



QR validez del avalúo



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA
Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Rural



Fecha del avalúo		Fecha de visita	11/11/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CS 6 AGRUPACIÓN CAMPESTRE SAN JOSÉ		
Barrio	Vereda Guayabales		
Ciudad	Chinacota		
Departamento	Norte de Santander		
Propietario	Ana Francisca Diaz de Mora / Jorge Rene Mora Díaz		

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: HERIBERTO VILLAMIZAR RAMON

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **Ana Francisca Díaz de Mora / Jorge Rene Mora Díaz** ubicado en la CS 6 AGRUPACIÓN CAMPESTRE SAN JOSÉ Vereda Guayabales, de la ciudad de Chinacota.

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.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$431,004,740.00 pesos m/cte (Cuatrocientos treinta y un millones cuatro mil setecientos cuarenta).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

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

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

Bogotá D.C.-COLOMBIA

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Área terreno	Terreno	980	M2	\$230,413.00	52.39%	\$225,804,740.00
Área construida	Piso 1	228	M2	\$900,000.00	47.61%	\$205,200,000.00
TOTALES					100%	\$431,004,740

Valor en letras
Cuatrocientos treinta y un millones cuatro mil setecientos cuarenta Pesos Colombianos

Perito actuante



LILIANA GONZALEZ JAIME
RAA Nro: AVAL-60323174
C.C: 60323174



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

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	359.7374
Integral	0	480,386	Valor del avalúo en UVR	1,198,109.34
Proporcional	225,803,383	431,004,740	Valor asegurable	431,004,740
% valor proporcional	52.39	47.61	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía	Favorable			
Observación calificación	El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Hipotecario			
Observación	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. En el Certificado de Libertad y Tardición suministrado por el solicitante no registra coeficiente de copropiedad. 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 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.

Código	LRHIPO-88161400	Propósito	Hipotecario	Tipo avalúo	valor comercial
---------------	-----------------	------------------	-------------	--------------------	-----------------

Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	

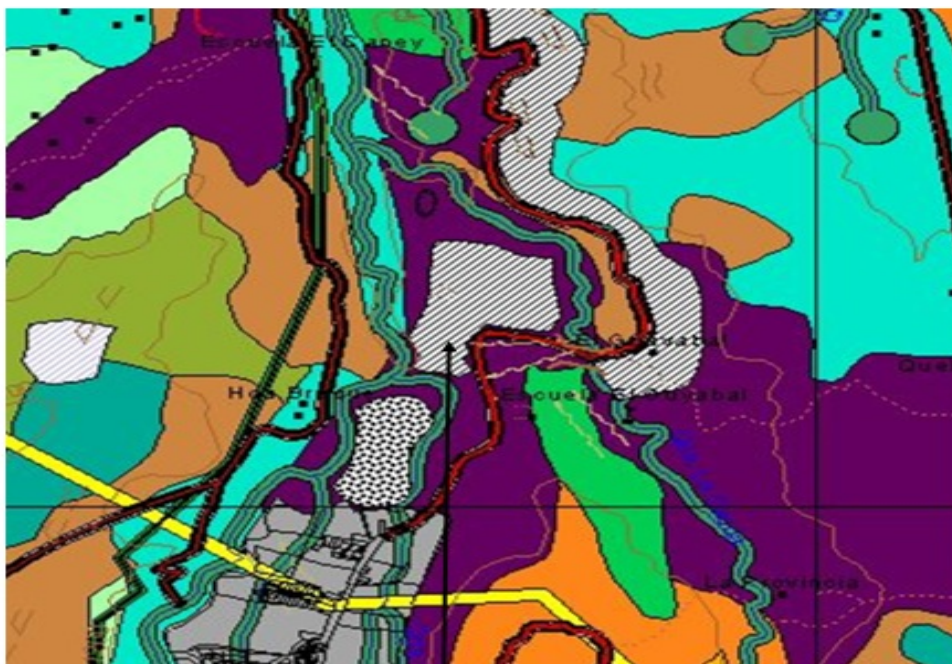
Datos del solicitante:					
Solicitante	HERIBERTO VILLAMIZAR RAMON				
Tipo identificación	C.C.	Documento	88161400	Teléfono	3108263513
Email	heriberto.villamizar@buzonejercito.mil.co				

Datos del propietario:					
Propietario	Ana Francisca Diaz de Mora / Jorge Rene Mora Díaz				
Tipo identificación	C.C.	Documento	37220151 / 91491615	Ocupante	Propietario

Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CS 6 AGRUPACIÓN CAMPESTRE SAN JOSÉ				
Conjunto	Agrupación Campestre San José				
Ciudad	Chinacota	Departamento	Norte de Santander	Estrato	1
Sector	Rural	Barrio	Vereda Guayabales	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	Si
Observación	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).				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1																							
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																					
Justificación de 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 ; 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.																									
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>980</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUID A_licencia</td><td>M2</td><td>228</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	980	AREA CONSTRUID A_licencia	M2	228	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA TERRENO</td><td>M2</td><td>834</td></tr><tr><td>CONSTRUCCION</td><td>M2</td><td>228</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>PESOS</td><td>\$ 126.388.000</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA TERRENO	M2	834	CONSTRUCCION	M2	228	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 126.388.000
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2	980																								
AREA CONSTRUID A_licencia	M2	228																								
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																								
AREA TERRENO	M2	834																								
CONSTRUCCION	M2	228																								
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 126.388.000																								
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA TERRENO</td><td>M2</td><td>980</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>228</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA TERRENO	M2	980	AREA CONSTRUIDA	M2	228	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA TERRENO</td><td>M2</td><td>980</td></tr><tr><td>AREA VALORADA</td><td>M2</td><td>228</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA TERRENO	M2	980	AREA VALORADA	M2	228			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																								
AREA TERRENO	M2	980																								
AREA CONSTRUIDA	M2	228																								
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																								
AREA TERRENO	M2	980																								
AREA VALORADA	M2	228																								
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias																									
Actualidad edificadora	Se encontraron remodelaciones de vivienda y obras nuevas de construcción cerca del inmueble objeto del presente avalúo.																									
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.																									
Reglamentación urbanística:	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																									

Plano de Clasificación del suelo_ Urbano-Rural



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

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

Página 1

114126CJ8CG2829H

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 usuario

Papel notarial para uso exclusivo de copias de

Página 2

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
3970	EscrituraDePropiedad	19/10/2022	7a.	San Jose de Cucuta

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
264-6054	05/11/2024	S / I	5417200000003017 2000	Cabaña Campestre

Observación

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. **En el Certificado de Libertad y Tardición suministrado por el solicitante no registra coeficiente de copropiedad.**

Observación

El inmueble cuenta con espacio para garaje, descubierto, 2 o 3 vehiculos.

SERVICIOS PÚBLICOS

AMOBLAMIENTO URBANO

	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	NO	NO	Ciclo rutas	NO

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	1	Barrio legal	Si	Topografia	Plana

Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento			Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Regular	mas de 500	Tipo de vía	Vía Departamental	
Escolar	Regular	mas de 500			
Comercial	Regular	mas de 500			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	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.				

Escritura de Propiedad Horizontal	46	Fecha escritura	21/02/1992		
Notaria escritura	Única de Chinácota	Ciudad escritura	Chinacota		
Valor administración	100000	Total unidades	20	Terraza comunal	No
Ubicación	Casa Medianera	# Pisos edificio	1	Porteria	No
Horario vigilancia	0 horas	Tanque	No	Cancha	No

Zonas verdes	Si	Shut	No	Citófono	No
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	No
Bicicletero	No	Garaje visitante	No	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	Si
Piscinas	Si	Ascensores	No	#Ascensores	0
#Sotanos	0				
Observación	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				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	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	Otro tipología vivienda	
Año construcción	1992	Edad Inmueble	32 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia construcción	Licencia de Reconocimiento de construcción Resolución 002RE de mayo 9 de 2024 de la Secretaria de				
Observación	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.				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	0	Cocina	Semilnt
Baños Sociales	2	Patio interior	1	Habitaciones	2
Closet	2	Baños privados	1	Estar	1
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardin	0	Zona verde	Si
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	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				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Sencillo		Normal	Normal	Sencillo	Normal	Sencillo	Normal
Estado	Bueno.		Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	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.							

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



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 7.630362
GEOGRAFICAS : 7° 37' 49.3026''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -72.594496
GEOGRAFICAS : 72° 35' 40.1856''

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON 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 paraiso	\$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 TAMANO	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	0.90	0.90	\$210,600
					PROMEDIO	\$230,413.02
					DESV. STANDAR	\$16,547.62
					COEF. VARIACION	7.18%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$230,413.00	AREA	980	TOTAL	\$225,804,740.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$900,000.00	AREA	228	TOTAL	\$205,200,000.00
VALOR TOTAL	\$431,004,740.00					

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.

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/yendo-cabana-en-chinacota-4037>

Plano



PLANTA GENERAL CONSTRUCCIONES

Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



Sala



Cocina



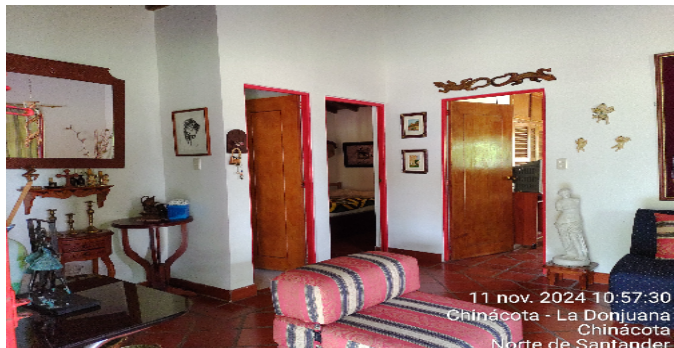
Cocina



Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 1



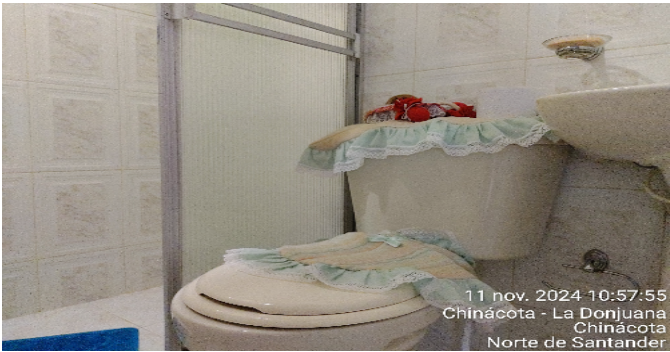
Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 2



Deposito



Garaje



Garaje



Zonas Verdes



Zonas Verdes



Zonas Verdes



Zonas Verdes



Zonas Verdes



Zonas Verdes



Juegos Infantiles-CJ



Piscinas-CJ



Pasillo



Pasillo



Pasillo



fachada cabaña



Kiosco Barbeque



Pasillo



Pasillo



Pasillo



Pasillo



Pasillo



pasillo



Pasillo



Pasillo



Pasillo



Pasillo



Pasillo



Kiosco



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.

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.

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRHIPO-88161400



PIN de Validación: sf4d0abb



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, Certificación de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral por Competencias en Avz - E. LA AMERICA 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: _____

Página 2 de 3



PIN de Validación: sf4d0abb



Alexandra Suarez
Representante Legal



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



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 4 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

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 CHINÁCOTA

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *10*

SALVEDADES: (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

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

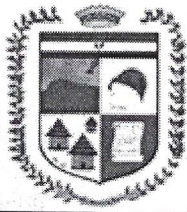
FECHA: 05-11-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

LUISA FERNANDA BALLEEN MARTINEZ
REGISTRADOR SECCIONAL



SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública



Recibo Oficial de Impuestos Varios
MUNICIPIO DE CHINACOTA

890503106-0

Fecha Emisión: 07/11/2024 Fecha Vencimiento: 30/11/2024 Fecha Impresión: 07/11/2024 Recibo No. IM1912

INFORMACION DEL CONTRIBUYENTE -

Nombre: ANA FRANCISCA DIAZ DE MORA

Dirección:

Código: IMPYZ

Cantidad: 1

Valor Base: 0.0

Entidad: /

Concepto: PAZ Y SALVO

Notas: PAZ Y SALVO P. 00-00-00-00-0003-0172-0-00-00-0000

Tipo Documento:

CEDULA DE CIUDADANIA

Identificación No.:

37220151

CONCEPTOS DETALLADOS	CANTIDAD	FACTOR	BASE	VALOR
PAZ Y SALVO	1	0.25000000	43,333.33	11,000.00
ESTAMPILLA HUEN V FIJO	1	5,000.00000000	0.00	5,000.00
ESTAMPILLA PRODESARROLLO VFIJO	1	3,000.00000000	0.00	3,000.00

PAGUE UNICAMENTE EN:

TOTAL A PAGAR:

19,000.00

Impreso por: INES

CUPON DEL USUARIO

MUNICIPIO DE CHINACOTA

INFORMACION DEL PAGO Fecha Emisión: 07/11/2024

Nombre: ANA FRANCISCA DIAZ DE MORA

Ident. No.: 37220151

Dirección:

Concepto: PAZ Y SALVO

PAZ Y SALVO P. 00-00-00-00-0003-0172-0-00-00-0000

RECIBO No.

IM1912

TOTAL A PAGAR

19,000.00

FECHA LIMITE

30/11/2024

INFORMACION DEL CONTRIBUYENTE

CUPÓN ENTIDAD

CONCEPTOS DETALLADOS	CANTIDAD	FACTOR	BASE	VALOR
PAZ Y SALVO	1	0.25000000	43,333.33	11,000.00
ESTAMPILLA HUEN V FIJO	1	5,000.00000000	0.00	5,000.00
ESTAMPILLA PRODESARROLLO VFIJO	1	3,000.00000000	0.00	3,000.00

INFORMACION DEL PAGO Fecha Emisión: 07/11/2024

Nombre: ANA FRANCISCA DIAZ DE MORA

Ident. No.: 37220151

Dirección:

Concepto: PAZ Y SALVO

PAZ Y SALVO P. 00-00-00-00-0003-0172-0-00-00-0000

RECIBO No.

IM1912

FECHA LIMITE

30/11/2024

TOTAL A PAGAR

19,000.00

CUPÓN DEL BANCO

MUNICIPIO DE CHINACOTA

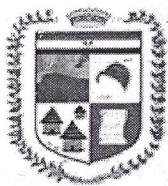
IMPRESO POR:

INES



(415)000000000000(8020)021100001912(3900)0000019000(96)20241130

SECRETARÍA DE HACIENDA
DEL TESORO
CHINACOTA - N. DES.
Técnico Administrativo



MUNICIPIO DE CHINACOTA

NIT: 890503106-0

**El Secretario de Hacienda Municipal de Chinacota, Norte de
Santander, certifica:**

PAZ Y SALVO MUNICIPAL No: 001309

Que el contribuyente relacionado a continuación se encuentra a PAZ Y SALVO con el impuesto Predial y complementarios a 31 de diciembre de 2024.

N° IDENTIFICACIÓN	37220151
PROPIETARIO:	ANA FRANCISCA DIAZ DE MORA
CÓDIGO CATASTRAL:	00-00-00-00-0003-0172-0-00-00-0000
ÁREA DE TERRENO:	834.0000
ÁREA CONSTRUIDA:	228.0000
AVALÚO CATASTRAL:	\$ 126,388,000.00
DIRECCIÓN DEL PREDIO:	LT 6 AG CAMPESTRE SAN JOSE GUAYABA
ZONA:	RURAL

FECHA DE EXPEDICIÓN: 07 de noviembre de 2024

VÁLIDO HASTA: 31 de diciembre de 2024

EL PRESENTE SE EXPIDE PARA TODOS LOS TRÁMITES LEGALES

SECRETARIA DE HACIENDA
DEL TESORO
CHINACOTA - N. DE S.

LISSETH YADIRA RAMIREZ VERA
SECRETARIO(A) DE HACIENDA



Puede consultar el paz y salvo leyendo
este código Qr desde su celular.

Se expide de conformidad con el Acuerdo Municipal 024 de 2020

hacienda@chinacota-nortedesantander.gov.co - <https://www.chinacota-nortedesantander.gov.co/> CHINACOTA-N.SANTANDER CARRERA 4 NO. 4-01
CENTRO



Redeban

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: 0000000000000000000088161400

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 ***