



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-84456590

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	CHARLES ALEXANDER SANCHEZ GUERRERO	FECHA VISITA	16/11/2024
NIT / C.C CLIENTE	84456590	FECHA INFORME	19/11/2024
DIRECCIÓN	CL 10 # 3 - 5 Y 10 136 AU INTERNACIONAL CO ALTOS DEL TAMARINDO II ETAPA CASA E-13	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 3	EDAD (AÑOS)	27 años
BARRIO	Altos del Tamarindo	REMODELADO	
CIUDAD	Villa del Rosario	OCCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Norte de Santander	TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	LILIANA GONZALEZ JAIME		
IDENTIFICACIÓN	60323174		

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	Blanca Margarita Alzate de Monsalve			
NUM. ESCRITURA	2660 Escritura	NOTARIA	7a.	FECHA
ESCRITURA	Propiedad			30/09/2013
CIUDAD ESCRITURA	San Jose de Cucuta		DEPTO	Norte de Santander
CEDULA CATASTRAL	54874010100010271801			
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.

## 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

VALOR COMERCIAL \$ COP 129,299,083

VALOR ASEGURABLE \$ COP 129,299,083

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

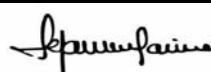
## Observación de Favorabilidad

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.

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

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

## NOMBRES Y FIRMAS



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



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

## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Casa
Total unidades de vivienda	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

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 construdia	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		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	300-400	
Escolar	Regular	mas de 500	
Asistencial	Regular	mas de 500	
Estacionamientos			
Areas verdes	Bueno	400-500	
Zonas recreativas	Bueno	400-500	

## Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	SI

## Impacto Ambiental

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

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIS vivienda de interes Social
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	1
Nº de Sótanos	0
Vida Util	100 años
Vida Remanente	73
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Casa Medianera

Ajuste sismo resistente	SI
Cubierta	teja de barro
Fachada	ladrillo a la vista
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1997

## Comentarios de estructura

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

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

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

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

**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
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$129,299,083</b>
Valor en letras	Ciento veintinueve millones doscientos noventa y nueve mil ochenta y tres Pesos Colombianos					
		<b>TOTAL COMERCIAL</b>				<b>\$129,299,083</b>
<b>OFERTA Y DEMANDA</b>						

**Tiempo esperado de comercialización (Meses):**
**Perspectivas de valoración:**
**Comportamiento Oferta y Demanda:**
**Actualidad edificadora:**

12

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

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

Se encontraron remodelaciones de vivienda cerca al inmueble objeto del presente avalúo.

**SALVADADES**

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

## MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION 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 TAMAÑO	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-ii/?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)

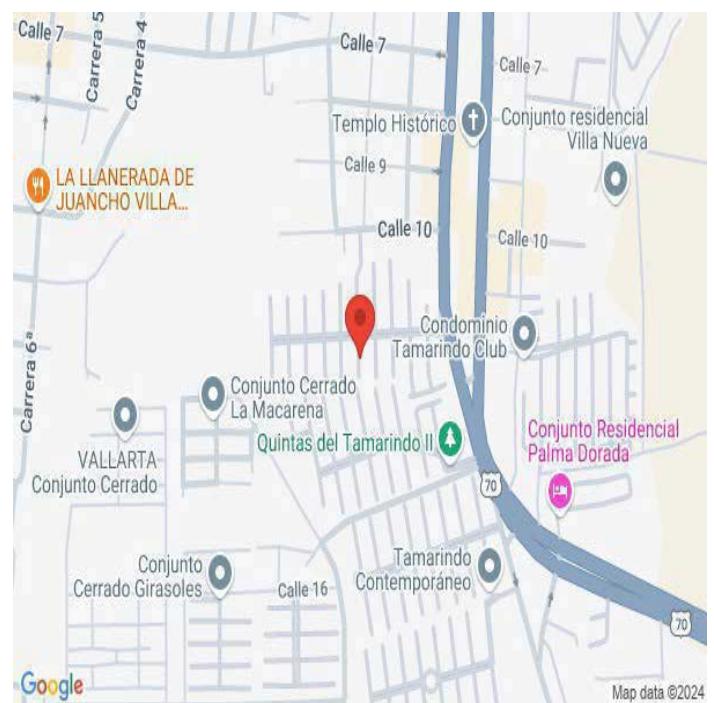
Latitud: 7.826879

Longitud: -72.464813

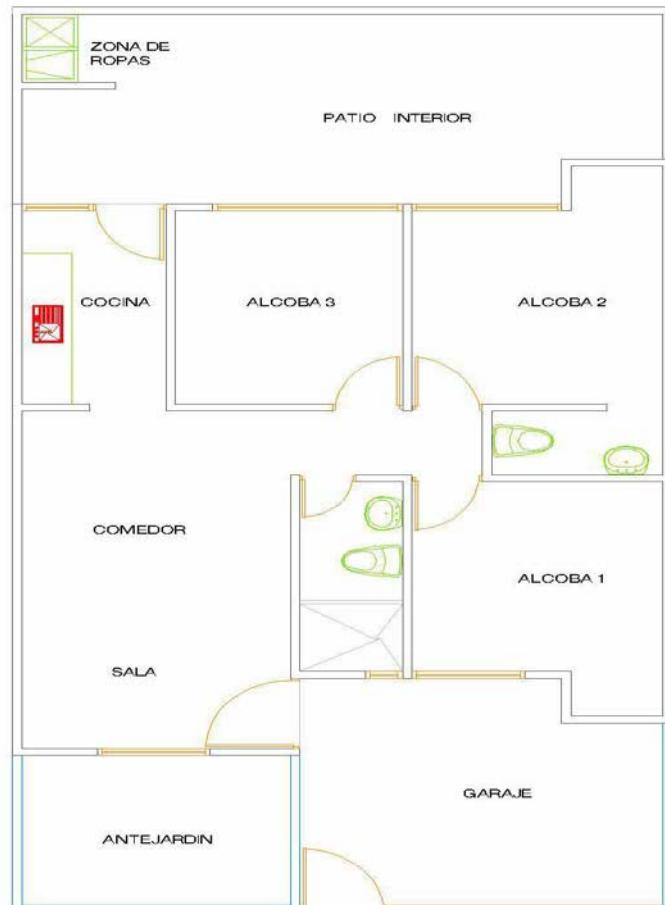
### COORDENADAS (DMS)

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



16 nov. 2024 8:34:23  
Vía Sin Nombre  
Villa Del Rosario  
Norte de Santander

## Contador de Energia



16 nov. 2024 8:20:05  
Via Sin Nombre  
Villa Del Rosario  
Norte de Santander

## Contador de Agua



## Contador de Agua



16 nov. 2024 8:18:22  
Vie Sin Nombre  
Villa Del Rosario  
Norte de Santander

## Contador de Agua



16 nov. 2024 8:25:51  
Via Sin Nombre  
Villa Del Rosario  
Norte de Santander

### Fachada del Inmueble



16 nov. 2024 8:18:36  
Vía Sin Nombre  
Villa Del Rosario  
Norte de Santander

## Nomenclatura



16 nov. 2024 8:19:40  
Via Sin Nombre  
Villa Del Rosario  
Norte de Santander

## 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 --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT--- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

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

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

## FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-84456590



PIN de Validación: af4d0abb



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



Registro Abierto de Avaluadores  
RAA  
http://www.raa.org.co  
Calle 99B N. 7A - 31 Ofc 300  
Bogotá D. C. Colombia  
Línea de atención al público ANA  
En Bogotá: (57 1) 66 94 848  
A. Mayor Nacional: (57 800) 422 948

## Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

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

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
05 Jun 2019

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
17 Abr 2024

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 6 Inmuebles Especiales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
17 Abr 2024

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: af4d0abb



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



Registro Abierto de Avaluadores  
RAA  
http://www.raa.org.co  
Calle 98 Bar 7A - Piso 300  
Bogotá D.C. Colombia  
Línea de atención al cliente ANA  
En Bogotá: (57 1) 66 94 84 88  
A. Mayor Nacional: (57 1) 62 23 94 88

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: CÚCUTA, NORTE DE SANTANDER  
Dirección: CALLE 15AN # 17E - 36 NIZA  
Teléfono: 3183900001 - 5762294  
Correo Electrónico: lili\_go\_67@hotmail.com

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**

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

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

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

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



**PIN DE VALIDACIÓN**

**af4d0abb**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Noviembre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_



PIN de Validación: af4d0abb



Alexandra Suarez  
Representante Legal

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

 <p>Urbanización <b>Altos del Tamarindo</b> NIT.807.002.187-5</p>	<p><b>PROCESO ADMINISTRATIVO</b></p>	<p><b>Código:</b> <b>F-AD-01</b></p>
	<p><b>COMUNICACIÓN INTERNA Y EXTERNA</b></p>	<p><b>Fecha:</b> <b>11/07/2024</b></p>
		<p><b>Versión: 01</b></p>
		<p><b>Página 1 de 1</b></p>

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 ANDRES 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**

Página 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 COOPROPRIEDAD, MODIFICACION EN CUANTO CLAUSULAS DE ADMINISTRACION Y COBRO DE SERVICIOS.B.F.#88529 \$22950=LA COPIA DE LA ESCRIT.SE ARCHIVA M.I.#260-0188951.

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

A: SOCIEDAD "ISA LTDA."

NIT# 8002259638

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 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 COMPROVENTA 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 PÚBLICOS DE CUCUTA

## CERTIFICADO DE TRADICIÓN

### MATRÍCULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2411138905103825991**

**Nro Matrícula: 260-190370**

Página 3 TURNO: 2024-260-1-138685

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

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

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

**A: QUINTERO VARELA RAMON DAVID**

**CC# 13255989 X**

**A: VELASQUEZ HIDALGO LUIS RAUL**

**CC# 88202115 X**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CUCUTA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CUCUTA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CUCUTA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CUCUTA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CUCUTA DNP

**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 LÍMITE 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**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CUCUTA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CUCUTA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CUCUTA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CUCUTA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CUCUTA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CUCUTA DNP

**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 COMPROVENTA 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**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CUCUTA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CUCUTA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CUCUTA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CUCUTA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CUCUTA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CUCUTA DNP

**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 COMPROVENTA 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**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CUCUTA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CUCUTA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CUCUTA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CUCUTA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CUCUTA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CUCUTA DNP

**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 LÍMITE 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**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CUCUTA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CUCUTA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CUCUTA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CUCUTA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CUCUTA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CUCUTA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CUCUTA DNP

**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**

Página 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**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA SNR - SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA SNR



**MARTHA ELIANA PEREZ TORRENegra**

**REGISTRADORA PRINCIPAL**

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