



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRLEAS-1090532315

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JHORMAN JULIAN ANGARITA RODRIGUEZ
NIT / C.C CLIENTE	1090532315
DIRECCIÓN	AU INTERNACIONAL 10 136 MZ F CS7 CJ AL
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	Altos del Tamarindo
CIUDAD	Villa del Rosario
DEPARTAMENTO	Norte de Santander
PROPOSITO	Leasing
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	LILIANA GONZALEZ JAIME
IDENTIFICACIÓN	60323174

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	04/07/2025
FECHA INFORME	07/07/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	29 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	Fabio José Henández Jiménez					
NUM.	2035 Escritura De #NOTARIA	3a.	FECHA	28/06/2006		
ESCRITURA	Propiedad	DEPTO	Norte de Santander			
CEDULA CATASTRAL	54874010100010224801					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No aportada					
NOMBRE DEL COJUNTO/EDIFICIO	Conjunto Cerrado Altos del Tamarindo					
VALOR ADMINISTRACION	Tiene	MENSUALIDAD	150000	VRxM2		
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.3127 %					

M. INMOB.	N°
260-190356	Casa
MATRICULA	NRO. GARAJE
Privado-Integral vivienda	1-GARAJE PRIVADO

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto del presente avalúo es la Casa 7 de la Manzana F del Conjunto Cerrado Altos del Tamarindo, con dirección Autopista Internacional # 10 - 136, Municipio de Villa del Rosario (Norte de Santander). (Según Catastro: AU INTERNAL 10 136 MZ F CS 7 CJ AL). Se adjunta carta de administración con respecto al suministro de agua y sobre los garajes.

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Normal	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Sencillo	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Sencillo	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 142,500,029

VALOR ASEGURABLE \$ COP 142,500,029

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Leasing. Una vez validadas las políticas en CAJAHONOR, informan que no es favorable debido a que no cuenta con acueducto municipal, sino de tipo veredal o de administración. No favorable para crédito pero sí para modelo 8 y 14 años.

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

NOMBRES Y FIRMAS

LILIANA GONZALEZ JAIME
Perito Actuario
C.C: 60323174 RAA: AVAL-60323174
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-07-05 16:18:00

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	352
Garajes	Si tiene No. 1
Tipo de Garaje	Privado-Integral vivienda

Las contenidas en el Acuerdo N° 015 del 09 de septiembre de 2013, por el cual se adopta la revisión general del Plan Básico de Ordenamiento Territorial PBOT del Municipio de Villa del Rosario.

Inmueble bajo régimen propiedad horizontal. Nota: Se toma el área de los documentos suministrados.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA	M2	99.80

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA	M2	166
AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	27178000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	99.80

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA VALORADA	M2	99.80

OBSERVACIONES DE ÁREAS

AU INTERNACIONAL 10 136 MZ F CS7 CJ AL | 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
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:
SI	NO	NO

Cond.seguridad:	NO	Aguas servidas:
		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 útil	100 años
Vida remanente	71
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Casa Medianera

Ajuste sismo resistente	SI
Cubierta	teja de barro
Fachada	ladrillo a la vista
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1996

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 7 MZ F	99.80	M2	\$1,427,856.00	100.00%	\$142,500,028.80
TOTALES					100%	\$142,500,029
Valor en letras	Ciento cuarenta y dos millones quinientos mil veintinueve Pesos Colombianos					

TOTAL COMERCIAL **\$142,500,029**
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 viviendas cerca al inmueble objeto del presente avalúo.

SALVEDADES

Garaje: En terreno del inmueble, frente a la casa, descubierto, hay un espacio, un vehículo, integral a la casa. CARTA ADJUNTA DE LA ADMINISTRACIÓN CLA URBANIZACIÓN ALTOS DEL TAMARINDO, certifica que cada una de las casas, cuenta con su garaje privado, como lo estipula las escrituras públicas de cada inmueble, de acuerdo a la reforma que se le realizó en el año 2012 a los estatutos de la copropiedad, se aprobó y se protocolizó que las unidades residenciales, tiene derecho a parquear dos vehículos, uno dentro del garaje privado de cada inmueble y otro al frente de su casa. Por lo anterior, cabe resaltar que la copropiedad no cuenta con estacionamientos en áreas comunes, ni parqueaderos para visitantes.

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 negativas, más que las normales del municipio. La vía de acceso al Conjunto Cerrado es la Autopista Internacional y se encuentra en buen estado de conservación.

Propiedad horizontal: Escritura: 2427, Fecha escritura: 09/09/1996, Notaría escritura: 4a., Ciudad escritura: Cúcuta, Administración: 150000, Total unidades: 352, 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: Semi integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento. Pisos en tableta de gres. Paredes en ladrillo a la vista. Puertas en madera (Internas). Puertas y ventanas metálicas. Enchapes en Baños y Cocina. Muebles de madera en 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 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	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Conjunto Cerrado Altos de Tamarindo	1	\$150,000,000	0.95	\$142,500,000	0	\$	0	\$	\$1,427,855.71	3176367253
2	Conjunto Cerrado Altos de Tamarindo	1	\$160,000,000	0.95	\$152,000,000	0	\$	0	\$	\$1,523,046.09	3103218394
3	Conjunto Cerrado Altos de Tamarindo	1	\$150,000,000	0.95	\$142,500,000	0	\$	0	\$	\$1,427,855.71	3187852469
4	Conjunto Cerrado Altos de Tamarindo	1	\$140,000,000	0.95	\$133,000,000	0	\$	0	\$	\$1,332,665.33	3045443253
Del inmueble		1		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	27		99.80	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,427,855.71
2	27		99.80	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,523,046.09
3	27		99.80	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,427,855.71
4	27		99.80	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,332,665.33
29 años										
								PROMEDIO	\$1,427,855.71	
								DESV. STANDAR	\$77,722.62	
								COEF. VARIACION	5.44%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$1,505,578.33	TOTAL	\$150,256,717.31
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$1,350,133.09	TOTAL	\$134,743,282.40
VALOR TOTAL	\$142,500,028.80			

Observaciones:

Enlaces:

3. <https://inmobiliariatonchala.com.co/inmuebles/casa-en-venta-en-villa-del-rosario-altos-del-tamarindo/17613>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO**DIRECCIÓN:**

AU INTERNACIONAL 10 136 MZ F CS7 CJ AL | Altos del Tamarindo | Villa del Rosario | Norte de Santander

COORDENADAS (DD)

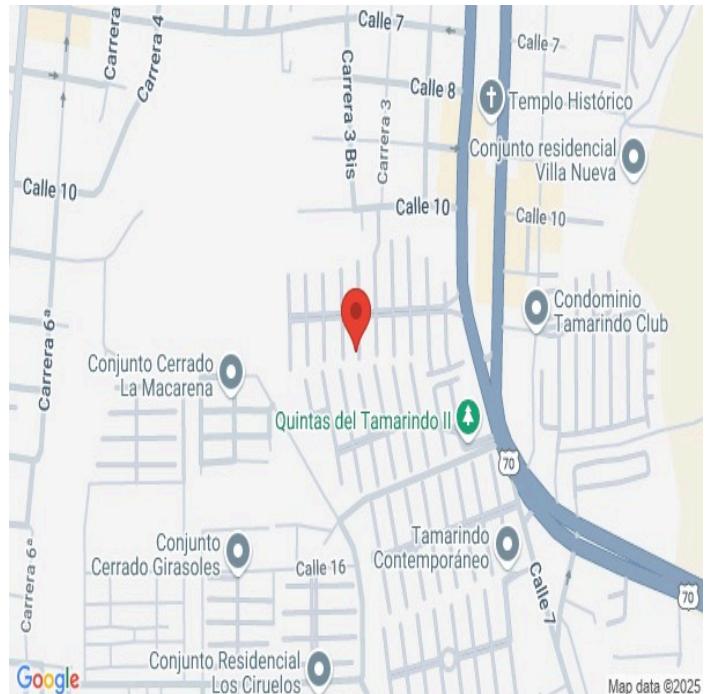
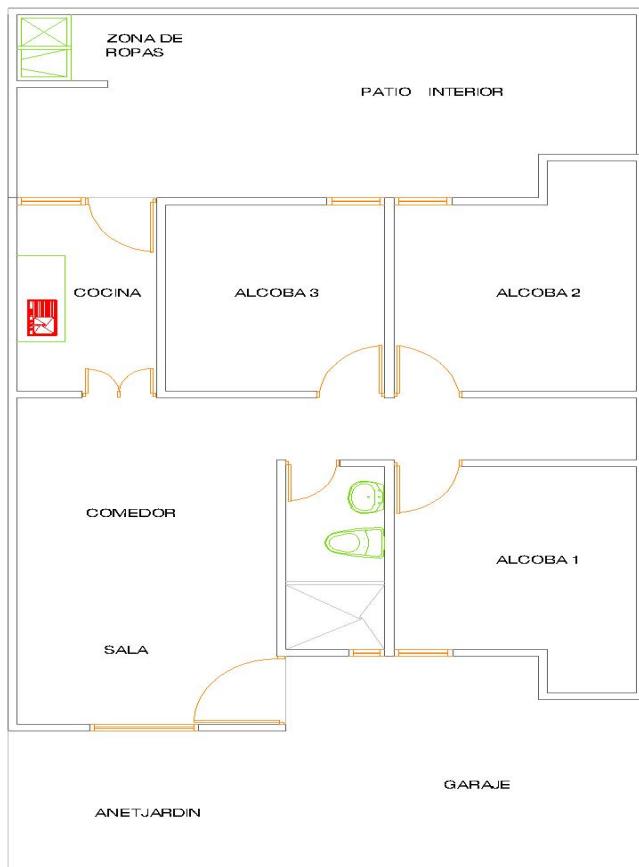
Latitud: 7.826695

Longitud: -72.465219

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 7° 49' 36.1014''

Longitud: 72° 27' 54.7884''

**PLANO DE DISTRIBUCIÓN****PLANTA PRIMER PISO**

CASA # F 7 - CONJUNTO CERRADO ALTOS DE TAMARINDO - VILLA DEL ROSARIO

FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmuble



FOTOS: General

Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala



Comedor



4 jul. 2025 15:03:41
Vía Sin Nombre
Villa Del Rosario
Norte de Santander

FOTOS: General



FOTOS: General

Garaje



Zonas Verdes



Zonas verdes-Conjunto



Jacuzzi-CJ



Salón Social-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Canchas-CJ



Piscinas-CJ



FOTOS: General

Piscinas-CJ



Via interna



Porteria



Antejardin



Vía interna



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 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 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 sufren 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 LRLEAS-1090532315



PIN de Validación: b0020a85



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

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: b0020a86



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.

Una vez 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 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

b0020a86

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 Julio del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

 <p>Urbanización Altos del Tamarindo NIT.807.002.187-5</p>	PROCESO ADMINISTRATIVO	Código: F-AD-01 Fecha: 11/07/2024 Versión: 01 Página 1 de 3
	CERTIFICADOS	

Villa del Rosario, 19 de mayo de 2025

CERTIFICA QUE:

La **URBANIZACION ALTOS DEL TAMARINDO**, certifica que cada una de las casas, cuenta con su garaje privado, como lo estipula las escrituras públicas de cada inmueble, de acuerdo a la reforma que se le realizo en el año 2012 a los estatutos de la copropiedad, se aprobó y se protocolizo que las unidades residenciales, tiene derecho a parquear dos vehículos, uno dentro del garaje privado de cada inmueble y otro al frente de su casa.

Por lo anterior, cabe resaltar que la copropiedad no cuenta con estacionamientos en áreas comunes, ni parqueaderos para visitantes.

Se expide el siguiente certificado para fines legales del solicitante.

Cordialmente,



JHONATHAN ANDRES ROJAS HERNANDEZ
Representante Legal.

Villa del Rosario, 04 de julio de 2025

CERTIFICA QUE:

La **URBANIZACION ALTOS DEL TAMARINDO**, certifica que cada una de las casas, cuenta con agua propia, debido a que el conjunto tiene un pozo o aljibe de 18 metros de profundidad, donde se extrae el agua y pasa por el proceso de cloración, este pozo mediante (Resolución 0030 de 08 de enero de 2018) de Copornor, es para Saneamiento Básico de la urbanización y riego de zonas verdes, esta líquido no es para consumo humano.

Por lo anterior, el agua que se extrae del pozo pasa por el proceso de cloración y va por tubería de 3" a cada una de las unidades residenciales de la copropiedad (356), por ende **NINGUNA CASA**, cuenta con el medidor y/o contador de agua.

Se expide el siguiente certificado para fines legales del solicitante.

Cordialmente,



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: 2506268521116633872

Nro Matrícula: 260-190356

Página 2 TURNO: 2025-260-1-87516

Impreso el 26 de Junio de 2025 a las 12:19:54 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 última 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: 29-04-1998 Radicación: 1998-11169

Doc: CERTIFICADO 169 DEL 28-04-1998 NOTARIA CUARTA DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$10,358,000

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION: 657 LIBERACION DE HIPOTECA CONSTITUIDA MEDIANTE ESCRITURA # 2877 DE 28-10-96 NOT. 4 CUCUTA.-
CANCELO CON CERTIFICADO EXPEDIDO CON BASE EN LA ESCRITURA # 1120 DE 24-04-98 NOT. 4 CUCUTA.- B.F. # 0015901 \$ 27200

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 LIMITADA

NIT# 8002259636 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 29-04-1998 Radicación: 1998-11169

Doc: ESCRITURA 1120 DEL 24-04-1998 NOTARIA CUARTA DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$21,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA B.F. # 0015899 \$ 210000

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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2506268521116633872

Nro Matrícula: 260-190356

Página 4 TURNO: 2025-260-1-87516

Impreso el 26 de Junio de 2025 a las 12:19:54 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

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0718 CANCELACION CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA ESCRITURA 1120 DE 24-04-98 NOTARIA 4 DE CUCUTA. I.R.A.#41358/59 DE 20-10-04 \$51.000 \$51.000.

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

DE: JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MPAL DE VILLA DEL ROSARIO

A: GONZALEZ AMOROCHE EFRAIN ANANIAS

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 21-10-2004 Radicación: 2004-22343

Doc: OFICIO 3258 DEL 19-10-2004 JUZGADO 2 PROM.MPAL DE VILLA ROSARIO

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 9

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0747 CANCELACION EMBARGO CON ACCION REAL RAD.2001-0178

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

DE: BANCO COLPATRIA RED MULTIBANCA COLPATRIA S.A.

A: GONZALEZ AMOROCHE EFRAIN ANANIAS

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 21-10-2004 Radicación: 2004-22344

Doc: SENTENCIA SIN DEL 17-09-2004 JUZGADO 2 PROM.MPAL DE VILLA ROSARIO

VALOR ACTO: \$17,510,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0108 ADJUDICACION EN REMATE I.R.A.#41357 DE 20-10-04 \$186.900.

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

DE: GONZALEZ AMOROCHE EFRAIN ANANIAS

A: CARVAJAL SANTAELLA JOSE ANTONIO

CC# 13242261 X

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 31-01-2005 Radicación: 2005-1849

Doc: ESCRITURA 93 DEL 26-01-2005 NOTARIA 3 DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$13,500,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA I.R.A. # C- 0050839 DEL 31-01-05 \$145.000.00

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

DE: CARVAJAL SANTAELLA JOSE ANTONIO

CC# 13242261

A: CARVAJAL SANTAELLA MARIA ALEJANDRA

CC# 60298177 X

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 06-07-2006 Radicación: 2006-15686

Doc: ESCRITURA 2035 DEL 28-06-2006 NOTARIA 3 DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$29,889,369

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA B.F.# 0055272 DEL 06-07-2006.-

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

DE: CARVAJAL SANTAELLA MARIA ALEJANDRA

CC# 60298177

A: HERNANDEZ JIMENEZ FABIO JOSE

CC# 13468410 X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CUCUTA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2506268521116633872

Nro Matrícula: 260-190356

Página 5 TURNO: 2025-260-1-87516

Impreso el 26 de Junio de 2025 a las 12:19:54 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

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 06-07-2006 Radicación: 2006-15686

Doc: ESCRITURA 2035 DEL 28-06-2006 NOTARIA 3 DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA B.F.# 0055274 DEL 06-07-2006.-

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

DE: HERNANDEZ JIMENEZ FABIO JOSE

CC# 13468410

A: FONDO NACIONAL DE AHORRO

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 06-07-2006 Radicación: 2006-15686

Doc: ESCRITURA 2035 DEL 28-06-2006 NOTARIA 3 DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR B.F.# 0055273 DEL 06-07-2006.-

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

A: CARVAJAL SANTAELLA ZULIMA MARIA

CC# 60290440

A: HERNANDEZ JIMENEZ FABIO JOSE

CC# 13468410

ANOTACION: Nro 018 Fecha: 24-02-2012 Radicación: 2012-260-6-4769

Doc: CERTIFICADO 044 DEL 22-02-2012 NOTARIA TERCERA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$24,404,000

Se cancela anotación No: 16

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE EN LA CUANTIA-

ESCRITURA 2035 DEL 28-06-2006 NOT. 3 DE CUCUTA- SE CANCELA ESTA HIPOTECA SEGUN LO ESTABLECIDO EN EL ART. 23 LEY 546/1999.-

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

DE: FONDO NACIONAL DEL AHORRO "CARLOS LLERAS RESTREPO"

NIT# 8999992844

A: HERNANDEZ JIMENEZ FABIO JOSE

CC# 13468410

ANOTACION: Nro 019 Fecha: 16-04-2012 Radicación: 2012-260-6-8866

Doc: ESCRITURA 342 DEL 21-02-2012 NOTARIA CUARTA DE SAN JOSE DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESCRIT. #2604 DE 30-09-97 NOTARIA 4 DE

CUCUTA, ESCRIT. 1268 DE 21-05-96 Y 2427 DE 09-09-96 NOT.4 CTA., PARA ACOGERSE A LA LEY 675 DE 2001 Y EN CUANTO A ADICION Y

MODIFICACION, APROBADA S/G. ACTA DE ASAMBLEA GENERAL DE COPROPRIETARIOS.-ESTE Y OTROS.-(ARCHIVESE 260-199502).-

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

A: ADMINISTRACION CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TAMARINDO

ANOTACION: Nro 020 Fecha: 16-04-2012 Radicación: 2012-260-6-8867

Doc: ESCRITURA 924 DEL 13-04-2012 NOTARIA CUARTA DE SAN JOSE DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION REFORMA REGL. DE PROPIEDAD HORIZONTAL, ESCRIT.342 DE 21-02-2012 NOT.4 CTA., PARA CITAR MATRICULAS MATRIZ DE LAS 3 ETAPAS, MANZANAS Y LOTES DE LA MANZANA D 3 ETAPA QUE NO SE INCLUYERON; Y MODIFICACION NMRL.18 DEL ART.CUADRAGESIMO DE LA ESCRITURA CITADA.-ESTE Y OTROS.-(ARCHIVESE 260-188964).-



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2506268521116633872

Nro Matrícula: 260-190356

Página 7 TURNO: 2025-260-1-87516

Impreso el 26 de Junio de 2025 a las 12:19:54 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: 2025-260-1-87516

FECHA: 26-06-2025

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

REGISTRADOR PRINCIPAL

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

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



Comprobante de pago

Pago en
Los Rosales Const In



¡Escanea este QR con Nequi para verificar tu envío al instante!

Pago en
Los Rosales Const In

¿Cuánto?

\$ 300.000,00

Fecha

01 de julio de 2025 a las 03:49 p. m.

Referencia

M12084051



ARCHIVO: LRCAJA-1090532315

avalsign.com

TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1090532315
	Hash documento:	68ebc285bb
	Fecha creación:	2025-07-07 13:12:06

Firmas | Gestión en Aval sign

Firmas: 1

<p>Perito actuante: LILIANA GONZALEZ JAIME Documento: 60323174 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 149824</p>	
<p>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 179.32.188.255 2025-07-05 16:18:00</p>	

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>

