



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                          | OCUPANTE         | 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.                         | 3970 EscrituraDe  | NOTARIA     | 7a.    | FECHA              | 19/10/2022 |
| ESCRITURA                    | Propiedad   |             |        |                    |            |
| CIUDAD                       | San Jose de Cucuta  |             | DEPTO  | Norte de Santander |            |
| ESCRITURA                    |   |             |        |                    |            |
| CEDULA                       | 54172000000030172000  |             |        |                    |            |
| CATASTRAL                    |   |             |        |                    |            |
| LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN     | Licencia de Reconocimiento de construcción Resolución 002RE de mayo 9 de 2024 de la Secretaria de |             |        |                    |            |
| NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO | Agrupación Campestre San José   |             |        |                    |            |
| VALOR ADMINISTRACIÓN         | Tiene   | MENSUALIDAD | 100000 | VRxM2              | 438.6      |
| COEFICIENTE DE COPROPIEDAD   | 6.16%   |             |        |                    |            |

|           |                  |
|-----------|------------------|
| M. INMOB. | Nº               |
| 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. |

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

| DOTACIÓN COMUNAL |    |                |    |                |    |
|------------------|----|----------------|----|----------------|----|
| Portería         | No | Bicicletero    | No | Acensores      | No |
| Piscinas         | Si | TerrazaComunal | No | JardinInfantil | Si |
| PlantaElect.     | No | Calefaccion    | No | Golfito        | No |
| Gar.Visit.       | No | Ginmnasio      | 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: Si  
  
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.

**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

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

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 Chinácota 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 |
|--------------------------|-----|-------|
| AREA DE TERRENO          | M2  | 980   |
| AREA CONSTRUIDA_licencia | M2  | 228   |

| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR |
|-------------------------|-----|-------|
| AREA TERRENO            | M2  | 980   |
| AREA CONSTRUIDA         | M2  | 228   |

| ÁREAS CATASTRAL       | UND   | VALOR          |
|-----------------------|-------|----------------|
| AREA TERRENO          | M2    | 834            |
| CONSTRUCCION          | M2    | 228            |
| AVALUO CATASTRAL 2024 | PESOS | \$ 126.388.000 |

| ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR |
|-----------------|-----|-------|
| AREA TERRENO    | M2  | 980   |
| 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 Chinácota y ciudad: Chinacota.

SECTOR

|                   |             |  |
|-------------------|-------------|--|
| Uso predominante  | Residencial |  |
| 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             |

|                    | Tiene / No tiene | Estado de conserv. |
|--------------------|------------------|--------------------|
| Andenes            | SI               | Bueno              |
| Sardineles         | SI               | Bueno              |
| Vías Pavimentadas  | SI               | Bueno              |
| Transporte Público | Bueno            |                    |

|                   | Sector | Predio |
|-------------------|--------|--------|
| Acueducto         | SI     | SI     |
| Alcantarillado    | SI     | SI     |
| Energía Eléctrica | SI     | SI     |
| Gas Natural       | NO     | NO     |

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

|                          |                |
|--------------------------|----------------|
| Estado de construcción   | Usada          |
| Tipo                     | No VIS         |
| Avance(En construcción)  | 100%           |
| Estado de conservación   | Bueno          |
| N° de Pisos              | 1              |
| N° 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: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto: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): | 12  |
| Perspectivas de valoración:                  | De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias   |
| Comportamiento Oferta y Demanda:             | Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es baja. |
| Actualidad edificadora:                      | 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 Secretaria 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 vehiculos.

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

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

MERCADO

| #            | DIRECCION                       | VALOR VENTA   | NEG  | VALOR<br>DEPURADO | TELEFONO     | TERRENO<br>M2 | TAMANO<br>CONSTRUCCI<br>ON<br>M2 | VALOR<br>CONSTRUCCION<br>M2 | VALOR<br>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-<br>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<br>CONSTRUCCION | TERRENO M2 | FACTOR TAMANO | FACTOR UBICACION | FACTOR<br>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      | ADOPTADOM2       | \$235,093.00 | AREA | 980 | TOTAL | \$230,391,140.00 |
| CONSTRUCCION | ADOPTADOM2       | \$900,000.00 | AREA | 228 | TOTAL | \$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://inmobiliariatonchala.com.co/inmuebles/casa-campestre-en-venta-en-chinacota/22266> 4.-<https://avalgrupoinmobiliario.com/propiedad/cabana-en-venta-conjunto-cerrado-el-paraiso-chinacota-%F0%9F%A4%A9/> 5.-<https://ukucela.com/vendo-cabana-en-chinacota-4037>

REPOSICION



Depreciación Fitto y Corvini

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| Area construida total            | 228   |
| Area 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 %  |
| Fito y corvin %                  | 35.40 %   |
| Valor reposición depreciado      | \$885,702   |
| Valor adoptado depreciado        | \$900,000   |
| Valor total                      | \$205,200,000                                     |

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

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

COORDENADAS (DD)

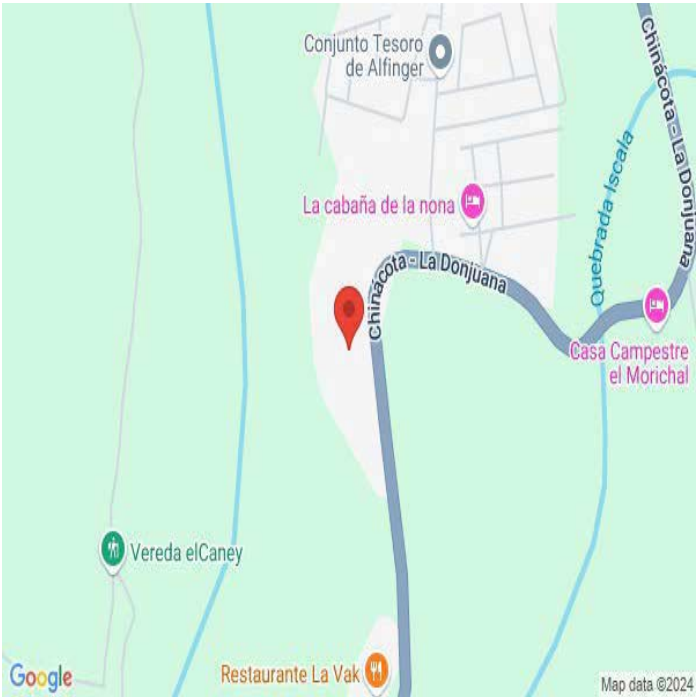
Latitud: 7.630362

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



Deposito



Garaje



Garaje





FOTOS General

Zonas Verdes



Zonas Verdes



Zonas Verdes



Zonas Verdes



Zonas Verdes



Zonas Verdes



Juegos Infantiles-CJ



Piscinas-CJ





FOTOS General

Pasillo



Pasillo



Pasillo



Pasillo



Pasillo



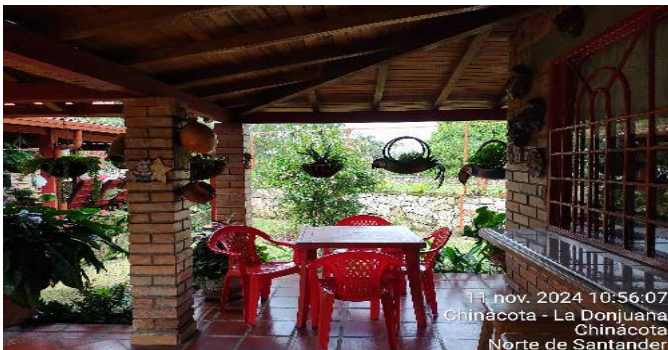
Kiosco



Pasillo



Pasillo





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


| VIGENCIA   | AVALUO CATASTRAL | TARIFA (x1000) | IMPUESTO PREDIAL |           | SOBRETASA AMBIENTAL |           | SOBRETASA BOMBERIL |           | ALUMBRADO PUBLICO |           | 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)010000002083(3900)000000912882(96)20240315                |                      |                  |
| (-) Dcto Intereses  | (-) Dcto Pronto Pago | (-) Dcto 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 PUBLICO   | 0         |
| Sistematización     | 2,888     |
| Total Intereses     | 0         |
| Total Descuentos    | 353,886   |
| TOTAL A PAGAR       | 912,882   |

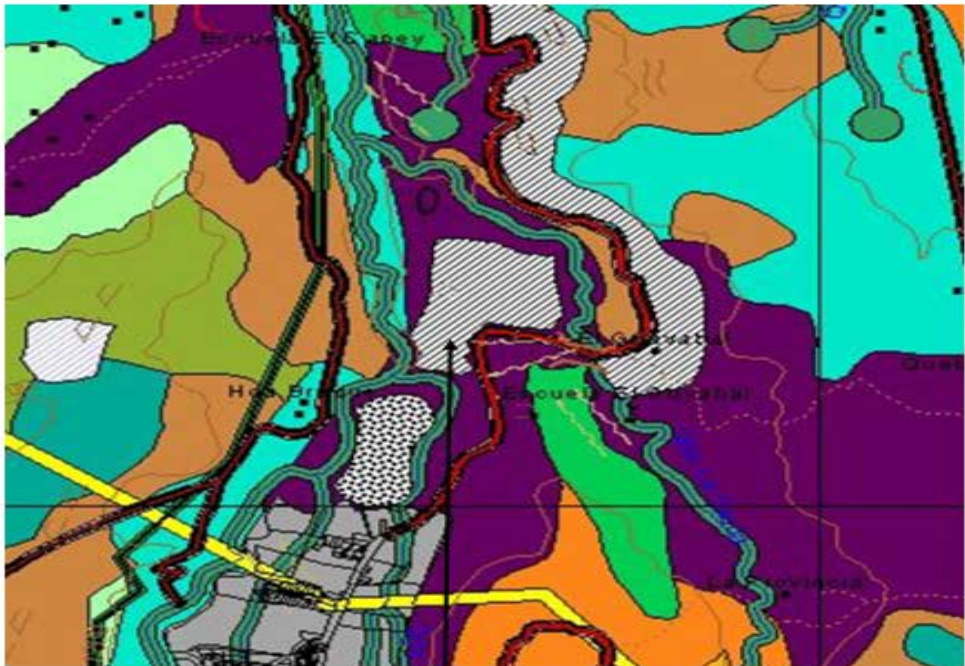
|                                |                     |              |                 |                        |                    |            |
|--------------------------------|---------------------|--------------|-----------------|------------------------|--------------------|------------|
| ----- DESPRENDIBLE BANCO ----- |                     |              | Recibo de Pago: | 002083                 | Fecha Vencimiento: | 15/03/2024 |
| Ficha:                         | 00-00-0003-0172-000 | Propietario: | 91491615        | - JORGE RENE MORA DIAZ |                    |            |

|   |                      |                  |
|---|----------------------|------------------|
| SON: NOVECIENTOS DOCE MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS                         |                      |                  |
|  |                      |                  |
| (415)7709998517547(8020)010000002083(3900)000000912882(96)20240315                |                      |                  |
| (-) Dcto Intereses  | (-) Dcto Pronto Pago | (-) Dcto Capital |
| 0   | 353,886              | 0                |

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


Impreso desde Oficina Virtual

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 manifiesto.

**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



11274488893567

18-01-24

08-03-24

Página 1

cademsa

114120CJ8C026288

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



### 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 5ª. del Círculo de Cúcuta. -----

Inmueble adquirido según escrituras públicas números 1283 del 18 de mayo de 1999 otorgada en la Notaría 5ª. de Cúcuta y 3970 del 19 de octubre de 2022 otorgada en la notaría 7ª. 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 en la escritura pública - No tiene costo para el notario

Papel notarial para uso exclusivo de copias de

Página 2



## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

## FINAL DEL INFORME AVALÚO LRHIPO-88161400



PIN de Validación: af4d0abb



<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**

#### 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



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



Alexandra Suarez  
Representante Legal

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



|   |                        |  |  |
|---|------------------------|--|--|
| <br>Alcaldía de Chinácota<br>NIT 890503106-0 | <b>CERTIFICACIONES</b> |  | PA-GA-BS-F10   |
|   |                        |  |  <small>modelo integrado de planeación</small><br>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 **N° 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 N° **37.220.151** en la secretaria 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



municipio 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 petionario 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

Pagina 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: 541720000000000030172000000000 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.- COMPRAVENTA.- 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.- DIVISION 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 DICIMEBRE 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 VILLAMOZAR 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 GERTRUDIS Y VALENCIA DE FEBRES CIRDERO ELENA Y VALENCIA MARGARITA Y VALENCIA CARLOS.- REGISTRO DEL 29-05-68.- SENTENCIA DE FEBRERO 28 DEL 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 ELEBA; 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.- AVLENCIA RAFAEL.- A: VILLAMOZAR V DE VALENCIA MARIA VICTORIA.- REGISTRO DEL 12-04-47 .- ESCRITURA # 34 DE FEBRERO 5 DE 1947.- NOTARIA 1 DE PAMPLONA.- POR \$ 8.000.00.- COMPRAVENTA.- DEIVALENCIA VDE PEREZ HERMELINDA.-A: VILLAMIZAR V DE VALENCIA MARIA VICTORIA.- BABILONIA.- 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 VOLLAMIZAR 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: VILLAMOZAR V 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 V 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**

Pagina 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.-

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: RURAL

1) LT 6

2) CS 6 AGRUPACIÓN 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





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

Certificado generado con el Pin No: 2411056785103393561

Nro Matrícula: 264-6054

Pagina 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 CONSUELO

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 COMPRAVENTA 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 COMPRAVENTA 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 PUBLICOS DE CHINACOTA  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2411056785103393561

Nro Matrícula: 264-6054

Pagina 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

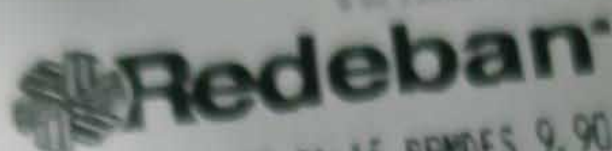
TURNO: 2024-264-1-7956

FECHA: 05-11-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

LUISA FERNANDA BALLEEN MARTINEZ  
REGISTRADOR SECCIONAL

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública



NOV 08 2024 17:21:15 REMDES 9.90

CORRESPONSAL  
BANCOLOMBIA

BARRIO CENTRO PAMPLONA  
CL 6 6 - 27, CENTRO

C. UNICO: 3007074000 TER: MNOSZ905  
RECIBO: 060405

RRN: 060637  
APRO: 775627

RECAUDO

CONVENIO: 84409

LOS ROSALES CONSTRUC

REF: 0000000000000000088161400

**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 comuniquese al  
018000912345. Conserve esta tirilla como  
soporte.

\*\*\* CLIENTE \*\*\*