



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1093768353

RESUMEN EJECUTIVO					ANTECEDENTES		
CLIENTE	ALDINEVER PEREZ HERNANDEZ				FECHA VISITA	30/01/2023	
NIT / C.C CLIENTE	1093768353				FECHA INFORME	31/01/2023	
DIRECCIÓN	CALLE 16 SUR #9-37 CONJ.RESID.VILLA ESPERANZA I				DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
SECTOR	Urbano	Estrato 2			EDAD (AÑOS)	27 años	
BARRIO	Llanitos				REMODELADO		
CIUDAD	Los Patios				OCCUPANTE	Propietario	
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	Carmen Celia Hernández Osma				M. INMOB.	N°	
NUM. ESCRITURA	1880 Escritura De #NOTARIA	2a.	FECHA	25/03/2015	Casa	260-189606	
Propiedad							
CIUDAD ESCRITURA	Los Patios	DEPTO	Norte de Santander				
CEDULA CATASTRAL	54 - 405 - 01 - 01 - 0499 - 0005 - 000						
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO APORTADA						
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	Conjunto Residencial Villa Esperanza I- CJ ABIERTO						
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2				

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto del presente avalúo es un lote de terreno junto con la casa de habitación en él construida, ubicada en la Calle 16 S # 9 - 37 del Conjunto Residencial Villa Esperanza I, Municipio de Los Patios, Departamento Norte de Santander.

(Según Catastro: C 16 S 9 37 MZ A LT 55 BR LLANITOS). **Salvedades:** El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.

DEPENDENCIAS				
Sala	1	Estudio	0	Alcobas
Comedor	1	Estar	0	B. priv
Cocina	Semilnt	AlcServ.	0	Terraza
Zropas	1	BServ	0	Jardín
Patio	1	Bsocial	1	Balcón
Garajes	1	Exclusivo	NO	Sencillo
Cubierto	SI	Privado	NO	Doble
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.
IntegralAlta	SI			NO
Vivienda				

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.

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 86,558,646.69

VALOR ASEGURABLE \$ COP 86,558,647.00

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es favorable para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. En dirección registra conjunto residencial.

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

Uso Principal Según Norma	Vivienda unifamiliar, apareadas y bifamiliar.
Uso Compatible Según Norma	Comercio C1, C2, 3
Uso Condicionado Según Norma	Solo se permiten sobre ejes viales principales: Comercio Tipo C4, Industria Tipo I5, Servicios S4, S5
Uso Prohibido Según Norma	Comercio Tipo C5 al C14; Industria Tipo I1 al I8; Servicios Tipo S1 al S13
Amenaza Riesgo Inundacion	N / A
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	N / A
Suelos De Proteccion	N / A
Patrimonio	N / A

Área Lote	84 M2	Frente	6.0 MI
Forma	Rectangular	Fondo	14.00 MI
Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	2:1

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	Acuerdo N° 024 del 14 de diciembre de 2000
Antejardín	S / I
Uso principal	Vivienda unifamiliar, apareadas y bifamiliar.
Altura permitida pisos	S / I
Aislamiento posterior	S / I
Índice de ocupación	S / I
Índice de construcción:	S / I
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	84
AREA CONSTRUIDA	M2	S / I

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	84
AREA CONSTRUIDA	M2	48
AVALUO CATASTRAL 2022	PESOS	24.900.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	84
AREA PISO 1	M2	56.75
AREA PORCHE	M2	19.16

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	84
AREA PISO 1	M2	56.75
AREA PORCHE	M2	19.16

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	0-100
Escolar	Bueno	0-100
Asistencial	Regular	mas de 500
Estacionamientos		
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	0-100

Amoblamiento Urbano	Zonas verdes:	Arborización:
Paradero: NO	Si	SI

Impacto Ambiental	
Aire: SI	Basura: NO
Ruido: NO	

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

Sector	Predio
Acueducto	SI
Alcantarillado	SI
Energía Eléctrica	SI
Gas Natural	SI

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	Mampostería Confinada
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	1
Nº de Sótanos	
Vida Util	100
Vida Remanente	73
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CALLE 16 SUR #9-37 CONJ.RESID.VILLA ESPERANZA I

Ajuste sismo resistente	SI
Cubierta	teja de barro
Fachada	otro
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1996

Comentarios de estructura

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Terreno	84	M2	\$237,328.00	23.03%	\$19,935,552.00
Area Construida	Primer Piso	56.75	M2	\$877,659.00	57.54%	\$49,807,148.25
Area Construida	Porche	19.16	M2	\$877,659.00	19.43%	\$16,815,946.44
TOTALES					100%	\$86,558,646.69

Valor en letras
Ochenta y seis millones quinientos cincuenta y ocho mil seiscientos cuarenta y seis Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL **\$86,558,646.69**
OFERTA Y DEMANDA

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.

Sí se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

El inmueble objeto del presente avalúo es un lote de terreno junto con la casa de habitación en él construida, ubicada en la Calle 16 S # 9 - 37 del Conjunto Residencial Villa Esperanza I, Municipio de Los Patios, Departamento Norte de Santander. (Según Catastro: C 16 S 9 37 MZ A LT 55 BR LLANITOS). **Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.**

LINDEROS: NORTE: En seis metros (6.00 mts), con la calle dieciseis (16 Sur); SUR: En seis metros (6.00 mts), con el lote número cuarenta y cuatro (44); ORIENTE: En catorce metros (14.00 mts), con el lote número cincuenta y cuatro (54); OCCIDENTE: En catorce metros (14.00 mts), con el lote número cincuenta y seis (56).

En terreno del inmueble, frente a la casa, cubierto, un vehículo, integral a la casa.

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 inmueble es la Calle 16 S y se encuentra en regular estado de conservación.

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 en buen estado de conservación y mantenimiento. Pisos en granito. Paredes estucadas y pintadas. Puertas metálicas. Ventanas metálicas. 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 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.

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.

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Llanitos	\$70,000,000	0.97	\$67,900,000	5719720	85	62	\$800,000	\$49,600,000
2	Llanitos	\$68,000,000	0.97	\$65,960,000	3183030929	92	72	\$600,000	\$43,200,000
3	Llanitos	\$75,000,000	0.97	\$72,750,000	5713111	84	70	\$750,000	\$52,500,000
4	Llanitos	\$80,000,000	0.97	\$77,600,000	3105851260	90	74	\$750,000	\$55,500,000
Del inmueble					84 m2	75.91 m2			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$18,300,000	\$215,294	1.0	1.0	1.00	\$215,294
2	\$22,760,000	\$247,391	1.0	1.0	1.00	\$247,391
3	\$20,250,000	\$241,071	1.0	1.0	1.00	\$241,071
4	\$22,100,000	\$245,556	1.0	1.0	1.00	\$245,556
					PROMEDIO	\$237,328.10
					DESV. STANDAR	\$14,927.24
					COEF. VARIACION	6.29%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$237,328.00	AREA	84 m2	TOTAL	\$19,935,552.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$877,659.00	AREA	75.91 m2	TOTAL	\$66,623,094.69
VALOR TOTAL		\$86,558,646.69				

Observaciones:

Enlaces:

REPOSICION

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	75.91 m2
Area construida vendible	75.91 m2
Valor M2 construido	\$1,280,600
Valor reposición M2	\$97,210,346
Valor reposición presupuesto M2	\$1,280,600
Fuente	Construdata No. 205
Factor ajuste %	10 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,152,540
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	100
VetusTez	27
Edad en % de vida útil	27 %
Fitto y corvin %	23.85 %
Valor reposición depreciado	\$877,659
Valor adoptado depreciado	\$877,659
Valor total	\$66,623,095

Observaciones: Se toma de referencia el valor de \$1.280.600 (Barranquilla VIP)

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CALLE 16 SUR #9-37 CONJ.RESID.VILLA ESPERANZA II
Llanitos | Los Patios | Norte de Santander

COORDENADAS (DD)

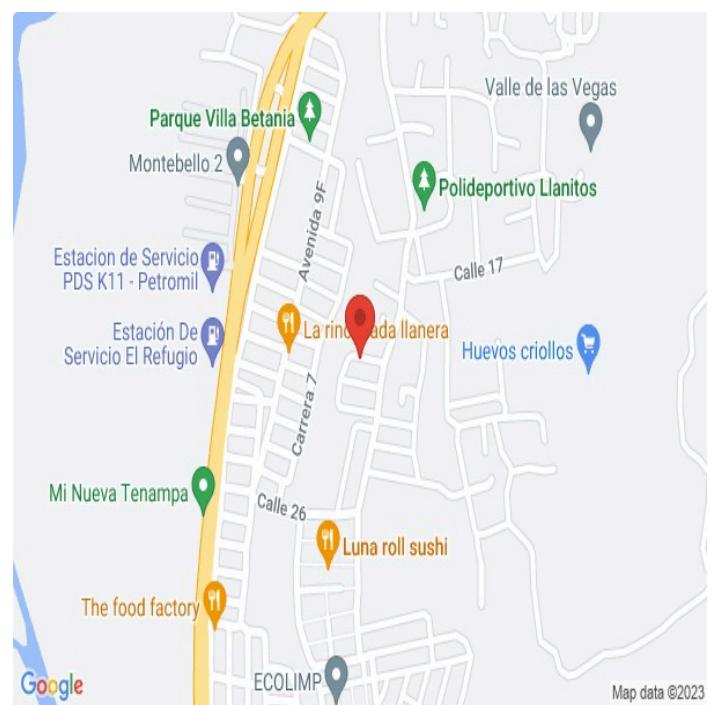
Latitud: 7.800400

Longitud:-72.518397

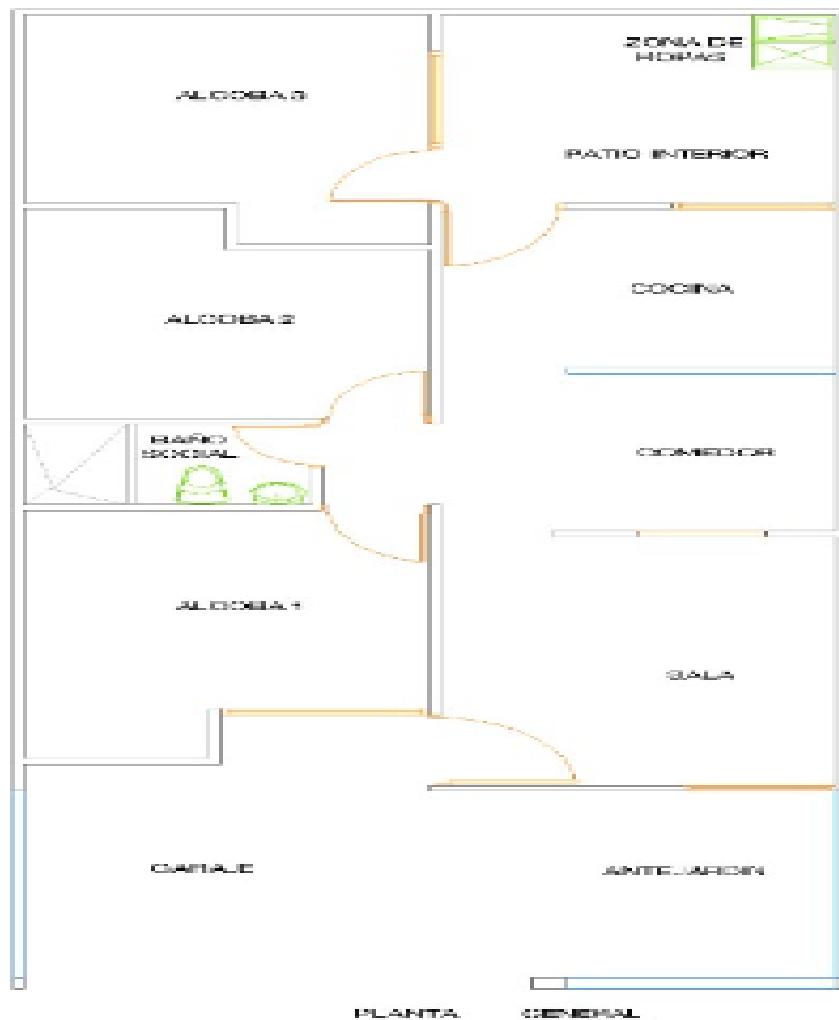
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 7° 48' 1.4394''

Longitud:72° 31' 6.2286''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energía



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Contador de Agua



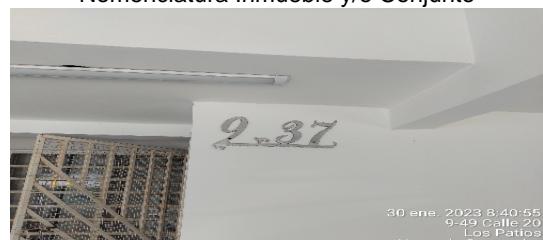
Contador de Gas



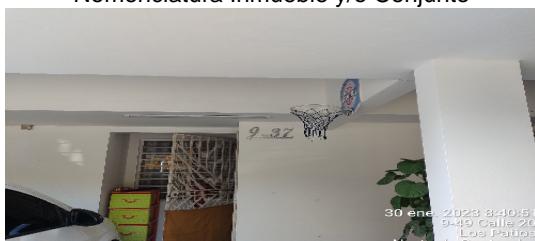
Fachada del Inmueble



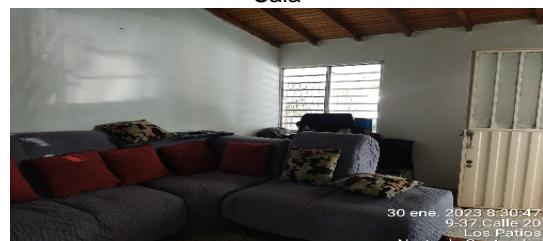
Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



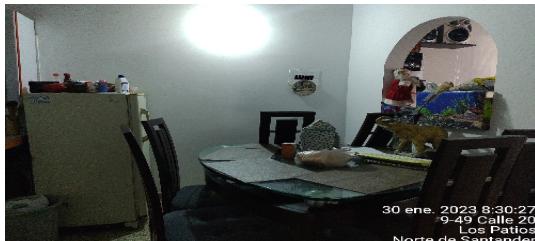
Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Sala



Comedor



Cocina



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Cocina



Patio Interior



Zona de Ropas



Habitación 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Garaje



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Antejardin



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.

----- **METODOLOGÍA UTILIZADA:**

1. Enfoque de comparación de mercado: **a-) 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. ----- **b-) Método de homogeneización por factores:** Se utiliza la homogeneización u homologación de los datos por medio de factores y/o criterios que deben ser establecidos, sustentados y revelados por el valuador en el informe valuatorio y en la memoria de cálculos, para hacer comparable el valor de los inmuebles de la muestra, al reconocer las características superiores o inferiores a las de inmueble tipo u objeto de valuación.

2. Enfoque de renta: **a-) Método de Capitalización de Rentas:** Es la técnica valuaria 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. Enfoque de costo: **a-) 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. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. ----- **b-) 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

Para la elaboración del presente avalúo, se ha tenido en cuenta la **Resolución 620, del 23/09/2008, del IGAC**; por la cual se establece la metodología para la realización de los avalúos ordenados por la **Ley 388 de 1.997**.---Conforme a lo determinado en el **Art. 14 del Dcto. 1420 de 1998**; la compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe.

--- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien recibido del 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 comercial, valor de reposición, valor razonable, entre otros, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1093768353



PIN de Validación: a8c10a45



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



ANALOGICO
https://www.ana.org.co
Calle 99 Bis 7A - 31 Of 300
Bogotá D.C. Colombia
Línea de atención a miembros A.N.A.
En Bogotá: 588 57 46
A Nivel Nacional: 01 8000 423 640

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
05 Jun 2019

Regimen
Régimen Académico

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:

Arquitecto - Universidad Antonio Nariño.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario 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 la 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



PIN de Validación: a8c10a45



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

a8c10a45

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 Enero del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 230116380270437461

Nro Matrícula: 260-189606

Pagina 1 TURNO: 2023-260-1-3890

Impreso el 16 de Enero de 2023 a las 09:38:57 AM

**"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: LOS PATIOS VEREDA: LOS PATIOS

FECHA APERTURA: 06-08-1996 RADICACIÓN: 96-16627 CON: ESCRITURA DE: 18-04-1996

CODIGO CATASTRAL: 54405010104990005000 COD CATASTRAL ANT: 000000110112000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 141 de fecha 18-04-96 en NOTARIA UNICA de LOS PATIOS LOTE 55 MANZANA A con area de 84.00 M2. (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

PRIMERO.- REGISTRO DEL 26-07-96-ESCRT.# 141 DEL 18-04-96-NOTARIA UNICA DE LOS PATIOS- LOTE 1-A: COOPERATIVA DE VIVIENDA PROGRESAR.-1996SEGUNDO.- REGISTRO DEL 29-03-96-RESOL.#05 DEL 22-03-96-DIRECTOR CONTROL URBANO DE LOS PATIOS- PERMISO PARA CONSTRUIR 59 VIVIENDAS- DE: DIRECCION DE CONTROL URBANO DELOS PATIOS- A; COOPERATIVA DE VIVIENDA PROGRESAR.-1996TERCERO.- REGISTRO DEL 21-02-95-ESCRT.# 48 DEL 23-01-95-NOT. 6 DE CTA. COMPRAVENTA- MODO DE ADQUIRIR-DE: RAMIREZ CASTRO MARIA DOLORES- A: COOPERATIVA DE VIVIENDA PROGRESAR.-1995CUARTO.- REGISTRO DEL 01-08-86-ESCRT.# 1529 DEL 28-07-86-NOT. 4 DE CTA. COMPRAVENTA- MODO DE ADQUIRIR-DE: HERNANDEZ DIAZ FLORENTINO- A: RAMIREZ CASTRO MARIA DOLORES.-1986QUINTO.- REGISTRO DEL 15-03-85-ESCRT.# 437 DEL 07-03-85-NOT. 2 DE CTA. DONACION-MODO DE ADQUIRIR-DE; RIVERA HERNANDEZ JULIO CESAR- A: HERNANDEZ DIAZ FLORENTINO.-1985SEXTO.-REGISTRO DEL 25-11-82 ESC.#905 DEL 23-11-82 NOT.2. CTA. COMPRAVENTA.-MODO DE ADQUIRIR.-DE: ARQUIDIOCESIS DE NUEVA PAMPLONA.-A: RIVERA HERNANDEZ JULIO CESAR. 1985SEPTIMO.-REGISTRO DEL 18-11-57 ESC.#867 DEL 31-10-57 NOT.2. CTA. COMPRAVENTA.- MODO DE ADQUIRIR.-DE: PARRA LEON MARIA, PARRA LEON MARGARITA, PARRA LEON GUILLERMINA.-A: ARQUIDIOCESIS DE LA NUEVA PAMPLONA. 1957

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) MANZANA "A"-CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA ESPERANZA 1 MPIO LOS PATIOS LOTE 55 MANZANA A

2) CALLE 16 SUB #9-37 CONJ. RESID. VII LA ESPERANZA

DETERMINACION DEL INMUEBLE

DESTINACION ECONOMICA

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

260 - 189584

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 26-07-1996 Radicación: 1996-16627

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 912 RELOTEO B.F.#63321/67103 \$18,950.= \$800.=

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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CUCUTA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230116380270437461

Nro Matrícula: 260-189606

Página 2 TURNO: 2023-260-1-3890

Impreso el 16 de Enero de 2023 a las 09:38:57 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

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

A: COOPERATIVA DE VIVIENDA PROGRESAR

NIT# 8001431029 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 26-07-1996 Radicación: 1996-16628

Doc: ESCRITURA 298 DEL 24-07-1996 NOTARIA UNICA DE LOS PATIOS

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION Y ADICION ESCRITURA 141 DE 18-04-96 NOTARIA UNICA DE LOS PATIOS, EN CUANTO A INCLUSION DEL AREA DE CADA LOTE Y DEJAR SIN EFECTO ALGUNO EL REGLAMENTO DE ADMINISTRACION POR SER CONJUNTO ABIERTO. (ARCHIVESE EN LA M.I.260-0074615)

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

A: COOPERATIVA DE VIVIENDA PROGRESAR

NIT# 8001431029 B.F.#66539 \$18.950.=

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 22-08-1996 Radicación: 1996-18748

Doc: RESOLUCION 15 DEL 09-08-1996 PLANEACION MPAL DE LOS PATIOS

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 907 PERMISO VENTA BF.69878 \$ 18.950

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

DE: PLANEACIONMUNICIPAL LOS PATIOS

A: COOPERATIVA DE VIVIENDA PROGRESAR

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 08-10-1996 Radicación: 1996-22627

Doc: ESCRITURA 430 DEL 07-10-1996 NOTARIA UNICA DE LOS PATIOS

VALOR ACTO: \$9,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPROVANTA SUBDIADA POR INURBE CON PROHIBICION PARA VENDER Y DEJAR DE RESIDIR EN ELLA ANTES DE HABER TRANSCURRIDO 5 A/OS.IRA #0073219/20 \$90.000.00 Y \$31.500.00

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

DE: COOPERATIVA DE VIVIENDA PROGRESAR

NIT# 8001431029

A: MALDONADO RAMIREZ MARIA ELISA

CC# 37221185 X

A: MOROS MALDONADO LILIANA QUINELMA

CC# 60364480 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 08-10-1996 Radicación: 1996-22627

Doc: ESCRITURA 430 DEL 07-10-1996 NOTARIA UNICA DE LOS PATIOS

VALOR ACTO: \$

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

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

DE: MALDONADO RAMIREZ MARIA ELISA

CC# 37221185 X

DE: MOROS MALDONADO LILIANA QUINELMA

CC# 60364480 X

A: AHORRAMAS CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA HOY CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA A.V. VILLAS.

NIT# 8903070317

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 08-10-1996 Radicación: 1996-22627

Doc: ESCRITURA 430 DEL 07-10-1996 NOTARIA UNICA DE LOS PATIOS

VALOR ACTO: \$



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CUCUTA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230116380270437461

Nro Matrícula: 260-189606

Página 4 TURNO: 2023-260-1-3890

Impreso el 16 de Enero de 2023 a las 09:38:57 AM

"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: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PATRIMONIO FAMILIA - ESCRITURA 430 DE FECHA 07/10/1996 DE LA NOTARIA ÚNICA DE LOS PATIOS

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

DE: MALDONADO RAMIREZ MARIA ELISA CC# 37221185

DE: MOROS MALDONADO LILIANA QUINELMA CC# 60364480

A: FAVOR SUYO, DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGARE A TENER.

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

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 11-11-2014 Radicación: 2014-260-6-27331

Doc: ESCRITURA 7392 DEL 06-11-2014 NOTARIA SEGUNDA DE CUCUTA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION EN CUANTO AL NOMBRE DE LA PROPIETARIA SIENDO EL CORRECTO MARIA ELISA MALDONADO DE MOROS

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

A: MALDONADO RAMIREZ MARIA ELISA C.C. 37221185

A: MOROS MALDONADO LILIANA QUINELMA CC# 60364480

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

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 11-11-2014 Radicación: 2014-260-6-27331

Doc: ESCRITURA 7392 DEL 06-11-2014 NOTARIA SEGUNDA DE CUCUTA VALOR ACTO: \$20,000,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0203 HIPOTECA

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

DE: MALDONADO DE MOROS MARIA ELISA CC# 37221185

DE: MOROS MALDONADO LILIANA QUINELMA CC# 60364480

A: BELTRAN GALVIS JUAN JOSE CC# 13225732

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

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 06-03-2015 Radicación: 2015-260-6-5155

Doc: CERTIFICADO 149 DEL 03-03-2015 NOTARIA SEGUNDA DE CUCUTA VALOR ACTO: \$20,000,000

Se cancela anotación No: 12

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA ESC. 7392-2014 DE LA NOT. SEGUNDA DE CUCUTA

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

DE: BELTRAN GALVIS JUAN JOSE CC# 13225732

A: MALDONADO DE MOROS MARIA ELISA CC# 37221185

A: MOROS MALDONADO LILIANA QUINELMA CC# 60364480

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

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 26-03-2015 Radicación: 2015-260-6-6910

Doc: ESCRITURA 1880 DEL 25-03-2015 NOTARIA SEGUNDA DE CUCUTA VALOR ACTO: \$55,000,000



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CUCUTA

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230116380270437461

Nro Matrícula: 260-189606

Página 6 TURNO: 2023-260-1-3890

Impreso el 16 de Enero de 2023 a las 09:38:57 AM

**"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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-260-1-3890 FECHA: 16-01-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTÁ


El Registrador: MARTHA ELIANA PEREZ TORRENegra

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