



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRHIPO-1014272190

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE ANTHONY ALEXIS GARZON PEÑA
NIT / C.C CLIENTE 1014272190
DIRECCIÓN CARRERA CUARTA (4) NÚMERO DIECISÉIS
SECTOR GUION CUARENTA Y SEIS (16-46) DEL
BARRIO CONJUNTO CERRADO LA RAYUELA
CIUDAD MANZANA A CASA 3
DEPARTAMENTO Urbano **Estrato 3**
PROPOSITO Ciudadela La Primavera
TIPO AVALUO Villa del Rosario
VALUADOR Norte de Santander
IDENTIFICACIÓN Hipotecario
VALOR COMERCIAL valor comercial
VALUADOR LILIANA GONZALEZ JAIME
IDENTIFICACIÓN 60323174

ANTECEDENTES

FECHA VISITA 17/05/2025
FECHA INFORME 18/05/2025
DIRIGIDO A Caja Promotora de Vivienda
EDAD (AÑOS) Militar y de Policía
REMODELADO 6 años
OCCUPANTE Desocupado
TIPO DE INMUEBLE Casa
USO ACTUAL Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	ARIZA QUITIAN JONH FREDY			
NUM. ESCRITURA	121 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	Única de Cubara	FECHA 26/06/2021
CIUDAD ESCRITURA	Cubará		DEPTO	Norte de Santander
CEDULA CATASTRAL	01-02-00-00-0987-0802-8-00-00-0126			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	PROTOCOLIZADA EN ESCRITURA 6781 DEL 16-11-2017 NOTARIA SEGUNDA DE SAN JOSE DE CUCUTA			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	Conjunto Cerrado La Rayuela			
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	166000	VRxM2 2987.22
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.868 %			

M. INMOB.	N°
260-336765	CASA 3
MATRICULA	NRO. GARAJE
Común uso exclusivo	MZ A CASA 3

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto del presente avalúo es una casa ubicada en la Carrera 4 # 16 - 46 del Conjunto Cerrado La Rayuela, Manzana A Casa 3, Municipio de Villa del Rosario, Departamento Norte de Santander.
(Según Catastro: K 4 16 46 MZ A CS 3 CJ LA RAYUEL RAYUELA).

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Normal	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	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	Semilnt	AlcServ.	0	Terraza	
Zropas	1	BServ	0	Jardín	0
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes	MZ A CASA 3	Exclusivo	SI	Sencillo	SI
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	NO
Descubierto	SI	Comunal	NO	Servidumb.	NO

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 178,916,673

VALOR ASEGURABLE \$ COP 178,916,673

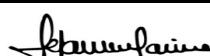
CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Hipotecario

NOMBRES Y FIRMAS



LILIANA GONZALEZ JAIME

Perito Actuario

C.C: 60323174 RAA: AVAL-60323174

Firmado electrónicamente en AvalSign.

Fecha: 2025-05-18 08:22:00



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

Nombre de la firma

Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
 Página web: <https://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	114
Garajes	Si tiene No. MZ A CASA 3
Tipo de Garaje	Común uso exclusivo

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. 015 DE 2013

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	62.08	AREA	M2	56
AREA PRIVADA	M2	55.57	AVALUO	PESOS	62977000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	55.57	AREA PRIVADA VALORADA	M2	55.57

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CARRERA CUARTA (4) NÚMERO DIECISÉIS GUIÓN CUARENTA Y SEIS (16-46) DEL CONJUNTO CERRADO LA RAYUELA MANZANA A CASA 3 | Ciudadela La Primavera | Villa del Rosario | Norte de Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 1925, fecha: 05/04/2019, Notaría: 2a. y ciudad: Cúcuta.

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

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

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	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
Tipo	VIS vivienda de interes Social
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	2
Nº de Sótanos	0
Vida Util	100 años
Vida Remanente	94
Estructura	Industrializado
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Casa Medianera

Ajuste sismo resistente	SI
Cubierta	teja de barro
Fachada	graniplast
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2019

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.

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Casa 3 MZ A	55.57	M2	\$3,219,663.00	100.00%	\$178,916,672.91
TOTALES					100%	\$178,916,673
Valor en letras	Ciento setenta y ocho millones novecientos diecisésis mil seiscientos setenta y tres Pesos Colombianos					
	TOTAL COMERCIAL				\$178,916,673	
	OFERTA Y DEMANDA					

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

SALVEDADES

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 Carrera 4 y se encuentra en buen estado de conservación.

Propiedad horizontal: Escritura: 1925, Fecha escritura: 05/04/2019, Notaría escritura: 2a., Ciudad escritura: Cúcuta, Administración: \$166.000, Total unidades: 114, Ubicación: Casa Medianera, Nro. Pisos: 2, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Garaje visitante: 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: Semi integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento. Pisos en Cerámica. Paredes estucadas y pintadas. Puertas en madera (Interas) Puerta de entrada metálica, Puerta ventana en aluminio y ventanas en aluminio. Enchapes en Baños y Cocina. Muebles de madera en Baños y Cocina.

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	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	CC La Rayuela	2	\$200,000,000	0.95	\$190,000,000	1	\$	0	\$	\$3,419,111.03	3102039500
2	CC La Rayuela	2	\$185,000,000	0.95	\$175,750,000	1	\$	0	\$	\$3,162,677.70	3143941701
3	CC La Rayuela	2	\$180,000,000	0.95	\$171,000,000	1	\$	0	\$	\$3,077,199.93	3013932880
Del inmueble		2				0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	6	0	55.57	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,419,111.03
2	6		55.57	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,162,677.70
3	6		55.57	1	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,077,199.93
6 aÑos										
									PROMEDIO	\$3,219,662.89
									DESV. STANDAR	\$177,936.18
									COEF. VARIACION	5.53%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,397,599.07	TOTAL	\$188,804,580.06
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,041,726.71	TOTAL	\$169,028,753.16
VALOR TOTAL	\$178,916,672.91			

Observaciones:

Enlaces:

1-<https://hcaseriasinmobiliaria.com/detalle-inmuebles/?code=3228&alt=3164914>2-<https://www.metrocuadrado.com/casas/venta/villa-rosario/la-rayuela/>

DIRECCIÓN:

CARRERA CUARTA (4) NÚMERO DIECISÉIS GUION
CUARENTA Y SEIS (16-46) DEL CONJUNTO CERRADO LA
RAYUELA MANZANA A CASA 3 | Ciudadela La Primavera | Villa
del Rosario | Norte de Santander

COORDENADAS (DD)

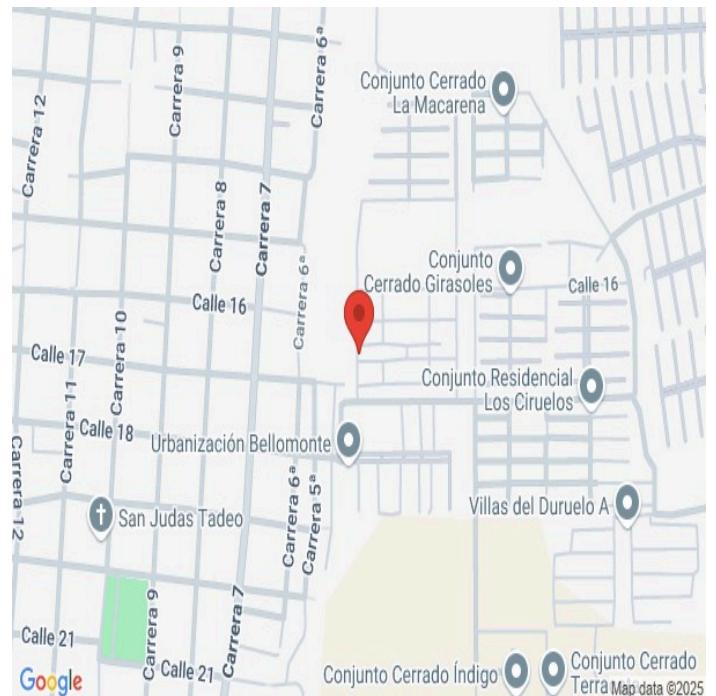
Latitud: 7.823213

Longitud:-72.470216

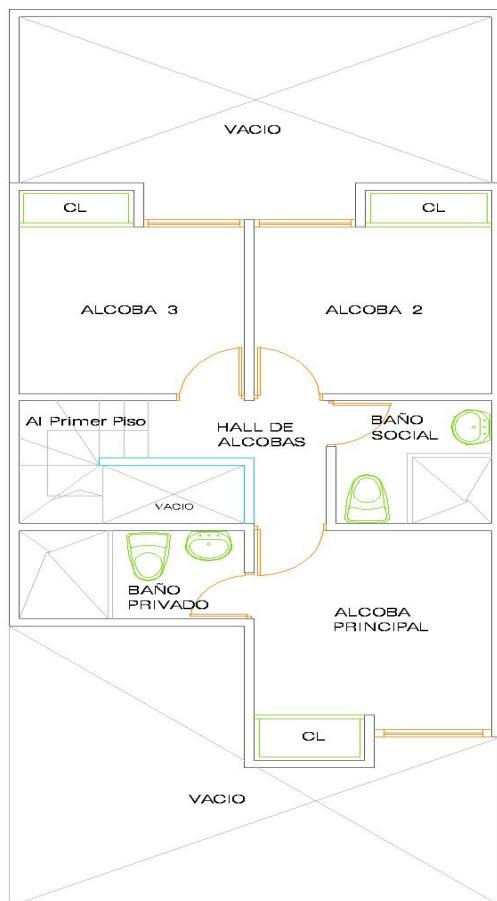
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 7° 49' 23.5668''

Longitud: 72° 28' 12.777''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



PLANTA SEGUNDO PISO

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



PLANTA PRIMER PISO

FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS: General

Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Cocina

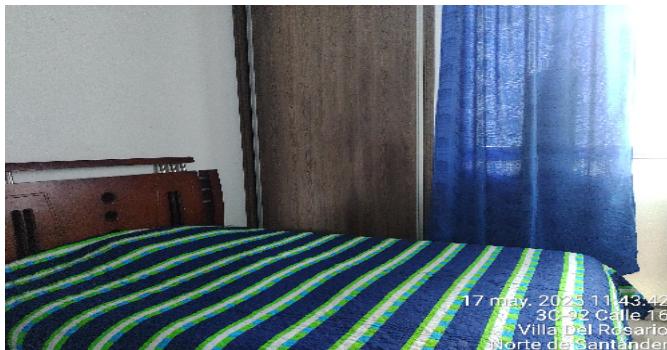


FOTOS: General

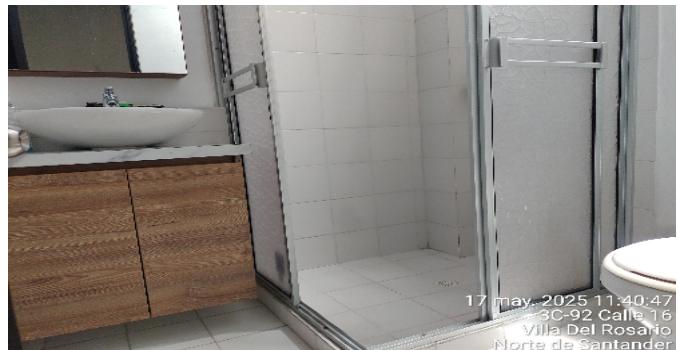


FOTOS: General

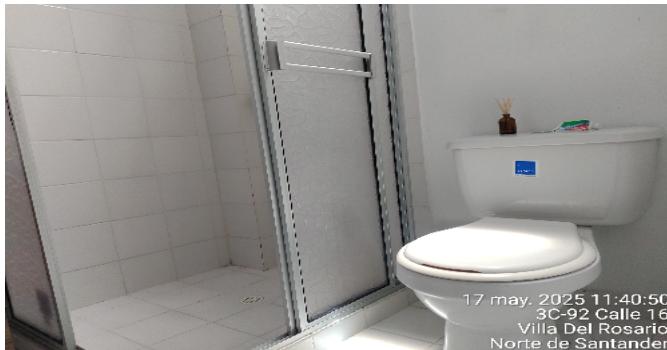
Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 1



Patio Interior



Garaje



Salón Social-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Canchas-CJ



FOTOS: General

Piscinas-CJ



Piscinas-CJ



Gimnasio-CJ



Antejardin



Vía interna



Vía interna



Parqueadero visitantes



Sendero peatonal



FOTOS: General

Baño social en proyección



17 may. 2025 11:45:14
3C-92 Calle 16
Villa Del Rosario
Norte de Santander

Baños de la Piscina



17 may. 2025 11:51:23
17-19 Carrera 5a
Villa Del Rosario
Norte de Santander

CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRHIPO-1014272190



PIN de Validación: b0110a59



<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 avalador AVAL-60323174.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) LILIANA GONZALEZ JAIME se encuentra **Activoy** 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

Régimen
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, demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
17 Abr 2024

Régimen
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

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b0f10a59



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

Titulos 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 en régimen de autorregulación 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

b0f10a59

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 dos (02) días del mes de Mayo del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



Villa del Rosario, 27 de mayo del 2025

Señor(es):
CAJA HONOR
LOS ROSALES CONSTRUCTORA INMOBILIRARIA SAS
Ciudad.

ASUNTO: Certificación sobre el uso y propiedad del parqueadero

Cordial saludo:

Por medio de la presente, la administración del Conjunto Cerrado La Rayuela, ubicado en la **Carrera 4 # 16 – 46** del municipio de Villa del Rosario, Norte de Santander, se permite **certificar que el parqueadero** correspondiente al inmueble ubicado en la **Manzana A casa número 3**, con Matricula inmobiliaria número **260-336765**, Código catastral número **01-02-00-00-0987-0802-8-00-00-0126** de propiedad del señor JOHN FREDY ARIZA QUINTAN, hace parte integral del mismo y su uso es de carácter privado y exclusivo por parte del propietario o residente del mencionado inmueble.

Este garaje se encuentra contemplado dentro del área total del inmueble según lo establecido en los documentos de propiedad y reglamento de propiedad horizontal del conjunto, y no constituye un área común o de uso compartido. Por lo tanto, su destinación no puede ser modificada ni destinada a otro fin diferente al de parqueo particular.

La presente certificación se expide a los veintisiete (27) días del mes de mayo del año 2025 a solicitud del interesado para los fines que estime convenientes, especialmente ante Caja HONOR.

Cordialmente,

Jhon Freddy Hernandez
ADMINISTRADOR DEL CONJUNTO CERRADO LA RAYUELA
TEL CONTACTO: 3184099090



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2504308412113424306

Nro Matrícula: 260-336765

Página 1 TURNO: 2025-260-1-60645

Impreso el 30 de Abril de 2025 a las 03:47:57 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: 14-05-2019 RADICACIÓN: 2019-260-6-11906 CON: ESCRITURA DE: 05-04-2019

CODIGO CATASTRAL: 01-02-00-00-0987-0802-8-00-00-0126 COD CATASTRAL ANT: 01-02-0987-0126-802

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CASA 3 con area de 62.08 M2 ÁREA CONSTRUIDA 55.57 M2 coeficiente de propiedad 0.868% cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 1925, 2019/04/05, NOTARIA SEGUNDA CUCUTA. Articulo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

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

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

1. -ESCRITURA 6781 DEL 16/11/2017 NOTARIA SEGUNDA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 21/11/2017 POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A., COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO CONJUNTO CERRADO EL RECREO-FIDUBOGOTA-NIT.830.055.897-7 , A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LA RAYUELA CONJUNTO CERRADO FIDUBOGOTA NIT. 830055897-7 , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-323815 .-- 2.- ESCRITURA PUBLICA # 6781 DEL 16/11/2017 NOTARIA SEGUNDA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 21/11/2017 NOTARIA SEGUNDA DE CUCUTA CONTENIDA DE CANCELACION HIPOTECA DE LA ESCRITURA PUBLICA #8594 DEL 23/12/2016 NOTARIA SEGUNDA DE CUCUTA, DE: BANCOLOMBIA S.A. - NIT 890.903.938-8 , A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A., COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO CONJUNTO CERRADO EL RECREO-FIDUBOGOTA-NIT.830.055.897-7 REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-323815.- 3. -ESCRITURA 8594 DEL 23/12/2016 NOTARIA SEGUNDA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 28/12/2016 POR HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A., COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO CONJUNTO CERRADO EL RECREO-FIDUBOGOTA-NIT.830.055.897-7 , A: BANCOLOMBIA S.A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-323815 .--

1. -ESCRITURA 8594 DEL 23/12/2016 NOTARIA SEGUNDA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 28/12/2016 POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE: URBANIZADORA PAISAJE URBANO S.A.S. , A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A., COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO CONJUNTO CERRADO EL RECREO-FIDUBOGOTA-NIT.830.055.897-7 , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-302047 .-- 2. -ESCRITURA 6799 DEL 15/10/2014 NOTARIA SEGUNDA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 15/10/2014 POR DIVISION MATERIAL A: URBANIZADORA PAISAJE URBANO S.A.S. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-302047 .-- 3. -SENTENCIA SN DEL 16/3/1982 JUZ.2.PROMISCOU MPAL. DE CUCUTA REGISTRADA EL 14/6/1982 POR DESLINDE Y AMOJONAMIENTO DE: JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL , A: SOCIEDAD LUIS FRANCISCO GUERRERO SUCESORES LTDA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-302047 .--

AMPLIACION DE TRADICION:

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA CUARTA (4) NÚMERO DIECISÉIS GUIÓN CUARENTA Y SEIS (16-46) DEL CONJUNTO CERRADO LA RAYUELA MANZANA A CASA 3

DETERMINACION DEL INMUEBLE: SIN_SELECCIONAR

DESTINACION ECONOMICA:

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CUCUTA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2504308412113424306

Nro Matrícula: 260-336765

Página 2 TURNO: 2025-260-1-60645

Impreso el 30 de Abril de 2025 a las 03:47:57 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

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

260 - 336751

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 22-02-2007 Radicación: 2007-260-6-4973

Doc: ESCRITURA 3021 DEL 11-12-2006 NOTARIA PRIMERA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$800,000

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0343 SERVIDUMBRE DE TRANSITO ACTIVA ENTRE LOS PREDIOS 1 Y 2, 3 Y 4, 5 Y 6 POR EL ORIENTE CON LOS PREDIOS 2,3,4,5 B.F. 80490-2007

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

A: LUIS FRANCISCO GUERRERO SUCESORES LTDA EN LIQUIDACION NIT# 8905002183

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 21-11-2017 Radicación: 2017-260-6-28460

Doc: ESCRITURA 6781 DEL 16-11-2017 NOTARIA SEGUNDA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: FUDUCIARIA BOGOTA S.A VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LA RAYUELA CONJUNTO CERRADO
FIDUBOGOTA NIT. 830055897-7

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 13-05-2019 Radicación: 2019-260-6-11906

Doc: ESCRITURA 1925 DEL 05-04-2019 NOTARIA SEGUNDA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL RE: 067-017 DE FECHA 08/08/2017 CONCEDE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA - APROBACIÓN DE PLANOS SCU-APH 003 DE FECHA 27/3/19 DE SECRETARIA DE CONTROL URBANO Y VIVIENDA DEL MUNICIPIO ¿ REQUIERE CERTIFICADO TÉCNICO DE OCUPACIÓN

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

A: FUDUCIARIA BOGOTA S.A VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LA RAYUELA CONJUNTO CERRADO
FIDUBOGOTA NIT. 830055897-7

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 13-05-2019 Radicación: 2019-260-6-11907

Doc: ESCRITURA 2311 DEL 25-04-2019 NOTARIA SEGUNDA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION ESCRITURA #1925 DEL 05/4/2019 NOTARIA SEGUNDA DE CUCUTA-POR ERROR INVOLUNTARIO DE TRASCRIPCION QUEDO ERRADA EL ÁREA CORRESPONDIENTE A LA MANZANA (A,B,C,D,E,F,G) Y ALGUNOS LOTES DE LA MANZANA C

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

DE: FUDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LA RAYUELA CONJUNTO CERRADO
FIDUBOGOTA -NIT.830055897-7

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 13-05-2019 Radicación: 2019-260-6-11908

Doc: ESCRITURA 2646 DEL 10-05-2019 NOTARIA SEGUNDA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$0



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CUCUTA

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2504308412113424306

Nro Matrícula: 260-336765

Página 5 TURNO: 2025-260-1-60645

Impreso el 30 de Abril de 2025 a las 03:47:57 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

SE ACTUALIZA CÓDIGO CATASTRAL CONFORME CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL # 2598-908348-65391-0 DE FECHA 17/2/2021 EXPEDIDO POR EL IGAC ANEXO A ESTA SOLICITUD.-"VALE ART 59 LEY 1579/2012"

Anotación Nro: 4 Nro corrección: 1 Radicación: 2019-260-3-1203 Fecha: 06-08-2019

SE ADICIONA ESTA ANOTACIÓN CONFORME ESCRITURA #2311 DEL DE FECHA 25/4/2019 NOTARIA SEGUNDA DE CUCUTA INSCRITA EN EL FOLIO 260-323815 -"VALE ART 59 LEY 1579/2012"

Anotación Nro: 5 Nro corrección: 1 Radicación: 2019-260-3-1203 Fecha: 06-08-2019

SE ADICIONA ESTA ANOTACIÓN CONFORME ESCRITURA #2311 DEL DE FECHA 25/4/2019 NOTARIA SEGUNDA DE CUCUTA INSCRITA EN EL FOLIO 260-323815 -"VALE ART 59 LEY 1579/2012"

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-260-1-60645 **FECHA: 30-04-2025**

EXPEDIDO EN: BOGOTÁ


MARTHA ELIANA PEREZ TORRENegra
REGISTRADOR PRINCIPAL

TU PAGO FUE EXITOSO

Estado de tu transacción: Aprobada

ESTA ES LA INFORMACIÓN DE TU PAGO:

Razón social ó recaudador: LOS ROSALES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SAS

Concepto: Avalúo inmueble casco urbano Cúcuta-Villa Rosario

Nombre del pagador: Anthony Alexis Garzon Peña

Identificación: 1014272190

Valor cancelado: 302,000.00

Medio de pago: PSE VIP

Banco: BANCO DAVIVIENDA

Transacción CUS: 1485741737

Cód. del pedido: 1114

Id pago: 3193

Ticket: 4156201114

Fecha de pago: 16/05/2025 09:00:07.0

[Imprimir](#)

GERENCIA@LOSROSALES.COM LOS ROSALES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SAS

Diseño, desarrollo y soporte Zona Virtual S.A. Copyright © (<http://www.zonavirtual.com>)



ARCHIVO: LRCAJA-1014272190

avalsign.com

TRAZABILIDAD DE FIRMAS

Fechas y horas en UTC-0500 | Bogotá. Flujo de firmas Versión 1.0 AvalSign.

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1014272190
	Hash documento:	8bf0f82cea
	Fecha creación:	2025-05-18 10:16:06

Firmas | Gestión en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante: LILIANA GONZALEZ JAIME Documento: 60323174 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 687273	
Puntos de autenticación: Correo electrónico: lili_go_67@hotmail.com Celular: 3183900001 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Perito 181.33.168.92 2025-05-18 08:22:00	

Gestionado por avalsign.com



Documento firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012. Trazabilidad de los datos y firmantes para garantía de la autenticidad e integridad.

Política de tratamiento de datos: <https://avalsign.com/politica>

