


INFORME DE AVALUO LRCAJA-1090372641
RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	RENZO ANDRES VESGA RUBIO
NIT / C.C CLIENTE	1090372641
DIRECCIÓN	V 1 -VARIANTE LA FLORESTA N°40-08 CON RCIAL BOSQUE DE LA VARIANTE DE LOS PATIOS TO ORQUIDEA- AP-604
SECTOR	Urbano Estrato 4
BARRIO	La Floresta
CIUDAD	Los Patios
DEPARTAMENTO	Norte de Santander
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	LILIANA GONZALEZ JAIME
IDENTIFICACIÓN	60323174

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	15/03/2023
FECHA INFORME	17/03/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	0 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., EN SU CONDICION DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO BOSQUES DE LA VARIANTE ETAPA UNO FIDUDAVIVIENDA				
NUM. ESCRITURA	3366 Escritura De Propiedad	NOTARIA	6a.	FECHA	21/11/2022
CIUDAD ESCRITURA	Los Patios	DEPTO	Norte de Santander		
CEDULA CATASTRAL	S / I				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Resolución No. 21-0039 del 01/marzo/2021 Secretaria de vivienda y desarrollo urbano, Municipio de L				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUE DE LA VARIANTE				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	S / I	VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.61 %				

M. INMOB.	N°
APTO 604, TR ORQUIDEA	260-359647

OBSERVACIONES GENERALES

Ubicado VARIANTE LA FLORESTA 40-08 CON RCIAL BOSQUE DE LA VARIANTE DE LOS PATIOS. Cuenta con un garaje privado y servicios públicos.

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.

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

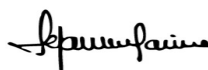
Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Semilnt	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	0
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes	1	Exclusivo	NO	Sencillo	SI
Cubierto	NO	Privado	SI	Doble	NO
Descubierto	SI	Comunal	NO	Servidumb.	NO
IntegralAla	NO				
Vivienda					

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 150,042,728.88
VALOR ASEGURABLE \$ COP 150,042,729.00
CALIFICACIÓN DE GARANTÍA
FAVORABLE: Si
Observación de Favorabilidad

El inmueble es favorable para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. LIMITACIÓN DE DOMINIO: Anotación 001 Hipoteca abierta, se recomienda levantar esta anotación antes de cualquier negociación.

NOMBRES Y FIRMAS


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

Los Rosales Constructora
Inmobiliaria S.A.S.

Nombre de la firma

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	264
Garajes	Si tiene No. 1
Tipo de Garaje	Privado

INMUEBLE SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL. Ley 675 de 2001.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	51.00	AREA	M2	S / I
AREA PRIVADA	M2	44.88	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	S / I

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	44.88	AREA PRIVADA VALORADA	M2	44.88

OBSERVACIONES DE ÁREAS

V 1 -VARIANTE LA FLORESTA N°40-08 CON RCIAL BOSQUE DE LA VARIANTE DE LOS PATIOS TO ORQUIDEA- AP-604 | La Floresta | Los Patios | Norte de Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 3366, fecha: 21/11/2022, Notaría: 6a. y ciudad: Cúcuta.

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

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

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

Amoblamiento Urbano

Paradero: NO Zonas verdes: Si Arborización: SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	reticular celulado
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	11
N° de Sótanos	
Vida Útil	100
Vida Remanente	100
Estructura	Industrializado
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	V 1 -VARIANTE LA FLORESTA N°40-08 CON RCIAL BOSQUE DE LA VARIANTE DE LOS PATIOS TO ORQUIDEA- AP-604

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	otro
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Año de Construcción	2023

Comentarios de estructura

La estructura se encuentra en aparente buen estado de conservación y mantenimiento.

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APTO 604, TR ORQUIDEA	44.88	M2	\$2,941,176.00	87.97%	\$131,999,978.88
Area Privada	GJ - O 604	12.15	M2	\$1,485,000.00	12.03%	\$18,042,750.00
TOTALES					100%	\$150,042,728.88

Valor en letras

Ciento cincuenta millones cuarenta y dos mil setecientos veintiocho Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL

\$150,042,728.88

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 altas 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 observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

Ubicado VARIANTE LA FLORESTA N.º 40-08 CON RCIAL BOSQUE DE LA VARIANTE DE LOS PATIOS. Cuenta con un garaje privado y servicios públicos. **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.**

LIMITACIÓN DE DOMINIO: Anotación 001 Hipoteca abierta.

El inmueble cuenta con el garaje O - 604 de uso privado.

El sector donde se encuentra el inmueble está consolidado, tiene un equipamiento zonal adecuado con buenas características urbanísticas.

Escritura: 3366, Fecha escritura: 21/11/2022, Notaría escritura: 6a., Ciudad escritura: Cúcuta, Administración: S / I, Total unidades: 264, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 11, Portería: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Garaje visitante: Si, Jardín infantil: Si, Terraza comunal: Si, Piscina: Si, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1

La estructura se encuentra en aparente buen estado de conservación y mantenimiento.

Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento, pisos en cerámica, paredes pañetadas, estucadas y pintadas, ventanas en aluminio, puerta de entrada y baños en madera, gabinetes inferiores en la 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	CR Bosques de la variante Torre Orquidea	11	\$150,000,000	1	\$150,000,000	1	\$18,000,000	0	\$0	\$2,941,176.47	7-5711893
2	CR Bosques de la variante Torre Lirios	5	\$145,000,000	1	\$145,000,000	1	\$18,000,000	0	\$0	\$2,829,768.27	5724089
3	CR Bosques de la variante Torre Tulipan	8	\$150,000,000	1	\$150,000,000	1	\$18,000,000	0	\$0	\$2,941,176.47	7-5711893
4	CR Bosques de la variante Torre Tulipan	7	\$155,000,000	1	\$155,000,000	1	\$18,000,000	0	\$0	\$3,052,584.67	7-5711893
Del inmueble		604		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	1	51	44.88	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,941,176.47
2	1	51	44.88	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,829,768.27
3	1	51	44.88	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,941,176.47
4	1	51	44.88	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,052,584.67
	0 años									
									PROMEDIO	\$2,941,176.47
									DESV. STANDAR	\$90,964.41
									COEF. VARIACION	3.09%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,032,140.88	TOTAL	\$136,082,482.89
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,850,212.06	TOTAL	\$127,917,517.06
VALOR TOTAL	\$131,999,978.88			

Observaciones:

Enlaces:

https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10756_archivopdflinks.html

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

V 1 -VARIANTE LA FLORESTA N°40-08 CON RCIAL BOSQUE DE LA VARIANTE DE LOS PATIOS TO ORQUIDEA- AP-604 | La Floresta | Los Patios | Norte de Santander

COORDENADAS (DD)

Latitud: 7.848008185302952

Longitud: -72.49715924263

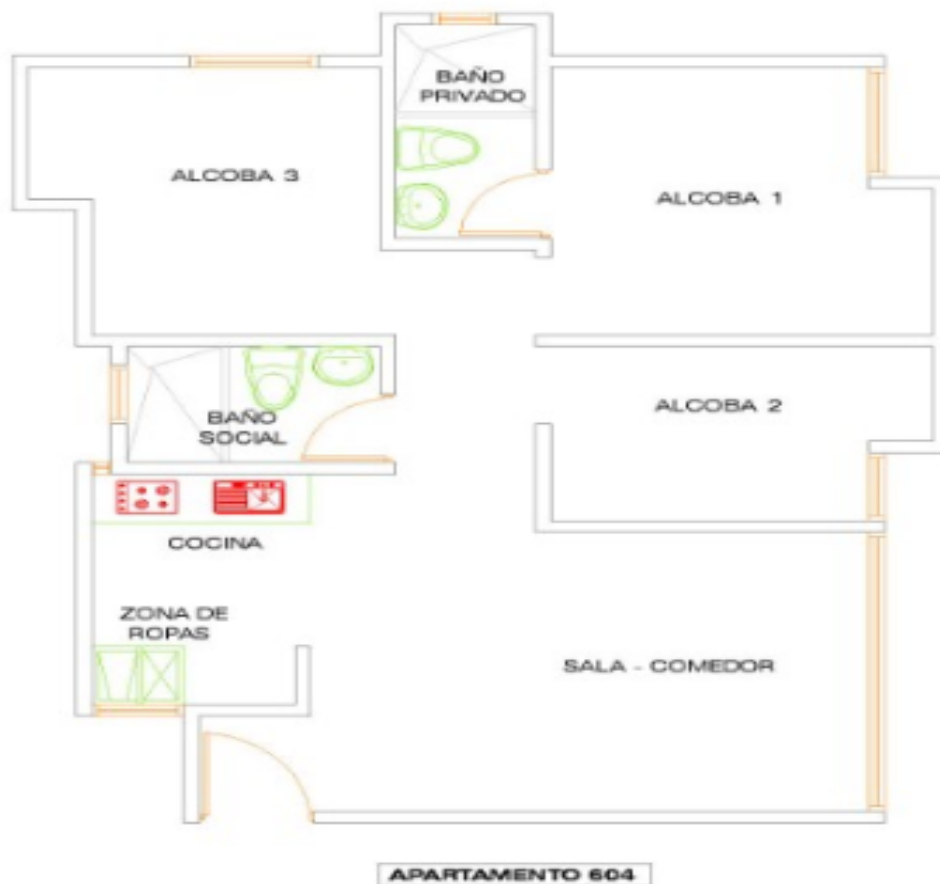
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 7° 50' 52.8288''

Longitud: 72° 29' 49.7718''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Entorno



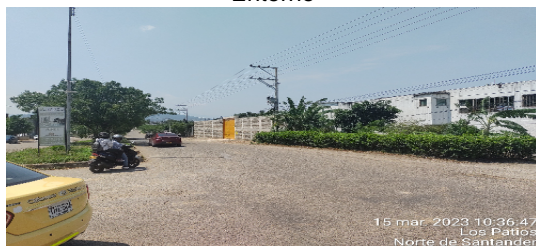
Entorno



Entorno



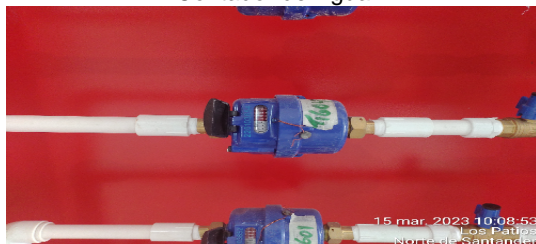
Entorno



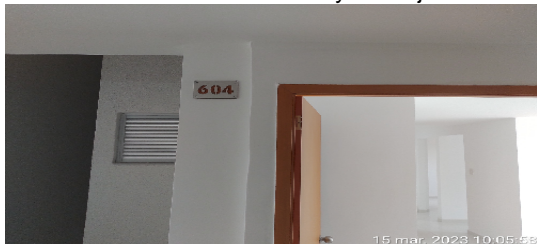
Contador de Energia



Contador de Agua



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Fachada del Conjunto



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



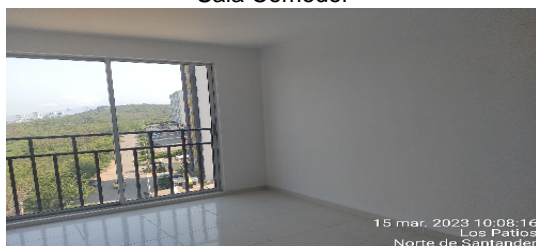
Puerta de entrada



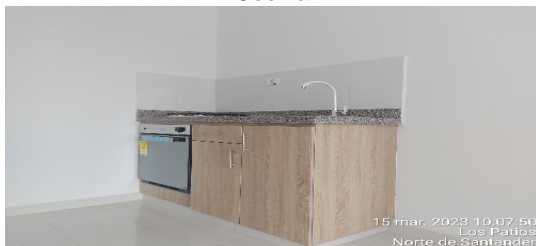
Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina

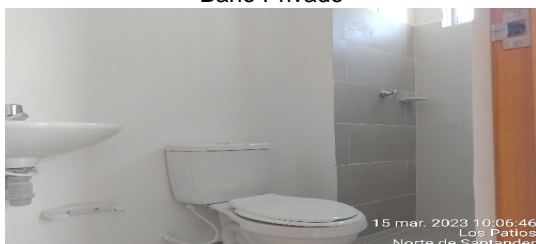


Zona de Ropas



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Baño Privado



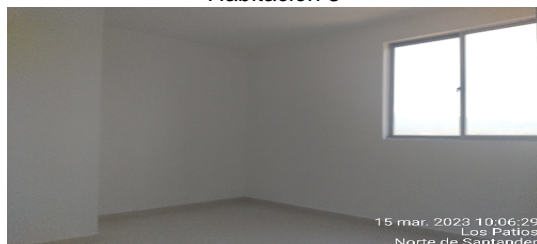
Habitación 1



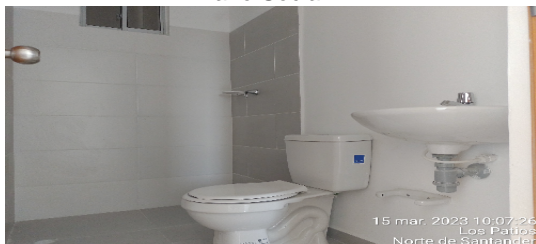
Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



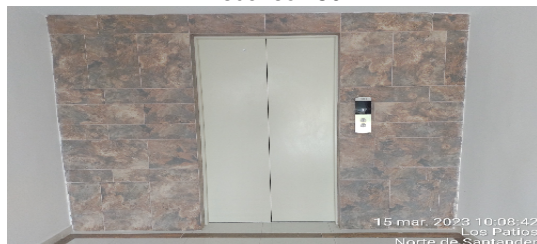
Garaje



Zonas Verdes



Ascensor-CJ

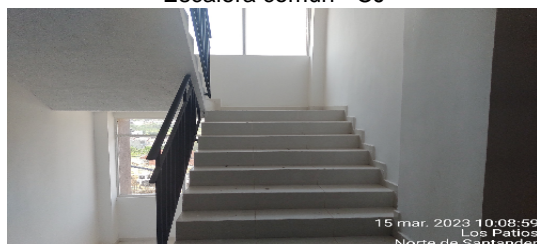


REGISTRO FOTOGRÁFICO

Garajes Comunes-CJ



Escalera común - CJ



Salón Social-CJ



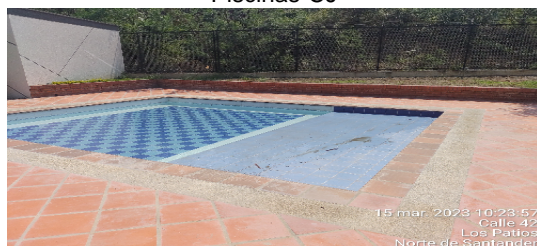
Salón Social-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Piscinas-CJ



Piscinas-CJ



Garajes para motos-CJ



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Vía frente al inmueble



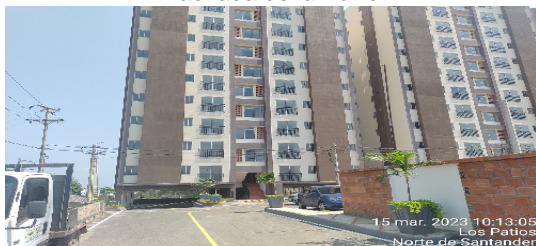
Fachada de la Torre



Area de Yoga



Fachada de la Torre



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 --- **Etapas:** ET --- **SIN Estrato:** SE

----- **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 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, 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-1090372641



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

Certificado generado con el Pin No: 230314128673778523

Nro Matrícula: 260-359647

Pagina 1 TURNO: 2023-260-1-34081

Impreso el 14 de Marzo de 2023 a las 10:09:33 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: 16-01-2023 RADICACIÓN: 2022-260-6-35314 CON: ESCRITURA DE: 21-11-2022

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

TORRE ORQUIDEA- APTO-604 CON coeficiente de propiedad 0.61% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 3366, 2022/11/21, NOTARIA SEXTA CUCUTA. Artículo 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: 51 CENTIMETROS CUADRADOS: 00 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : 0.61%%

COMPLEMENTACION:

1. - ESCRITURA 3366 DEL 21/11/2022 NOTARIA SEXTA 6 DE CUCUTA REGISTRADA EL 26/12/2022 POR DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., EN SU CONDICION DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO BOSQUES DE LA VARIANTE ETAPA UNO FIDUDAVIVIENDA-NIT 830053700-6 , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-272871 .--2. - ESCRITURA 2557 DEL 2/9/2021 NOTARIA SEXTA 6 DE CUCUTA REGISTRADA EL 6/9/2021 POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL DE: URBANIZADORA ANDALUCIA S.A.S , A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., EN SU CONDICION DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO BOSQUES DE LA VARIANTE ETAPA UNO FIDUDAVIVIENDA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-272871 .-- 3 - ESCRITURA 2185 DEL 17/12/2020 NOTARIA CUARTA 4 DE CUCUTA REGISTRADA EL 4/1/2021 POR COMPRAVENTA DE: LEON DARIO SANTAELLA GUTIERREZ , A: URBANIZADORA ANDALUCIA S.A.S , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-272871 .-- 4. - ESCRITURA 2124 DEL 11/12/2020 NOTARIA CUARTA 4 DE CUCUTA REGISTRADA EL 16/12/2020 POR ADJUDICACION EN SUCESION Y LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL Y/O SOCIEDAD PATRIMONIAL DE HECHO DE: MYRIAM GISELA QUINTERO TORRADO , DE: LEON DARIO SANTAELLA GUTIERREZ , A: LEON DARIO SANTAELLA GUTIERREZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-272871 .-- 5. - ESCRITURA 805 DEL 23/6/2020 NOTARIA CUARTA 4 DE CUCUTA REGISTRADA EL 26/6/2020 POR COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA DE: OFICINA DE DISEÑO CALCULO Y CONSTRUCCIONES S.A.S.ODICCO S.A.S , A: URBANIZADORA ANDALUCIA S.A.S , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-272871 .-- 6. - ESCRITURA 195 DEL 3/2/2011 NOTARIA SEXTA 6 DE CUCUTA REGISTRADA EL 17/2/2011 POR DIVISION MATERIAL A: OFICINA DE DISEÑO, CALCULOS Y CONSTRUCCIONES LIMITADA " ODICCO LTDA". , A: LEON DARIO SANTAELLA GUTIERREZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-272871 .--

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) V 1 --UBICADA EN LA VARIANTE LA FLORESTA N°40-08 CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUE DE LA VARIANTE DE LOS PATIOS-- TORRE ORQUIDEA- APTO-604

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

260 - 272871

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 06-09-2021 Radicación: 2021-260-6-24213



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

Certificado generado con el Pin No: 230314128673778523

Nro Matrícula: 260-359647

Pagina 2 TURNO: 2023-260-1-34081

Impreso el 14 de Marzo de 2023 a las 10:09:33 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

Doc: ESCRITURA 2557 DEL 02-09-2021 NOTARIA SEXTA 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: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., EN SU CONDICION DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO BOSQUES DE LA VARIANTE ETAPA UNO

FIDUDAVIVIENDA-NIT 830053700--6

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 26-12-2022 Radicación: 2022-260-6-35314

Doc: ESCRITURA 3366 DEL 21-11-2022 NOTARIA SEXTA DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL SEGÚN LIC.Nº21-039 DEL 01 DE MARZO DE 2021 Y ACLARADA CON RES.Nº21-039 DEL 22-09-2021 Y PLANOS APROBADOS SEGÚN RES.Nº22-034 DE FECHA 01 SEPTIEMBRE DE 2022 EXPEDIDA POR LA SECRETARIA DE CONTROL URBANO Y VIVIENDA DEL MUNICIPIO DE LOS PATIOS.

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

A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., EN SU CONDICION DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO BOSQUES DE LA VARIANTE ETAPA UNO

FIDUDAVIVIENDA-NIT 830053700-6

X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *2*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *



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

Certificado generado con el Pin No: 230314128673778523

Nro Matrícula: 260-359647

Pagina 3 TURNO: 2023-260-1-34081

Impreso el 14 de Marzo de 2023 a las 10:09:33 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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-260-1-34081

FECHA: 14-03-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: MARTHA ELIANA PEREZ TORRENEGRA

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