



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRHIPO-13238300

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	WILFRIDO QUINTERO BLANCO	FECHA VISITA	01/10/2024
NIT / C.C CLIENTE	13238300	FECHA INFORME	03/10/2024
DIRECCIÓN	calle 10 3-5 casa f 7 mz f conjunto cerrado ALTOS DEL TAMARINDO 2 ETAPA AU INTERNAC	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	EDAD (AÑOS)	28 años
BARRIO	Estrato 3	REMODELADO	
CIUDAD	Altos del Tamarindo	OCCUPANTE	Arrendatario
DEPARTAMENTO	Villa del Rosario	TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Norte de Santander	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	Hipotecario		
VALUADOR	valor comercial		
IDENTIFICACIÓN	LILIANA GONZALEZ JAIME		
	60323174		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	Fabio José Henández Jiménez			
NUM. ESCRITURA	2035 Escritura De #NOTARIA	3a.	FECHA	28/06/2006
ESCRITURA Propiedad	San Jose de Cucuta		DEPTO	Norte de Santander
CIUDAD ESCRITURA				
CEDULA CATASTRAL	54-874-01-01-0001-0224-801			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No aportada			
NOMBRE DEL CO NJUNTO/EDIFICI O	Conjunto Cerrado Altos del Tamarindo			
VALOR ADMINIST RACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	125000	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.3127 %			1252.51

M. INMOB.	Nº
260-190356	Casa F7-MZF

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto del presente avalúo es la Casa F7 de la Manzana F del Conjunto Cerrado Altos de Tamarindo II Etapa, ubicado en la Calle 10 # 3 - 5 Autopista Internacional, Municipio de Villa del Rosario (Departamento Norte de Santander).

(Según Catastro: AU INTERNAL 10 136 MZ F CS 7 CJ AL SIN BARRIO).

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 131,812,546

VALOR ASEGUARABLE \$ COP 131,812,546

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

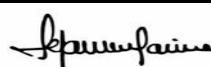
Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Hipotecario. Limitaciones al dominio: anotación 17, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar. Avalúo actualizado el 17/10/2024, certificado de tradición adjunto 260-190356 del 17/10/2024. Se actualiza nomenclatura.

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

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

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Casa
Total unidades de vivienda	352
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 2427 DEL 09/09/1996 NOT 4 DE CÚCUTA.
Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: ACUERDO NO. 015 DE 2013

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS		UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL		UND	VALOR
AREA PRIVADA	M2	99.80		AREA	M2	166	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA				AVALUO	PESOS	26386000	
AREA MEDIDA	M2	99.80		CATASTRAL 2024			
ÁREAS VALORADAS				AREA PRIVADA	M2	99.80	
VALORIZADA				VALORIZADA			

OBSERVACIONES DE ÁREAS

calle 10 3-5 casa f 7 mz f conjunto cerrado ALTOS DEL TAMARINDO 2 ETAPA AU INTERNAC | Altos del Tamarindo | Villa del Rosario | Norte de Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 2427, fecha: 09/09/1996, Notaría: 4a. y ciudad: Cúcuta.

SECTOR

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

Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:
 NO Si SI

Impacto Ambiental

Aire: Basura: Ruido: Cond.seguridad: Aguas servidas:
 SI NO NO NO NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIS vivienda de interes Social
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	1
Nº de Sótanos	0
Vida Util	100 años
Vida Remanente	72
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Casa Medianera

Ajuste sismo resistente	SI
Cubierta	teja de barro
Fachada	ladrillo a la vista
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1996

Comentarios de estructura

La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

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 Privada	Piso 1	99.80	M2	\$1,320,767.00	100.00%	\$131,812,546.60
TOTALES					100%	\$131,812,546

Valor en letras Ciento treinta y un millones ochocientos doce mil quinientos cuarenta y seis Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL	\$131,812,546
OFERTA Y DEMANDA	

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

12

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

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

Se encontraron construcciones y remodelaciones cerca al inmueble objeto del presente avalúo.

SALVEDADES

Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Limitaciones al dominio: anotación 17, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.

Garaje: En terreno del inmueble, frente a la casa, descubierto, un vehículo, integral a la casa.

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

Propiedad horizontal: Escritura: 2427, Fecha escritura: 09/09/1996, Notaría escritura: 4a., Ciudad escritura: Cúcuta, Administración: 125000, Total unidades: 352, Ubicación: Casa Medianera, Nro. Pisos: 1, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Bomba eyectora: Si, Jardín infantil: Si, Terraza comunal: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento. Pisos en tableta de gres. Paredes en ladrillo a la vista. Puertas en madera en las habitaciones y baño. Puertas metálicas en la de entrada y salida al patio de ropa. Ventanas metálicas. Enchapes en Baños y Cocina. Muebles de madera en Cocina.

-NOTA DE LIQUIDACIÓN: Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Conjunto Cerrado Altos de Tamarindo	1	\$135,000,000	0.95	\$128,250,000	0	\$0	0	\$0	\$1,285,070.14	3172486500
2	Conjunto Cerrado Altos de Tamarindo	1	\$140,000,000	0.95	\$133,000,000	0	\$0	0	\$0	\$1,332,665.33	3216369438
3	Conjunto Cerrado Altos de Tamarindo	1	\$150,000,000	0.95	\$142,500,000	0	\$0	0	\$0	\$1,427,855.71	3187852469
4	Conjunto Cerrado Altos de Tamarindo	1	\$130,000,000	0.95	\$123,500,000	0	\$0	0	\$0	\$1,237,474.95	315332946
Del inmueble		1		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	26		99.80	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,285,070.14
2	26		99.80	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,332,665.33
3	26		99.80	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,427,855.71
4	26		99.80	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,237,474.95
28 años										
								PROMEDIO	\$1,320,766.53	
								DESV. STANDAR	\$81,284.26	
								COEF. VARIACION	6.15%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$1,402,050.79	TOTAL	\$139,924,669.23
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$1,239,482.27	TOTAL	\$123,700,330.65
VALOR TOTAL	\$131,812,546.60			

Observaciones:

Enlaces:

1. <https://rentabilien.com.co/detalle/12436/casa-en-venta-en-altos-del-tamarindo-ii/2code=2781327>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

calle 10 3-5 casa f 7 mz f conjunto cerrado ALTOS DEL TAMARINDO 2 ETAPA AU INTERNAC | Altos del Tamarindo | Villa del Rosario | Norte de Santander

COORDENADAS (DD)

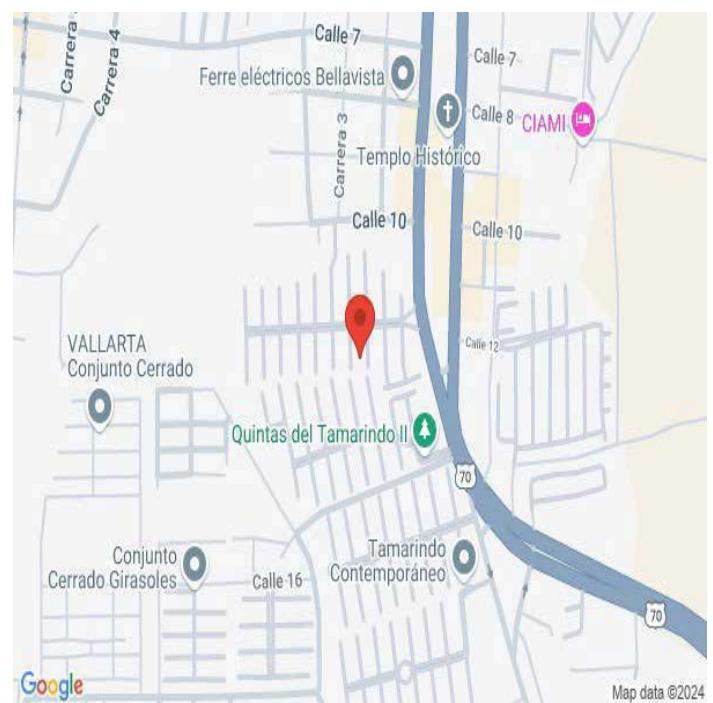
Latitud: 7.826787

Longitud: -72.464348

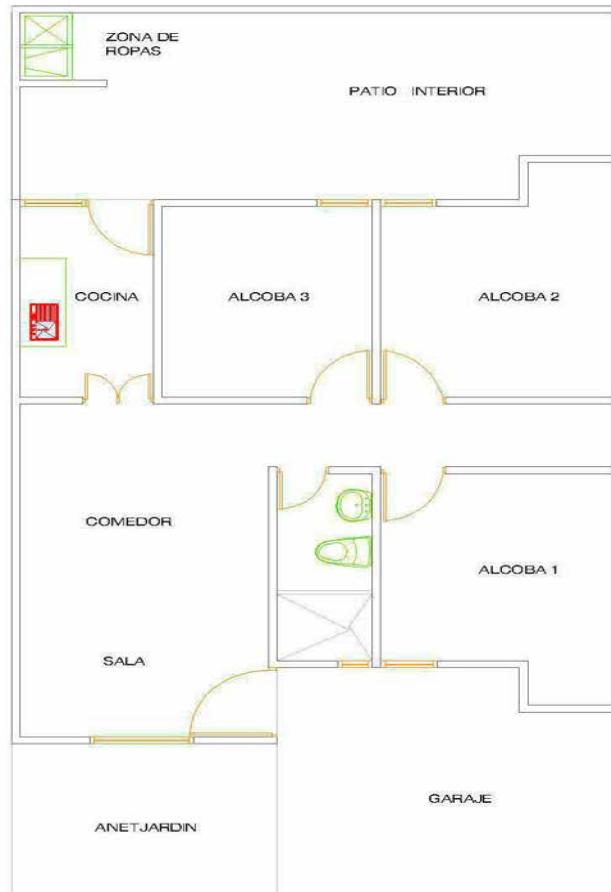
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 7° 49' 36.4332"

Longitud: 72° 27' 51.6528"



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



PLANTA PRIMER PISO

FOTOS General

Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



FOTOS General

Entorno



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



FOTOS General

Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Sala



FOTOS General

Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



FOTOS General

Baño Social 1



Patio Interior



Garaje



Zonas verdes-Conjunto



Salón Social-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Canchas-CJ



Piscinas-CJ



FOTOS General

Piscinas-CJ



Porteria



Antejardin



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRHIPO-13238300



PIN de Validación: b3e30a6a



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



http://www.ana.org.co
Calle 98B Med 11A - P. 17 Edif 300
Bogotá D.C. Colombia
Unidad Ejecutiva de Avaluación ANA
En Bogotá: (57 1) 67 46 46
Alcaldía Nacional: (57 1) 67 46 46

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
05 Jun 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
17 Abr 2024

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Abr 2024

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b3e30a6a



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



http://www.ana.org.co
Calle 98 Bar 1A - Piso 300
Bogotá D.C. Colombia
Oficina de Atención al Membro ANA
En Bogotá: (57 1) 66 84 848
A. Nuevo Nacional: (57 1) 66 848

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:

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos- EDUAMERICA Centro de Estudios Técnicos y Empresariales
Arquitecto - Universidad Antonio Nariño.

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

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

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



PIN DE VALIDACIÓN

b3e30a6a

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 Octubre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____



PIN de Validación: b3e30a6a



Alexandra Suarez
Representante Legal

RAA AVALUO: LRHIPO-13238300 M.I.: 260-190356



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2410178319102426172

Nro Matrícula: 260-190356

Página 2 TURNO: 2024-260-1-126785

Impreso el 17 de Octubre de 2024 a las 08:33:51 AM

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

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

Doc: ESCRITURA 2877 DEL 28-10-1996 NOTARIA 4 DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA DE CUERPO CIERTO ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA, ESTE Y OTROS. B.F.#74975 \$5.490.000.= (SE ARCHIVA EL DOCUMENTO EN LA MATRICULA 260-0190326).-

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

DE: SOCIEDAD "ISA LTDA."

NIT# 8002259638 X

A: HOY BANCO COLPATRIA RED MULTIBANCA COLPATRIA S.A. ANTES CORPORACION POPULAR DE AHORRO Y VIVIENDA CORPAVI

NIT# 8600345941

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 25-04-1997 Radicación: 1997-11105

Doc: OFICIO SIN DEL 24-04-1997 PLANEACION MUNICIPAL DE VILLA ROSARIO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 907 PERMISO VENTA B.F. 87680 \$ 22950

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

A: SOCIEDAD ISA LTDA.

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 08-05-1997 Radicación: 1997-12190

Doc: ESCRITURA 1028 DEL 05-05-1997 NOTARIA 4A. DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 999 OTROS ACLARACION ESCRITURA #2427 DEL 09-09-96 NOTARIA 4A.DE CUCUTA,REFORMA REGLAMENTO DE COOPROPRIEDAD, MODIFICACION EN CUANTO CLAUSULAS DE ADMINISTRACION Y COBRO DE SERVICIOS.B.F.#88529 \$22950=LA COPIA DE LA ESCRIT.SE ARCHIVA M.I.#260-0188951.

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

A: SOCIEDAD "ISA LTDA."

NIT# 8002259638

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 29-04-1998 Radicación: 1998-11169

Doc: CERTIFICADO 169 DEL 28-04-1998 NOTARIA CUARTA DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$10,358,000

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION: 657 LIBERACION DE HIPOTECA CONSTITUIDA MEDIANTE ESCRITURA # 2877 DE 28-10-96 NOT. 4 CUCUTA.- CANCELO CON CERTIFICADO EXPEDIDO CON BASE EN LA ESCRITURA # 1120 DE 24-04-98 NOT. 4 CUCUTA.- B.F. # 0015901 \$ 27200

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

DE: HOY BANCO COLPATRIA RED MULTIBANCA COLPATRIA S.A. ANTES CORPORACION POPULAR DE AHORRO Y VIVIENDA CORPAVI

NIT# 8600345941

A: SOCIEDAD ISA LIMITADA

NIT# 8002259636 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 29-04-1998 Radicación: 1998-11169

Doc: ESCRITURA 1120 DEL 24-04-1998 NOTARIA CUARTA DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$21,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA B.F. # 0015899 \$ 210000

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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2410178319102426172

Nro Matrícula: 260-190356

Página 4 TURNO: 2024-260-1-126785

Impreso el 17 de Octubre de 2024 a las 08:33:51 AM

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

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

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0718 CANCELACION CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA ESCRITURA 1120 DE 24-04-98 NOTARIA 4 DE CUCUTA. I.R.A.#41358/59 DE 20-10-04 \$51.000 \$51.000.

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

DE: JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MPAL DE VILLA DEL ROSARIO

A: GONZALEZ AMOROCHE EFRAIN ANANIAS

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 21-10-2004 Radicación: 2004-22343

Doc: OFICIO 3258 DEL 19-10-2004 JUZGADO 2 PROM.MPAL DE VILLA ROSARIO VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 9

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0747 CANCELACION EMBARGO CON ACCION REAL RAD.2001-0178

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

DE: BANCO COLPATRIA RED MULTIBANCA COLPATRIA S.A.

A: GONZALEZ AMOROCHE EFRAIN ANANIAS

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 21-10-2004 Radicación: 2004-22344

Doc: SENTENCIA SIN DEL 17-09-2004 JUZGADO 2 PROM.MPAL DE VILLA ROSARIO VALOR ACTO: \$17,510,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0108 ADJUDICACION EN REMATE I.R.A.#41357 DE 20-10-04 \$186.900.

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

DE: GONZALEZ AMOROCHE EFRAIN ANANIAS

A: CARVAJAL SANTAELLA JOSE ANTONIO

CC# 13242261 X

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 31-01-2005 Radicación: 2005-1849

Doc: ESCRITURA 93 DEL 26-01-2005 NOTARIA 3 DE CUCUTA VALOR ACTO: \$13,500,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA I.R.A. # C- 0050839 DEL 31-01-05 \$145.000.00

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

DE: CARVAJAL SANTAELLA JOSE ANTONIO

CC# 13242261

A: CARVAJAL SANTAELLA MARIA ALEJANDRA

CC# 60298177 X

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 06-07-2006 Radicación: 2006-15686

Doc: ESCRITURA 2035 DEL 28-06-2006 NOTARIA 3 DE CUCUTA VALOR ACTO: \$29,889,369

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA B.F.# 0055272 DEL 06-07-2006.-

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

DE: CARVAJAL SANTAELLA MARIA ALEJANDRA

CC# 60298177

A: HERNANDEZ JIMENEZ FABIO JOSE

CC# 13468410 X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CUCUTA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2410178319102426172

Nro Matrícula: 260-190356

Página 5 TURNO: 2024-260-1-126785

Impreso el 17 de Octubre de 2024 a las 08:33:51 AM

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

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

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 06-07-2006 Radicación: 2006-15686

Doc: ESCRITURA 2035 DEL 28-06-2006 NOTARIA 3 DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA B.F.# 0055274 DEL 06-07-2006.-

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

DE: HERNANDEZ JIMENEZ FABIO JOSE

CC# 13468410

A: FONDO NACIONAL DE AHORRO

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 06-07-2006 Radicación: 2006-15686

Doc: ESCRITURA 2035 DEL 28-06-2006 NOTARIA 3 DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR B.F.# 0055273 DEL 06-07-2006.-

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

A: CARVAJAL SANTAELLA ZULIMA MARIA

CC# 60290440

A: HERNANDEZ JIMENEZ FABIO JOSE

CC# 13468410

ANOTACION: Nro 018 Fecha: 24-02-2012 Radicación: 2012-260-6-4769

Doc: CERTIFICADO 044 DEL 22-02-2012 NOTARIA TERCERA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$24,404,000

Se cancela anotación No: 16

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE EN LA CUANTIA-

ESCRITURA 2035 DEL 28-06-2006 NOT. 3 DE CUCUTA- SE CANCELA ESTA HIPOTECA SEGUN LO ESTABLECIDO EN EL ART. 23 LEY 546/1999.-

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

DE: FONDO NACIONAL DEL AHORRO "CARLOS LLERAS RESTREPO"

NIT# 8999992844

A: HERNANDEZ JIMENEZ FABIO JOSE

CC# 13468410

ANOTACION: Nro 019 Fecha: 16-04-2012 Radicación: 2012-260-6-8866

Doc: ESCRITURA 342 DEL 21-02-2012 NOTARIA CUARTA DE SAN JOSE DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESCRIT. #2604 DE 30-09-97 NOTARIA 4 DE

CUCUTA, ESCRIT. 1268 DE 21-05-96 Y 2427 DE 09-09-96 NOT.4 CTA., PARA ACOGERSE A LA LEY 675 DE 2001 Y EN CUANTO A ADICION Y

MODIFICACION, APROBADA S/G. ACTA DE ASAMBLEA GENERAL DE COPROPRIETARIOS.-ESTE Y OTROS.-(ARCHIVESE 260-199502).-

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

A: ADMINISTRACION CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TAMARINDO

ANOTACION: Nro 020 Fecha: 16-04-2012 Radicación: 2012-260-6-8867

Doc: ESCRITURA 924 DEL 13-04-2012 NOTARIA CUARTA DE SAN JOSE DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION REFORMA REGL. DE PROPIEDAD HORIZONTAL, ESCRIT.342 DE 21-02-2012 NOT.4 CTA., PARA CITAR MATRICULAS MATRIZ DE LAS 3 ETAPAS, MANZANAS Y LOTES DE LA MANZANA D 3 ETAPA QUE NO SE INCLUYERON; Y MODIFICACION NMRL.18 DEL ART.CUADRAGESIMO DE LA ESCRITURA CITADA.-ESTE Y OTROS.-(ARCHIVESE 260-188964).-



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

Certificado generado con el Pin No: 2410178319102426172

Nro Matrícula: 260-190356

Pagina 6 TURNO: 2024-260-1-126785

Impreso el 17 de Octubre de 2024 a las 08:33:51 AM

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

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

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

A: ADMINISTRACION URBANIZACION ALTOS DEL TAMARINDO

ANOTACION: Nro 021 Fecha: 07-10-2024 Radicación: 2024-260-6-22307

Doc: CERTIFICADO 8636-541504-52197-0 DEL 04-10-2024 INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI DE SAN JOSE DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA

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

DE: INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *21*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2010-260-3-444 Fecha: 14-11-2010

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: 2024-260-1-126785

FECHA: 17-10-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTÁ

EXCELENTE EN DIBUJO
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIA Y REGISTRO DE LA PLAZA PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE DUDAS

MARTHA ELIANA PEREZ TORRENegra

REGISTRADORA PRINCIPAL