIDACIÓN

a9450a4f

PIN de Validación: [illegible]

https://www.raa.org.co

Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)
NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) JOSE LUIS BAEZ FUENTES, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 13505975, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-13505975.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JOSE LUIS BAEZ FUENTES 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	Régimen	Fecha de actualización	Régimen
11 Mayo 2018	**Régimen de Transición**	**15 Feb 2019**	**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	Régimen
15 Feb 2019	**Régimen Académico**

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- 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.

Fecha de inscripción	Régimen
22 Ene 2021	**Régimen Académico**

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
14 Oct 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
09 Feb 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
14 Oct 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
14 Oct 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
15 Feb 2019

Régimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
15 Feb 2019

Régimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Artes, joyas, orfebrería, muebles con valor histórico, cultural

Fecha de inscripción
01 Feb 2024

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
15 Feb 2019

Régimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
14 Oct 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Artes, joyas, orfebrería, muebles con valor histórico, cultural

Fecha de inscripción
09 Feb 2024

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
14 Oct 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
14 Oct 2022

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
14 Oct 2022

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
14 Oct 2022

Régimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:
Ciudad: CÚCUTA, NORTE DE SANTANDER
Dirección: AVENIDA 3 E N° 0 N - 26, QUINTA BOSCH
Teléfono: 3174242007
Correo Electrónico: cjenni29@hotmail.com

Titulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico laboral por competencias en Avalúos - Tecni-Incas
Formación complementaria en Avalúos de Bienes de interés cultural y patrimonial, Obras de arte y joyas - Tecni-Incas
Especialista en Derecho constitucional y partamentario - Universidad Externado de Colombia
Magister en Derecho con énfasis en gobierno municipal - Universidad Externado de Colombia

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV); no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) CLAUDIA JENNIFER PEREZ RUIZ, identificado(a) con Cédula de ciudadania No. 60369209.

El(la) señor(a) CLAUDIA JENNIFER PEREZ RUIZ se encuentra al dia con el pago sus derechos de registro, asi como con la cuota de autorregulación con Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).

PIN de Validación: a9ee0a4b

https://www.raa.org.co

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA http://www.raa.org.co. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).

PIN DE VALIDACIÓN

a9ee0a4b

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 veintisiete (27) días del mes de Enero del 2026 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Antonio Heriberto Salcedo Pizarro

Representante Legal

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 260203172312869444 **Nro Matricula: 260-58778**

Pagina 1 TURNO: 2026-260-1-13637

Impreso el 3 de Febrero de 2026 a las 03:53:53 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 260 - CUCUTA DEPTO: NORTE DE SANTANDER MUNICIPIO: SAN JOSE DE CUCUTA VEREDA: CUCUTA
FECHA APERTURA: 05-08-1983 RADICACIÓN: 83-9823 CON: HOJAS DE CERTIFICADO: DE: 09-08-1983
CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS
UN GLOBO DE TERRENO PROPIO CON UN AREA SUPERFICIARIA DE 4.578,00 MTS2. JUNTO CON LAS EDIFICACIONES EN EL EXISTENTES Y COMPRENDIDOS DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS: ORIENTE, CON LA AVENIDA 6 NORTE, CON LA CALLE 11 ONCE, SUR, CON LA CALLE 12 Y OCCIDENTE, CON LA AVENIDA SEPTIMA (7)

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

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE
Tipo Predio: URBANO
1) AV 6 Y 7 CL 11 Y 12 EDIF SAN JOSE

DETERMINACION DEL INMUEBLE:
DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 30-11-1989 Radicación: SN
Doc: ESCRITURA 248 DEL 28-11-1989 NOTARIA 1 DE CUCUTA VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: GERANC DE YAÑEZ LUCINDA
A: MUNICIPIO DE CUCUTA

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 17-07-1954 Radicación: SN
Doc: ESCRITURA 1326 DEL 13-07-1954 NOTARIA 1 DE CUCUTA VALOR ACTO: $1,800,000
ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: MUNICIPIO DE CUCUTA
BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

SNR Superintendencia de Notariado & Registro

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 260203172312846944 4 **Nro Matricula: 260-58778**

Impreso el 3 de Febrero de 2026 a las 03:53:53 PM

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

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

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 23-12-1958 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 3300 DEL 18-11-1958 NOTARIA 2 DE CUCUTA VALOR ACTO: $800.000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA

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

DE MUNICIPIO DE CUCUTA

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 23-12-1958 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 3300 DEL 18-11-1958 NOTARIA 2 DE CUCUTA VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: TITULO DE TENENCIA: 820 ADMINISTRACION ANTICRETICA

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

DE: MUNICIPIO DE CUCUTA

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 16-12-1959 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 3016 DEL 29-10-1959 NOTARIA 2 DE CUCUTA VALOR ACTO: $2,800,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA

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

DE: MUNICIPIO DE CUCUTA

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 02-02-1962 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 72 DEL 26-01-1962 NOTARIA 1 DE CUCUTA VALOR ACTO: $4,703,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: MUNICIPIO DE CUCUTA

A: EMPRESAS PUBLICAS MUNICIPALES DE CUCUTA

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 02-02-1962 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 92 DEL 29-01-1962 NOTARIA 1 DE CUCUTA VALOR ACTO: $2,871,300

ESPECIFICACION: OTRO: 820 DECLARACION DE CONSTRUCCION PARA 476.M2.EDI.SAN JOSE

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

A: EMPRESAS MUNICIPALES DE CUCUTA

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 13-05-1968 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 681 DEL 02-05-1968 NOTARIA 1 DE CUCUTA VALOR ACTO: $1,234,649

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 260203172312846944 **Nro Matricula: 260-58778**

Impreso el 3 de Febrero de 2026 a las 03:53:53 PM

"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

ESPECIFICACION: OTRO: 120 DECLARACION DE CONSTRUCCION PARC.2.140M2. MERCADO CUBIERTO

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

A: EMPRESAS MUNICIPALES DE CUCUTA

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 03-05-1972 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 794 DEL 05-04-1972 NOTARIA 2 DE CUCUTA VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA PARCIAL 99.60M2.

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

DE: EMPRESAS MUNICIPALES DE CUCUTA

A: ARCHILA DE REY SARA

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 03-05-1972 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 894 DEL 26-04-1972 NOTARIA 2 DE CUCUTA VALOR ACTO: $313,200

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA PARCIAL 77.99M2.

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

DE: EMPRESAS MUNICIPALES DE CUCUTA

A: CACERES DE QUINTERO ROSALIA

A: LIZARAZO DE LARROTA CARMEN

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 04-05-1972 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 906 DEL 18-03-1972 NOTARIA 2 DE CUCUTA VALOR ACTO: $208,141.2

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA PARCIAL 88.82 M2.

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

DE: EMPRESAS MUNICIPALES DE CUCUTA

A: PINTO CAYO LEONIDAS

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 05-07-1972 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 1389 DEL 05-06-1972 NOTARIA 2 DE CUCUTA VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA PARCIAL 74.52M2

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

DE: EMPRESAS MUNICIPALES DE CUCUTA

A: URIBE BERBESI LUIS

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 11-07-1972 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 1691 DEL 04-07-1972 NOTARIA 2 DE CUCUTA VALOR ACTO: $233,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA PARCIAL 74.98 M2.

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

La validez de este documento podrá verificarse en la página correspondiente de supernotariado.gov.co

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 260203172312846944 4 **Nro Matricula: 260-58778**

Impreso el 3 de Febrero de 2026 a las 03:53:53 PM

"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: EMPRESAS MUNICIPALES DE CUCUTA

A: UZCATEGUI PLUTARCO JOSE

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 30-02-2000 Radicacion: 2000-3102

Doc: OFICIO 039744 DEL 22-11-1999 EIS CUCUTA ESP DE CUCUTA VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: OTRO: 999 OTROS CAMBIO RAZON SOCIAL POR TRANSFORMACION DE LA EMPRESA, ESTE Y OTROS.

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

DE: EMPRESAS MUNICIPALES DE CUCUTA

A: EIS CUCUTA ESP EMPRESA INDUSTRIAL Y COMERCIAL DE CUCUTA ESP. X

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 09-08-2007 Radicacion: 2007-260-6-19434

Doc: ESCRITURA 1462 DEL 30-07-2007 NOTARIA SEXTA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: OTRO: 999 CAMBIO DE RAZON SOCIAL AUTORIZADO POR EL CONCEJO MUNICIPAL MEDIANTE ACUERDO 0007/2008

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

DE: EMPRESA INDUSTRIAL Y COMERCIAL DE CUCUTA EIS CUCUTA ESP

A: **EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE CUCUTA S.A. ESP "EIS CUCUTA S.A. ESP"** NIT# 8905005298 X

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 19-02-2015 Radicacion: 2015-260-6-3874

Doc: OFICIO 281 DEL 17-02-2015 JUZGADO TERCERO LABORAL DEL CIRCUITO DE SAN JOSE DE CUCUTA

VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0439 EMBARGO LABORAL REF: PROCESO EJECUTIVO LABORAL- RAD:54001310500320110047700

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

DE: BOHORQUEZ GUARIN MARCOS EVANGELISTA Y OTROS

A: **EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE CUCUTA S.A. ESP "EIS CUCUTA S.A. ESP"** NIT# 8905005298

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 30-12-2016 Radicación: 2016-260-6-31290

Doc: RESOLUCION 1981 DEL 29-12-2006 ALCALDIA DE SAN JOSE DE CUCUTA DE SAN JOSE DE CUCUTA

VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0212 VALORIZACION COMUNICADO MEDIANTE OFICIO: 20020166R07861 DEL 28/11/2016 ZONA DE INFLUENCIA DEMARCADA POR ESTUDIO DE FACTIBILIDAD. EFECTUADO PARA EJECUCION DEL MEGA PROYECTO DE INTERES PUBLICO ESTE Y OTRO COPIA SE ARCHIVA 260-23

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

DE: ALCALDIA DE SAN JOSE DE CUCUTA

ANOTACION: Nro 018 Fecha: 27-05-2019 Radicación: 2019-260-6-13794

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

La validez de este documento podrá verificarse en la página www.supernotariado.gov.co

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 260203172312846944

Nro Matricula: 260-58778

Impreso el 3 de Febrero de 2026 a las 03:53:53 PM

"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: GRAVAMEN. 0212 VALORIZACION DECRETO 1394 DE 1970, ARTICULO 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

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 01-10-2021 Radicacion: 2021-260-6-27256

Doc: OFICIO 2920 DEL 24-09-2021 JUZGADO TERCERO LABORAL DEL CIRCUITO DE SAN JOSE DE CUCUTA

Se cancela anotacion No: 18 VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO PROCESO EJECUTIVO LABORAL OFICIO 481 DEL 17/2/2015 JUZGADO TERCERO LABORAL DEL CIRCUITO DE CUCUTA [illegible]

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

DE: BOHORQUEZ GUERRA MARCOS EVANGELISTA CC# 1819278

A: EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE CUCUTA S.A.E.S.P. "EMPUCURA S.A. ESP" NIT# 8915005298

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: "18"

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

ISUARIO: Realtech

URNO: 2026-260-1-13637 **FECHA: 03-02-2026**

XPEDIDO EN: BOGOTA

ARTHA ELIANA PEREZ TORRENEGRA

EGISTRADOR PRINCIPAL

CLINS CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

AVALUOS-CAPACITACIÓN-CONSULTORIAS
CONSTRUCCIÓN-ASESORIAS

ASOLONJAS

ANAV
CORPORACIÓN COLOMBIANA

AVALUO COMERCIAL
CASA DE HABITACION
CALLE 7A No.11-47
BARRIO LOMA DE BOLIVAR

PRESENTADO POR
CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER YA ARAUCA

SOLICITADO POR
EIS CUCUTA E.S.P.

SAN JOSE DE CUCUTA, FEBRERO 16 DEL 2.026

AVENIDA 3E 11-15 OFICINA 304 EDIFICIO LIZARAZO
CADBOS TEL: 6075009903 CELS: 3174388779 - 3143522379
Clinsasolonjas.com - Cúcuta - Colombia

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

CLINS CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

ASOLONJAS

ANAV CORPORACIÓN COLOMBIANA AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

AVALUOS-CAPACITACIÓN-CONSULTORIAS
CONSTRUCCIÓN-ASESORIAS

AVALUO COMERCIAL

1. INFORMACIÓN BASICA

1.1	**TIPO DE AVALUO**	: Avalúo Comercial
1.2.	**SOLICITANTE**	: Eis Cúcuta S.A. S.S.P.
1.3.	**PROPIETARIO**	: Eis Cúcuta.
1.4.	**TIPO O CLASE DE INMUEBLE**	: Mercado La Cabrera.
1.5.	**DIRECCION**	: Calle 7A No.11-47 Barrio Loma de Bolivar.
5.1.	**MUNICIPIO**	: Cúcuta
1.5.2.	**DEPARTAMENTO**	: Norte de Santander
1.6.	**DESTINACION DEL INMUEBLE**	: Casa de Habitación.
1.6.1	**SITUACIÓN ACTUAL**	: Desocupado.
1.7.	**INSPECCION OCULAR**	: 10 de Febrero del 2.026.
1.8.	**PERITO AVALUADOR**	: Ing. José Luis Báez Fuentes

AVENIDA 2E. 11-15 OFICINA 304 EDIFICIO LIZARAZO
CADBOS TEL: 6075609803 CELS: 3174388775 - 3143522370
Clinsasolonjas.com - Cúcuta - Colombia

CORPORACION LONJ
INMOBILIARIA DEL NOR
DE SANTANDER Y ARAUCA

2. TITULACION - ASPECTO JURÍDICO.

2.1. PROPIETARIO:
EIS CUCUTA S.A. E.S.P.



Fuente: Geo portal del Igac.

2.2. TITULOS OBSERVADOS:

- Escritura No. 1462 del 30 de Julio del año 2007 de la Notaria Sexta de Cúcuta.
- Carta Catastral de la Manzana 0276, del sector 03 de la Cartografia Urbana de Cúcuta.
- Folio de Matricula Inmobiliaria.
- Plan de Ordenamiento Territorial de Cúcuta.

2.3. MATRICULA INMOBILIARIA ANTERIOR : 260-58843.

2.4. CÉDULA O REGISTRO CATASTRAL : 01-03-0276-0008-000
Tomado del recibo Predial Vigencia 2026.

CORPORACION LONJ...
INMOBILIARIA DEL NORTE
DE SANTANDER Y ARAUCA

3. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR.

3.1. GENERALIDADES : Sector Consolidado en Usos Residencial.

3.2. ACTIVIDADES PREDOMINANTES : Viviendas Unifamiliares, Locales Comerciales,

3.3. ESTRATO SOCIO-ECONÓMICO : Tres (3).

3.4. INFRAESTRUCTURA URBANISTICA : Red de Acueducto, Alcantarillado, Energia Eléctrica y Telefónica, Vías Pavimentadas, Andenes y Sardineles.

3.4.1. Vías de acceso y/o comunicación : Por la Calle 7ª del Barrio Loma de Bolivar.

3.4.2. Transporte Urbano : Por la Calle 7A y El Canal Bogotá Hay Transporte Urbano de Buses, Busetas y Taxis.

3.5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.

3.5.1. Normas Aplicables : Las Contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Cúcuta.

"Acuerdo 083 del 2001 y ajustadas mediante Acuerdo 089 del 2011- Acuerdo 022 del 2019"

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA



Fuente:

Acuerdo 822 del 2019.

ZONA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL ZR-3 -COMERCIAL I

4.AREAS DE USO RESIDENCIAL			
ZONA DE ACTIVIDAD	4.1. ZONA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL		
AREA DE ACTIVIDAD	4.1.3. Zona Residencial 3 (ZR-3)		
APLICAN USOS PARA:	Manzanas determinadas como ZR-3. Ver Plano No.17 Zonas de Actividad del Suelo Urbano		
USOS PRINCIPALES	Uso	Tipo	Escala
	Vivienda	UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR TIPO R3, VIVIENDA DE INTERES SOCIAL, VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO. El uso principal lleva implícita la autorización para el caso de conjuntos cerrados, agrupaciones cerradas o multifamiliares	

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

		(Edificios) de la instalación de caseta de vigilancia, oficina de administración, servicios comunales, dotacionales propios de las unidades residenciales y los equipos necesarios para la prestación de servicios esenciales para el uso principal.	
	Dotacional	13. RECREATIVOS PUBLICOS	Local
	Usos viales		
USOS COMPLEMENTARIOS	**Comercio**	1. USO DOMESTICO	Local y zonal
		2.COMERCIO GENERAL	Zonal, metropolitana
		4. COMERCIO ASOCIADO AL RAMO AUTOMOTRIZ	Local
		6.AGRUPACIONES COMERCIALES	Local
		8.VENTAS DE VIVERES Y ABARROTES	Local, Zonal
	Servicios	1. ACTIVIDADES DE ESPARCIMIENTO	Local
		2. PARQUEADEROS	Local
		3. CAFETERÍAS RESTAURANTES	Local, zonal
		4. SERVICIOS DE BELLEZA Y CUIDADO CORPORAL	Local, Zonal
		5. SERVICIOS VETERINARIOS	Local
		7.ALOJAMIENTO Y HOTELES	Zonal
		8. ENTRETENIMIENTO, ACTIVIDADES CULTURALES Y RECREATIVAS	Local, Zonal
		9.CORREO Y TELECOMUNICACIONES	Local,Zonal
		11.INTERMEDIACION FINANCIERA	Local
		12. ESPECIALIZADOS, PROFESIONALES Y TECNICOS	Local, Zonal
	Dotacional	1. EDUCACION	Local, Zonal, Metropolitana
		2. SALUD (Se permitirán estos usos cuando la edificación donde se pretenda desarrollar la actividad cumpla con las normas aplicables para el uso dotacional propuesto).	Local, Zonal, Metropolitana
		3.SERVICIOS SOCIALES	Local, Zonal, Metropolitana
		4. CENTROS DE CULTO	Local
		5. ACTIVIDADES DEPORTIVAS	Local, Zonal, Metropolitana
		6. SERVICIO A LA COMUNIDAD	Local, Zonal, metropolitana
		11. DE SEGURIDAD	Local
	Industria	1.ARTESANAL	Bajo impacto
		2.CONFECCIÓN DE PRENDAS DE VESTIR Y SIMILARES	Bajo Impacto
		3.FABRICACIÓN DE MUEBLES	Bajo Impacto
		4.ACTIVIDADES DE EDIFICION E IMPRESIÓN Y	Bajo Impacto

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

		REPRODUCCION DE GRABACIONES	
		5. CALZADO	Bajo Impacto
		6. INDUSTRIAS FAMILIARES	Bajo Impacto



4. DETERMINACIÓN FÍSICA DEL INMUEBLE.

4.1. LINDEROS:

- **Los Contenidos en la Escritura No. 1462** del 30 de julio del año 2007 de la Notaria Sexta de Cúcuta.

4.2. TOPOGRAFÍA:

Forma del lote : Regular.
Relieve : Plano.
Ubicación en la manzana : Predio Esquinero.

4.3. AREA LOTE SEGÚN FOLIO : 130.31 M2.
4.4. AREA CONSTRUIDA : 99 M2.
4.5. AREA SEGÚN IGAC : 99 M2.

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

NOTA: Se requiere actualizar áreas y linderos por parte del igac y enviar a la Oficina de Registro.

5. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN.

5.1 DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE :

Una construcción de Un Pisos distribuida de la siguiente manera:

Antejardín, Sala, Comedor, Cocina, Dos Habitaciones, Baño en Regular estado de Conservación.

DETALLES DE LA CONSTRUCCIÓN:

5.2.1. **Fachada** : En Adobe, Pañetada.
5.2.2. **Pisos** : Son en Cemento.
5.2.3. **Estructura** : Es en columnas de concreto con confinamiento de Muros.
5.2.4. **Cubierta** : Es en Madera, Caña Brava y Teja de Barro.
5.2.5. **Muros** : En Adobe, Pañetadas y Pintadas.
5.2.6. **Baños** : Con sus accesorios en Regular Estado de Conservación.
5.2.7. **Cocina** : Mesón en Concreto.
5.2.8. **Estado de Conservación** : Regular.

5.4 VETUSTEZ: 68 Años.

5.5. SERVICIOS PÚBLICOS:

Acueducto por la empresa : Si. Aguas Kapital
Alcantarillado por la empresa : Si. Aguas Kapital
Energia Eléctrica por la empresa : CENS-EPM

6. OTROS FACTORES

6.1. CONSIDERACIONES IMPORTANTES EN LA VALORACIÓN

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

6.1.1. Intrínsecos:

- **Positivos** : La Ubicación del Predio dentro del Sector.
- **Negativos** : Las Mejoras Existentes requieren Reparaciones Importantes.

6.1.2. Extrínsecos:

- **Positivos** : Sector con Buen entorno en la Actualidad y Buena Tendencia a Valorizarse.
- **Negativos** : Falta Amoblamiento Urbano por parte del Municipio de Cúcuta.

7. ASPECTO ECONÓMICO.

7.1. UTILIZACIÓN ECONÓMICA : Actualmente el inmueble no genera renta.

7.2. ACTUALIDAD CONSTRUCTIVA EN LA ZONA : En el momento existe la remodelación de Casas cerca a este predio Generando una Mayor Valorización y Comercialización.

7.3. OFERTA Y DEMANDA EN LA ZONA : En consecuencia, que la zona es de Carácter Residencial - Comercial la Oferta y Demanda ha empezado moderadamente a activarse.

8. METODOS VALUATORIOS.

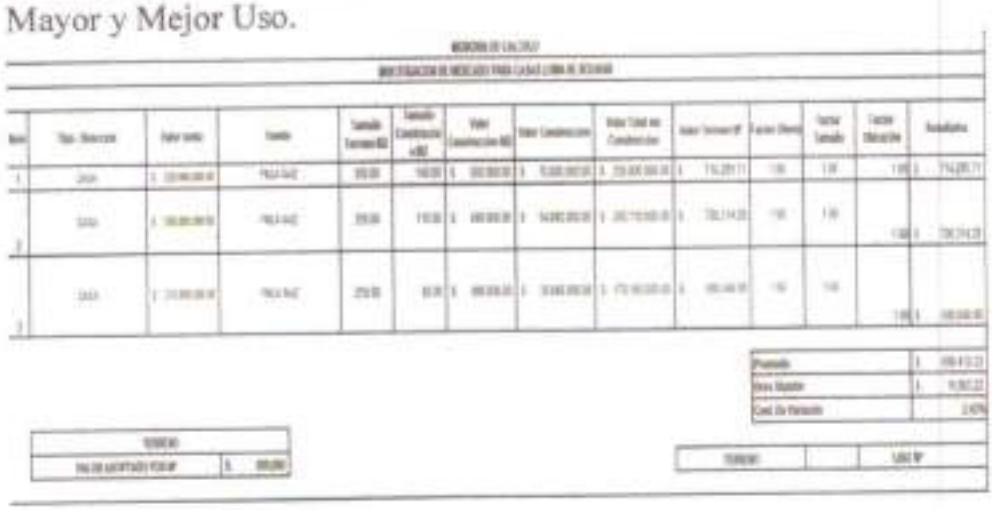
8.1. AVALÚO DEL LOTE : Para la determinación del valor comercial del inmueble, se adoptó el método de AVALÚO POR COMPARACIÓN O MERCADO, donde se consultaron diversas fuentes de información para conocer el estado de oferta y demanda, de

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

acuerdo a negociaciones recientes o predios disponibles para la venta; debido a que el mercado inmobiliario ha sido escaso en el sector, se Complementó esta información con encuestas realizadas a personas expertas en este campo.

Para ajustar los valores de comparación de los lotes tomados como muestra; al predio objeto de este avalúo, se le aplicaron los siguientes factores de influencia:

- Fondo.
- Frente.
- Forma.
- Regularidad.
- Área.
- Topografía.
- Ubicación en la manzana.
- Mayor y Mejor Uso.



Teniendo en cuenta la diversidad de la información obtenida, la afectación que sufre el predio por la negatividad de su Relación Frente-Fondo, de estar ubicado en buen sitio y aplicados los análisis y ajustes necesarios; se determina que el Justiprecio para el mismo, es de: **$ 699.000.oo por metro cuadrado.**

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

8.2. AVALÚO DE LA CONSTRUCCIÓN :

El método utilizado para realizar la valuación de la construcción, es el de COSTO DE REPOSICIÓN, aplicando una depreciación mediante las tablas De Fitto y Corvinni, las cuales combinan la edad del inmueble (vetustez), Con su estado de conservación, definiendo un porcentaje de DEPRECIACIÓN, que se aplica al valor del costo de reposición y se obtiene El valor por metro cuadrado depreciado.

NOTA: SE ADOPTA EL VALOR DE M2 DE LA REVISTA CONSTRUPRECIOS No.200 DEL 2026.

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

COSTO DE METRO CUADRADO DE CONSTRUCCION

	UNIFAMILIAR			
	MEDIA BAJA	MEDIA MEDIA	MEDIA ALTA	ALTA
COSTO DIRECTO				
Actual	$1.292.836,91	$1.385.182,83	$1.603.294,36	$2.302.667,17
Incremento de costos	$34.188,69	$36.644,12	$42.413,82	$61.428,35
Costo directo futuro	$1.326.834,59	$1.421.826,95	$1.645.708,18	$2.383.495,52
COSTOS INDIRECTOS				
Impuesto construccion	$14.429,83	$17.788,08	$22.045,47	$27.740,48
Conexion servicios				
Acueducto	$303,40	$114,98	$60,90	$17,88
Energia	$2.799,31	$1.566,09	$605,15	$259,74
Horizontal	$208.638,87	$224.892,24	$260.031,89	$376.592,25
Total costos indirectos	$227.035,14	$294.106,74	$282.953,39	$404.590,19
TOTAL COSTO CONSTRUCCION	$1.553.897,73	$1.665.943,69	$1.928.661,58	$2.788.085,71
COSTOS GENERALES				
Gastos pretr	$77.692,86	$83.297,18	$96.433,08	$139.404,29
Costos de ventas				
Comisiones	$79.610,66	$85.315,22	$98.742,45	$143.009,73
Publicidad	$13.268,35	$14.218,37	$16.457,08	$23.834,96
Legales	$34.487,70	$36.967,76	$42.786,41	$61.970,89
Total costo ventas	$127.378,12	$136.498,35	$157.987,95	$228.815,57
Total costos generales	$205.069,01	$219.793,53	$254.421,06	$368.219,86
COSTO EDIFICACION SIN CF	$1.758.836,73	$1.885.737,22	$2.183.082,62	$3.156.305,56
COSTOS FINANCIEROS (75 % C.T.EDIF.)	$69.933,39	$74.968,05	$86.675,54	$125.512,51
COSTO TOTAL EDIFICACION No incluye valor del lote	$1.828.770,15	$1.960.605,28	$2.269.758,16	$3.281.818,07
COSTO MANO DE OBRA	$308.140,00	$361.161,74	$466.786,87	$670.977,84
OBSERVACIONES:				
No de viviendas	30 unidades	20 unidades	10 unidades	1 unidad
Tiempo construccion	6 meses	6 meses	6 meses	6 meses
financiacion	6 meses	6 meses	6 meses	7 meses
Personal obra				
Residente	Si	Si	Si	no
Almacenista	Si	Si	Si	Si
Celador nocturno	Si	Si	Si	Si

AVENIDA 2E. 11-15 OFICINA 304 EDIFICIO LIZARAZO
CAOBOS TEL 607/5809803 CELS. 3174388775 - 3143522370
Clinsasolonjas.com - Cúcuta - Colombia

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
AREA CONSTRUIDA	57	100	57.00%	3	60.91%	$ 1,292,000	$825,756	$466,084	$ 466,084

NOTA: SE ADOPTA EL VALOR DE $ 466.000.oo

9. **AVALÚO COMERCIAL.**

DESCRIPCION	AREA (M2)	VAL. M2	V/R PARCIAL
AREA LOTE	130.31	$ 699,000.00	$ 91,086,690.00
AREA CONSTRUIDA	99.00	$ 466,000.00	$ 46,134,000.00
VALOR TOTAL			$ 137,220,690.00

SON: CIENTO TREINTA Y SIETE MILLONES DOSCIENTOS VIENTE MIL SEISCIENTOS NOVENTA PESOS M/CTE (S 137.220.690.oo)

CORPORACION LONJA
INMOBILIARIA DEL NORTE
DE SANTANDER Y ARAUCA

ING.JOSE LUIS BAEZ FUENTES
RAA-AVAL 13505975 DE ARAV

CORPORACION LONJA
INMOBILIARIA DEL NORTE
DE SANTANDER Y ARAUCA

DRA.CLAUDIA JENNIFER PEREZ RUIZ
RAA-AVAL60369209 DE ARAV

CORPORACION LONJA
INMOBILIARIA DEL NORTE
DE SANTANDER Y ARAUCA

CONSIDERACIONES ADICIONALES.

- Para la elaboración del presente avalúo se tomó información de documentos tales como: Escrituras públicas protocolizadas, folio de matricula expedidos por la oficina de instrumentos públicos, cartas e información catastral suministrada por el IGAC ; los cuales se asume de buena fe que contienen una información veridica y ajustada a los actos legales a que ellas conllevan, por lo cual no se asume ninguna responsabilidad por parte del Avaluador en el caso de que hallan o existan imprecisiones o errores de tipo legal o técnicos contenidos en ellos.

- Durante la inspección ocular se observaron las construcciones en su parte visible, por lo cual no se asume responsabilidad sobre factores exógenos que afecten al bien y que solo podrían ser detectados mediante estudios técnicos y sobre acontecimientos fortuitos o impredecibles que pudiesen afectar el bien avaluado.

- El avalúo se realizó teniendo en cuenta que una posible negociación se desarrolle en condiciones normales de mercado, dentro de un lapso prudente de tiempo que no altere las conclusiones del presente informe.

CORPORACION LONJA
INMOBILIARIA DEL NORTE
DE SANTANDER Y ARAUCA

ING.JOSE LUIS BAEZ FUENTES
RAA-AVAL 13505975 DE ARAV

CORPORACION LONJA
INMOBILIARIA DEL NORTE
DE SANTANDER Y ARAUCA

CLINS CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

AVALUOS-CAPACITACIÓN-CONSULTORIAS
CONSTRUCCIÓN-ASESORIAS



ENTORNO LOCAL



FACHADA CASA



ENTORNO



ENTORNO



FACHADA



FACHADA

CORPORACION LONJA
INMOBILIARIA DEL NORTE
DE SANTANDER Y ARAUCA



PIN de Validación: a9ab0a4d

RAA Registro Abierto de Avaluadores

https://www.raa.org.co

ARAV AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)

NIT: 900670027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) CLAUDIA JENNIFER PEREZ RUIZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 60369209, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 14 de Octubre de 2022 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-60369209.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CLAUDIA JENNIFER PEREZ RUIZ 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
14 Oct 2022

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
14 Oct 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- 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.

Fecha de inscripción
14 Oct 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
14 Oct 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
09 Feb 2024

Regimen
Regimen 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
14 Oct 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
14 Oct 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
14 Oct 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Artes, joyas, orfebrería, muebles con valor histórico, cultural

Fecha de inscripción
09 Feb 2024

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
14 Oct 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
14 Oct 2022

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: **14 Oct 2022**
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: **14 Oct 2022**
Régimen: **Régimen Académico**

Los datos de contacto del Avaluador son:
Ciudad: CÚCUTA, NORTE DE SANTANDER
Dirección: AVENIDA 3 E N° 0 N - 26, QUINTA BOSCH
Teléfono: 3174242007
Correo Electrónico: cjenni29@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico laboral por competencias en Avalúos - Tecni-Incas
Formación complementaria en Avalúos de Bienes de interés cultural y patrimonial, Obras de arte y joyas - Tecni-Incas
Especialista en Derecho constitucional y parlamentario - Universidad Externado de Colombia
Magister en Derecho con énfasis en gobierno municipal - Universidad Externado de Colombia

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV); no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) CLAUDIA JENNIFER PEREZ RUIZ, identificado(a) con Cédula de ciudadania No. 60369209.

El(la) señor(a) CLAUDIA JENNIFER PEREZ RUIZ se encuentra al dia con el pago sus derechos de registro, asi como con la cuota de autorregulación con Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).

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 acà contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).

PIN DE VALIDACIÓN

a9ee0a4b

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 veintisiete (27) días del mes de Enero del 2026 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

PIN de Validación: b5010a11

https://www.raa.org.co

Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) JOSE LUIS BAEZ FUENTES, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 13505975, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-13505975.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JOSE LUIS BAEZ FUENTES 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	Régimen	Fecha de actualización	Régimen
11 Mayo 2018	**Régimen de Transición**	**15 Feb 2019**	**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	Régimen
15 Feb 2019	**Régimen Académico**

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- 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.

Fecha de inscripción	Régimen
22 Ene 2021	**Régimen Académico**

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles, demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
15 Feb 2019

Régimen
Régimen Académico

- Puentes, túneles.

Fecha de inscripción
22 Ene 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
01 Feb 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
15 Feb 2019

Régimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
15 Feb 2019

Régimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
15 Feb 2019

Régimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Artes, joyas, orfebrería, muebles con valor histórico, cultural.

Fecha de inscripción
01 Feb 2024

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
15 Feb 2019

Régimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
22 Ene 2021

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
22 Ene 2021

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
22 Ene 2021

Régimen
Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raiz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 26 de Abril de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCION EN EL RAA.

Los datos de contacto del Avaluador son:
Ciudad: CÚCUTA, NORTE DE SANTANDER
Dirección: AVENIDA 3E # 0N-26 QUINTA BOSCH
Teléfono: 3174388775
Correo Electrónico: josbaezf@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico laboral por competencias en Avalúos de Bienes Muebles (Maquinaria y Equipo) e Inmuebles Urbanos Rurales y Especiales Tecni-Incas.
Formación complementaria en Avalúos de bienes de interés cultural y patrimonial; obras de arte y joyas - Tecni-incas
Técnico en Avalúos - Incatec

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)	29 Ene 2019

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV); no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JOSE LUIS BAEZ FUENTES, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 13505975.

El(la) señor(a) JOSE LUIS BAEZ FUENTES se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).

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 Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).

PIN DE VALIDACIÓN

b5010b11

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 veinticuatro (24) días del mes de Febrero del 2026 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 260224842112999005S **Nro Matrícula: 260-58843**

Impreso el 24 de Febrero de 2026 a las 11:37:46 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

...

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Reqtech

TURNO: 2026-260-1-26343 **FECHA: 24-02-2026**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

MARTHA GLIANA PEREZ TORRENEGRA

REGISTRADOR PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO

La guarda de la fe pública

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 260224842112999005S **Nro Matricula: 260-58843**

Impreso el 24 de Febrero de 2026 a las 11:37:46 AM

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

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

ANOTACION: Nro 082 Fecha: 14-10-1968 Radicación SN

Doc: ESCRITURA 1605 DEL 30-09-1968 NOTARIA 2 DE CUCUTA VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION 101 COMPRAVENTA

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

DE: SAAVEDRA LEONARDO CC# 1913579

A: EMPRESAS MUNICIPALES DE CUCUTA

ANOTACION: Nro 083 Fecha: 02-05-2000 Radicación: 2000-10333

Doc: SIN INFORMACION 021 DEL 10-07-1996 CONSEJO MUNICIPAL DE CUCUTA VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: OTRO: 999 OTROS CAMBIO RAZON SOCIAL POR TRANSFORMACION DE LA EMPRESA SEGUN ACUERDO 021 DEL 10-07-96

CONSEJO MPAL DE CTA -ESTE Y OTROS / LA COPIA SE ARCHIVA EN LA M.I.#260-0016187

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

DE: EMPRESAS MUNICIPALES DE CUCUTA

A: HOY,EMPRESA INDUSTRIAL Y COMERCIAL DE CUCUTA E.S.P.-E.I.S.-CUCUTA E.S.P. X

ANOTACION: Nro 084 Fecha: 09-08-2007 Radicación 2007-260-6-19434

Doc: ESCRITURA 1462 DEL 30-07-2007 NOTARIA SEXTA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: OTRO: 0907 CAMBIO DE RAZON SOCIAL AUTORIZADO POR EL CONCEJO MUNICIPAL MEDIANTE ACUERDO 0007/2005

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

DE: EMPRESA INDUSTRIAL Y COMERCIAL DE CUCUTA EIS CUCUTA ESP

A: EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE CUCUTA S.A. ESP "EIS CUCUTA S.A. ESP" **NIT# 8905005208 X**

ANOTACION: Nro 085 Fecha: 12-04-2018 Radicación: 2018-260-6-8068

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: ALCALDIA FONDO DE VALORIZACION DEL MUNICIPIO DE SAN JOSE DE CUCUTA FONDOVA

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *5*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

---

* * *

* * *

* * *

* * *

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO
la guarda de la fe pública

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 260224842112999005S **Nro Matrícula: 260-56843**

Impreso el 24 de Febrero de 2026 a las 11:37:46 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 260 - CUCUTA DEPTO: NORTE DE SANTANDER MUNICIPIO: SAN JOSE DE CUCUTA VEREDA: CUCUTA
FECHA APERTURA: 16-08-1963 RADICACIÓN: 63-06825 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 09-08-1963
CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
NUPRE:
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS
UN LOTE DE TERRENO PROPIO QUE MIDE 7,85 MTS. DE FRENTE POR 16,60 MTS. DE FONDO JUNTO CON LA CASA DE HABITACION EN EL EDIFICADA Y ALINDERADA ASI: NORTE; CON LA CALLE 7. SUR: CON TERRENOS EJIDOS. ORIENTE: CON CASA DE ABEL NIETO Y OCCIDENTE: CON CASA DE TOMAS GALVIS, AREA TOTAL DE 142.12 M2.-

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO
La guarda de la fe pública

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

COMPLEMENTACION:
PRIMERO.-REGISTRO DE 07-03-57 ESC.#444 DE 21-02-57 NOTARIA 2.DE CUCUTA COMPRAVENTA.-MODO DE ADQUIRIR DE: PEREZ, BLANCA MARIA A: SAAVEDRA LEONARDO LIB.1.VOL.10 PARTIDA FLS. 418/19 1957SEGUNDO.-REGISTRO DE 1948 ESCR.#1879 DE 06-11-48 NOTARIA 1.DE CUCUTA COMPRAVENTA.-MODO DE ADQUIRIR DE: VIVAS R.MANUEL ANTONIO A: PEREZ, BLANCA MARIA LIB.1. VOL.15. PARTIDA 1227 FLS 245/46 1948TERCERO.-REGISTRO DE 30-01 48 ESCR.#126 DE 22-01-48 NOTARIA 1.DE CUCUTA DONACION.-MODO DE ADQUIRIR DE: MUNICIPIO DE CUCUTA A: VIVAS, MANUEL ANTONIO LIB.1. DUP VOL.3. PARTIDA 22 FLS 102/03 1948CUARTO.-REGISTRO DE 08-01-48 ESCR #4 DE 03-01-48 NOTARIA 1.DE CUCUTA COMPRAVENTA MEJORAS.-FALSA TRADICION DE. FERREIRA R. MARTIN A: VIVAS R. MANUEL ANTONIO LIB.1. VOL.10. PARTIDA 9 FLS. 560/61 1948

DIRECCION DEL INMUEBLE
Tipo Predio: URBANO
1) CL 7 A # 1 - 47 BARR LOMA DE BOLIVAR

DETERMINACION DEL INMUEBLE
DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otros)
260 - 33474

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 08-01-1948 Radicación: SN
Doc: ESCRITURA 4 DEL 03-01-1948 NOTARIA 1 DE CUCUTA VALOR ACTO: $1,000
ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA MAYOR EXTENSION
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (A=Titular de derecho real de dominio, I=Titular de dominio incompleto)
DE: VIVAS MANUEL ANTONIO
A: FERREIRA MARTIN

Módulos / Predial / 010302760008000

Ficha catastral
010300000275000800000000

Nombre
EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE CÚCUTA S.A

Documento
890500529-9

Dirección
C 7A 11 49 BR LOMA DE BOLIVAR

Estrato
3

Avalúo
$

Área (m²)
99.00

Área construida (m²)
99

Vigencia
2026

Total impuesto	(-)Descuento Int. Mora	Descuento pronto pago	Facturación	Total a pagar
$365,300.00	-$0.00	-$36,600.00	$0.00	$328,700.00

Estado de cuenta | Detalle de la deuda | Acuerdos de Pago | Liquidación factura | Histórico de pagos

Concepto	Vigencia	Int. Vigencia	Vigencia	Int. Vigencia	Otras Vigencias	Int. Otras Vige
IMPUESTO PREDIAL	182,900	0	0	0	0	
CORPONOR	94,600	0	0	0	0	
VALORIZACION RES 001/2018	73,200	0	0	0	0	
DESCUENTO PRONTO PAGO IMPUESTO PREDIAL	36,600	0	0	0	0	
INTERES DE FINANCIAMIENTO VALORIZACION	14,600	0	0	0	0	

CLINS CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

ASOLONJAS

ANAV CORPORACIÓN COLOMBIANA

AVALUOS-CAPACITACIÓN-CONSULTORIAS
CONSTRUCCIÓN-ASESORIAS

AVALUO COMERCIAL
MERCADO LAS ANGUSTIAS
CALLE 22 No.19ª-67
BARRIO SANTANDER

PRESENTADO POR
CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER YA ARAUCA

SOLICITADO POR
EIS CUCUTA E.S.P.

SAN JOSE DE CUCUTA, FEBRERO 15 DEL 2.026

AVENIDA 2E. 11-15 OFICINA 304 EDIFICIO LIZARAZO
CAOBOS TEL: 6075009803 CELS: 3174388775 - 3143522370
Clinsasesorias.com - Cúcuta - Colombia

CORPORACION LONJA
INMOBILIARIA DEL NORTE
DE SANTANDER Y ARAUCA

AVALUO COMERCIAL

1. INFORMACIÓN BASICA

1.1	TIPO DE AVALUO	: Avalúo Comercial
1.2.	SOLICITANTE	: Eis Cúcuta S.A. S.S.P.
1.3.	PROPIETARIO	: Eis Cúcuta.
1.4.	TIPO O CLASE DE INMUEBLE	: Mercado Las Agustias.
1.5.	DIRECCION	: Calle 22 No.19ª-67 Barrio Santander.
5.1.	MUNICIPIO	: Cúcuta
1.5.2.	DEPARTAMENTO	: Norte de Santander
1.6.	DESTINACION DEL INMUEBLE	: Mercado Las Agustias.
1.6.1	SITUACIÓN ACTUAL	: Ocupado.
1.7.	INSPECCION OCULAR	: 05 de Febrero del 2.026.
1.8.	PERITO AVALUADOR	: Ing. José Luis Báez Fuentes

CORPORACION LONJA
INMOBILIARIA DEL NORTE
DE SANTANDER Y ARAUCA

2. TITULACION - ASPECTO JURÍDICO.

2.1. PROPIETARIO:
EIS CUCUTA S.A. E.S.P.

Fuente: Geoportal del Igac.

2.2. TITULOS OBSERVADOS:

- Escritura No. 3130 del 21 de Diciembre del año 1971 de la Notaria Segunda de Cúcuta.
- Escritura No. 2031 del 23 de Octubre del año 1969 de la Notaria Segunda de Cúcuta.
- Carta Catastral de la Manzana 0095, del sector 02 de la Cartografia Urbana de Cúcuta.
- Folio de Matrícula Inmobiliaria.
- Plan de Ordenamiento Territorial de Cúcuta.

2.3. MATRICULA INMOBILIARIA ANTERIOR : 260-42865.

2.4. CÉDULA O REGISTRO CATASTRAL : 01-02-0095-0001-000
Tomado del recibo Predial Vigencia 2026.



Fuente Igac.

3. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR.

3.1. GENERALIDADES : Sector Consolidado en Usos Institucionales y Comerciales.

3.2. ACTIVIDADES PREDOMINANTES : Colegio, Iglesia de las Angustias, Locales Comerciales, Supermercado y Bodegas.

3.3. ESTRATO SOCIO-ECONÓMICO : Tres (3).

3.4. INFRAESTRUCTURA URBANISTICA : Red de Acueducto, Alcantarillado, Energia Eléctrica y Telefónica, Vias Pavimentadas, Andenes y Sardineles.

3.4.1. Vías de acceso y/o comunicación : Por la Calle 22 del Barrio Santander.

3.4.2. Transporte Urbano : Por la Calle 22 y La Avenida 20 Hay Transporte Urbano de Buses, Busetas y Taxis.

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

3.5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.

3.5.1. Normas Aplicables : Las Contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Cúcuta.

"Acuerdo 083 del 2001 y ajustadas mediante Acuerdo 089 del 2011- Acuerdo 022 del 2019"



Fuente: Acuerdo 022 del 2019.

ZONA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL ZR-3 -COMERCIAL I

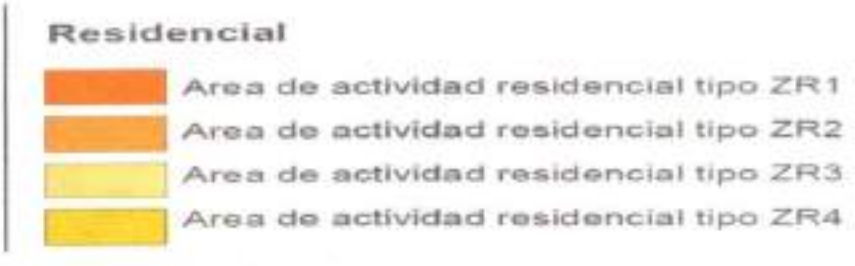
4.AREAS DE USO RESIDENCIAL

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

ZONA DE ACTIVIDAD	**4.1. ZONA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL**		
AREA DE ACTIVIDAD	**4.1.3. Zona Residencial 3 (ZR-3)**		
APLICAN USOS PARA:	**Manzanas determinadas como ZR-3. Ver Plano No.17 Zonas de Actividad del Suelo Urbano**		
USOS PRINCIPALES	**Uso**	**Tipo**	**Escala**
	Vivienda	UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR TIPO R3, VIVIENDA DE INTERES SOCIAL, VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO. El uso principal lleva implícita la autorización para el caso de conjuntos cerrados, agrupaciones cerradas o multifamiliares (Edificios) de la instalación de caseta de vigilancia, oficina de administración, servicios comunales, dotacionales propios de las unidades residenciales y los equipos necesarios para la prestación de servicios esenciales para el uso principal	
	Dotacional	13. RECREATIVOS PUBLICOS	Local
	Usos viales		
USOS COMPLEMENTARIOS	Comercio	1. USO DOMESTICO	Local y zonal
		2.COMERCIO GENERAL	Zonal, metropolitana
		4. COMERCIO ASOCIADO AL RAMO AUTOMOTRIZ	Local
		6.AGRUPACIONES COMERCIALES	Local
		8.VENTAS DE VIVERES Y ABARROTES	Local, Zonal
	Servicios	1. ACTIVIDADES DE ESPARCIMIENTO	Local
		2. PARQUEADEROS	Local
		3. CAFETERÍAS RESTAURANTES	Local, zonal
		4. SERVICIOS DE BELLEZA Y CUIDADO CORPORAL	Local, Zonal
		5. SERVICIOS VETERINARIOS	Local
		7.ALOJAMIENTO Y HOTELES	Zonal
		8. ENTRETENIMIENTO, ACTIVIDADES CULTURALES Y RECREATIVAS	Local, Zonal
		9.CORREO Y TELECOMUNICACIONES	Local,Zonal
		11.INTERMEDIACION FINANCIERA	Local
		12. ESPECIALIZADOS, PROFESIONALES Y TECNICOS	Local, Zonal
	Dotacional	1. EDUCACION	Local, Zonal, Metropolitana
		2. SALUD (Se permitirán estos usos cuando la edificación donde se pretenda desarrollar la actividad cumpla con las normas aplicables para el uso dotacional propuesto).	Local, Zonal, Metropolitana
		3.SERVICIOS SOCIALES	Local, Zonal, Metropolitana
		4. CENTROS DE CULTO	Local
		5. ACTIVIDADES DEPORTIVAS	Local, Zonal, Metropolitana
		6. SERVICIO A LA COMUNIDAD	Local, Zonal, metropolitana

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

		11. DE SEGURIDAD	Local
	Industria	1.ARTESANAL	Bajo impacto
		2.CONFECCIÓN DE PRENDAS DE VESTIR Y SIMILARES	Bajo Impacto
		3.FABRICACIÓN DE MUEBLES	Bajo Impacto
		4.ACTIVIDADES DE EDIFICION E IMPRESIÓN Y REPRODUCCION DE GRABACIONES	Bajo Impacto
		5. CALZADO	Bajo Impacto
		6. INDUSTRIAS FAMILIARES	Bajo Impacto



4. DETERMINACIÓN FÍSICA DEL INMUEBLE.

4.1. LINDEROS:

- **Los Contenidos en la Escritura No. 3130** del 21 de Diciembre del año 1971 de la Notaria Segunda de Cúcuta.

4.2. TOPOGRAFÍA:

Forma del lote : Regular.
Relieve : Plano.
Ubicación en la manzana : Predio Medianero.

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

4.3. AREA LOTE SEGÚN FOLIO : 400 M2.
4.4. AREA EN POSECION : 1362 M2
4.5. AREA CONSTRUIDA-PABELLON: 1298 M2.
4.6. CORREDOR PERIMERAL : 320 M2.

5. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN.

5.1 DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE :

Una construcción de Un Piso distribuida de la siguiente manera:

Edificacion de Un Piso conformado por un pabellón Principal y corredor de Circulación perimetral y un pabellón exterior, el mercado presenta buenas condiciones de iluminación y ventilación.

Área de Pabellones : 1298 m2
Área de Corredor Perimetral : 320 m2

PABELLON PRINCIPAL:

Presenta dos accesos por la calle 22 ,Dos por la zona oriental colinda con la parroquia de las Agustias y dos accesos por la Zona Occidental.
Hay 57 puestos de venta.
9 puestos de venta en muro bajo.
En la Parte Norte La zona de Baños para hombres y mujeres y Depósitos.
En la Zona Central hay 36 puestos de venta en muro bajo.

PABELLON EXTERNO

Presenta Dos accesos por la Calle 22 y Dos Por el principal.
Hay 13 puestos de venta.
Hacia el fondo hay 8 puestos.

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

CORREDOR DE CIRCULACION PERIMETRAL
Presenta Columnas Metálicas y de Concreto, Cubierta en Placa y Tableta de Gres.
Hay un Tanque Aéreo de 45000 m3 ubicad en la parte posterior.

DETALLES DE LA CONSTRUCCIÓN:

5.2.1. Fachada : Ladrillo a la vista.
5.2.2. Pisos : Son en Concreto.
5.2.3. Estructura : Es en columnas de concreto con confinamiento de Muros.
5.2.4. Cubierta : Es en lamina de Zinc con estructura de Soporte.
5.2.5. Muros : En Ladrillo a la vista.
5.2.6. Baños : Con enchape en sus muros y pisos en ceramica.
5.2.7. **Puertas y Portones** : En Lamina Metálica.
5.2.8. **Estado de Conservación** : Regular.

5.4 VETUSTEZ: 72 Años.

5.5. SERVICIOS PÚBLICOS:

Acueducto por la empresa : Si. Aguas Kapital
Alcantarillado por la empresa : Si. Aguas Kapital
Energía Eléctrica por la empresa : CENS-EPM

6. OTROS FACTORES

6.1. CONSIDERACIONES IMPORTANTES EN LA VALORACIÓN

6.1.1. Intrinsecos:

- **Positivos** : La Ubicación del Predio dentro del Sector.

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

- **Negativos** : Las Mejoras Existentes requieren Reparaciones Importantes.

6.1.2. Extrínsecos:

- **Positivos** : Sector con Buen entorno en la Actualidad y Buena Tendencia a Valorizarse.

- **Negativos** : Falta Amoblamiento Urbano por parte del Municipio de Cúcuta.

7. ASPECTO ECONÓMICO.

7.1. UTILIZACIÓN ECONÓMICA : Actualmente el inmueble genera renta.

7.2. ACTUALIDAD CONSTRUCTIVA EN LA ZONA : En el momento existe la remodelación de Casas cerca a este predio Generando una Mayor Valorización y Comercialización.

7.3. OFERTA Y DEMANDA EN LA ZONA : En consecuencia, que la zona es de Carácter Residencial - Comercial la Oferta y Demanda ha empezado moderadamente a activarse.

8. METODOS VALUATORIOS.

8.1. AVALÚO DEL LOTE : Para la determinación del valor comercial del inmueble, se adoptó el método de AVALÚO POR COMPARACIÓN O MERCADO, donde se consultaron diversas fuentes de información para conocer el estado de oferta y demanda, de acuerdo a negociaciones recientes o predios disponibles para la venta; debido a que el mercado inmobiliario ha sido escaso en el sector, se

Complementó esta información con encuestas realizadas a personas expertas en este campo.

Para ajustar los valores de comparación de los lotes tomados como muestra; al predio objeto de este avalúo, se le aplicaron los siguientes factores de influencia:

- Fondo.
- Frente.
- Forma.
- Regularidad.
- Área.
- Topografia.
- Ubicación en la manzana.
- Mayor y Mejor Uso.

SE ANEXAN SOPORTE FOTOGRAFICO DE LAS OFERTAS

OFERTA 01



$ 350.000.000

San José De Cúcuta, Norte De Santander

4 habitaciones 3 baños 120 m²

Gas natural



Casa-local En Venta En Cúcuta El Contento

$ 150.000.000

San José De Cúcuta, Norte De Santander

3 habitaciones 2 baños 110 m²

Apartadero Gas natural

OFERTA 02

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

OFERTA 03



$ 210.000.000

Cúcuta, Norte de Santander

2 habitaciones · 2 baños · 45 m²

Inmobiliaria Privada Ltda



Casa En Venta En Cúcuta El Contento

$ 300.000.000

Cúcuta, Norte de Santander

6 habitaciones · 4 baños · 110 m²

Aparcadero · Gas natural

Casa En Venta En Cúcuta El Contento

Vivi Portilla Asesora Inmobiliaria

CUADRO DE INVESTIGACION DE MERCADO

MEMORIA DE CALCULO

INVESTIGACION DE MERCADO PARA CASA EN EL CONTENTO

Item	Tipo - Dirección	Valor oferta	Fuente	Tamaño Terreno M2	Tamaño Construcción M2	Valor Construcción M2	Valor Construcción	Valor Total sin Construcción	Valor Terreno M²	Factor Oferta	Factor Tamaño	Factor Ubicación	Homologado
1	[illegible]	$ [illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	$ [illegible]	$ [illegible]	$ [illegible]	$ [illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	$ [illegible]
2	[illegible]	$ [illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	$ [illegible]	$ [illegible]	$ [illegible]	$ [illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	$ [illegible]
3	[illegible]	$ [illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	$ [illegible]	$ [illegible]	$ [illegible]	$ [illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	$ [illegible]

Promedio	$ [illegible]
Desv. Estandar	$ [illegible]
Coef. De Variación	[illegible]

TERRENO	
VALOR ACEPTADO POR M²	$ [illegible]

TERRENO		[illegible] M²

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

Teniendo en cuenta la diversidad de la información obtenida, la afectación que sufre el predio por la negatividad de su Relación Frente-Fondo, de estar ubicado en buen sitio y aplicados los análisis y ajustes necesarios; se determina que el Justiprecio para el mismo, es de: **$ 699.000.oo por metro cuadrado.**

8.2. AVALÚO DE LA CONSTRUCCIÓN :

El método utilizado para realizar la valuación de la construcción, es el de COSTO DE REPOSICIÓN, aplicando una depreciación mediante las tablas De Fitto y Corvinni, las cuales combinan la edad del inmueble (vetustez), Con su estado de conservación, definiendo un porcentaje de DEPRECIACIÓN, que se aplica al valor del costo de reposición y se obtiene El valor por metro cuadrado depreciado.

NOTA: SE ADOPTA EL VALOR DE M2 DE LA REVISTA CONSTRUPRECIOS No.200 DEL 2026.

COSTO DE METRO CUADRADO DE CONSTRUCCION

	UNIFAMILIAR			
	MEDIA BAJA	MEDIA MEDIA	MEDIA ALTA	ALTA
COSTO DIRECTO				
Actual	$1.282.696,31	$1.365.192,83	$1.503.294,30	$2.222.087,17
Incremento de costos	$34.185,68	$36.644,12	$42.413,82	$61.426,33
Costo directo futuro	$1.328.834,39	$1.421.836,65	$1.549.708,16	$2.383.495,82
COSTOS INDIRECTOS				
Impuesto construccion	$14.425,33	$17.788,38	$22.045,47	$27.740,46
Conexion servicios				
Acueducto	$203,43	$114,86	$65,00	$17,89
Energia	$2.766,31	$1.584,09	$825,13	$239,74
Honorarios	$209.699,87	$224.665,24	$250.021,59	$378.582,29
Total costos indirectos	$227.323,14	$244.109,74	$242.953,39	$404.580,10
TOTAL COSTO CONSTRUCCION	$1.553.857,73	$1.665.943,69	$1.828.661,56	$2.788.085,71
COSTOS GENERALES				
Gastos grales	$77.692,89	$83.297,18	$96.433,08	$139.404,28
Costos de ventas				
Comisiones	$79.610,09	$85.312,22	$98.742,49	$143.009,73
Publicidad	$15.296,55	$14.218,37	$16.457,08	$23.834,68
Legales	$34.497,70	$36.967,79	$42.788,41	$61.972,68
Total costo ventas	$127.378,12	$136.498,38	$157.987,98	$228.815,57
Total costos generales	$205.070,01	$219.783,53	$254.421,06	$368.219,86
COSTO EDIFICACION SIN CF	$1.758.926,73	$1.885.727,22	$2.183.082,62	$3.156.305,58
COSTOS FINANCIEROS (7% C.T EDIF.)	$69.833,39	$74.869,05	$86.673,34	$125.312,51
COSTO TOTAL EDIFICACION No incluye valor del lote	$1.828.760,13	$1.960.596,28	$2.269.755,96	$3.281.618,27
COSTO MANO DE OBRA	$308.140,00	$381.161,74	$488.798,47	$670.477,84
OBSERVACIONES				
No de viviendas	30 unidades	20 unidades	10 unidades	1 unidad
Tiempo construccion	6 meses	6 meses	6 meses	6 meses
financiacion	6 meses	6 meses	6 meses	7 meses
Personal obra				
Residente	SI	SI	SI	No
Almacenista	SI	SI	SI	SI
Celador nocturno	SI	SI	SI	SI

AVENIDA 2E 11-15 OFICINA 304 EDIFICIO LIZARAZO
CAOBOS TEL: 5975069803 CELS: 3174388775 - 3142522370
Clinsasesorias.com - Cúcuta - Colombia

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI

ITEM	EDAD	VIDA UTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
PABELLON	72	100	72.00%	1	61.92%	$ 1.292.000	$800.000	$491,952	$ 491,952
OTRAS CONSTRUCCIONES	72	100	72.00%	1	61.92%	$ 1.000.000	$615.200	$380,799	$ 380,000

9. AVALÚO COMERCIAL.

DESCRIPCION	AREA (M2)	VAL. M2	V/R PARCIAL
AREA LOTE EIS	400	$ 699,000.00	$ 279,600,000.00
TERRENO EN POSECION	1362	$ 699,000.00	$ 952,038,000.00
PABELLON	1298	$ 491,000.00	$ 637,318,000.00
OTRAS CONSTRUCCIONES	320.00	$ 380,000.00	$ 121,600,000.00
VALOR TOTAL			$ 1,990,556,000.00

SON: MIL NOVECIENTOS NOVENTA MILLONES QUINENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL PESOS M/CTE ($ 1.990.556.000.oo)

CORPORACION LONJA
INMOBILIARIA DEL NORTE
DE SANTANDER Y ARAUCA

ING.JOSE LUIS BAEZ FUENTES
RAA-AVAL 13505975 DE ANAV

CORPORACION LONJA
INMOBILIARIA DEL NORTE
DE SANTANDER Y ARAUCA

DRA.CLAUDIA JENNIFER PEREZ RUIZ
RAA-AVAL60369209 DE ANAV

CORPORACION LONJA
INMOBILIARIA DEL NORTE
DE SANTANDER Y ARAUCA

CONSIDERACIONES ADICIONALES.

- Para la elaboración del presente avalúo se tomó información de documentos tales como: Escrituras públicas protocolizadas, folio de matricula expedidos por la oficina de instrumentos públicos, cartas e información catastral suministrada por el IGAC ; los cuales se asume de buena fe que contienen una información veridica y ajustada a los actos legales a que ellas conllevan, por lo cual no se asume ninguna responsabilidad por parte del Avaluador en el caso de que hallan o existan imprecisiones o errores de tipo legal o técnicos contenidos en ellos.

- Durante la inspección ocular se observaron las construcciones en su parte visible, por lo cual no se asume responsabilidad sobre factores exógenos que afecten al bien y que solo podrían ser detectados mediante estudios técnicos y sobre acontecimientos fortuitos o impredecibles que pudiesen afectar el bien avaluado.

- El avalúo se realizó teniendo en cuenta que una posible negociación se desarrolle en condiciones normales de mercado, dentro de un lapso prudente de tiempo que no altere las conclusiones del presente informe.

CORPORACION LONJA
INMOBILIARIA DEL NORTE
DE SANTANDER Y ARAUCA

ING.JOSE LUIS BAEZ FUENTES
RAA-AVAL 13505975 DE ANAV

CORPORACION LONJA
INMOBILIARIA DEL NORTE
DE SANTANDER Y ARAUCA



ENTORNO MERCADO



FACHADA MERCADO



ENTORNO



ENTORNO PATIO



FACHADA POSTERIOR



ENTORNO

CORPORACION LONJA
INMOBILIARIA DEL NORTE
DE SANTANDER Y ARAUCA

CLINS CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DE NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

AVALUOS-CAPACITACIÓN-CONSULTORIAS
CONSTRUCCIÓN-ASESORIAS



ENTORNO MERCADO



FACHADA LATERAL



ENTORNO



ENTORNO PATIO



FACHADA POSTERIOR



ENTORNO

CORPORACION LONJA
INMOBILIARIA DEL NORTE
DE SANTANDER Y ARAUCA

PIN de Validación: b5010b11

https://www.raa.org.co

Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) JOSE LUIS BAEZ FUENTES, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 13505975, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-13505975.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JOSE LUIS BAEZ FUENTES 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	Régimen	Fecha de actualización	Régimen
11 Mayo 2018	**Régimen de Transición**	**15 Feb 2019**	**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	Régimen
15 Feb 2019	**Régimen Académico**

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- 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.

Fecha de inscripción	Régimen
22 Ene 2021	**Régimen Académico**

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles, demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
15 Feb 2019

Régimen
Régimen Académico

- Puentes, túneles.

Fecha de inscripción
22 Ene 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
01 Feb 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
15 Feb 2019

Régimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
15 Feb 2019

Régimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
15 Feb 2019

Régimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Artes, joyas, orfebrería, muebles con valor histórico, cultural.

Fecha de inscripción
01 Feb 2024

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
15 Feb 2019

Régimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de Inscripción	Régimen
22 Ene 2021	**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	Régimen
22 Ene 2021	**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	Régimen
22 Ene 2021	**Régimen Académico**

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 26 de Abril de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCION EN EL RAA.

Los datos de contacto del Avaluador son:
Ciudad: CÚCUTA, NORTE DE SANTANDER
Dirección: AVENIDA 3E # 0N-26 QUINTA BOSCH
Teléfono: 3174388775
Correo Electrónico: josbaezf@gmail.com

Titulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico laboral por competencias en Avalúos de Bienes Muebles (Maquinaria y Equipo) e Inmuebles Urbanos Rurales y Especiales Tecni-Incas.
Formación complementaria en Avalúos de bienes de interés cultural y patrimonial; obras de arte y joyas - Tecni-incas
Técnico en Avalúos - Incatec

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores - ANA	Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)	29 Ene 2019

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV); no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JOSE LUIS BAEZ FUENTES, identificado(a) con Cédula de ciudadania No. 13505975.

El(la) señor(a) JOSE LUIS BAEZ FUENTES se encuentra al dia con el pago sus derechos de registro, asi como con la cuota de autorregulación con Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).

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 Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).

PIN DE VALIDACIÓN

b5010b11

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 veinticuatro (24) días del mes de Febrero del 2026 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Antonio Heriberto Salcedo Pizarro

Representante Legal

PIN de Validación: a9ee0a6b

https://www.raa.org.co

Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) CLAUDIA JENNIFER PEREZ RUIZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 60369209, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 14 de Octubre de 2022 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-60369209.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CLAUDIA JENNIFER PEREZ RUIZ 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	Régimen
14 Oct 2022	**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	Régimen
14 Oct 2022	**Régimen Académico**

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- 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.

Fecha de inscripción	Régimen
14 Oct 2022	**Régimen Académico**

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
14 Oct 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
09 Feb 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
14 Oct 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
14 Oct 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
14 Oct 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Artes, joyas, orfebrería, muebles con valor histórico, cultural

Fecha de inscripción
09 Feb 2024

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
14 Oct 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
14 Oct 2022

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
14 Oct 2022

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
14 Oct 2022

Régimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:
Ciudad: CÚCUTA, NORTE DE SANTANDER
Dirección: AVENIDA 3 E N° 0 N - 26, QUINTA BOSCH
Teléfono: 3174242007
Correo Electrónico: cjenni29@hotmail.com

Titulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico laboral por competencias en Avalúos - Tecni-Incas
Formación complementaria en Avalúos de Bienes de interés cultural y patrimonial, Obras de arte y joyas - Tecni-Incas
Especialista en Derecho constitucional y parlamentario - Universidad Externado de Colombia
Magister en Derecho con énfasis en gobierno municipal - Universidad Externado de Colombia

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV); no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) CLAUDIA JENNIFER PEREZ RUIZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 60369209.

El(la) señor(a) CLAUDIA JENNIFER PEREZ RUIZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).

PIN de validación almacenado

https://www.raa.org.co

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA http://www.raa.org.co. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).

PIN DE VALIDACIÓN

a9ee0a4b

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 veintisiete (27) días del mes de Enero del 2026 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal