



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1092343201

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	JENNIFER FRANCISCA ZABALA DUARTE	FECHA VISITA	23/02/2023
NIT / C.C CLIENTE	1092343201	FECHA INFORME	27/02/2023
DIRECCIÓN	CARRERA 7 N° 4N-14	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 2	EDAD (AÑOS)	43 años
BARRIO	Santander	REMODELADO	
CIUDAD	Villa del Rosario	OCCUPANTE	Propietario
DEPARTAMENTO	Norte de Santander	TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	LILIANA GONZALEZ JAIME		
IDENTIFICACIÓN	60323174		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	Laura Yamile Zabala castro			
NUM. ESCRITURA	803 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	6a.	FECHA 08/05/2002
CIUDAD ESCRITURA	Villa del Rosario		DEPTO	Norte de Santander
CEDULA CATASTRAL	01-02-0015-0017-000			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	S / I			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N / A			
VALOR ADMINISTRACION	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2	

M. INMOB.	N°
Casa	260-23137

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en la CARRERA 7 N.º 4N-14, no tiene garaje y cuenta con servicios públicos.

Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Sencillo	Bueno.
Comedor	Sencillo	Bueno.
Cocina	Sencillo	Bueno.
Baño	Sencillo	Bueno.
Piso	Sencillo	Bueno.
Techo	Sencillo	Bueno.
Muro	Sencillo	Bueno.
Carpintería	Sencillo	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardinInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyectora	No
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 131,818,821.00

VALOR ASEGURABLE \$ COP 79,710,841.00

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es favorable para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Registra construcción en cabida y linderos.

NOMBRES Y FIRMAS


LILIANA GONZALEZ JAIME
Perito Actuante
C.C: 60323174
RAA: AVAL-60323174

Los Rosales Constructora
Inmobiliaria S.A.S.

Nombre de la firma

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar.
Uso Compatible Según Norma	Comercio, Dotacional
Uso Condicionado Según Norma	S/I
Uso Prohibido Según Norma	S/I

Amenaza Riesgo Inundacion	Baja
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	Baja
Suelos De Proteccion	N/A
Patrimonio	N/A

Área Lote	300 M2	Frente	10.00
Forma	Rectangular	Fondo	30.00
Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	3:1

NORMAS DE USO DE SUELO

Decreto / Acuerdo	Acuerdo N° 015 del 09 de septiembre de 2013, por el cual se adopta la revisión general del Plan Básico de Ordenamiento Territorial PBOT del Municipio de Villa del Rosario.
Antejardín	3.0 metros
Uso principal	Vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar.
Altura permitida pisos	3 Pisos
Aislamiento posterior	3.0 metros a partir del segundo piso
Índice de ocupación	0.70
Índice de construcción:	1.75
No. De Unidades:	3

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	300	AREA DE TERRENO	M2	311
AREA CONSTRUIDA	M2	S / I	AREA CONSTRUIDA	M2	88

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	300	AREA DE TERRENO	M2	300
AREA PISO 1	M2	196.55	AREA PISO 1	M2	132.85

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	100-200	
Escolar	Bueno	400-500	
Asistencial	Bueno	mas de 500	
Estacionamientos	Bueno	mas de 500	
Áreas verdes	Bueno	100-200	
Zonas recreativas	Bueno	100-200	

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	Mampostería Confinada
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	1
Nº de Sótanos	
Vida Util	100
Vida Remanente	57
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CARRERA 7 N° 4N-14

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	páñete y pintura
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1980

Comentarios de estructura

La estructura se encuentra en aparente buen estado de conservación y mantenimiento.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Terreno	300	M2	\$173,696.07	39.53%	\$52,108,821.00
Area Construida	Primer Piso	132.85	M2	\$600,000.00	60.47%	\$79,710,000.00
TOTALES					100%	\$131,818,821.00
Valor en letras	Ciento treinta y un millones ochocientos dieciocho mil ochocientos veintiún Pesos Colombianos					

TOTAL COMERCIAL \$131,818,821.00
OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valorización:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

12

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias

Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

Se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

Inmueble ubicado en la CARRERA 7 N.º 4N-14, no tiene garaje y cuenta con servicios públicos. **Salvedades:** El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.

El inmueble no tiene garaje.

Vecindario con buen amoblamiento urbano. Vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado. IMPACTOS AMBIENTALES NEGATIVOS, no se observa afectaciones ambientales. De orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio. La vía de acceso al inmueble es la Avenida 7a y se encuentra en buen estado de conservación.

La estructura se encuentra en aparente buen estado de conservación y mantenimiento.

Casa. Consta de: sala: 3, Comedor: 3, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Patio interior: 2, Habitaciones: 4, Zona ropas: 2, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno apartamentos (3).

Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento. Pisos en gres y cemento. Paredes pañetadas y pintadas. Puertas y ventanas metálicas. Enchape en Baños.

NOTAS:

1- Del área tomada en visita se descuenta un área de depósito a la cual no se obtuvo acceso para tomar registro fotográfico, por tal motivo el área valorada es de 132.85 m². Si más adelante se puede realizar la visita y hacer el registro fotográfico del depósito, se le podría dar valor a esta área y el valor comercial del inmueble cambiaría.

2- De acuerdo al PBOT actual de debe tener un aislamiento de 3 m de antejardín; sin embargo, no se descuenta del área construida actual, ya que el predio tiene una vetustez de 43 años y se construyeron bajo la norma de ese momento.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Villa del Rosario	\$100,000,000	0.95	\$95,000,000	3503890223	220	95	\$600,000	\$57,000,000
2	Villa del Rosario	\$110,000,000	0.95	\$104,500,000	3506671188	240	110	\$600,000	\$66,000,000
3	Villa del Rosario	\$115,000,000	0.95	\$109,250,000	5830897	300	96	\$600,000	\$57,600,000
4	Villa del Rosario	\$80,000,000	0.95	\$76,000,000	3007463443	190	80	\$500,000	\$40,000,000
Del inmueble						300 M2	132.85		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$38,000,000	\$172,727	1.0	1.0	1.00	\$172,727
2	\$38,500,000	\$160,417	1.0	1.0	1.00	\$160,417
3	\$51,650,000	\$172,167	1.0	1.0	1.00	\$172,167
4	\$36,000,000	\$189,474	1.0	1.0	1.00	\$189,474
					PROMEDIO	\$173,696.07
					DESV. STANDAR	\$11,952.03
					COEF. VARIACION	6.88%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$173,696.00	AREA	300 M2	TOTAL	\$52,108,800.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$600,000.00	AREA	132.85	TOTAL	\$79,710,000.00
VALOR TOTAL		\$131,818,800.00				

Observaciones:

Enlaces:

https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10622_2archivopdflinks.html

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CARRERA 7 N° 4N-14 | Santander | Villa del Rosario | Norte de Santander

COORDENADAS (DD)

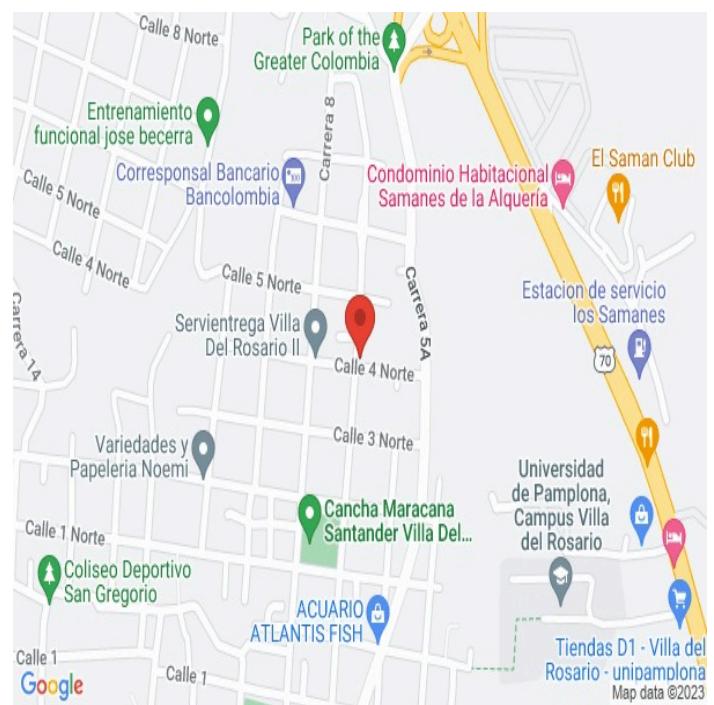
Latitud: 7.840259

Longitud: -72.470326

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 7° 50' 24.9318''

Longitud: 72° 28' 13.1736''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



Entorno



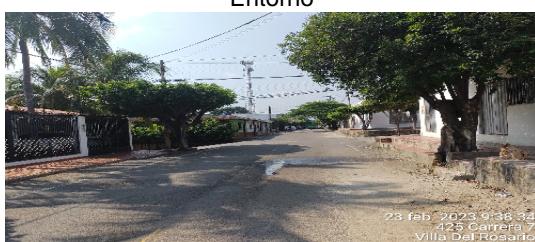
Entorno



Entorno



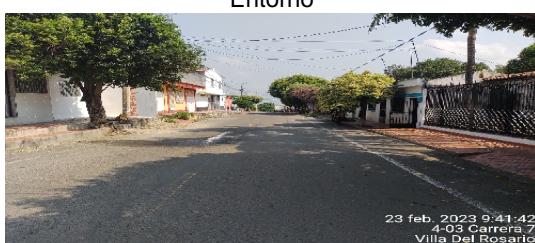
Entorno



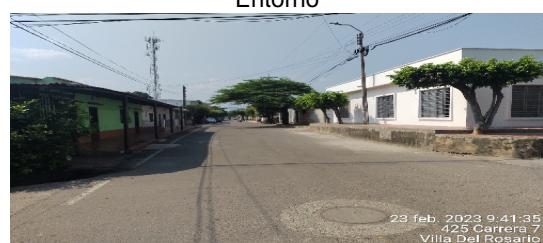
Entorno



Entorno



Entorno



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Entorno



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto

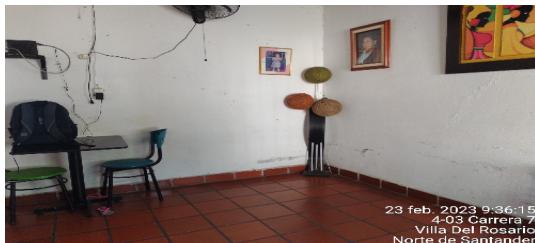


Sala



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Comedor



Cocina



Cocina



Patio Interior



Zona de Ropas



Habitación 1



Habitación 2



Depósito



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Sala Apto 2



Sala Comedor Apto 3



Cocina Apto 2



Patio interior Apto 2



Cocina Apto 3



Baño social Apto 2



Baño social 1 Apto 2



Baño social Apto 3



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Alcoba 1 Apto 2



Cocina Apto 2



Zona de ropa Apto 2



Baño Social Apto 2



Alcoba 1 Apto 93



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

ABREVIACIONES: **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1092343201



PIN de Validación: affc0a64



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) LILIANA GONZALEZ JAIME, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 60323174, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 05 de Junio de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-60323174.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) LILIANA GONZALEZ JAIME se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
05 Jun 2019

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CÚCUTA, NORTE DE SANTANDER
Dirección: CALLE 15AN # 17E - 36 NIZA
Teléfono: 3183900001 - 5762294
Correo Electrónico: lili_go_67@hotmail.com

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

Arquitecto - Universidad Antonio Nariño.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) LILIANA GONZALEZ JAIME, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 60323174.

El(la) señor(a) LILIANA GONZALEZ JAIME se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede



PIN de Validación: affc0a64



escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

affc0a64

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Febrero del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 230213565071981249

Página 1 TURNO: 2023-260-1-17008

Nro Matrícula: 260-23137

Impreso el 13 de Febrero de 2023 a las 08:17:18 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: VILLA ROSARIO VEREDA: VILLA ROSARIO

FECHA APERTURA: 08-09-1980 RADICACIÓN: 80-9694 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 02-09-1980

CODIGO CATASTRAL: 010200150017000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UN LOTE DE TERRENO PROPIO. CON UN AREA DE 300M2. ALINDERADO ASI: NORTE; EN EXTENSION DE 30MTRS. CON PREDIO DE EMPERATRIZ ARCHILA ZABALA. POR EL SUR; EN EXTENSION DE 30.00MTS. CON PREDIOS DE ANTONIO LOPEZ. POR EL ORIENTE; EN EXTENSION DE 10.MTS. CON PREDIOS DE LUIS BONILLA. POR EL OCCIDENTE; CON LA CARRERA 7- JUNTO CON LA CASA SOBRE EL CONSTRUIDA CONFORME ESCRITURA PUBLICA N° 130 DE FECHA 30/08/1980 NOTARIA CUARTA DE CUCUTA.-

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 7 #4N-14 .- BARRIO SANTANDER

DETERMINACION DEL INMUEBLE: SIN_SELECCIONAR

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 06-12-1962 Radicación: SN

Doc: OFICIO 591 DEL 26-10-1962 JUZG.2.C.CTO DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 410 DEMANDA CIVIL

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

DE: CABRERA MANUEL JOSE

A: MUNICIPIO DE VILLA ROSARIO

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 02-09-1980 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 130 DEL 30-08-1980 NOTARIA 4 DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$2,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPROVENTA 300M2

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

DE: MUNICIPIO DE VILLA ROSARIO

A: ZABALA RUIZ VICTOR JULIO

CC# 5529521 X



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

Certificado generado con el Pin No: 230213565071981249

Nro Matrícula: 260-23137

Página 2 TURNO: 2023-260-1-17008

Impreso el 13 de Febrero de 2023 a las 08:17:18 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 003 Fecha: 02-09-1980 Radicación: 809694

Doc: ESCRITURA 130 DEL 30-08-1980 NOTARIA 4 DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$45,500

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: ZABALA RUIZ VICTOR JULIO

CC# 5529521 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 12-04-1993 Radicación: 1993-6772

Doc: SENTENCIA SN DEL 10-03-1993 JUZG.1.PCO.DE.FLIA DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 150 ADJUDICACION SUCESION

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

DE: CASTRO MARCIALES ROSA MARGARITA

CC# 5529521

DE: ZABALA RUIZ VICTOR JULIO

A: ZABALA CASTRO ANDRES ELOY

x

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 17-06-1993 Radicación: 11613

Doc: OFICIO 475 DEL 03-06-1993 JUZG.2.PROM.DE FAMILIA DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 401 EMBARGO ACCION PERSONAL ESTE Y OTRO

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

DE: JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU DE FAMILIA

x

A: ZABALA CASTRO ANDRES ELOY

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 19-08-1993 Radicación: 1993-16052

Doc: OFICIO 687 DEL 13-08-1993 JUZG.2.PROM. DE FAMILIA DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CANCELACION: 790 CANCELACION EMBARGO

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

DE: JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU DE FAMILIA

A: ZABALA CASTRO ANDRES ELOY

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 19-08-1993 Radicación: 1993-16053

Doc: ESCRITURA 1102 DEL 17-06-1993 NOTARIA 1 DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$757,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPROVANTIA

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

DE: ZABALA CASTRO ANDRES ELOY

A: GOMEZ DE MELGAREJO BLANCA FLOR

x

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 14-09-1993 Radicación: 18132



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

Certificado generado con el Pin No: 230213565071981249

Página 3 TURNO: 2023-260-1-17008

Nro Matrícula: 260-23137

Impreso el 13 de Febrero de 2023 a las 08:17:18 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: OFICIO 1735 DEL 09-08-1993 JUZG.3.PROMIS.FAMILIA DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 410 DEMANDA PETICION DE HERENCIA ESTE Y OTROS

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

DE: PRADA MARITZA

A: ZABALA CASTRO CARLOS HERNAN Y OTROS

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 14-09-1993 Radicación: 18133

Doc: OFICIO 2117 DEL 10-09-1993 JUZG.3.PROMIS.FAMILIA DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 999 ACLARACION OFICIO # 1735 EN CUANTO A LA CLASE DE ACTO A REGISTRAR DEMANDA

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

A: JUZGADO TERCERO PROMISCOU DE FAMILIA

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 08-10-1997 Radicación: 1997-25963

Doc: OFICIO 959 DEL 07-04-1995 JUZGADO TERCERO PROMISCOU DE FAMILIA DE CUCUTA VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION: 801 CANCELACION DEMANDA CIVIL BIENES DE UNIVERSALIDAD OFICIO # 1735 DEL 09-08-93 JUZGADO 3, PROMISCOU DE FAMILIA.-

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

DE: PRADA MARITZA

A: ZABALA CASTRO CARLOS HERNAN

X Y OTROS.-

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 10-05-2002 Radicación: 2002-10220

Doc: ESCRITURA 803 DEL 08-05-2002 NOTARIA 6 DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$3,265,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA I.R.A.#0039510 2 10-05-02 \$35300=

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

DE: GOMEZ DE MELGAREJO BLANCA FLOR

CC# 24078003

A: ZABALA CASTRO LAURA YAMILE

CC# 60404825 X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 04-01-2010 Radicación: 2010-260-6-65

Doc: ESCRITURA 10012 DEL 30-12-2009 NOTARIA SEGUNDA DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$20,000,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0203 HIPOTECA IRA 26330 DEL 04/01/2010

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

DE: ZABALA CASTRO LAURA YAMILE

CC# 60404825

A: BASTIDAS ALBA MARISOL

CC# 65738615

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 04-03-2010 Radicación: 2010-260-6-5950



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

Certificado generado con el Pin No: 230213565071981249

Nro Matrícula: 260-23137

Página 4 TURNO: 2023-260-1-17008

Impreso el 13 de Febrero de 2023 a las 08:17:18 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: OFICIO 392 DEL 24-02-2009 JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL DE VILLA ROSARIO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL RAD. # 022-2010

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

DE: CAMARGO RODRIGUEZ MILDREY

A: ZABALA LAURA YAMILE

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 17-09-2010 Radicación: 2010-260-6-24697

Doc: CERTIFICADO 1093 DEL 15-09-2010 NOTARIA SEGUNDA DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$20,000,000

Se cancela anotación No: 12

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA ESC. 10012-2009 NOT. SEGUNDA DE CUCUTA

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

DE: BASTIDAS ALBA MARISOL

A: ZABALA CASTRO LAURA YAMILE

CC# 65738615

CC# 60404825

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 01-12-2010 Radicación: 2010-260-6-31406

Doc: OFICIO 2482 DEL 22-10-2010 JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL DE VILLA ROSARIO

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 13

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO EJECUTIVO, OFICIO #0392 DE 24-02-2009, RADICADO #548744089002-022-10.-

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

DE: CAMARGO RODRIGUEZ MILDREY

A: ZABALA LAURA YAMILE

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 02-02-2023 Radicación: 2023-260-6-2262

Doc: OFICIO 987 DEL 03-07-1981 JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE CUCUTA VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DEMANDA CIVIL-OFICIO 591 26/10/1962. JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

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

DE: CABRERA MANUEL JOSE

A: MUNICIPIO DE VILLA DEL ROSARIO

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *16*



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA

CERTIFICADO DE TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230213565071981249

Nro Matrícula: 260-23137

Página 5 TURNO: 2023-260-1-17008

Impreso el 13 de Febrero de 2023 a las 08:17:18 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

CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS

-> 52251

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 10 Nro corrección: 1 Radicación: 2022-260-3-3413 Fecha: 16-12-2022

POR ERROR EN LA CALIFICACIÓN SE CORRIGE NUMERO DE ANOTACIÓN A CANCELAR SIENDO LA N° 8 CONFORME OFICIO N°959 DE FECHA 7/4/1995 JUZGADO TERCERO PROMISCOU DE FAMILIA DE CUCUTA.-"VALE ART 59 LEY 1579/2012"

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2022-260-3-3413 Fecha: 16-12-2022

SE ADICIONA EN CABIDA Y LINDERO JUNTO CON LA CASA SOBRE EL CONSTRUIDA CONFORME ESCRITURA PUBLICA N° 130 DE FECHA 30/08/1980 NOTARIA CUARTA DE CUCUTA.-"VALE ART 59 LEY 1579/2012"

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-260-1-17008

FECHA: 13-02-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: JOSE RICARDO MARQUEZ PEÑARANDA