



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-84456590

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	CHARLES ALEXANDER SANCHEZ
NIT / C.C CLIENTE	GUERRERO
DIRECCIÓN	84456590
	CL 10 # 3 - 5 Y 10 136 AU INTERNACIONAL CO
	ALTOS DEL TAMARINDO II ETAPA CASA E-13
	Urbano Estrato 3
SECTOR	Altos del Tamarindo
BARRIO	Villa del Rosario
CIUDAD	Norte de Santander
DEPARTAMENTO	Modelo 8-14
PROPOSITO	valor comercial
TIPO AVALUO	LILIANA GONZALEZ JAIME
VALUADOR	60323174
IDENTIFICACIÓN	

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	16/11/2024
FECHA INFORME	19/11/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	27 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	Blanca Margarita Alzate de Monsalve				
NUM.	2660 EscrituraDe	NOTARIA	7a.	FECHA	30/09/2013
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	San Jose de Cucuta	DEPTO	Norte de Santander		
ESCRITURA					
CEDULA	54874010100010271801				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No aportada				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	Conjunto Cerrado Altos del Tamarindo				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	\$125000	VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.833%				

M. INMOB.	N°
260-190370	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

E inmueble objeto del presente avalúo es la casa E 13 ubicada en el Conjunto Altos del Tamarindo, ubicado en la Calle 10 # 3 - 5 sobre la Autopista Internacional vía a San Antonio del Táchira (Venezuela) del Municipio de Villa del Rosario.
(Según Catastro: AU INTERNAL 10 136 MZ E CS 13 CJ R SIN BARRIO).

ACABADOS

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

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	0
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	0

DOTACIÓN COMUNAL

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

Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

VALOR COMERCIAL \$ COP 129,299,083

VALOR ASEGURABLE \$ COP 129,299,083

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Se adjunta carta de la prestación del servicio de parte de la administradora.

NOMBRES Y FIRMAS

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

Los Rosales Constructora Inmobiliaria
S.A.S.
Nombre de la firma

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

Página web: www.losrosales.com Email: 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	280
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 N° 015 del 09 de septiembre de 2013

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO_privada	M2	99.80	AREA TERRENO	M2	166
AREA CONSTRUIDA	M2	S/I	CONSTRUCCION	M2	56
			AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	26384000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA TERRENO	M2	99.80	AREA TERRENO	M2	99.80
AREA CONSTRUIDA	M2	52.55	AREA VALORADA construida	M2	52.55

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 10 # 3 - 5 Y 10 136 AU INTERNACIONAL CO ALTOS DEL TAMARINDO II ETAPA CASA E-13 | Altos del Tamarindo | Villa del Rosario | Norte de Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 2427, fecha: 09/09/1996, Notaría: 4a. y ciudad: Cúcuta.

SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media	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	SI	SI

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada	Ajuste sismo resistente	SI
Tipo	VIS vivienda de interes Social	Cubierta	teja de barro
Avance(En construcción)	100%	Fachada	ladrillo a la vista
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	6-9 metros
N° de Pisos	1	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos	0	Irregularidad Altura	No
Vida Útil	100 años	Tipología Vivienda	Casa Continua
Vida Remanente	73	Año de Construcción	1997
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	Bloque	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.	
Fecha de Remodelación		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.	
Daños previos	NO		
Ubicación	Casa Medianera		



CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	TERRENO PRIVADA-INTEGRAL CONSTRUCCION	99.80	M2	\$1,295,582.00	100.00%	\$129,299,083.60
TOTALES					100%	\$129,299,083
Valor en letras			Ciento veintinueve millones doscientos noventa y nueve mil ochenta y tres Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL

\$129,299,083

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 media.
Actualidad edificadora:	Se encontraron remodelaciones de vivienda cerca al inmueble objeto del presente avalúo.

SALVEDADES

Jurídica: Según lo contenido en el certificado de tradición y libertad suministrado, no existen gravámenes o afectaciones que incidan en la propiedad. Información tomada de los documentos suministrados por el solicitante.

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

Entorno: Vecindario con buen amoblamiento urbano. Vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado. IMPACTOS AMBIENTALES NEGATIVOS, no se observa afectaciones ambientales. De orden público o de seguridad negativo, más que las normales del municipio. La vía de acceso al Conjunto Cerrado es la Autopista Internacional vía a San Antonio del Táchira (Venezuela) y el Municipio de Villa del Rosario.

Propiedad horizontal: Escritura: 2427, Fecha escritura: 09/09/1996, Notaría escritura: 4a., Ciudad escritura: Cúcuta, Administración: \$125000, Total unidades: 280, Ubicación: Casa Medianera, Nro. Pisos: 1, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Jardín infantil: Si, Terraza comunal: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento. Pisos en tableta de Cerámica. Paredes estucadas y pintadas. Puertas en madera (Interiores) Puertas Metálicas (Entrada y al Patio interior), Ventanas metálicas. Enchapes en Baños 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.

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Conjunto Cerrado Altos de Tamarindo	\$135,000,000	0.97	\$130,950,000	3112804578	99.80	52	\$	\$0
2	Conjunto Cerrado Altos de Tamarindo	\$140,000,000	0.97	\$135,800,000	3216369438	99.00	55	\$	\$0
3	Conjunto Cerrado Altos de Tamarindo	\$130,000,000	0.97	\$126,100,000	3102039500	99	52	\$	\$0
4	Conjunto Cerrado Altos de Tamarindo	\$125,000,000	0.97	\$121,250,000	3219284417	99	52	\$	\$0
Del inmueble						99.80	52.55		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$130,950,000	\$1,312,124	1.0	1.0	1.00	\$1,312,124
2	\$135,800,000	\$1,371,717	1.0	1.0	1.00	\$1,371,717
3	\$126,100,000	\$1,273,737	1.0	1.0	1.00	\$1,273,737
4	\$121,250,000	\$1,224,747	1.0	1.0	1.00	\$1,224,747
					PROMEDIO	\$1,295,581.57
					DESV. STANDAR	\$62,088.45
					COEF. VARIACION	4.79%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$1,295,582.00	AREA	99.80	TOTAL	\$129,299,083.60
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$0.00	AREA	52.55	TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$129,299,083.60					

Observaciones:
De acuerdo a los documentos suministrados, el área privada está en función del terreno, y no se registra área construida, las ofertas son similares en áreas tanto de terreno como construidas, para efectos de cumplir la 620 del igac, se liquida solo las áreas registradas, en este caso de terreno, y la misma contiene integralmente el valor de la construcción, las cual a su vez es permitida por norma.

Enlaces:
1.-<https://rentabien.com.co/detalle/12835/casa-en-venta-en-altos-del-tamarindo-il/?code=2879579>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CL 10 # 3 - 5 Y 10 136 AU INTERNACIONAL CO ALTOS DEL TAMARINDO II ETAPA CASA E-13 | Altos del Tamarindo | Villa del Rosario | Norte de Santander

COORDENADAS (DD)

Latitud: 7.826879

Longitud: -72.464813

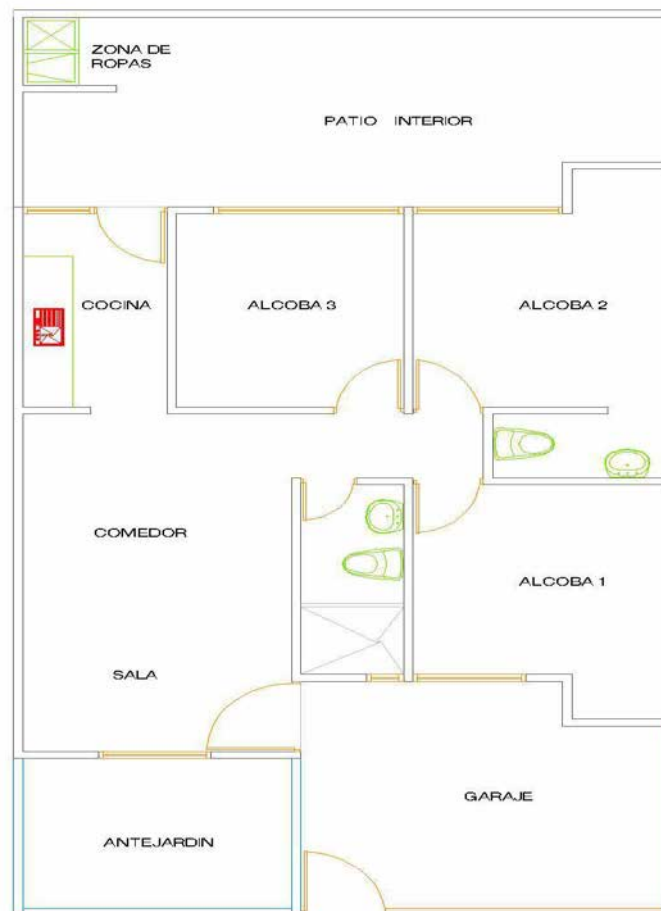
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 7° 49' 36.7638''

Longitud: 72° 27' 53.3268''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



PLANTA PRIMER PISO

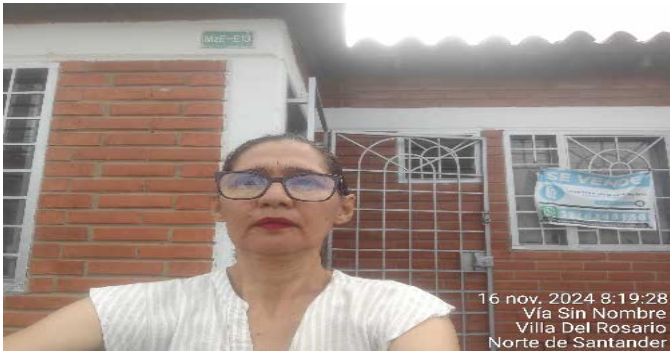
CASA # E 13 - CONJUNTO CERRADO ALTOS DE TAMARINDO - VILLA DEL ROSARIO

FOTOS General

Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



FOTOS General

Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS General

Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala



Comedor



FOTOS General

Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



Habitación 1



Habitación 2



Baño Privado Hab 2



Habitación 3



FOTOS General

Baño Social 1



Patio Interior



Garaje



Zonas Verdes



Zonas verdes-Conjunto



Salón Social-CJ



Canchas-CJ



Juegos Infantiles-CJ



FOTOS General

Piscinas-CJ



Antejardin



Entrada al conjunto



Porteria



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 LRCAJA-84456590



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: LRCAJA-84456590 M.I.: 260-190370

	PROCESO ADMINISTRATIVO	Código: F-AD-01
		Fecha: 11/07/2024
	COMUNICACIÓN INTERNA Y EXTERNA	Versión: 01
		Página 1 de 1

Villa del Rosario, 22 de noviembre de 2024.

Señores
ALZATE DE MONSALVE BLANCA MARGARITA
CASA E-13
Ciudad

ASUNTO: MEDIDOR DE AGUA EN LA UNIDAD RESIDENCIAL

Cordial saludo,

Por medio de la presente, obrando en calidad del Representante Legal de la Copropiedad, Yo, **JHONATHAN ANDRÉS ROJAS HERNÁNDEZ** identificado con cedula de ciudadanía 1.090.493.460 de San José de Cúcuta, Me permito CERTIFICAR que ninguna unidad residencial de la copropiedad cuenta con medidores de agua individuales, ya que la **URBANIZACION ALTOS DEL TAMARINDO**, cuenta con agua propia, ya que se cuenta con un pozo de 18 metros de profundidad y un tratamiento de cloración para que el agua llegue directamente a las unidades residenciales sin ningún inconveniente.

Adicionalmente, contamos con la Resolución emitida por Corponor para el uso de este pozo.

Atentamente,



JHONATHAN ANDRÉS ROJAS HERNANDEZ
Representante Legal.



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

Certificado generado con el Pin No: 2411138905103825991

Nro Matrícula: 260-190370

Pagina 1 TURNO: 2024-260-1-138685

Impreso el 13 de Noviembre de 2024 a las 03:50:03 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: 260 - CUCUTA DEPTO: NORTE DE SANTANDER MUNICIPIO: VILLA DEL ROSARIO VEREDA: VILLA ROSARIO

FECHA APERTURA: 24-09-1996 RADICACIÓN: 96-20617 CON: ESCRITURA DE: 09-09-1996

CODIGO CATASTRAL: **010100010271801**COD CATASTRAL ANT: 010102590007000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 2427 de fecha 09-09-96 en NOTARIA 4 de CUCUTA CASA E-13 con area de 99.80 M2 con coeficiente de 0.833 (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 99 CENTIMETROS CUADRADOS: 8000

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : 0.833%

COMPLEMENTACION:

PRIMERO.- REGISTRO DEL 13-09-96-ESCRT.# 2427 DEL 09-09-96-NOTARIA 4 DE CTA. LOTE0- A; SOCIEDAD ISA LTDA.SEGUNDO.- REGISTRO DEL 13-09-96-ESCRT.# 2427 DEL 09-09-96-NOTARIA 4 DE CUCUTA.-DIVISION MATERIAL- A: SOCIEDAD ISA LTDA.1996TERCERO.- REGISTRO DEL 30-01-96-ESCRT.# 214 DEL 24-01-96-NOTARIA 4 DE CUCUTA.-ACLARACION RESERVA 39419M2.-A: SICIEDAD ISA LTDA.-1996CUARTO.- REGISTRO DEL 09-05-94-ESCRT.# 1409 DEL 26-04-94-NOTARIA 4 DE CUCUTA- COMPRAVENTA- MODO DE ADQUIRIR- DE; SOCIEDAD LUIS FRANCISCO GUERRERO SUCESORES LTDA. A: SOCIEDAD ISA LTDA..-1994QUINTO.-REGISTRO DEL 11-08-53 ESCRIT.#1220 DEL 15-07-53 NOT.1.DE CUCUTA APORTES.- MODO DE ADQUIRIR.-DE: RAMIREZ VDA. DE GUERRERO, CONCEPCION. GUERRERO, ANA JOSEFA. GUERRERO, MARGARITA. GUERRERO, ISABEL. GUERRERO, MARIA TERESA. GUERRERO, LUIS EDUARDO. GUERRERO, JAIME. GUERRERO, CECILIA. A: SOCIEDAD LUIS FRANCISCO GUERRERO SUCESORES LTDA..- 1953.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) MANZANA "E"-MPIO.VILLA DEL ROSARIO CONJ.RESID.CERRADO ALTOS DEL TAMARINDO II ETAPA CASA E-13

2) CL 10 # 3 - 5 Y 10 136 AU INTERNACIONAL CO ALTOS DEL TAMARINDO II ETAPA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

260 - 190250

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 13-09-1996 Radicación: 1996-20617

Doc: ESCRITURA 2427 DEL 09-09-1996 NOTARIA 4 DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 999 OTROS REGLAMENTO DE COOPROPIEDAD

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

A: SOCIEDAD "ISA LTDA."

NIT# 8002259638 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 31-10-1996 Radicación: 1996-24477



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

Certificado generado con el Pin No: 2411138905103825991

Nro Matrícula: 260-190370

Pagina 2 TURNO: 2024-260-1-138685

Impreso el 13 de Noviembre de 2024 a las 03:50:03 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

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

VALOR ACTO: \$

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

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

DE: SOCIEDAD "ISA LTDA."

NIT# 8002259638 X

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

NIT# 8600345941

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

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

VALOR ACTO: \$

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

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

A: SOCIEDAD ISA LTDA.

X

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

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

VALOR ACTO: \$

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

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

A: SOCIEDAD "ISA LTDA."

NIT# 8002259638

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 05-12-1997 Radicación: 1997-31465

Doc: ESCRITURA 3252 DEL 01-12-1997 NOTARIA 4 DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$10,358,000

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION: 657 LIBERACION DE HIPOTECA ESC.# 828 DEL 09-03-94 NOTARIA 4 DE CUCUTA.- B.F.# 0003255 \$ 22.950.-

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

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

NIT# 8600345941

A: SOCIEDAD "ISA LTDA."

NIT# 8002259638

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 05-12-1997 Radicación: 1997-31465

Doc: ESCRITURA 3252 DEL 01-12-1997 NOTARIA 4 DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$20,300,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA B.F.# 0003254 \$ 91.400.- B.F.# 3253 \$ 203.000.-

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

DE: SOCIEDAD ISA LIMITADA

NIT# 8002259636



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

Certificado generado con el Pin No: 2411138905103825991

Nro Matrícula: 260-190370

Pagina 3 TURNO: 2024-260-1-138685

Impreso el 13 de Noviembre de 2024 a las 03:50:03 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: QUINTERO VARELA RAMON DAVID

CC# 13255989 X

A: VELASQUEZ HIDALGO LUIS RAUL

CC# 88202115 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 05-12-1997 Radicación: 1997-31465

Doc: ESCRITURA 3252 DEL 01-12-1997 NOTARIA 4 DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA DE CUERPO CIERTO ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA.-

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

DE: QUINTERO VARELA RAMON DAVID

CC# 13255989 X

DE: VELASQUEZ HIDALGO LUIS RAUL

CC# 88202115 X

A: BANCO POPULAR S.A.

NIT# 8600073389

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 20-05-2008 Radicación: 2008-260-6-11859

Doc: ESCRITURA 2296 DEL 19-05-2008 NOTARIA SEGUNDA DE SAN JOSE DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$8,000,000

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA IRA CU 126159 DEL 20/05/2008 \$ 87.800.00

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

DE: VELASQUEZ HIDALGO LUIS RAUL

CC# 88202115

A: QUINTERO VELASQUEZ DAVID VLADIMIR

CC# 1022361889 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 30-04-2009 Radicación: 2009-260-6-11999

Doc: ESCRITURA 269 DEL 30-01-2009 NOTARIA SEPTIMA DE SAN JOSE DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$16,500,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA IRA 003538 30-04-2009

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

DE: QUINTERO VARELA RAMON DAVID

CC# 13255989

DE: QUINTERO VELASQUEZ DAVID VLADIMIR

CC# 1022361889

A: OLIVARES CASTRO GETULIO ALBERTO

CC# 13240230 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 31-07-2009 Radicación: 2009-260-6-20876

Doc: CERTIFICADO 278 DEL 19-06-2009 NOTARIA SEXTA DE SAN JOSE DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$18,270,000

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA ESC.3252 DE 1/12/1997 NOTARIA 4 DE CUCUTA. I.R.A. 12788 DE 15/7/2009

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

DE: BANCO POPULAR S.A.

NIT# 8600073389

A: QUINTERO VARELA RAMON DAVID

CC# 13255989

A: VELASQUEZ HIDALGO LUIS RAUL

CC# 88202115

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 02-10-2013 Radicación: 2013-260-6-23705



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

Certificado generado con el Pin No: 2411138905103825991 Nro Matrícula: 260-190370
Pagina 4 TURNO: 2024-260-1-138685

Impreso el 13 de Noviembre de 2024 a las 03:50:03 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

Doc: ESCRITURA 2660 DEL 30-09-2013 NOTARIA SEPTIMA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$18,600,000
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: OLIVARES CASTRO GETULIO ALBERTO CC# 13240230

A: ALZATE DE MONSALVE BLANCA MARGARITA CC# 32330133 X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 15-10-2019 Radicación: 2019-260-6-30230

Doc: OFICIO 2746 DEL 15-10-2019 JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE LOS PATIOS DE LOS PATIOS VALOR ACTO: \$0
ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL RAD. 54-405-40-03-001-2014-00076-00

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

DE: INMOBILIARIA TONCHALA S.A.S. NIT# 8905025599

A: ALZATE DE MONSALVE BLANCA MARGARITA CC# 32330133

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 13-03-2024 Radicación: 2024-260-6-5382

Doc: OFICIO 309 DEL 11-03-2024 JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE LOS PATIOS VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 12

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES OFICIO 2746 DEL 15/10/2019
JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE LOS PATIOS DE LOS PATIOS

VALOR ESTADO VALIDA

ESPECIFICACIÓN EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL NATURALEZA JURÍDICA 0427

MODALIDAD

COMENTARIO RAD. 54-405-40-03-001-2014-00076-00

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

DE: INMOBILIARIA TONCHALA S.A.S. NIT# 8905025599

A: ALZATE DE MONSALVE BLANCA MARGARITA CC# 32330133

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *13*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 6 Nro corrección: 1 Radicación: 2009-260-3-172 Fecha: 29-01-2009
CONFORME A ESC 3252 DE 1/12/1997 NOT 4 CUCUTA, SE CORRIGE NUMERO DE ESCRITURA 3252 Y CEDULA DE CIUDADANIA 13255989, VALE (ART.35 DEC 1250/70)
Anotación Nro: 7 Nro corrección: 1 Radicación: 2009-260-3-172 Fecha: 29-01-2009
CONFORME A ESC 3252 DE 1/12/1997 NOT 4 CUCUTA, SE CORRIGE NUMERO DE ESCRITURA 3252 Y CEDULA DE CIUDADANIA 13255989, VALE (ART.35 DEC 1250/70)
Anotación Nro: 5 Nro corrección: 1 Radicación: 2009-260-3-172 Fecha: 29-01-2009
CONFORME A ESC 3252 DE 1/12/1997 NOT 4 CUCUTA, SE CORRIGE NUMERO DE ESCRITURA, VALE (ART.35 DEC 1250/70)



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

Certificado generado con el Pin No: 2411138905103825991

Nro Matrícula: 260-190370

Pagina 5 TURNO: 2024-260-1-138685

Impreso el 13 de Noviembre de 2024 a las 03:50:03 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: 2024-260-1-138685

FECHA: 13-11-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

MARTHA ELIANA PEREZ TORRENEGRA

REGISTRADORA PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública