



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRHIPO-88161400

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	HERIBERTO VILLAMIZAR RAMON	FECHA VISITA	11/11/2024
NIT / C.C CLIENTE	88161400	FECHA INFORME	15/11/2024
DIRECCIÓN	CS 6 AGRUPACIÓN CAMPESTRE SAN JOSÉ	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Rural Estrato 4	EDAD (AÑOS)	32 años
BARRIO	Vereda Guayabales	REMODELADO	
CIUDAD	Chinacota	OCCUPANTE	Propietario
DEPARTAMENTO	Norte de Santander	TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Hipotecario	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	LILIANA GONZALEZ JAIME		
IDENTIFICACIÓN	60323174		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	Ana Francisca Diaz de Mora / Jorge Rene Mora Diaz					
NUM. ESCRITURA	3970 Escritura De #NOTARIA	7a.	FECHA	19/10/2022		
ESCRITURA	Propiedad	DEPTO	Norte de Santander			
CIUDAD ESCRITURA	San Jose de Cucuta					
CEDULA CATASTRAL	54172000000030172000					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Licencia de Reconocimiento de construcción Resolución 002RE de mayo 9 de 2024 de la Secretaría de					
NOMBRE DEL COJUNTO/EDIFICIO	Agrupación Campestre San José					
VALOR ADMINISTRACION	Tiene	MENSUALIDAD	100000	VRxM2 438.6		
COEFICIENTE DE COPROPRIEDAD	6.16%					

M. INMOB.	N°
264-6054	Cabaña Campestre

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto del presente avalúo es una cabaña campestre identificada como Casa 6 de la Agrupación Residencial San José, ubicada en el área rural del Municipio de Chinacota.

(Según Catastro: LT 6 AG CAMPESTRE SAN JOSE GUAYAB).

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 435,591,140

VALOR ASEGURABLE \$ COP 435,591,140

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Sí

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Hipotecario. Avalúo actualizado el 02/12/2024, el solicitante aporta uso de suelo específico, se adjunta.

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com

NOMBRES Y FIRMAS

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

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
RAA: AVAL-88229287 C.C: 88.229.287
Visador

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.

Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Casa
Total unidades de vivienda	20
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto. **Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:** Acuerdo No. 009 del 09 de mayo del 2003, Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Chinacota y el Acuerdo No. 006 del 2007 por el cual se adopta el Proyecto de Revisión, Modificación y Ajuste del Esquema

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	980	AREA TERRENO	M2	834
AREA CONSTRUIDA_licencia	M2	228	CONSTRUCCION	M2	228
			AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 126.388.000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA TERRENO	M2	980	AREA TERRENO	M2	980
AREA CONSTRUIDA	M2	228	AREA VALORADA	M2	228

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CS 6 AGRUPACIÓN CAMPESTRE SAN JOSÉ | Vereda Guayabales | Chinacota | Norte de Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 46, fecha: 21/02/1992, Notaría: Única de Chinacota y ciudad: Chinacota.

SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Regular	mas de 500	
Escolar	Regular	mas de 500	
Asistencial	Regular	mas de 500	
Estacionamientos			
Áreas verdes	Bueno	0-100	
Zonas recreativas	Bueno	0-100	

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	No VIS
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	1
Nº de Sótanos	0
Vida Util	100 años
Vida Remanente	68
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
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	SI
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Aislada
Año de Construcción	1992

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.

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Área terreno	Terreno	980	M2	\$235,093.00	52.89%	\$230,391,140.00
Área construida	Piso 1	228	M2	\$900,000.00	47.11%	\$205,200,000.00
TOTALES					100%	\$435,591,140

Valor en letras

Cuatrocientos treinta y cinco millones quinientos noventa y un mil ciento cuarenta Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL **\$435,591,140**
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 baja.

Se encontraron remodelaciones de vivienda y obras nuevas de construcción cerca del inmueble objeto del presente avalúo.

SALVEDADES

Jurídica: Anotación Nro. 009: Reconocimiento de Construcción Resolución 002 RE de mayo 9 de 2024 de la Secretaría de Control Urbano y vivienda del Municipio de Chinacota. La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. **El coeficiente se toma de la escritura de PH, suministrada, se adjunta captura.**

Garaje: El inmueble cuenta con espacio para garaje, descubierto, 2 o 3 vehículos.

Entorno: Vecindario con regular 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 a la Agrupación Residencial es la vía departamental que conduce de Cúcuta a Chinacota y se encuentra en buen estado de conservación. En el recibo de servicios públicos suministrado por el solicitante no se puede evidenciar el estrato del predio.

Propiedad horizontal: Escritura: 46, Fecha escritura: 21/02/1992, Notaría escritura: Única de Chinacota, Ciudad escritura: Chinacota, Administración: \$100.000, Total unidades: 20, Ubicación: Casa Medianera, Nro. pisos: 1, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Zonas verdes: Si, Jardín infantil: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Closet: 2, Baño privado: 1, Estar: 1, Zona ropa: 1, Zona verde: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento. Pisos en Cerámica en baños y gres. Paredes en ladrillo a la vista. Puertas en madera. Ventanas metálicas. Enchapes en Baños y Cocina. Muebles de madera en Closet y 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.

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

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Cabaña Chinacota	\$500,000,000	0.90	\$450,000,000	3187852469	450	235	\$1,400,000	\$329,000,000
2	Cabaña Chinacota	\$650,000,000	0.90	\$585,000,000	3144743321	860	300	\$1,200,000	\$360,000,000
3	Cabaña Chinacota	\$440,000,000	0.90	\$396,000,000	3103229374	450	262	\$1,100,000	\$288,200,000
4	Cabaña Chinacota-el paraíso	\$600,000,000	0.90	\$540,000,000	322-910-0091	1000	240	\$1,100,000	\$264,000,000
5	Cabaña Chinacota	\$380,000,000	0.90	\$342,000,000	3203250136	1000	120	\$900,000	\$108,000,000
Del inmueble						980	228		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$121,000,000	\$268,889	1.0	0.90	0.90	\$242,000
2	\$225,000,000	\$261,628	1.0	0.90	0.90	\$235,465
3	\$107,800,000	\$239,556	1.0	0.90	0.90	\$215,600
4	\$276,000,000	\$276,000	1.0	0.90	0.90	\$248,400
5	\$234,000,000	\$234,000	1.0	1	1.00	\$234,000
				PROMEDIO	\$235,093.02	
				DESV. STANDAR	\$12,309.48	
				COEF. VARIACION	5.24%	

TERRENO CONSTRUCCION	ADOPTADOM2 ADOPTADOM2	\$235,093.00 \$900,000.00	AREA AREA	980 228	TOTAL TOTAL	\$230,391,140.00 \$205,200,000.00
VALOR TOTAL		\$435,591,140.00				

Observaciones:

Se da una afectación en ubicación, ya que las ofertas son relativamente más cercanas al pueblo, el sector donde se ubica la cabaña, es muy bueno, contiguo a la finca del colegio san juan Bosco. se toma el valor de m2, de la oferta más comparable, por tipología constructiva, edad y por ubicación a la del objeto de avalúo.

Enlaces:1.-<https://inmobiliariaitonchala.com.co/inmuebles/casa-campestre-en-venta-en-chinacota/22266>4.-<https://avalgrupoinmobiliario.com/propiedad/cabaña-en-venta-conjunto-cerrado-el-paraiso-chinacota-%F0%9F%A4%A9/>5.-<https://ukucela.com/vendo-cabaña-en-chinacota-4037>

REPOSICION

Depreciación Fitto y Corvini

Área construida total	228
Área construida vendible	228
Valor M2 construido	\$1,713,820
Valor reposición M2	\$390,750,960
Valor reposición presupuesto M2	\$1,713,820
Fuente	IGAC-JUN 2024 Reposición Tipologías Constructivas
Factor ajuste %	20 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,371,056
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
VetusTez	32
Edad en % de vida útil	32 %
Fitto y corvin %	35.40 %
Valor reposición depreciado	\$885,702
Valor adoptado depreciado	\$900,000
Valor total	\$205,200,000

DIRECCIÓN:

CS 6 AGRUPACIÓN CAMPESTRE SAN JOSÉ | Vereda
Guayabales | Chinacota | Norte de Santander

COORDENADAS (DD)

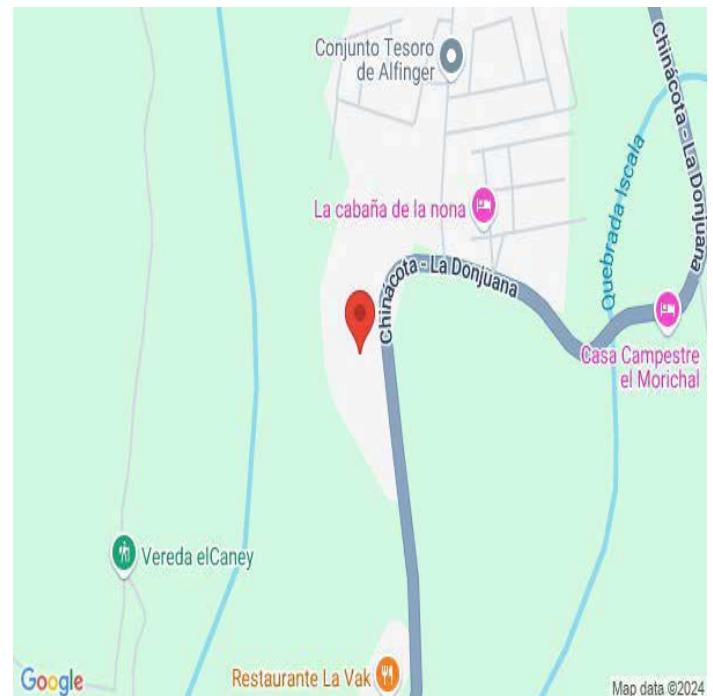
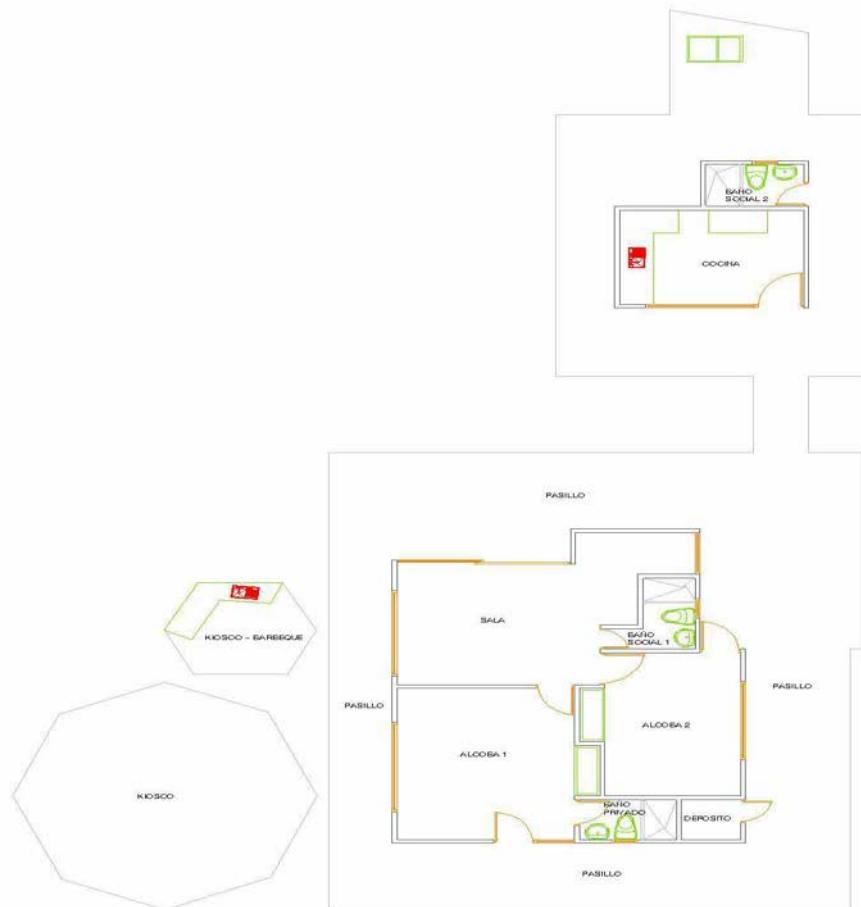
Latitud: 7.630362

Longitud: -72.594496

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 7° 37' 49.3026''

Longitud: 72° 35' 40.1856''

**PLANO DE DISTRIBUCIÓN**

PLANTA GENERAL CONSTRUCCIONES

FOTOS General

Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



FOTOS General

Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



FOTOS General

Puerta de entrada



Sala



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 1



FOTOS General

Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 2



Depósito



Garaje



Garaje



FOTOS General

Zonas Verdes



Zonas Verdes



Zonas Verdes



Zonas Verdes



Zonas Verdes



Zonas Verdes



Juegos Infantiles-CJ



Piscinas-CJ



FOTOS General



FOTOS General

Pasillo



fachada cabaña



Kiosco Barbeque



Pasillo



Pasillo



Pasillo



Pasillo



Pasillo



FOTOS General

pasillo



CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta Catastral y/o Predial



MUNICIPIO DE CHINACOTA
SUBSECRETARÍA DE RENTAS E IMPUESTOS LEY 1995 / 2019
890503106-0
CALLE 11 #5 - 49 CENTRO Teléfono 607-5960140

Fecha de emisión: 13/02/2024

Fecha Vencimiento: 15/03/2024

Recibo No. 002083

Cédula Catastral Nacional: 00-00-00-00-0003-0172-0-00-00-0000 Documento: 91491615 Estrato: 4 Área Construida M2: 228.00
Cédula Catastral Municipal: 00-00-0003-0172-000 Avalúo: 126,388,000.00 Destino: RECREACIONAL RUR Área Terreno Hectáreas: 0.00
Propietario: JORGE RENE MORA DIAZ Período: 2024 Clasificación: RURAL Área Terreno M2: 834.00
Fiduciaria: No Aplica Dirección: LT 6 AG CAMPESTRE SAN JOSE GUAYABA SIN BARRIO

VIGENCIA	AVALUO CATASTRAL	TARIFA (x1000)	IMPUESTO PREDIAL		SOBRETASA AMBIENTAL		SOBRETASA BOMBERIL		ALUMBRADO PÚBLICO		SUBTOTAL VIGENCIA
			CAPITAL	INTERESES	CAPITAL	INTERESES	CAPITAL	INTERESES	CAPITAL	INTERESES	
2024	126,388,000	8.00	1,011,104	0	189,582	0	63,194	0	0	0	1,263,880
SubTotales			1,011,104	0	189,582	0	63,194	0	0	0	1,263,880

SON: NOVECIENTOS DOCE MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS



(415)7709998517547(8020)01000002083(3900)000000912882(96)20240315

(-) Dto Intereses (-) Dto Pronto Pago (-) Dto Capital

0 353,886 0

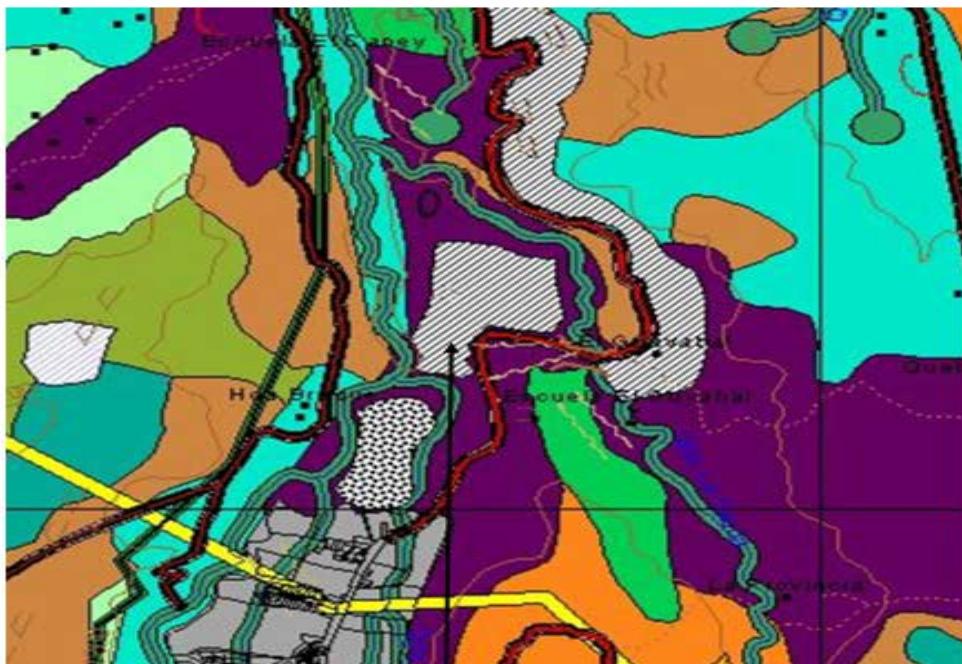
REPUBLICA DE COLOMBIA, DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
MUNICIPIO DE CHINACOTA
NIT:890.503.106-0

IMPUESTO PREDIAL	1,011,104
SOBRETASA AMBIENTAL	189,582
SOBRETASA BOMBERIL	63,194
ALUMBRADO PÚBLICO	0
Sistematización	2,888
Total Intereses	0
Total Descuentos	353,886
TOTAL A PAGAR	912,882

Impreso desde Oficina Virtual

Recibo de Pago:	002083	Fecha Vencimiento:	15/03/2024
Propietario:	91491615	-	JORGE RENE MORA DIAZ
IMPUESTO PREDIAL	1,011,104		
SOBRETASA AMBIENTAL	189,582		
SOBRETASA BOMBERIL	63,194		
ALUMBRADO PÚBLICO	0		
Sistematización	2,888		
Total Intereses	0		
Total Descuentos	353,886		
TOTAL A PAGAR	912,882		

Plano de Clasificación del suelo_Urbano-Rural



PREDIO UBICADO EN ÁREA DE TURISMO Y RECREATIVO – PLANO DE ZONIFICACION AMBIENTAL
EOT CHINACOTA

Areas o Documentos



aproximadamente hasta encontrar el punto 41 del plano de loteo. QUINTO: También se modifica lo referente a los porcentajes de copropiedad de las viviendas el cual queda así: _____

LOTE 1-----	COEFICIENTE-----	4.80%
LOTE 2-----	COEFICIENTE-----	4.95%
LOTE 3-----	COEFICIENTE-----	5.96%
LOTE 4-----	COEFICIENTE-----	4.87%
LOTE 5-----	COEFICIENTE-----	5.62%
LOTE 6-----	COEFICIENTE-----	6.16%
LOTE 7-----	COEFICIENTE-----	4.40%
LOTE 8-----	COEFICIENTE-----	4.40%
LOTE 9-----	COEFICIENTE-----	6.18%
LOTE 10-----	AREA COMUN-----	
LOTE 11-----		5.44%
LOTE 12-----		5.25%
LOTE 13-----		5.15%
LOTE 14-----		5.10%
LOTE 15-----		5.33%

Areas o Documentos

hecho vigente, domiciliado en Bogotá, identificado con cedula de ciudadanía número 91.491.615 de Bucaramanga; de acuerdo a poder legalizado que se protocoliza en la presente escritura para que surta los efectos de ley y manifestó:

PRIMERO: Que son propietarios del siguiente inmueble: Un lote de terreno rural número seis (6), ubicado en la Agrupación Campestre San José vereda Guayabal del Municipio de Chinácota, Departamento Norte de Santander, junto con la cabaña sobre el construida, con un área de 980 metros cuadrados (980 m.2), y se encuentra alinderado así: Por el NORTE, en sentido occidente – oriente, partiendo del punto 17 del plano del loteo que se protocolizó hasta encontrar el punto 16, colindando con el lote número 10 o área común con el final de la vía de acceso en una extensión total de 43 metros. ORIENTE, desde el punto 16 hasta el punto 15 del plano de loteo y colindando con el lote número 5 en extensión de 20 metros. SUR, en sentido este – oeste y colindando con la vía de acceso en extensión de 49 metros hasta encontrar el punto 18 del plano de loteo. OCCIDENTE, siguiendo la vía de acceso en sentido sur – norte y en extensión de 20 metros desde el punto 18 hasta el punto 17 del plano del loteo, colindando con la vía de acceso. Inmueble identificado con Cédula catastral No. 54-172-00-00-0003-0172-000 y Matricula Inmobiliaria No. 264-6054. - Linderos Generales de la agrupación Campestre San José: Norte, partiendo del

Este documento es de uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

paper material para uso extensivo en la clase.

1

adena, #2, 2000-03-24

113941138H5P134CEY

234

11412GCJSCG2628W

Areas o Documentos

El Inmueble objeto del presente instrumento se encuentra sometido al Reglamento de Propiedad Horizontal, según escritura pública número 47 del 21 de febrero de 1992, otorgada en la Notaría única del Círculo de Chinácota, reformado por escritura 557 del 9 de marzo de 1993 otorgada en la notaría 5^a. del Círculo de Cúcuta. -----

Inmueble adquirido según escrituras públicas números 1283 del 18 de mayo de 1999 otorgada en la Notaría 5^a. de Cúcuta y 3970 del 19 de octubre de 2022 otorgada en la notaría 7^a. de Cúcuta y registradas al folio de matrícula inmobiliaria número 264-6054 en la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Chinácota.

SEGUNDO. Que mediante Resolución No. 002RE del 9 de mayo de 2024, expedida por la Secretaría de Control Urbano y Vivienda del Municipio de Chinácota, la cual fue validada en el link correspondiente y se protocoliza en el presente instrumento; sobre el inmueble descrito en la cláusula anterior, se otorgó el reconocimiento de la existencia de una edificación distribuida así: 2 alcobas, 1 sala, 1 cocina, 4 pasillos, 4 baños, 2 kioscos. Área total construida: 228 m². -----

TERCERO. VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN: Que en la construcción invirtieron la suma de **SETENTA MILLONES DE PESOS (\$70.000.000, 00)**. -----

Papel notarial para uso exclusivo de copias de
Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

2
Sígueme

CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRHIPO-88161400



PIN de Validación: af4d0abb



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



Registro Abierto de Avaluadores
RAA
http://www.raa.org.co
Calle 98B N. 7A - 31 Ofc 300
Bogotá D.C. Colombia
Línea de atención al cliente ANA
En Bogotá: (57 1) 66 94 848
A. Mayor Nacional: (57 800) 422 948

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

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: af4d0abb

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

af4d0abb

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

Firma: _____



PIN de Validación: af4d0abb



Alexandra Suarez
Representante Legal

RAA AVALUO: LRHIPO-88161400 M.I.: 264-6054



Alcaldía de Chinácota
NIT 890503106-0

CERTIFICACIONES

PA-GA-BS-F10

mip
modelo integrado
de planeación

FECHA 08/03/2018	VERSIÓN 1
---------------------	--------------

Página 1 de 2

500.11.5-210S

LA SECRETARIA DE CONTROL URBANO Y VIVIENDA DEL MUNICIPIO DE CHINÁCOTA

HACE CONSTAR:

Que, el predio urbano con número catastral **Nº 5417200000008018000** ubicado en **LOTE 6 AG CAMPESTRE SAN JOSE GUAYABAL** del municipio de Chinácota, teniendo en cuenta el Esquema de Ordenamiento Territorial aprobado mediante Acuerdo Municipal No.006 de 2007, y según el plano de Uso de Suelo se encuentra en:

Áreas turístico recreacionales. Se refieren al señalamiento de aquellos espacios que por sus características físico-naturales y socio-económicos, presentan condiciones favorables para su aprovechamiento con fines turísticos y recreacionales, se encuentra ubicada en las márgenes de la vía que comunica a Chinácota con Cúcuta, antes de llegar al casco urbano en las veredas Guayabal, Honda Norte, Álamos y la Nueva Donjuana.

Usos:

Uso principal: vivienda campestre.

Uso compatible: centro de enseñanza ecoturística, embalses, zonas de camping, restauración ecológica, vías de comunicación e infraestructura necesaria para el desarrollo del uso principal.

Uso condicionado: agropecuarios intensivo en menor escala, agrosilvopastoriles, silvícola, condominios y complejos hoteleros.

Uso prohibido: agricultura mecanizada, usos urbanos, suburbanos e industriales.

El uso de suelo puede variar de acuerdo al nuevo estudio o actualización del E.O.T.

Se expide sin errores ni enmendaduras a nombre de **ANA FRANCISCA DIAZ DE MORA** con identificación **Nº 37.220.151** en la secretaría de Control Urbano y Vivienda del Municipio de Chinácota el día 27 del mes de noviembre del 2024.

PROYECTADO	ELABORADO	REVISADO
Alvaro Martin Ortiz Puentes	Douglas Alexis Hernández Cipagauta	Douglas Alexis Hernández Cipagauta
Cargo: Secretario	Cargo: Secretario de Despacho Control Urbano	Cargo: Secretario de Despacho Control Urbano



Alcaldía de Chinácota
NIT 890503106-0

CERTIFICACIONES

PA-GA-BS-F10

mip
modelo integrado
de planeación

FECHA | VERSIÓN
08/03/2018 | 1

Página 2 de 2

ING. DOUGLAS ALEXIS HERNÁNDEZ CIPAGAUTA
Secretario de Control Urbano y Vivienda

El presente concepto de Uso del Suelo, no es permiso y/o licencia de funcionamiento para el desarrollo de futuros proyectos en el predio; tampoco autoriza construir sin licencia, ni autoriza ocupar espacios públicos. La autorización para intervenir un predio mediante un proceso constructivo o de adecuación para usos futuros, debe tramitarse previamente ante la oficina de Control Urbano y Vivienda, mediante la respectiva licencia Urbanística de Parcelación, Urbanismo y/o Construcción. El concepto de uso de suelo corresponde a un dictamen escrito (artículo 7 numeral 3 DECRETO NACIONAL 1197/2016), es el dictamen escrito por medio del cual el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias o la oficina de planeación o la que haga sus veces, informa al interesado sobre el uso o usos permitidos en un predio o edificación, de conformidad con las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen. La expedición de estos conceptos no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas.

PROYECTADO	ELABORADO	REVISADO
Alvaro Martin Ortiz Puentes	Douglas Alexis Hernández Cipagauta	Douglas Alexis Hernández Cipagauta
Cargo: Secretario	Cargo: Secretario de Despacho Control Urbano	Cargo: Secretario de Despacho Control Urbano



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CHINACOTA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2411056785103393561

Nro Matrícula: 264-6054

Página 1 TURNO: 2024-264-1-7956

Impreso el 5 de Noviembre de 2024 a las 06:51:36 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: 264 - CHINACOTA DEPTO: NORTE DE SANTANDER MUNICIPIO: CHINACOTA VEREDA: GUAYABAL

FECHA APERTURA: 03-02-1992 RADICACIÓN: 92-050 CON: ESCRITURA DE: 23-01-1992

CODIGO CATASTRAL: 5417200000000003017200000000 COD CATASTRAL ANT: 00-00-0003-0172-000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE DE TERRENO CON UN AREA DE 980 METROS CUADRADOS.- SUS LINDEROS CONSTAN EN LA ESCRITURA # 11 DE ENERO 23 DE 1.992, DE LA NOTARIA DE CHINACOTA. RESOLUCIÓN NO 002RE DE MAYO 9 DE 2024 DE LA SECRETARÍA DE CONTROL URBANO Y VIVIENDA. DOS ALCOBAS; UNA SALA; UNA COCINA; 4 PASILLOS; 4 BAÑOS 2 KIOSKOS.

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:

REGISTRO DEL 18-09-91.- ESCRITURA # 322 DE SEPTIEMBRE 13 DE 1991.- NOTARIA DE CHINACOTA.- COMPROVENTA.- POR \$ 400.000.00.- DE: VALENCIA DE FEBRES CORDERO ELENA.- A: BUITRAGO DE ESTAPPER CONSUELO.- REGISTRO DEL 19-04-91.- ESCRITURA # 81 DE ABRIL 21 DE 1991.- NOTARIA DE CHINACOTA.- DIVICION MATERIAL.- DE: VALENCIA VILLAMIZAR SUSANA.- A: VALENCIA VILLAMIZAR ELENA.- REGISTRO DEL 19-04-91.- ESCRITURA # 81 DE MARZO 21 DE 1991.- NOTARIA DE CHINACOTA.- ENGLOBAMIENTO.- A: VALENCIA VILLAMIZAR SUSANA Y VALENCIA VILLAMIZAR ELENA.- SAN JOSE .- REGISTRO DEL 17-12-90.- ESCRITURA # 2528 DE DICIEMBRE 6 DE 1990.- NOTARIA 4 DE CUCUTA.- POR \$ 5.103.000.00.- 1/5 PARTE; VALENCIA DE BUITRAGO MARIA SUSANA EL 50% O SEA LA MITAD DE 1/5 PARTE.- REGISTRO DEL 17-12-90- ESCRITURA # 2527 DE DICIEMBRE 6 DE 1990.- NOGARIA 4. DE CUCUTA.- POR \$ 5.103.000.00.- JUICIO DE SUCESION ., DE: VALENCIA VILLAMIZAR MARGARITA ADELINA.- A:- VALENCIA DE FEBRES CORDERO ELENA 1/5 PARTE; VALENCIA BUITRAGO SUSANA EL 50% O SEA LA MITAD DE 1/5 PARTE.- REGISTRO DEL 19-11-84.- SENTENCIA DE DICIMBRE 17 DE 1976.- JUZGADO 4 . C.TO. DE CUCUTA.- POR \$ 81.400.00.- ADJUDICACION JUICIO DE SUCESION 2/5 PARTES.- DE: VALENCIA VILLAMIZAR CARLOS.- A: VELANCIA VILLAMIZAR GERTRUDIS; VALENCIA VILLAMIZAR MARGARITA.- REGISTRO DEL 24-03-70.- SENTENCIA DE FEBRERO 28 DE 1957.- JUZGADO 2. C. CTO. DE CUCUTA .- POR \$ 130.000.00.- ADJUDICACION JUICIO DE SUCESION.- DE: VILLAMIZAR VDA DE VALENCIA MARIA VICTORIA.- A: VALENCIA DE BUITRAGO SUSANA; VALENCIA DE FEBRES CORDERO ELENA; VALENCIA MARGARITA Y VALENCIA CARLOS.- REGISTRO DEL 02-10-51.- SENTENCIA DE DICIEMBRE 3 DE 1945.- JUZGADO C. CTO. DE PAMPLONA POR \$ 5.267.00..- ADJUDICACION JUICIO DE SUCESION.- AVLENIA RAFAEL.- A: VILLAMIZAR VDA DE VALENCIA MARIA VICTORIA.- REGISTRO DEL 12-04-47 .- ESCRITURA # 34 DE FEBRERO 5 DE 1947.- NOTARIA 1 DE PAMPLONA.- POR \$ 8.000.00.- COMPROVENTA.- DE: VILLAMIZAR VDA DE VALENCIA MARIA VICTORIA.- BABELONIA.- REGISTRO DEL 17-12-90- ESCRITURA # 2527 DE DICIEMBRE 6 DE 1990.- NOTARIA 4 DE CUCUTA.- POR \$ % 5.103.300.00.- ADJUDICACION JUICIO DE SUCESION.- DE: VALENCIA VILLAMIZAR MARGARITA ADELINA .. A: VALENCIA DE FEBRES CORDERO ELENA 1/5 PARTE; VALENCIA DE BUITRAGO MARIA SUSANA EL 50% I SEA LA MITAD DE 1/5 PARTE.- REGISTRO DEL 17-12-90.- ESCRITURA # 2528 DE DICIEMBRE 6 DE 1990 NOTARIA CUARTA DE CUCUTA.- POR \$ 5.103.300.00.- ADJUDICACION JUICIO DE SUCESION.- DE: VALENCIA VILLAMIZAR JOSEFA DE JEUS GETRUDIS.- A: VALENCIA DE FEBRES CORDERO ELENA 1/5 PARTE; VALENCIA DE BUITRAGO SUSANA EL 50% I SEA LA MITAD DE 1/5 PARTE.- REGISTRO DEL 26-11-86.- SENTENCIA DE OCTUBRE 12 DE 1985.- JUZGADO 4 DE CUCUTA .- POR \$ 241.262.00.- ADJUDICACION JUICIO DE SUCESION 1/5 PARTE:- DE: VALENCIA VILLAMIZAR CARLOS.- A:VALENCIA VILLAMIZAR MARGARITA, .- REGISTRO DEL 24-03-70.- SENTENCIA DE FEBRERO 28 DE 1957.- JUZGADO 2. C.TO. DE CUCUTA.- POR \$ 130.000.00.- ADJUDICACION JUICIO DE SUCESION.- DE: VILLAMIZAR VDA DE VALENCIA MARIA VICTORIA.- A: VALENCIA GERTRUDIS EN COMUN Y PROINDIVISO.- REGISTRO DEL 29-05-68.- SENTENCIA DE FEBRERO 25 DE 1957.- JUZGADO 2.C.TO. DE CUCUTA.- POR \$ 130.000.00.- ADJUDICACION JUICIO DE SUCESION.- DE: VILLAMIZAR VDA DE VALENCIA MARIA VICTORIA.- A: VALENCIA BUITRAGO SUSANA; VALENCIA DE FEBRES CORDERO ELENA; VALENCIA MARGARITA Y VALENCIA CARLOS.- REGISTRO



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CHINACOTA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2411056785103393561

Nro Matrícula: 264-6054

Página 2 TURNO: 2024-264-1-7956

Impreso el 5 de Noviembre de 2024 a las 06:51:36 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

DEL 02-10-51.- SENTENCIA DE DICIEMBRE 3 DE 1945.- JUZGADO CIVIL CTO. DE PAMPLONA.- POR \$ 5.267.00.- ADJUDICACION JUICIO DE SUCESION

.- DE: VALENCIA RAFAEL.- A: VOLLAMOZAR V DE VALENCIA MARIA VICTORIA.- REGISTRO DEL 29-01-15.- ESCRITURA # 10 DE ENERO 9 DE 1915.-

NOTARIA 2 DE PAMPLONA.- POR \$ 100.00.- COMPRAVENTA.- DE: VALDINIESO MANUEL MARIA.- A: VALENCIA C., RAFAEL.-

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CHINACOTA.DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CHINACOTA.DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CHINACOTA.DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CHINACOTA.DNP

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) LT 6

2) CS 6 AGRUPACION CAMPESTRE SAN JOSÉ

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

264 - 5924

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 03-02-1992 Radicación: 050

Doc: ESCRITURA 11 DEL 23-01-1992 NOTARIA UNICA DE CHINACOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0912 RELOTEO MODO DE ADQUISICION

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

A: BUITRAGO DE STAPPER CONSUELO

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 21-02-1992 Radicación: 097

Doc: ESCRITURA 47 DEL 21-02-1992 NOTARIA UNICA DE CHINACOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 360 REGLAMENTO DE COPROPIEDAD

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

A: BUITRAGO DE STAPPER CONSUELO

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 18-01-1993 Radicación: 061

Doc: RESOLUCION 061 DEL 01-10-1992 PLANEACION MUNICIPAL DE CHINACOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 908 PERMISO PARA CONSTRUIR

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

DE: PLANEACION MUNICIPAL

A: BUITRAGO DE STAPPER CONSUELO

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 18-01-1993 Radicación: 33

Doc: ESCRITURA 4401 DEL 30-12-1992 NOTARIA 5 DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$3,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA MODO DE ADQUISICION

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

DE: BUITRAGO DE STAPPER CONSUELO

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CHINACOTA.DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CHINACOTA.DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CHINACOTA.DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CHINACOTA.DNP



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CHINACOTA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2411056785103393561

Nro Matrícula: 264-6054

Página 3 TURNO: 2024-264-1-7956

Impreso el 5 de Noviembre de 2024 a las 06:51:36 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: PLATA MARTINEZ JESUS ALBERTO

CC# 17067691 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 14-04-1993 Radicación: 222

Doc: ESCRITURA 557 DEL 09-03-1993 NOTARIA QUINTA DE SAN JOSE DE CUCUTA **VALOR ACTO: \$0**

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 902 REFORMA REGLAMENTO SE MODIFICA EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL INCLUYENDO LOS LOTES DEL 12 AL 20

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

A: BUITRAGO DE STAPPER CONSUEL

CC# 27949717

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 13-01-1997 Radicación: 024

Doc: ESCRITURA 4458 DEL 01-11-1996 NOTARIA 5 DE CUCUTA **VALOR ACTO: \$10,000,000**

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPROVENTA MODO DE ADQUISICION

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

DE: PLATA MARTINEZ JESUS ALBERTO

A: DAVILA LOPEZ MARIA ELIANA

CC# 60346610 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 21-05-1999 Radicación: 472

Doc: ESCRITURA 1283 DEL 18-05-1999 NOTARIA 5 DE CUCUTA **VALOR ACTO: \$16,000,000**

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPROVENTA MODO DE ADQUISICION

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

DE: DAVILA LOPEZ MARIA ELIANA

A: DIAZ DE MORA ANA FRANCISCA

CC# 37220151 X

A: MORA MORA JORGE ABILIO

CC# 2003008 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 10-11-2022 Radicación: 2022-264-6-1830

Doc: ESCRITURA 3970 DEL 19-10-2022 NOTARIA SEPTIMA DE SAN JOSE DE CUCUTA **VALOR ACTO: \$117,412,000**

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0197 ADJUDICACION EN SUCESION Y LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL Y/O SOCIEDAD PATRIMONIAL DE HECHO

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

DE: DIAZ DE MORA ANA FRANCISCA

CC# 37220151

DE: MORA MORA JORGE ABILIO

CC# 2003008

A: DIAZ DE MORA ANA FRANCISCA

CC# 37220151 X 50%

A: MORA DÍAZ JORGE RENE

CC# 91491615 X 50%

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 22-05-2024 Radicación: 2024-264-6-830

Doc: ESCRITURA 321 DEL 21-05-2024 NOTARIA UNICA DE CHINACOTA **VALOR ACTO: \$70,000,000**

ESPECIFICACION: OTRO: 0979 RECONOCIMIENTO DE CONSTRUCCION RESOLUCIÓN NO 002RE DE MAYO 9 DE 2024 DE LA SECRETARÍA DE



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CHINACOTA

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2411056785103393561

Nro Matrícula: 264-6054

Página 4 TURNO: 2024-264-1-7956

Impreso el 5 de Noviembre de 2024 a las 06:51:36 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

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

CONTROL URBANO Y VIVIENDA.

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

A: DIAZ DE MORA ANA FRANCISCA

CC# 37220151 X

A: MORA DÍAZ JORGE RENE

CC# 91491615 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 28-05-2024 Radicación: 2024-264-6-857

Doc: CERTIFICADO 500.11.4-027N DEL 28-05-2024 ALCALDIA MUNICIPAL DE CHINACOTA DE CHINACOTA

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: ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHINACOTA

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *10*

RESALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 9 Nro corrección: 1 Radicación: 2024-264-3-90 Fecha: 24-05-2024

EN EL SISTEMA FUE CORREGIDA LA CÉDULA PORQUE ESTÁ ASOCIADA A OTRA PERSONA.

Anotación Nro: 8 Nro corrección: 1 Radicación: 2022-264-3-300 Fecha: 17-11-2022

SE CORRIGE NÚMERO DE CÉDULA Y NOMBRE DE SEÑOR JORGE RENE MORA DÍAZ.

Anotación Nro: 5 Nro corrección: 1 Radicación: 2020-264-3-69 Fecha: 10-06-2020

SE INCLUYE LA MODIFICACIÓN AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL INCLUYENDO LOS LOTES DEL 12 AL 20.

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: ICARE-2015 Fecha: 21-12-2015

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADOS POR EL I.G.A.C. (SNC), RES No. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CHINACOTA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2411056785103393561

Nro Matrícula: 264-6054

Página 5 TURNO: 2024-264-1-7956

Impreso el 5 de Noviembre de 2024 a las 06:51:36 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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

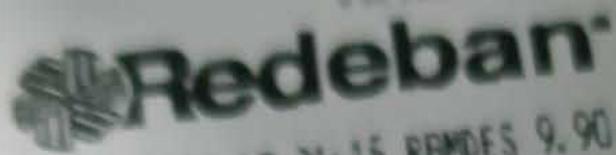
USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-264-1-7956 FECHA: 05-11-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

LUISA FERNANDA BALLEN MARTINEZ
REGISTRADOR SECCIONAL

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



NOV 08 2024 17:21:15 RENDES 9.90

CORRESPONSAL

BANCOLOMBIA

BARRIO CENTRO PAMPLONA

CL 6 6 - 27, CENTRO

CUENTO: 3007074000 TER: MN0SZ905

RECIBO: 060405

RRN: 060637
APR: 775627

RECAUDO

CONVENTO: 84409

LOS ROSALES CONSTRUC

REF: 00000000000000088161400

VALOR

\$ 450.000

TU CORRESPONSAL BANCARIO NO DEBE COBRARTE POR
HACER ESTA TRANSACCION.

Bancolombia es responsable por los servicios
prestados por el CB. El CB no puede prestar
servicios financieros por su cuenta. Verifique
que la informacion en este documento este
correcta. Para reclamos comuniquesse al
018000912345. Conserve esta tirilla como
soporte.

*** CLIENTE ***