



QR validez del avalúo

**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**  
**Informe de Valuación de un Inmueble de uso****Vivienda****Urbano****AVALUO: RE\_PRG\_2023\_1090103**

Fecha del avalúo	21/04/2023	Fecha de visita	18/04/2023
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	CL 1 # 0 - 50 CO CASA REAL MZ A LT 3 INT A 3		
Barrio	SAN LUIS		
Ciudad	San Jose de Cucuta		
Departamento	Norte de Santander		
Propietario	LUIS FELIPE QUINTERO LOPEZ		
Referencia cliente:			
Nombre/razón social	LUIS FELIPE QUINTERO LOPEZ		
Nit/CC	1090494067		
Consecutivo del bien	-		

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C., 21/04/2023

Señor(es):

**GRUPO BANCOLOMBIA S.A.**

Avalúo solicitado por: GRUPO BANCOLOMBIA

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **LUIS FELIPE QUINTERO LOPEZ** ubicado en la CL 1 # 0 - 50 CO CASA REAL MZ A LT 3 INT A 3 SAN LUIS, de la ciudad de San Jose de Cucuta.

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.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$396,079,860.00 pesos m/cte (Trescientos noventa y seis millones setenta y nueve mil ochocientos sesenta).

Atentamente,

**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**

## LIQUIDACIÓN

## VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Área terreno		93.72	M2	\$745,000.00	17.63%	\$69,821,400.00
Área construida	CASA INT A3	159	M2	\$2,051,940.00	82.37%	\$326,258,460.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$396,079,860.00</b>

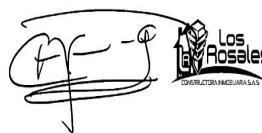
Valor en letras

Trescientos noventa y seis millones setenta y nueve mil ochocientos sesenta Pesos Colombianos

Perito actuante



LUIS FERNANDO GARCIA BUSTOS  
RAA Nro: AVAL-88197626  
C.C: 88197626



**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**  
CESAR JIMENEZ QUINTERO  
C.C.:88229287  
RAA AVAL-88229287  
RNA RNA-3442

## VALORES/TIPO DE AREA.

## INFORMACIÓN UVR

	<b>Terreno</b>	<b>Construcción</b>	Valor UVR	332.6236
Integral	0	720,000	Valor del avalúo en UVR	1,190,774.98
Proporcional	79,215,972	316,863,888	Valor asegurable	316,863,888
% valor proporcional	17.628111664	82.371888336	Tiempo esperado comercialización	15

## Observación

El inmueble corresponde al predio relacionado en la nomenclatura del presente documento, el cual cuenta con características propias del sector y acordes a su estratificación socioeconómica. Notas: 1. La información consignada en el informe es obtenida a partir de la inspección técnica y de los dctos aportados. 2. Se califica la garantía de acuerdo con las políticas establecidas por la entidad. 3. Mediante el análisis realizado no se efectúan estudios estructurales. 4. El inmueble cuenta con los servicios públicos.

**Nota de valor:** el valor liquidado en el presente informe, corresponden a un equilibrio de oferta y demanda, en el momento de la ejecución del avalúo, se observa que la última compraventa fue dada por 500 millones de pesos, pero en la actualidad, el mercado de zona, da un valor inferior al registrado en la fecha; siendo observable que el valor de 500 millones en adelante corresponden a inmuebles en el mismo conjunto con áreas mayores de construcción, teniendo un tercer piso construido. Se desconoce el mercado en la fecha de su última compraventa, la cual conllevó a un registro de 500 millones como precio de compra.

**Nota de liquidación:** aunque está sometido a propiedad horizontal, se valora área de terreno registrada en documentos jurídicos, en función de la cual se establece el coeficiente de copropiedad.

Área de construcción medida en visita, esto para no causar una perdida patrimonial, porque

el valor se bajaría de manera considerable, si se liquidó lo licenciado, se deja apreciación, que lo liquidado es susceptible a ser normalizado jurídicamente.

**Nota de mercado:** Los comparables aportados en el estudio de mercado de inmuebles con valores de venta superiores a 500 millones de pesos, corresponden a casas de tres pisos, remodeladas, por la tanto tienen mayor área de construcción, a la del inmueble objeto de presente avalúo.



GENERAL					
Código	RE_PRG_2023_1090103	Propósito	Remate	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	890903938-8	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	GRUPO BANCOLOMBIA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	890903938-8	Teléfono	0
Email					
Referencia cliente:					
Nombre/razón social	LUIS FELIPE QUINTERO LOPEZ				
Nit/CC	1090494067				
Consecutivo del bien	-				
Datos del propietario:					
Propietario	LUIS FELIPE QUINTERO LOPEZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1090494067	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CL 1 # 0 - 50 CO CASA REAL MZ A LT 3 INT A 3				
Conjunto	CJ CR CASA REAL				
Ciudad	San Jose de Cucuta	Departamento	Norte de Santander	Estrato	4
Sector	Urbano	Barrio	SAN LUIS	Condiciones PH	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	Si
Observación	<p>El inmueble corresponde al predio relacionado en la nomenclatura del presente documento, el cual cuenta con características propias del sector y acordes a su estratificación socioeconómica. Notas: 1. La información consignada en el informe es obtenida a partir de la inspección técnica y de los dctos aportados. 2. Se califica la garantía de acuerdo con las políticas establecidas por la entidad. 3. Mediante el análisis realizado no se efectúan estudios estructurales. 4. El inmueble cuenta con los servicios públicos.</p> <p><b>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.</b></p>				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1																																												
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION																																										
Justificación de Metodología	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b>; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s):</b></p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> 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.</p> <p><b>MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:</b> 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.</p>																																														
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>93.72</td><td>AREA TERRENO</td><td>M2</td><td>0</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA LICENCIA</td><td>M2</td><td>115.20</td><td>CONSTRUCCION</td><td>M2</td><td>0</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td>AVALUO CATASTRAL 2023</td><td>PESOS</td><td>0</td></tr></table> <table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA TERRENO</td><td>M2</td><td>93</td><td>AREA TERRENO</td><td>M2</td><td>93.72</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>159</td><td>AREA VALORADA</td><td>M2</td><td>159</td></tr></table>						ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	93.72	AREA TERRENO	M2	0	AREA CONSTRUIDA LICENCIA	M2	115.20	CONSTRUCCION	M2	0				AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	0	ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA TERRENO	M2	93	AREA TERRENO	M2	93.72	AREA CONSTRUIDA	M2	159	AREA VALORADA	M2	159
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																																										
AREA DE TERRENO	M2	93.72	AREA TERRENO	M2	0																																										
AREA CONSTRUIDA LICENCIA	M2	115.20	CONSTRUCCION	M2	0																																										
			AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	0																																										
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																																										
AREA TERRENO	M2	93	AREA TERRENO	M2	93.72																																										
AREA CONSTRUIDA	M2	159	AREA VALORADA	M2	159																																										
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias																																														
Actualidad edificadora	Se observa construcción de vivienda unifamiliar en conjuntos cerrados, reformas y ampliaciones en los predios existentes.																																														
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.																																														
Reglamentación urbanística:	<p>Según POT, acuerdo 022 del 19 de diciembre de 2019, el inmueble se encuentra ubicado en Zona Residencial 3.</p> <p><b>INMUEBLE SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL. Ley 675 de 2001.</b></p> <p><b>LICENCIA:</b></p> <p><a href="https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/2023042020045825escritura%20comprada-extra%C3%ADdo.pdf">https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/2023042020045825escritura%20comprada-extra%C3%ADdo.pdf</a></p>																																														

## INFORMACIÓN JURÍDICA

### ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
988	EscrituraDePropiedad	16/04/2021	5	San Jose de Cucuta

### MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
260-263064	19/04/2023	1.285	011102690002000	CASA INT A3

### Observación

**LIMITACIÓN AL DOMINIO:** ANOTACIÓN 14 HIPOTECA, ANOTACIÓN 15 EMBRAGO.

**DESCRIPCION:** CABIDA Y LINDEROS CONJUNTO CERRADO CASA REAL - MANZANA A- LOTE 3 INTERIOR A-3 con area de 93.72M2 coeficiente de propiedad 1.285% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 9715, 2009/12/19, NOTARIA SEGUNDA CUCUTA. Artículo 11 Decreto 1711 de 1984.

**COMPLEMENTACION:** PRIMERO. -ESCRITURA 9715 DEL 19/12/2009 NOTARIA SEGUNDA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 8/1/2010 POR DIVISION MATERIAL A: MARGARITA STELLA RAMIREZ YA/EZ , A: OTTO YA/EZ AYALA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-263054 .-- SEGUNDO. -ESCRITURA 9715 DEL 19/12/2009 NOTARIA SEGUNDA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 8/1/2010 POR DESENGLOBE A: MARGARITA STELLA RAMIREZ YA/EZ , A: OTTO YA/EZ AYALA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-263053 .-- TERCERO. -ESCRITURA 11 DE 07-01-2010, NOTARIA 2 DE CUCUTA, REGISTRADA EL 08-01-2010. ACLARACION ESC. 9715 DEL 19-12-2009. NOT. 2 CUCUTA, EN CUANTO PROTOCOLIZAR PERMISO DE FRACCIONAMIENTO DEL INCODER. A: RAMIREZ YAÑEZ MARGARITA STELLA A: YAÑEZ AYALA OTTO.- CUARTO.-ESCRITURA 9715 DEL 19/12/2009 NOTARIA SEGUNDA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 8/1/2010 POR ACTUALIZACION AREA A: MARGARITA STELLA RAMIREZ YA/EZ , A: OTTO YA/EZ AYALA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-127115 .- QUINTO. -ESCRITURA 885 DEL 6/6/2001 NOTARIA 1A. DE CUCUTA REGISTRADA EL 8/6/2001 POR COMPRAVENTA DE: EZPEDITO CARLOS TORRADO YA/EZ , A: MARGARITA STELLA RAMIREZ YA/EZ , A: OTTO YA/EZ AYALA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-127115 .-- SEXTO. -ESCRITURA 1132 DEL 1/7/1992 NOTARIA 1. DE CUCUTA REGISTRADA EL 3/7/1992 POR COMPRAVENTA (AUTORIZADA POR EL INCORA EL 30-06-92) DE: ELEAZAR YA/EZ PEÑARANDA , A: CARLOS EXPEDITO TORRADO YA/EZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-127115 .--SEPTIMO. - ESCRITURA 979 DEL 30/5/1991 NOTARIA 1. DE CUCUTA REGISTRADA EL 5/6/1991 POR COMPRAVENTA (AUTORIZADA POR EL INCORA EL 06-05- 91) DE: ALVARO ROLON CARDENAS , A: ELEAZAR YA/EZ PEÑARANDA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-127115 .--OCTAVO. -RESOLUCION 668 DEL 25/4/1990 INCORA DE CUCUTA REGISTRADA EL 17/5/1990 POR PROHIBIDO GRAVAR CEDER O ENAJENAR SIN AUTORIZACION DEL INCORA DE: INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA. INCORA. , A: ALVARO ROLON CARDENAS , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260- 127115 .-NOVENO. -RESOLUCION 668 DEL 25/4/1990 INCORA DE CUCUTA REGISTRADA EL 17/5/1990 POR ADJUDICACION BALDIO DE: INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA. INCORA. , A: ALVARO ROLON CARDENAS , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-127115 .-

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación	El inmueble cuenta con un garaje cubierto en antejardín.
-------------	--

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO URBANO	
	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	NO	Ciclo rutas	NO

CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	4	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	100-200	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	100-200	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Regular	mas de 500	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Regular	mas de 500	Tipo de vía	PAVIMENTO RIGIDO.	
Escolar	Regular	mas de 500			
Comercial	Bueno	400-500			

IMPACTO AMBIENTAL					
-------------------	--	--	--	--	--

Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	El conjunto cerrado Casa Real se encuentra ubicado en un sector del barrio San Luis, consolidado de uso residencial. Se accede principalmente desde la avenida Demetrio Mendoza y directamente desde la calle 1. Se observa construcción de vivienda tipo unifamiliar especialmente en conjuntos cerrados.				

## PROPIEDAD HORIZONTAL

Escritura de Propiedad Horizontal	9715	Fecha escritura	19/12/2009		
Notaria escritura	2	Ciudad escritura	CÚCUTA		
Valor administración	250000	Total unidades	74	Terraza comunal	No
Condiciones	Terreno-construcción	# Pisos edificio	1	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	No	Cancha	No
Zonas verdes	Si	Shut	No	Citófono	No
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	No
Bicicletero	No	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	Si
Piscinas	Si	Ascensores	No	#Ascensores	0
#Sotanos	0				
Observación	Escritura: 9715, Fecha escritura: 19/12/2009, Notaría escritura: 2, Ciudad escritura: CÚCUTA, Administración: 250000, Total unidades: 74, Condiciones: Terreno-construcción, Nro. Pisos: 1, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: No, Cancha: No, Zonas verdes: Si, Shut: No, Citófono: No, Aire acondicionado: No, Teatrino: No, Sauna: No, Club: No, Bomba eyectora: No, Gimnasio: No, Biciclétro: No, Garaje visitante: Si, Golfito: No, Calefacción: No, Planta eléctrica: No, Jardín infantil: Si, Terraza comunal: No, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	pórticos arriostrados		
Daños por Sismos	No disponibles	Ajustes sismos resistentes	SI	Cubierta	teja de barro
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2015	Edad Inmueble	8 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	LICENCIA 6603-08 DE JUNIO DE 2010				
Observación	Se pudo observar en la visita el sistema de estructura tradicional en aparente buen estado de conservación. No se evidencian daños que afecten la propiedad. El presente informe no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil y la arquitectura, ni contempla estudios ni análisis estructurales. Por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados a 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.				

DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Integral
Baños Sociales	2	Patio interior	1	Habitaciones	3
Closet	3	Baños privados	1	Estar	1

Bodega	0	Estudio	1	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	1	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Estar: 1, Bodega: 0, Estudio: 1, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 1, Local: 0, Balcón: 1, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno. Inmueble con buena distribución espacial. Cumple con los requisitos exigidos para el uso de vivienda.				

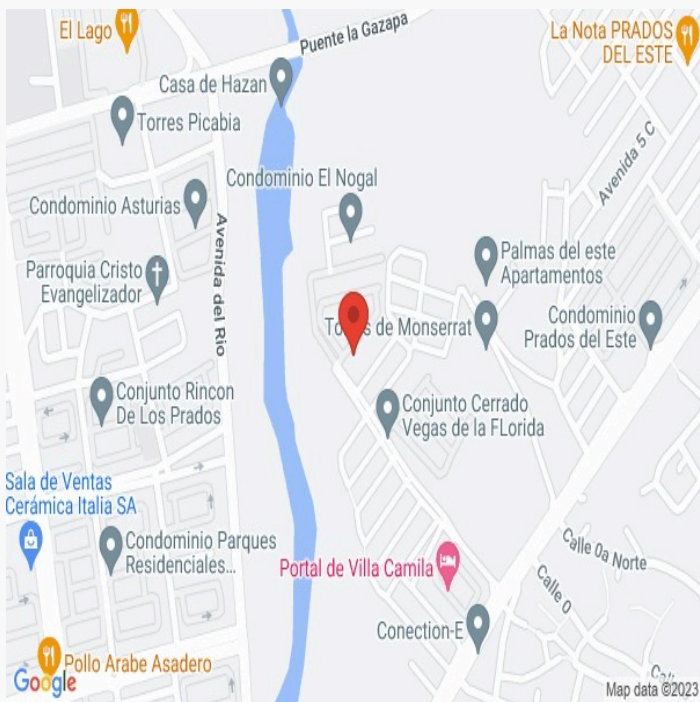
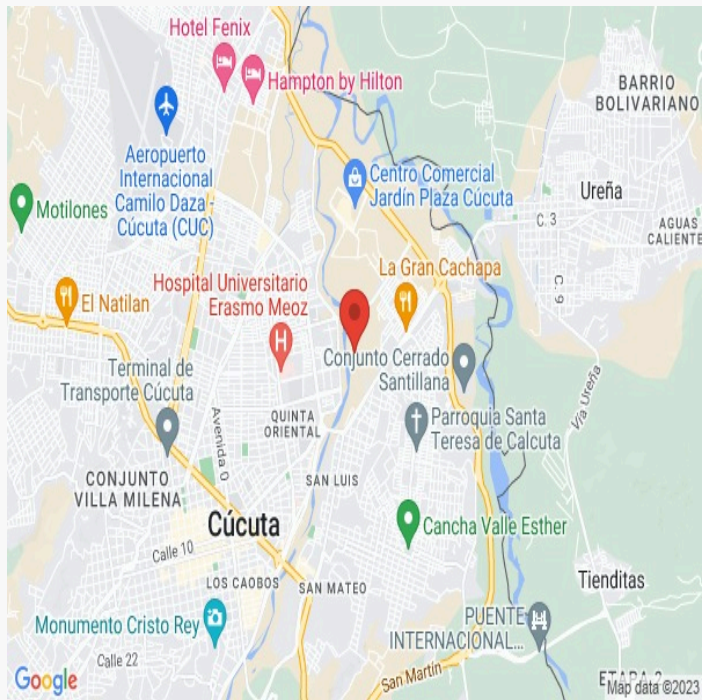
ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Se pudo observar en la visita que los acabados son en su mayoría normales, muros con pañetes y pintura, baños enchapados, pisos interiores en porcelanato y pisos exteriores en cerámica, cubierta en machimbre con teja de barro. Puertas interiores y closets con acabados en madera. Puertas exteriores y ventanas en carpintería de aluminio. Sus acabados se encuentran en buen estado de conservación.							



## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** CL 1 # 0 - 50 CO CASA REAL MZ A LT 3 INT A 3 | SAN LUIS | San Jose de Cucuta | Norte de Santander



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 7.905691670488726  
GEOGRAFICAS : 7° 54' 20.4912''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -72.48018629246928  
GEOGRAFICAS : 72° 28' 48.6696''



MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	CASA REAL	\$470,000,000	0.97	\$455,900,000	5821919	90	230	\$1,700,000	\$391,000,000
2	CASA REAL	\$370,000,000	0.97	\$358,900,000	5821919	90	165	\$1,800,000	\$297,000,000
3	CASA REAL CS B3	\$520,000,000	0.97	\$504,400,000	321 9284417	90	210	\$2,060,000	\$432,600,000
4	CASA REAL CS C31	\$480,000,000	0.97	\$465,600,000	573 0190	90	220	\$1,800,000	\$396,000,000
5	CJ CASA REAL	\$430,000,000	0.97	\$417,100,000	3203675230	90	200	\$1,750,000	\$350,000,000
Del inmueble						93.72	159		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$64,900,000	\$721,111	1.0	1.0	1.00	\$721,111
2	\$61,900,000	\$687,778	1.0	1.0	1.00	\$687,778
3	\$71,800,000	\$797,778	1.0	1.0	1.00	\$797,778
4	\$69,600,000	\$773,333	1.0	1.0	1.00	\$773,333
5	\$67,100,000	\$745,556	1.0	1.0	1.00	\$745,556
					PROMEDIO	\$745,111.11
					DESV. STANDAR	\$43,109.11
					COEF. VARIACION	5.79%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$745,000.00	AREA	93.72	TOTAL	\$69,821,400.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$2,051,940.00	AREA	159	TOTAL	\$326,258,460.00
VALOR TOTAL	\$396,079,860.00					

Observaciones:

Los comparables aportados en el estudio de mercado de inmuebles con valores de venta superiores a 400 millones de pesos, corresponden a casas de tres pisos, remodeladas, por la tanto tienen mayor área de construcción, a la del inmueble objeto de presente avalúo.

Enlaces:

[https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10842\\_2archivopdflinks.html](https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10842_2archivopdflinks.html)

1-<https://inmobiliariatonchala.com.co/inmuebles/casa-en-venta-en-villa-camila/23623>

2-<https://inmobiliariatonchala.com.co/inmuebles/casa-en-venta-en-villa-camila/24682>

3-<https://viviportilla.com/?page=13&city=54001&type=2>

4-<https://inmobiliariaprovasa.co/detalle?id=102487>

5-<https://www.tradinginmobiliario.com.co/170/inmuebles/venta-casa-5-dormitorios-cucuta-nsa>

REPOSICION

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	159
Area construida vendible	159
Valor M2 construido	\$2,200,000
Valor reposición M2	\$349,800,000
Valor reposición presupuesto M2	\$2,200,000
Fuente	PROPIA
Factor ajuste %	0 %
Valor reposición M2 ajustado	\$2,200,000
Calificación estado conservación	2
Vida útil	100
VetusTez	8
Edad en % de vida útil	8 %
Fito y corvin %	6.73 %
Valor reposición depreciado	\$2,051,940
Valor adoptado depreciado	\$2,051,940
Valor total	\$326,258,460

## FOTOS 5

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble yo Conjunto





## FOTOS 5

Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



Patio Interior



Zona de Ropas



## FOTOS 5

Escalera



Balcón



Estudio



Hall o Estar de Habitaciones



Habitación Principal



Closet hab Principal



Baño Privado



Habitación 2





## FOTOS 5

Closet 2



Habitación 3



Closet 3



Baño Social 1



Baño Social 2



CubiertaTechos



Garaje



Garajes ComunesCJ



## FOTOS 5

Saln SocialCJ



PiscinasCJ



Plano remoción masa



PLANO DE USO DEL SUELO ZR3



## 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 --- **Eta**

----- **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 SALVEDADE 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 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 valorar 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 RE\_PRG\_2023\_1090103



PIN de Validación: b99c0ae7



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



## Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) LUIS FERNANDO GARCIA BUSTOS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 88197626, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 09 de Junio de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-88197626.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) LUIS FERNANDO GARCIA BUSTOS 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  
**09 Jun 2017**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 6 Inmuebles Especiales

##### Alcance

- Avances de obras

Fecha de inscripción  
**22 Feb 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**

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

Ciudad: CÚCUTA, NORTE DE SANTANDER

Dirección: CALLE 7 # 10E-30 B. COLSAG

Teléfono: 3202343252

Correo Electrónico: lufgar72@hotmail.com

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

Arquitecto - Pontificia Universidad Javeriana.



PIN de Validación: b99c0ae7



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) LUIS FERNANDO GARCIA BUSTOS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 88197626.

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

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



**PIN DE VALIDACIÓN**

**b99c0ae7**

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 Abril 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: 230419291775466189**

**Nro Matrícula: 260-263064**

Pagina 1 TURNO: 2023-260-1-48139

Impreso el 19 de Abril de 2023 a las 09:05:43 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: SAN JOSE DE CUCUTA VEREDA: CUCUTA

FECHA APERTURA: 14-01-2010 RADICACIÓN: 2010-260-6-495 CON: ESCRITURA DE: 19-12-2009

CODIGO CATASTRAL: 011102690002000 COD CATASTRAL ANT: 011102690002000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

### DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CONJUNTO CERRADO CASA REAL - MANZANA A- LOTE 3 INTERIOR A-3 con area de 93.72M2 coeficiente de propiedad 1.285% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 9715, 2009/12/19, NOTARIA SEGUNDA CUCUTA. Artículo 11 Decreto 1711 de 1984

### AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

### COMPLEMENTACION:

PRIMERO. -ESCRITURA 9715 DEL 19/12/2009 NOTARIA SEGUNDA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 8/1/2010 POR DIVISION MATERIAL A: MARGARITA STELLA RAMIREZ YA/EZ, A: OTTO YA/EZ AYALA, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-263054 .--

SEGUNDO. -ESCRITURA 9715 DEL 19/12/2009 NOTARIA SEGUNDA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 8/1/2010 POR DESENGLOBE A: MARGARITA STELLA RAMIREZ YA/EZ, A: OTTO YA/EZ AYALA, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-263053 .--

TERCERO. -ESCRITURA 11 DE 07-01-2010, NOTARIA 2 DE CUCUTA, REGISTRADA EL 08-01-2010. ACLARACION ESC. 9715 DEL 19-12-2009. NOT. 2 CUCUTA, EN CUANTO PROTOCOLIZAR PERMISO DE FRACCIONAMIENTO DEL INCODER. A: RAMIREZ YAÑEZ MARGARITA STELLA A: YAÑEZ AYALA OTTO.- CUARTO.-ESCRITURA 9715 DEL 19/12/2009 NOTARIA SEGUNDA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 8/1/2010 POR ACTUALIZACION AREA A:

MARGARITA STELLA RAMIREZ YA/EZ, A: OTTO YA/EZ AYALA, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-127115 .-

QUINTO. -ESCRITURA 885 DEL 6/6/2001 NOTARIA 1A. DE CUCUTA REGISTRADA EL 8/6/2001 POR COMPRAVENTA DE: EZPEDITO CARLOS TORRADO YA/EZ, A: MARGARITA STELLA RAMIREZ YA/EZ, A: OTTO YA/EZ AYALA, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-127115 .--

SEXTO. -ESCRITURA 1132 DEL 1/7/1992 NOTARIA 1. DE CUCUTA REGISTRADA EL 3/7/1992 POR COMPRAVENTA (AUTORIZADA POR EL INCORA EL 30-06-92) DE: ELEAZAR YA/EZ PEÑARANDA, A: CARLOS EXPEDITO TORRADO YA/EZ, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-127115 .--SEPTIMO. - ESCRITURA 979 DEL 30/5/1991 NOTARIA 1. DE CUCUTA REGISTRADA EL 5/6/1991 POR COMPRAVENTA (AUTORIZADA POR EL INCORA EL 06-05-91) DE: ALVARO ROLON CARDENAS, A: ELEAZAR YA/EZ PEÑARANDA, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-127115 .--OCTAVO. -RESOLUCION 668 DEL 25/4/1990 INCORA DE CUCUTA REGISTRADA EL 17/5/1990 POR PROHIBIDO GRAVAR CEDER O ENAJENAR SIN AUTORIZACION DEL INCORA DE:

INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA. INCORA. , A: ALVARO ROLON CARDENAS, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-127115 .--NOVENO. -RESOLUCION 668 DEL 25/4/1990 INCORA DE CUCUTA REGISTRADA EL 17/5/1990 POR ADJUDICACION BALDIO DE:

INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA. INCORA. , A: ALVARO ROLON CARDENAS, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-127115 .-

### DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CL 1 # 0 - 50 CO CASA REAL MZ A LT 3 INT A 3

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

260 - 263054



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 230419291775466189**

**Nro Matrícula: 260-263064**

Pagina 2 TURNO: 2023-260-1-48139

Impreso el 19 de Abril de 2023 a las 09:05:43 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

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 08-01-2010 Radicación: 2010-260-6-495

Doc: ESCRITURA 9715 DEL 19-12-2009 NOTARIA SEGUNDA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONTIENE 16 LOTES DEL 1 AL 16.-  
B.F. 00042783 DEL 21/12/2009.-

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

**A: RAMIREZ YAÑEZ MARGARITA STELLA**

**CC# 37253940 X**

**A: YAÑEZ AYALA OTTO**

**CC# 13236469 X**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 17-01-2011 Radicación: 2011-260-6-992

Doc: ESCRITURA 9258 DEL 31-12-2010 NOTARIA SEGUNDA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$2,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA ESTE Y OTROS.- (ARCHIVESE 260-127115).-

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

DE: RAMIREZ YAÑEZ MARGARITA ESTELLA

**CC# 37253940**

DE: YAÑEZ AYALA OTTO

**CC# 13236469**

**A: CONSTRUCTORA RIVER HOUSE LTDA.**

**NIT# 9002724337 X**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 26-03-2015 Radicación: 2015-260-6-6869

Doc: ESCRITURA 657 DEL 12-02-2015 NOTARIA SEGUNDA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0339 SERVIDUMBRE DE ENERGIA ELECTRICA A PERPETUIDAD Y EN FORMA GRATUITA-MEDIANTE  
REFORMA A LA PROPIEDAD HORIZONTAL SEGÚN ESC.9715 DE 19-DIC-2009 DE LA NOT. SEGUNDA DE CÚCUTA.

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

DE: CONJUNTO CERRADO CASA REAL-PROPIEDAD HORIZONTAL

**A: CENTRALES ELECTRICAS DEL NORTE DE SANTANDER**

**NIT# 8905005149**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 17-06-2015 Radicación: 2015-260-6-13625

Doc: ESCRITURA 2240 DEL 11-04-2015 NOTARIA SEGUNDA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$20,000,000

ESPECIFICACION: OTRO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO SE PROTOCOLIZA LA LICENCIA DE CONSTRUCCION DE  
EDIFICACIONES MODALIDAD OBRA NUEVA NUEVA LICENCIA N°6603 DE FECHA 28/06/2010 EXPEDIDA POR LA CURADURIA URBANA N°2 DE SAN  
JOSE DE CUCUTA.

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

**A: CONSTRUCTORA RIVER HOUSE LTDA.**

**NIT# 9002724337**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 17-06-2015 Radicación: 2015-260-6-13625

Doc: ESCRITURA 2240 DEL 11-04-2015 NOTARIA SEGUNDA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$108,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

**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: 230419291775466189**

**Nro Matrícula: 260-263064**

Pagina 3 TURNO: 2023-260-1-48139

Impreso el 19 de Abril de 2023 a las 09:05:43 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

**DE: CONSTRUCTORA RIVER HOUSE LTDA.**

**NIT# 9002724337**

**A: ZAMBRANO TARAZONA MARIA MATEA**

**CC# 60385317 X**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 22-09-2015 Radicación: 2015-260-6-21865

Doc: ESCRITURA 6051 DEL 19-09-2015 NOTARIA SEGUNDA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESCRITURA 9715 DEL 19/12/2009 NOTARIA SEGUNDA DE CUCUTA, POR LA CUAL LOS PREDIOS CON MAT.INM. 260-263092 Y 260-263093 SE ENGLOBAN PARA CONFORMAR UNA SOLA UNIDAD.

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

**A: CONJUNTO CERRADO CASA REAL-PROPIEDAD HORIZONTAL**

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 25-10-2016 Radicación: 2016-260-6-23875

Doc: ESCRITURA 5199 DEL 23-08-2016 NOTARIA SEGUNDA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESCRITURA 9715 DEL 19/12/2009 NOTARIA SEGUNDA DE CUCUTA, POR LA CUAL EL PREDIO CON MAT.INM. 260-263077 SE SUPRIME Y SE CIERRA, POR CUANTO DEL FOLIO MATRIZ SE GENERAN O CREAN 5 UNIDADES INMOBILIARIAS MAS.

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

**A: CONJUNTO CERRADO CASA REAL-PROPIEDAD HORIZONTAL**

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 09-05-2017 Radicación: 2017-260-6-10314

Doc: ESCRITURA 1001 DEL 06-05-2017 NOTARIA SEXTA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$60,000,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0203 HIPOTECA

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

**DE: ZAMBRANO TARAZONA MARIA MATEA**

**CC# 60385317**

**A: MELO EDGAR HELY CC 13259334**

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 20-09-2018 Radicación: 2018-260-6-20392

Doc: CERTIFICADO 346 DEL 19-09-2018 NOTARIA SEXTA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$60,000,000

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA ESCRITURA 1001 DEL 06/5/2017 NOTARIA SEXTA DE CUCUTA

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

**DE: MELO EDGAR HELY CC 13259334**

**A: ZAMBRANO TARAZONA MARIA MATEA**

**CC# 60385317**

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 10-10-2018 Radicación: 2018-260-6-22298

Doc: ESCRITURA 2246 DEL 02-10-2018 NOTARIA QUINTA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$118,000,000



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

**Certificado generado con el Pin No: 230419291775466189**

**Nro Matrícula: 260-263064**

Pagina 4 TURNO: 2023-260-1-48139

Impreso el 19 de Abril de 2023 a las 09:05:43 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

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: ZAMBRANO TARAZONA MARIA MATEA

CC# 60385317

**A: CARRILLO SUAREZ OMAIRA**

**CC# 37399214 X**

**ANOTACION: Nro 011** Fecha: 23-07-2019 Radicación: 2019-260-6-20120

Doc: RESOLUCION ADMINISTRATIVA RN001 DEL 12-01-2018 FONDO DE VALORIZACION DEL MUNICIPIO DE SAN JOSE DE CUCUTA FONDOVA DE  
SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0212 VALORIZACION

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

DE: FONDO DE VALORIZACION DEL MUNICIPIO DE SAN JOSE DE CUCUTA FONDOVA -CUCUTA FUTURA

**ANOTACION: Nro 012** Fecha: 19-01-2021 Radicación: 2021-260-6-1750

Doc: ESCRITURA 2798 DEL 28-12-2020 NOTARIA QUINTA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$125,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA SE PROTOCOLIZA PAZ Y SALVO DE IMPUESTO PREDIAL, INCLUIDA LA  
AUTORIZACIÓN DE LA VALORIZACIÓN POR BENEFICIO GENERAL VIGENCIA 2020 - CONTINUA VIGENTE VALORIZACIÓN CONTENIDA EN LA  
ANOTACIÓN 11

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

DE: CARRILLO SUAREZ OMAIRA

CC# 37399214

**A: QUINTERO CONTRERAS DIMAR**

**CC# 88142061 X**

**ANOTACION: Nro 013** Fecha: 19-04-2021 Radicación: 2021-260-6-10446

Doc: ESCRITURA 988 DEL 16-04-2021 NOTARIA QUINTA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$500,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (NOVIS) PROTOCOLIZADO LA AUTORIZACION DE VALORIZACION-  
CONTINUA VIGENTE LA VALORIZACION

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

DE: QUINTERO CONTRERAS DIMAR

CC# 88142061

**A: QUINTERO LOPEZ LUIS FELIPE**

**CC# 1090494067 X**

**ANOTACION: Nro 014** Fecha: 19-04-2021 Radicación: 2021-260-6-10446

Doc: ESCRITURA 988 DEL 16-04-2021 NOTARIA QUINTA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA PROTOCOLIZADO LA AUTORIZACION DE VALORIZACION-  
CONTINUA VIGENTE LA VALORIZACION

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

DE: QUINTERO LOPEZ LUIS FELIPE

CC# 1090494067



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

**Certificado generado con el Pin No: 230419291775466189**

**Nro Matrícula: 260-263064**

Pagina 5 TURNO: 2023-260-1-48139

Impreso el 19 de Abril de 2023 a las 09:05:43 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: BANCOLOMBIA S.A.**

**NIT# 8909039388**

**ANOTACION: Nro 015** Fecha: 19-05-2022 Radicación: 2022-260-6-12904

Doc: OFICIO 2022-0098 DEL 11-02-2022 JUZGADO 007 CIVIL DE CIRCUITO DE CUCUTA DE SAN JOSE DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL RADICADO: 54001-3153-007-2021-00381-00

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

**DE: BANCOLOMBIA S.A.**

**NIT# 8909039388**

**A: QUINTERO LOPEZ LUIS FELIPE**

**CC# 1090494067**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*15\***

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radación: 2016-260-3-2301

Fecha: 16-11-2016

SE CORRIGE TIPO DE PREDIO DE RURAL A URBANO CONFORME ESC.6531 DE FECHA 13/10/2016 CONTENIDA DE ACLARACION TURNO DE RAD:2016-260-6-23875 Y CERTIFICACIÓN ANEXA EXPEDIDA POR LA CURADURÍA URBANA N°2 DE CUCUTA-"VALE ART 59 LEY 1579/2012"

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2023-260-1-48139**

**FECHA: 19-04-2023**

**EXPEDIDO EN: BOGOTA**

**El Registrador: MARTHA ELIANA PEREZ TORRENEGRA**





## República de Colombia



AN07211414

ESCRITURA

Nº 0988-2021

REPUBLICA DE COLOMBIA

NOTARIA QUINTA DEL CIRCULO DE CUCUTA

ESCRITURA PUBLICA NUMERO: NOVECIENTOS OCHENTA Y OCHO (#988)

FECHA DE OTORGAMIENTO: ABRIL DIECISEIS (16) DE DOS MIL VEINTIUNO (2021)

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

HOJA DE CALIFICACION

CODIGOS	NATURALEZA JURIDICA
01250000	COMPRAVENTA
02040000	HIPOTECA ABIERTA DE PRIMER GRADO Y SIN LIMITE DE CUANTIA

IDENTIFICACION DE LOS OTORGANTES

VENDEDOR: DIMAR QUINTERO CONTRERAS

COMPRADOR DEUDOR HIPOTECANTE: LUIS FELIPE QUINTERO LOPEZ

ENTIDAD ACREEDORA: BANCOLOMBIA S.A.

INMUEBLE: LOTE NUMERO 3 INTERIOR A-3 DE LA MANZANA A, CALLE 1

NUMERO 0-50 DEL CONJUNTO CERRADO GASA REAL - PROPIEDAD

HORIZONTAL DE ESTA CIUDAD DE CUCUTA (Nº 5)

MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO: 250-253064 Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cucuta

VALOR TOTAL DE LA VENTA: \$500.000.000,00

HIPOTECA: \$ 329.536.542,00

SUMARIO DE LA ESCRITURA

NOTARIA 5 DE CUCUTA  
LUIS ALBERTO CASTAÑO AVAREZ  
ABOGADO

Este notario publico certifica en la escritura pública que tiene en su poder el original

Página 1

Página 1

Página 1

Página 1

Página 1

Página 1

Página 1

Página 1

Página 1

Página 1

Página 1

Página 1

Página 1

Página 1

Página 1

Página 1

Ca382270279



Ca382270279

Ca382270279

110649A4429ENKDC

ACTOS JURIDICOS: DOS (2)

NATURALEZA: COMPRAVENTA - HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

INMUEBLE: URBANO (X) RURAL ( )

CECULA CATASTRAL NUMERO: 011105390073801

IDENTIFICACION DE LOS OTORGANTES:

VENDEDOR: DIMAR QUINTERO CONTRERAS, C.C. 88.142.061 DE OCAÑA

COMPRADOR DEUDOR HIPOTECANTE: LUIS FELIPE QUINTERO LOPEZ, C.C. 1.090.494.067 DE CUCUTA (N.D.S.)

ENTIDAD ACREEDORA: BANCOLOMBIA S.A. NIT 890.903.938-8

ESCRITURA PUBLICA EXTENDIDA, OTORGADA Y AUTORIZADA EN LA NOTARIA QUINTA DEL CIRCULO DE CUCUTA, DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER, ANTE EL DOCTOR, LUIS ALBERTO CASTILLO ALVAREZ - NOTARIO QUINTO DEL CIRCULO DE CUCUTA

TEXTO DEL INSTRUMENTO PUBLICO

En la ciudad de San José de Ocaña, Departamento de Norte de Santander, República de Colombia a los DIECISEIS (16) DIAS DEL MES DE ABRIL

DE DOS MIL VENTIUNO (2021), en la Notaria Quinta del Circulo de Cúcuta, y ante el Doctor LUIS ALBERTO CASTILLO ALVAREZ - NOTARIO QUINTO DEL CIRCULO DE CUCUTA, se otorgó la presente escritura pública de COMPRAVENTA E HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA previa solicitud de los interesados que se consigna en los siguientes términos, SEGÚN MINUTA (medio magnético):

Comparecieron, DIMAR QUINTERO CONTRERAS, varón, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con la Cédula de Ciudadanía número 88.142.061 expedida en Ocaña (N.S); de estado civil soltero con unión marital de hecho vigente, obrando en nombre propio quien en adelante se denominará EL VENDEDOR y dijo:

PRIMERO: Que por medio de este público instrumento transfiere a título de VENTA real y enajenación perpétua a favor y para el patrimonio de LUIS FELIPE QUINTERO LOPEZ, varón, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.090.494.067 expedida en Cúcuta, de estado civil soltero sin unión marital de hecho, y es a saber, el derecho de dominio y posesión material que tiene y ejerce sobre el siguiente inmueble: Un lote de terreno distinguido como LOTÉ

del sector rural para uso exclusivo de la agricultura pública - No tiene cuenta por el notario

# República de Colombia

Ce362270280

**NUMERO 3 INTERIOR A-3 DE LA MANZANA A, CALLE 1 NUMERO 0-50 DEL CONJUNTO CERRADO CASA REAL - PROPIEDAD HORIZONTAL, DE ESTA CIUDAD DE CUCUTA (N. de S), con un área de 93.72 M2, junto con la casa para habitación sobre él construida, predio alindado así: NOR-OCCIDENTE: Con vía interna del Conjunto Casa Real, en una distancia de 6.00 metros; NOR-ORIENTE: Limita con el Lote 4 de la misma manzana en una distancia de 15.58 metros; SUR-ORIENTE: Limita con el muro de cerramiento de la urbanización La Florida, en una extensión de 6.00 metros; SUR-OCCIDENTE: Limita con el lote número 2 de la misma manzana en una extensión de 15.61 metros. Coeficiente de copropiedad: 1.285%. A este inmueble le corresponde la matrícula inmobiliaria No. 260-263034 y la cédula catastral No. 011105390073801.**

**LINDEROS GENERALES DE LA MANZANA A:** Cuenta con un área de 1.977.05 M2 alindado de la siguiente manera: NOR-OCCIDENTE: En línea recta en dirección nor-orientante en una longitud de 89.87 metros, cruza en dirección norte en una longitud de 31.85 metros, de donde gira en dirección oriente en una longitud de 14.19 metros, colindando en todo el lindero con vía interna del conjunto; ORIENTE: En línea quebrada en una longitud aproximada de 23.19 metros, colindando con zona común de antejardín del conjunto, cruza en dirección oriente en una extensión de 3.00 metros, colindando con zona común de antejardín, de allí en dirección sur-occidente en una longitud de 27.90 metros colindando con la urbanización La Florida, muro de cerramiento de por medio; SUR-OCCIDENTE: En línea recta en longitud de 15.32 metros, colindando con zona común de antejardín del conjunto. **LINDEROS GENERALES DEL CONJUNTO CERRADO CASA REAL-PROPIEDAD HORIZONTAL:** NORTE: En línea recta en una longitud de 160.24 metros, colindando con el lote de reserva para futuro desarrollo; ORIENTE: En línea quebrada en una longitud de 113.71 metros, colindando con las urbanizaciones Villa Paola y La Florida y con vía pública que conduce a la carretera a Ureña; SUR-ORIENTE: En línea quebrada en una longitud de 95.48 metros, colindando con la urbanización La Florida; NOR-OCCIDENTE: En una longitud de 80.74 metros, colindando con vía pública; OCCIDENTE: En una longitud de 56.74 metros, colindando con vía pública.

**PARAGRAFO PRIMERO:** No obstante la cabida y linderos la venta se hace como cuerpo cierto.

El presente instrumento es suscrito en la ciudad de Bogotá, D.C., a los 28 días del mes de agosto de 2018.

República de Colombia

NOTARIA S DE CUCUTA  
LUIS ALBERTO CASTILLO MORALES  
NOVENO

Notario

Código de la Notaría: 28-18-20

1106509CAAGKAKM

SEGUNDA: TRADICIÓN. El inmueble fue adquirido por EL VENDEDOR, por compra venta de acuerdo con los términos de la escritura pública número 2798 del 28 de Diciembre de 2020 otorgada en la Notaría Quinta de Cúcuta, debidamente registrada.

TERCERA: El precio de esta compraventa es la suma de QUINIENTOS MILLONES DE PESOS (\$ 500.000.000) MONEDA CORRIENTE, los cuales cancelará el comprador de la siguiente manera: a) La suma de CIENTO SETENTA MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS (\$170.463.468,00) MONEDA CORRIENTE, con recursos propios y recibidos a satisfacción; b) La suma de TRESCIENTOS VEINTINUEVE MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y SEIS MIL QUINIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS MCTE (\$329.536.542,00) pesos colombianos, con el producto del préstamo que BANCOLOMBIA S.A. ha otorgado AL COMPRADOR con garantía hipotecaria en primer grado a su favor, conforme se indica en la segunda parte de este instrumento. Suma que podrá pactarse en pesos o que se convertirán en Unidades de Valor Real (UVR), conforme se indica en la segunda parte de este instrumento. No obstante la forma de pago, EL VENDEDOR y EL COMPRADOR renuncia expresamente a cualquier condición resolutoria que se derive de ella, de la no entrega del inmueble, del impago del precio y en general del presente contrato de COMPRAVENTA, y por lo tanto la venta se otorga firme e irrevocable.

DECLARACIÓN DE LOS CONTRATANTES, BAJO LA GRAVEDAD DEL JURAMENTO, ACERCA DEL PRECIO DE ESTA COMPRAVENTA. Declaran las partes otorgantes que conocen el texto y alcance del artículo 61 de la Ley 2019 del 27 de diciembre de 2019 por lo que, bajo la gravedad de juramento que se entiende prestado por el solo hecho de la firma, manifiestan que el precio incluido en esta escritura es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente; que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de la misma.

CUARTA: Que el inmueble objeto de esta compraventa es de su exclusiva propiedad, que no lo ha(n) enajenado por acto anterior al presente, ni dado en uso o usufructo y que

Del presente instrumento para una exclusiva en la escritura pública. No tiene costo para el notario.



Ca382270281



# República de Colombia



República de Colombia

El presente instrumento para uso exclusivo de cartas de escritura pública, diligencias y documentos del archivo notarial.

NOTARIA 5 DE CUCUTA  
LUIS ALBERTO CASTRO AVILA  
NOTARIO

su dominio está libre de condiciones resolutorias, medidas cautelares, hipotecas, demandas civiles, enfiteusis, arrendamiento por escritura pública, ni constituido en patrimonio de familia ni afectado a vivienda familiar, etc. excepto la servidumbre de energía eléctrica constituida a favor de Centrales Eléctricas de Norte de Santander mediante escritura No. 657 del 12 de febrero de 2015 de la Notaría Segunda de Cucuta, el gravamen de Valorización Municipal impuesto por el Fondo de Valorización del Municipio de San José de Cucuta FONDOVA DE CUCUTA mediante Resolución No. 001 del 12 de enero de 2018 y el régimen de propiedad horizontal al cual se encuentra sometido. En todo caso EL VENDEDOR y ampara (n) a EL (LOS) COMPRADOR (ES) en los términos de ley, por evicción y vicios redhibitorios respecto al inmueble que vende(n).

**PARAGRAFO PRIMERO:** Manifiesta EL VENDEDOR bajo la gravedad de juramento que el inmueble que por este instrumento transfiere NO SE ENCUENTRA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** LUIS FELIPE QUINTERO LOPEZ, declara que conoce y acepta el gravamen de valorización - contribución causada por beneficio general para la construcción del Plan de Obras, que recae sobre el Inmueble objeto del presente contrato, el cual fue autorizado por medio del Acuerdo Resolución de fecha 12 de enero de 2018 emanada por el Fondo de Valorización del Municipio de San José de Cucuta. De acuerdo con lo anterior, LUIS FELIPE QUINTERO LOPEZ, se obliga a realizar la totalidad del pago del mencionado gravamen de valorización que recae sobre el Inmueble objeto del presente contrato, frente al municipio de Cucuta, o quien haga sus veces, conforme a lo establecido por la mencionada entidad. Por lo tanto, LUIS FELIPE QUINTERO LOPEZ, exonera de cualquier tipo de responsabilidad a BANCOLOMBIA S.A. por los pagos, multas, sanciones, perjuicios, entre otros, que se lleguen a generar como consecuencia del incumplimiento de esa obligación por su parte. Así mismo, en caso que BANCOLOMBIA S.A. realice algún pago como consecuencia del incumplimiento por parte de LUIS FELIPE QUINTERO LOPEZ, este último se compromete a reembolsar dicho valor dentro de los tres (3) días siguientes al envío de la respectiva cuenta de cobro por parte de BANCOLOMBIA S.A.

El presente instrumento para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el notario.

RECEPCION  
AL SECCION



RECEPCION

RECEPCION

Página 5

Ca382270281



Ca382270281

COLOMBIA NOTARIA 5 DE CUCUTA



**QUINTA.** En la fecha EL VENDEDOR ha hecho entrega real y material a EL COMPRADOR del inmueble objeto de esta compraventa. Declara EL VENDEDOR bajo la gravedad del juramento que el inmueble objeto de esta venta NO SE HALLA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR, según Ley 258 del 17 de enero de 1996.

**SEXTA.** Las partes otorgan la presente escritura en cumplimiento al contrato de promesa de compraventa suscrito el día 15 de Marzo de 2021. EL SUSCRITO NOTARIO PROCEDIO A PREGUNTAR AL ENAJENANTE SI EL PREDIO TRANSFERIDO SE ENCUENTRA O NO PROTEGIDO CON MEDIDAS DE PROTECCION PATRIMONIAL INDIVIDUAL A LA POBLACION DESPLAZADA. A CONTINUACION EL ENAJENANTE A SABIENDAS DE LAS IMPLICACIONES LEGALES QUE ACARREA JURAR EN FALSO, EXPRESA BAJO LA GRAVEDAD DE JURAMENTO QUE EL BIEN RAIZ ENAJENADO NO LO ESTA.

Presente en este acto, el Señor LUIS FELIPE GUINTERO LOPEZ, varón, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.090.494.067, de estado civil soltero sin unión marital de hecho, manifestó: a) Que aceptó esta escritura y el contrato en ella contenido en los términos antes estipulados; b) Que conoce, acepta y se obliga a cumplir en todos sus términos el Reglamento de Propiedad Horizontal a que se halla sometido el inmueble objeto de esta venta según términos de la Escritura Pública número 9715 del 19/12/2009 de la Notaría Segunda (2) del Circuito de Cúcuta, reformado por Escritura Pública número 8051 del 19/09/2015 de la Notaría Segunda (2) del Circuito de Cúcuta, reformando nuevamente por Escritura Pública número 5199 del 23/08/2016 de la Notaría Segunda (2) del Circuito de Cúcuta, debidamente registradas. c) Igualmente manifiesta que conoce y acepta la Servidumbre de Energía Eléctrica a Perpetuidad y en forma gratuita constituida por Escritura Pública número 657 del 12/02/2015 de la Notaría Segunda (2) del Circuito de Cúcuta, debidamente registrada.- d) El suscrito Notario hace constar que ha indagado a EL COMPRADOR acerca de su estado civil y la propiedad de otro bien inmueble afectado a vivienda familiar, a efectos de cumplir con lo dispuesto en el artículo sexto (5º) de la Ley 258 de 1996, modificada por la ley 854 de 2003. EL COMPRADOR manifiesta que su estado civil es soltero, sin unión marital de hecho. En consecuencia, el suscrito Notario,

Da por notarial y por ley enclavado en la escritura pública. - Da fe este acto ante el Notario



CA382270282

con sujeción a lo dispuesto en la normatividad mencionada. SE ABSTIENE DE AFECTAR EL INMUEBLE A VIVIENDA FAMILIAR.

**-HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE EN LA CUANTIA**

Compareció LUIS FELIPE QUINTERO LOPEZ, varón, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con la cedula de ciudadanía No: 1.090.494.067, de estado civil, soltero sin unión marital de hecho, quien en este acto obra en su propio nombre y quien en el fecho de esta escritura se denominará individual o conjuntamente EL(LOS) HIPOTECANTE(S), y manifestó(aron):

**PRIMERO. OBJETO:** Qua constituye(n) HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA a favor de BANCOLOMBIA S.A.; establecimiento de crédito con domicilio en Medellín, quien para los efectos de este instrumento, en adelante se denominará EL ACREEDOR, sobre el(los) siguiente(s) Inmueble(s), conforme con el Artículo 2432 y siguientes del Código Civil colombiano: Un lote de terreno distinguido como LOTE NUMERO 3 INTERIOR A-3 DE LA MANZANA A, CALLE 1 NUMERO 6-50 DEL CONJUNTO CERRADO CASA REAL - PROPIEDAD HORIZONTAL, DE ESTA CIUDAD DE CUCUTA (N. de S), con un área de 93.72 M2, junto con la casa para habitación sobre él construida, predio alinderado así: NOR-OCCIDENTE: Con vía interna del Conjunto Casa Real, en una distancia de 6.00 metros; NOR-ORIENTE: Limita con el Lote 4 de la misma manzana en una distancia de 15.59 metros; SUR-ORIENTE: Limita con el muro de cerramiento de la urbanización La Florida, en una extensión de 6.00 metros; SUR-OCCIDENTE: Limita con el lote número 2 de la misma manzana en una extensión de 15.61 metros. Coeficiente de copropiedad: 1.285%. A este inmueble le corresponde la matrícula inmobiliaria No. 260-263054 y la cédula catastral No. 01-1106390073801.

**LINDEROS GENERALES DE LA MANZANA A:** Cuenta con un área de 1,977.82 M2, alindado de la siguiente manera: **NOR-OCCIDENTE:** En línea recta, en dirección nor-oriental en una longitud de 89.67 metros, cruza en dirección norte en una longitud de 31.58 metros, de donde gira en dirección oriental en una longitud de 14.19 metros, colindando en todo el lindero con Vía Interna del conjunto; **ORIENTE:** En línea quebrada en una longitud aproximada de 23.19 metros, colindando con zona común de antejardín del conjunto, cruza en dirección oriental en una extensión de 3.00 metros, colindando con

~~Directo ministerio para una exclusión de la educación pública - No tiene nada que ver el nombramiento~~

NOTARIA 5 DE CUCUTA  
LUIS ALBERTO CASTILLO ALVAREZ  
NOTARIO

City of Seattle

057156

**Case 2:20-cv-01001-UNA Document 1-1 Filed 07/27/20 Page 1 of 1**

**အပေါ်က?**

C#382270282

044-445-4454 FAX 044-445-4454

zona común de antejardín, de allí en dirección sur-occidente en una longitud de 27.90 metros colindando con la urbanización La Florida, muro de cerramiento de por medio; SUR-OCCIDENTE: En línea recta en longitud de 15.32 metros, colindando con zona común de antejardín del conjunto. LINDEROS GENERALES DEL CONJUNTO CERRADO CASA REAL PROPIEDAD HORIZONTAL: NORTE: En línea recta en una longitud de 160.24 metros, colindando con el lote de reserva para futuro desarrollo; ORIENTE: En línea quebrada en una longitud de 113.71 metros, colindando con las urbanizaciones Villa Paola y La Florida y con vía pública que conduce a la carretera a Ureña; SUR-ORIENTE: En línea quebrada en una longitud de 95.48 metros, colindando con la urbanización La Florida; NOR-OCCIDENTE: En una longitud de 80.74 metros, colindando con vía pública; OCCIDENTE: En una longitud de 86.74 metros, colindando con vía pública.

PARÁGRAFO PRIMERO: No obstante la mención de áreas, cabida y linderos la hipoteca recae sobre cuerpo cierto. PARÁGRAFO SEGUNDO: El conjunto del que forma(n) parte el(los) inmueble(s) objeto de la presente hipoteca, fue(ron) sometido(s) al Régimen de Propiedad Horizontal con el lleno de los requisitos legales, según escritura pública No. 9715 del 19 de diciembre de 2009 otorgada en la Notaría 2ª del Circuito de Cúcuta, reformado mediante escritura 6061 del 18 de septiembre de 2015 otorgada en la Notaría Segunda de Cúcuta y escritura 5199 del 23 de agosto de 2016 otorgada también en la Notaría Segunda de Cúcuta, debidamente registrada en el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria número 260-263064 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta.

SEGUNDO. SOLIDARIDAD: EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), en su condición de constituyente(s) del gravamen hipotecario contenido en esta escritura, actúa(n) para el efecto solidariamente, razón por la cual, todas las cláusulas y declaraciones que ella contiene, lo(s) obligan en tal carácter de solidaridad.

TERCERO. TÍTULO(S) DE ADQUISICIÓN: El(los) inmueble(s) que se hipoteca(n) por este instrumento, fue(ron) adquirido(s) a título de compra-venta, celebrada con DIMAR QUINTERO CONTRERAS, mediante esta misma escritura pública la cual será





C8382270283

debidamente registrada en el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria número 260-263064 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta.

**CUARTO. OBLIGACIONES GARANTIZADAS:** Con la presente hipoteca, se garantiza el crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por EL ACREEDOR a EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), por la suma de TRESCIENTOS VEINTINUEVE MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y SEIS MIL QUINIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS MOTE (\$329.535.542,00) pesos colombianos, que será pagada dentro del plazo de VEINTE (20) años en DOSCIENTAS CUARENTA (240) cuotas mensuales, mes vencido, la primera de las cuales se pagará un mes después del desembolso, y cubre también toda clase de obligaciones que EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), conjunta o separadamente, haya(n) contraído o contraiga(n) en el futuro a favor de EL ACREEDOR. Así como y bajo la consideración de que esta hipoteca es objeto y sin límite de cuantía, la misma garantiza a EL ACREEDOR, no solamente el crédito hipotecario indicado en esta cláusula y sus intereses remuneratorios y moratorios, sino también toda clase de obligaciones expresadas en moneda legal, o en UVR, o en cualquier otra unidad que la sustituya, ya causadas y/o que se causen en el futuro a cargo de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), conjunta, separada, o individualmente, y sin ninguna limitación respecto a la cuantía de las obligaciones garantizadas, sus intereses, costas, gastos y honorarios de abogado, bien sean directas o indirectas, y por cualquier concepto adquiridas en su propio nombre, o con otra u otras firmas, conjunta o separadamente, ya se trata de préstamos, descuentos y/o endosos o cesión de instrumentos negociables, o de créditos de otro orden, de garantías bancarias, de avales, de cartas de crédito, de sobregiros en cuenta corriente, tarjetas de crédito, o de cualquier otro género de obligaciones; ya consten en pagarés, letras de cambio, cheques, certificados, notas débito, o en cualquier otro documento comercial o civil girado, aceptado, endosado, cedido o firmado por EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), individual o conjuntamente, con otra u otras personas o entidades y bien se hayan girado, endosado, cedido o aceptado a favor de EL ACREEDOR directamente, o favor de un tercero, que los hubiere negociado, endosado o cedido a EL ACREEDOR, o que los negociare, endosare o cediere en el futuro por cualquier concepto; esto es, por valor recibido, por valor en garantía, por dación en pago.

El presente instrumento es exclusivo en la escritura pública. No tiene costo para el usuario.

NOTARIA 5 DE CÚCUTA  
HUB. ALBERTO CASTILLO ALVAREZ  
NO. 10.110

REPUBLICA DE COLOMBIA  
OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS  
CUCUTA



REPUBLICA DE COLOMBIA  
OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS  
CUCUTA

REPUBLICA DE COLOMBIA  
OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS  
CUCUTA



C8382270283

C8382270283

entre o (r)os, y aún sin la intervención o contra la voluntad de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S). Esta hipoteca garantiza las obligaciones en la forma y condiciones que consten en los documentos correspondientes y no se extingue por el solo hecho de prorrogarse, cambiarse o renovarse las citadas obligaciones, continuando vigente hasta la cancelación total de las mismas.

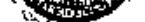
**QUINTO. VALOR DEL ACTO:** Para efectos exclusivos de determinar los derechos notariales y de registro a que haya lugar, se fija la suma determinada en la cláusula anterior, valor que corresponde en pesos colombianos el monto del crédito hipotecario de vivienda aprobado por EL ACREEDOR a EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S). Para el efecto, con este instrumento se protocoliza la carta de aprobación del crédito hipotecario expedida por EL ACREEDOR, sin que esto implique modificación alguna del carácter de hipoteca abierta sin límite de cuantía que tiene la presente garantía.

**PARÁGRAFO:** En cumplimiento de lo establecido en el Artículo 58 de la Ley 788 de 2002 y solo para los efectos tributarios a que haya lugar, EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) certifica(n) que a la fecha no ha(n) recibido desembolsos efectivos de créditos que estén garantizados con la presente hipoteca, distintos o adicionales al crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo a que se hace referencia en este instrumento.

**SEXTO. DECLARACIONES:** EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) declara(n) además: a) Que la presente hipoteca comprende sus mejoras, anexidades, construcciones, frutos y dependencias y se extiende a todos los aumentos que reciba, así como a las pensiones e indemnizaciones, conforme a las leyes; b) que el(l)s inmueble(s) que por este instrumento hipoteca(n), es(son) de su exclusiva propiedad, lo(s) posee(n) real y materialmente y lo(s) garantiza(n) libre(s) de todo gravamen, limitación al dominio, demandas civiles o circunstancias que lo(s) ponga(n) fuera del comercio o limite(n) su negociabilidad. El HIPOTECANTE declara que conoce y acepta el gravamen de valorización - contribución causada por beneficio general para la construcción del Plan de Obras, que recae sobre el inmueble objeto del presente contrato, el cual fue autorizado por medio de la Resolución No. 001 del 12 de enero de

[Firmas y sellos de los participantes]

05/01/2010



**República de Colombia**

República de Colombia

Elaborar un listado de copias de escritos públicos, certificaciones y documentos del archivo municipal.

**NOTARIA 5 DE GUAYMA**  
CALLE ALBERTO CASTILLO ALVAREZ  
NO. 5010

2018 expedido por el Fondo de Valorización del municipio de Cúcuta. De acuerdo con lo anterior, EL HIPOTECANTE se obliga a realizar la totalidad del pago del mencionado gravamen de valorización que recae sobre el inmueble objeto del presente contrato, frente al municipio de Cúcuta, o quien haga sus veces, conforme a lo establecido por la mencionada entidad. Por lo tanto, EL HIPOTECANTE, exonera de cualquier tipo de responsabilidad a BANCOLOMBIA por los pagos, multas, sanciones, perjuicios, entre otros, que se lleguen a generar como consecuencia del incumplimiento de esa obligación por su parte. Así mismo, en caso que BANCOLOMBIA realice algún pago como consecuencia del incumplimiento por parte de EL HIPOTECANTE, este último se compromete a reembolsar dicho valor dentro de los tres (3) días siguientes al envío de la respectiva cuenta de cobro por parte de BANCOLOMBIA S.A., c) que nunca ha(n) sido objeto de despojo o abandono forzado a causa del conflicto armado, y por lo mismo EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) saldrá(n) siempre en defensa de BANCOLOMBIA S.A. frente a cualquier reclamación que se haga con ocasión de tales conductas, pues al momento de adquirir el(los) inmueble(s), fuero(n) aplicadas por EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), las precauciones calificadas para evaluar y estudiar que no se encuentra(n) en una zona que fue o es asentamiento de grupos armados, o fue(ron) despojado(s) del(los) mismo(s) su(s) propietario(s) o poseedor(es), o abandonado(s) a causa del conflicto armado entre 1991 y la actualidad, que cualquier valor o suma que sea, reconocida a favor de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) como compensación en el curso de un proceso de restitución de tierras del(los) inmueble(s) hipotecado(s) a través el presente Instrumento, será abonada o entregada a BANCOLOMBIA S.A. para que la misma se aplique a las obligaciones insolutas que tenga(n) a favor de esta entidad, en caso de existir. En todo caso, EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) saldrá(n) al saneamiento en los casos de ley, d) que serán de su cargo los gastos e impuestos que cause este gravamen; los de escrituración y registro, los de cancelación de la hipoteca en su oportunidad, las costas de cobro de cualquier obligación que con este Instrumento se garantice si hubiere lugar a ello; e) que se compromete(n) a entregar a EL ACREEDOR la primera copia de esta escritura de hipoteca con mérito ejecutivo y un certificado de tradición del folio de matrícula inmobiliaria expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, correspondiente al(los) inmueble(s) hipotecado(s) en que conste la inscripción del

**Papel material para una carpeta en la escritura p44444 - No tiene costo para el usuario**

THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS

**00000000000000000000**

**Appendix 1**

502012282

# THE UNIVERSITY OF CHICAGO

Секретная 29-10-20

140224Z JUL 68

gravamen hipotecario, a satisfacción de EL ACREEDOR, en un término máximo de treinta (30) días contados a partir de la firma de la presente escritura; f) que en caso de pérdida, destrucción, deterioro o sustracción de la primera copia de esta escritura con mérito ejecutivo, EL ACREEDOR a través de su representante legal directamente o a través de apoderado especial debidamente facultado para el efecto, solicitará la expedición de una copia sustitutiva con la constancia de que presta igual mérito ejecutivo para exigir el cumplimiento de las obligaciones contenidas en esta escritura; todo de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 81 del Decreto 860 de 1970, el Artículo 43 de la Ley 1395 de 2010, en concordancia con el Artículo 677 Numeral 2 del Código General del Proceso, o las normas que las modifiquen o sustituyan; g) que en caso de enajenación del(los) inmueble(s) que por este instrumento se hipoteca(n), se obliga(n) a notificar previamente a EL ACREEDOR, informándole el nombre e identificación de quien será el nuevo titular del(los) inmueble(s), así como la información adicional que EL ACREEDOR requiera; h) que tengo conocimiento del derecho que me asiste en calidad de deudor, de solicitar a Bancolombia la última calificación y clasificación de riesgo que se le haya asignado, junto con los fundamentos que la justifiquen; i) que en un término máximo de seis (6) meses contados a partir de la firma de la presente escritura, adelantará(n) los trámites necesarios para dar cumplimiento a las obligaciones urbanísticas que se derivan de la propiedad del inmueble objeto de hipoteca, de este modo, tratándose de lotes con construcciones desarrolladas sobre los mismos, será obligación de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), adelantar el trámite para la obtención de licencia de construcción o de reconocimiento de la existencia de una edificación, y además efectuar la respectiva declaración de construcción, en caso de no contar con ellas. Así mismo, EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) será(n) responsable(s) de las sanciones urbanísticas o legales que se generen por la omisión de estas obligaciones.

PARÁGRAFO EL DEUDOR O HIPOTECANTE autoriza a BANCOLOMBIA S.A. para aclarar o corregir la presente escritura, si y cuando para ello sea necesaria su comparecencia, en los casos a que hubiere lugar, para resolver cualquier inconsistencia o error en aspectos relacionados con el(los) inmueble(s) objeto de la presente hipoteca, en la medida en que las normas jurídicas lo permitan.

Para el inicial para los exclusivos en la cartilera pública. Se firmó como parte el suscrito

**SÉPTIMO. SEGUROS:** Para amparar los riesgos de incendio y terremoto y demás amparos aplicables a el(los) bien(es) hipotecado(s) a favor de EL ACREEDOR, así como el riesgo de muerte de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), se obliga(n) a contratar los seguros a su cargo, con una compañía de seguros escogida libremente por EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), y a mantener vigentes dichos seguros por el término de la(s) obligación(es) garantizada(s) con la presente hipoteca. En virtud de lo anterior, se obliga(n) a pagar las primas de seguros correspondientes, las cuales son adicionales al pago de la cuota a que hubiere lugar.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** En caso de mora de la obligación de pago de las primas de seguros, faculta(n) a EL ACREEDOR para que realice el pago de las primas correspondientes. En tal evento, acepta(n) expresamente que dicho valor le(s) sea cargado por EL ACREEDOR, obligándose a reembolsar el pago a su favor. Si al momento de efectuar el pago de cualquiera de las cuotas mensuales de amortización en la fecha respectiva, ha(n) incumplido la obligación de pago de alguna de las primas de seguros, el valor pagado de dicha cuota se imputará primero a la solución de tal(es) prima(s).

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Sin perjuicio de lo anterior, EL ACREEDOR está facultado, mas no obligado, a contratar y pagar por su cuenta, las primas de los seguros a cargo de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), en caso de que no lo haga(n) directamente en los términos de esta cláusula. En ese evento, se obliga(n) expresamente al pago de las primas de seguros en favor del EL ACREEDOR.

**PARÁGRAFO TERCERO:** SI EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) no pagara(n) las primas que le(s) correspondiere(n) por concepto de seguros, no implicará para EL ACREEDOR ninguna responsabilidad, por no hacer uso de la facultad consignada en la presente cláusula.

**QUINTO. EXTINCIÓN DEL PLAZO:** EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) acepta(n) con la firma de este contrato y autoriza(n) EL ACREEDOR, para acelerar o exigir anticipadamente cualquier obligación a su cargo, sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial alguno, en cualquiera de los siguientes casos, además de los eventos previstos en los respectivos títulos de deuda: a) Cuando incurra(n) en mora en

El presente instrumento para test exclusivo en la escritura pública - No tiene efecto para el futuro

NOTARIA 5 DE CUCUTA  
LUIS ALBERTO CASTILLO AVAREZ  
NOTARIO



el pago de alguna de las obligaciones a su cargo, respaldadas con la presente hipoteca a favor de EL ACREEDOR, derivadas del crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo, aprobado por EL ACREEDOR a EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), para lo cual se entenderá que ha(n) sido notificado(s) de tal consecuencia, en virtud de la firma de la presente hipoteca; b) Cuando incurra(n) en mora en el pago de cualquier otra obligación de crédito a su cargo en favor de EL ACREEDOR, para lo cual se entenderá que ha(n) sido notificado(s) de tal consecuencia, en virtud de la firma de la presente hipoteca; c) Cuando ocurra cualquier alteración de orden patrimonial que haga prever el incumplimiento del pago del crédito; d) Cuando haya inexactitud o falsedad en alguno(s) de los documentos presentados a EL ACREEDOR para obtener la aprobación y/o el desembolso del crédito; e) Cuando el(los) inmueble(s) hipotecado(s) para garantizar el crédito fuere(n) embargado(s) total o parcialmente por terceros, en ejercicio de cualquier acción legal, o restituidos en virtud de un proceso de restitución de tierras, o cuando sean vinculados a cualquier proceso penal por delitos de narcotráfico, terrorismo, secuestro, o lavado de activos; f) Cuando exista pérdida o deterioro del(los) bien(es) inmueble(s) hipotecado(s) como garantía de la obligación, cualquiera que sea su causa, de manera tal que, de acuerdo a un avalúo realizado por un perito designado por EL ACREEDOR e inscrito a la Lonja de Propiedad Raíz, se concluya que la garantía no sea suficiente para seguridad de la deuda y sus accesorios; g) Cuando EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) no de(n) al(los) crédito(s) otorgado(s) por EL ACREEDOR, la destinación para la cual fuere(n) concedido(s); h) Cuando; (i) No contrate(n) el seguro de incendio y terremoto o el seguro de vida que deben expedirse a favor de EL ACREEDOR para emparar los riesgos sobre al(los) bien(es) hipotecado(s), y el riesgo de muerte de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), o (ii) se produzca la terminación de los mismos por falta de pago de las primas, o no los mantenga(n) vigentes por cualquier otra causa, o (iii) no reembolse(n) las sumas pagadas por EL ACREEDOR derivadas de estos conceptos en los eventos en que EL ACREEDOR haya ejercido la facultad de contratar y/o pagar por su cuenta el valor de las primas de los seguros a que está(n) obligado(s); i) Cuando incumpla(n) la obligación de presentar la primera copia de la escritura pública de hipoteca que garantice el crédito hipotecado, debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, junto con el folio de matrícula

Duplicar material para uso exclusivo en la escritura pública. No tiene costo para el notario



C6382270286



Modelo autorizado para uso exclusivo de escritura pública, certificación y liquidación del arrendamiento del territorio estatal.

NOTARIA 3 DE CUCUTIA  
JOSÉ ALBERTO CASTILLO JARAMILLO  
NOVIEMBRE

inmobiliaria en el que conste dicha inscripción dentro de treinta (30) días siguientes a la fecha de otorgamiento de esta escritura; l) Cuando incumpla(n) la obligación de presentar al(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria en el(los) que conste(n) la(s) cancelación(es) del(los) gravamen(es) hipotecario(s) vigente(s) a favor de terceros, o en general cualquier otro gravamen o limitación que recaiga(n) sobre el(los) inmueble(s) dado(s) en garantía, dentro de los treinta (30) días siguientes a aquel en que se efectúe el desembolso del crédito garantizado con la(s) hipoteca(s), si es del caso; m) Cuando cualquiera de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), sus administradores, sus asociados directos e indirectos, o cualquier tercero actuando en nombre de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), llegare a ser: (i) Condenado por el delito de lavado de activos, los delitos fuente de éste, incluidos los delitos contra la administración pública o el delito de financiación del terrorismo o administración de recursos relacionados con actividades terroristas, o (ii) sancionado administrativamente por violaciones a cualquier norma anticorrupción, o (iii) incluido en listas administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera para el control de lavado de activos y/o financiación del terrorismo y/o corrupción en cualquiera de sus modalidades o, (iv) vinculado a cualquier tipo de investigación, proceso judicial o administrativo, adelantado por las autoridades competentes del orden nacional o extranjero, por la presunta comisión de delitos o infracciones relacionadas con el lavado de activos, delitos fuente de lavado de activos, incluidos delitos contra la administración pública y/o financiación del terrorismo o administración de recursos relacionados con actividades terroristas; n) Por incumplimiento de cualquier obligación contenida en la presente escritura o en cualquier otro documento, a cargo de EL(LOS) HIPOTECANTE(S) o DEUDOR(ES), adquirida individual, conjunta o separadamente; m) Por incurrir en cualquier otra causal establecida en la ley, sus normas reglamentarias, o disposiciones de autoridad competente, para exigir el pago de las obligaciones a cargo de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), amparadas con la presente hipoteca; n) Cuando se decreta por el Estado la expropiación del(los) bien(es) hipotecado(s) por cualquier causa o motivo, sin perjuicio de la vía procesal a través de la cual se adelante dicho procedimiento. En este evento, autoriza(n) a la entidad pública adquirente o beneficiaria a cualquier título y por cualquier razón, para entregar directamente a EL ACREEDOR, el valor de la indemnización, hasta concurrencia del total adeudado, de

Modelo autorizado para uso exclusivo de escritura pública. No tiene efecto para el rúbrico.

Modelo autorizado para uso exclusivo de escritura pública.



Modelo autorizado para uso exclusivo de escritura pública.

Modelo autorizado para uso exclusivo de escritura pública.

C6382270286

Contrato Hipotecario 28-10-26



acuerdo con la liquidación que hiciera EL ACREEDOR; n) Cuando el(los) bien(es) dado(s) en garantía se dañe(n) y deje(n) de ser garantía suficiente por cualquier causa.

**NOVENO. VIGENCIA DE LA HIPOTECA:** La hipoteca aquí constituida estará vigente mientras EL ACREEDOR no la cancele y mientras exista a su favor y a cargo de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), cualquier obligación pendiente de pago.

**DÉCIMO. AUSENCIA DE NOVACIÓN:** La presente hipoteca no modifica, altera, extingue, ni nova las garantías reales y/o personales que con anterioridad se hubieran otorgado a favor de EL ACREEDOR, para caucionar obligaciones a cargo de las personas cuyas deudas se garantizan con esta hipoteca.

**DÉCIMOPRIMERO. CESIÓN:** EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) acepta(n) desde ahora con todas las consecuencias señaladas en la ley y sin necesidad de notificación alguna, la cesión, endoso, o traspaso que EL ACREEDOR realice de la garantía hipotecaria otorgada en desarrollo del presente instrumento, de los créditos y obligaciones a cargo de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), amparados por la garantía hipotecaria, y de los contratos que celebre en relación con la administración del(los) inmueble(s) objeto de esta garantía hipotecaria, en cuyo caso adicionalmente, dicho tercero adquirirá automáticamente y sin necesidad de cesión adicional alguna, el carácter de beneficiario a título oneroso, de las pólizas de seguro, tanto de incendio y terremoto como de vida que se expidan a favor de EL ACREEDOR, para amparar los riesgos sobre el(los) bien(es) hipotecado(s) y la vida de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S).

**PARÁGRAFO:** De conformidad con lo dispuesto por el Artículo 24 de la Ley 548 de 1997, en caso de que el crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por EL ACREEDOR a EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), sea cedido a otra entidad, a petición de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), EL ACREEDOR autorizará la cesión del crédito y de esta garantía dentro de los términos allí señalados, una vez EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) cumpla(n) con las condiciones y requisitos establecidos en dicha norma para el perfeccionamiento de la cesión del

papel notarial para sus efectos en la escritura pública. No tiene costo para el usuario



12/27/07

02-01-02 + Moscow on 25 July 2002

**DÉCIMOQUINTO. APLICACIÓN DE PRIVILEGIOS REALES:** En ningún caso, el privilegio que se desprende de la presente garantía real hipotecaria, se afectará, disminuirá o cesará, ni aún en aquellos casos cuando EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) sea(n) admitido(s) en un proceso de insolvencia, toda vez que para tales eventos, las partes acuerdan desde este mismo momento, que tal privilegio real se podrá hacer efectivo dentro de los mismos, en los términos que prevé la Ley 1676 de 2013 y los decretos que la reglamenten, modifiquen o sustituyan, en materia de regulación de garantías en procesos insolvencia.

Presente **INDIRA CLARO MARTÍNEZ**, mayor de edad, domiciliado en Los Patios (N. de S.), identificado con la cédula de ciudadanía número 60.336.237, manifestó que: **PRIMERO:** Para los efectos del presente instrumento, obra en nombre y representación, en su condición de apoderado especial de **BANCOLOMBIA S.A.** (para todos los efectos **EL ACREEDOR**), según se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia y/o con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio y poder especial debidamente conferido para el efecto mediante escritura pública No. 1720 del trece (13) de Octubre de dos mil veinte (2020) otorgada en la Notaría Veintinueve (29) del Circulo de Medellín; documentos que presenta para su protocolización con el presente instrumento. **SEGUNDO:** En la condición antes mencionada, acepta para **EL ACREEDOR**, la garantía y demás declaraciones contenidas en la presente escritura, por encontrarse en todo a su entera satisfacción.

**PARAGRAFO: SE PROTOCOLIZA CARTA DE CREDITO POR VALOR DE \$329.636.542,00**

Se presentó el siguiente comprobante: **DANDO CUMPLIMIENTO A LAS DISPOSICIONES LEGALES VIGENTES SOBRE LA MATERIA, SE PRESENTA EL SIGUIENTE COMPROBANTE QUE ACREDITA EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES TRIBUTARIAS. - PAZ Y SALVO MUNICIPAL NUMERO 257152 LA TESORERIA HACE CONSTAR QUE EL CONTRIBUYENTE RELACIONADO A**

*Señal notarial para una declaración en la escritura pública - No tiene costo para el notario*

República de Colombia



República de Colombia



Ca362270288



El presente instrumento para uso exclusivo de capital de inversión, certificación y inscripción del archivo notarial.

NOTARIA S DE CUCUTA  
LON ALBERTO CASTRO RIVERA  
NOTARIO

CONTINUACION SE ENCUENTRA A PAZ Y SALVO DE IMPUESTO PREDIAL INCLUIDA LA AUTORIZACION DE VALORIZACION POR BENEFICIO GENERAL VIGENCIA 2021 A NOMBRE DE OMAIRA CARRILLO SUAREZ, PREDIO NUMERO: 011.106390073801, AVALUO \$128.801.000.00, EXPEDIDO EN SAN JOSE DE CUCUTA (N.S), EL 09/04/2021, VALIDO HASTA 31/12/2021, EL PRESENTE SE EXPIDE PARA TODOS LOS TRAMITES LEGALES FIRMADO POR GUILLERMO PEREZ G. - SECRETARIO DEL TESORO, VALENTINA RAMIREZ - SECRETARIA DE VALORIZACION Y PLUSVALIA. Se expide de conformidad con el Acuerdo 040 de 2010 y Acuerdo No.056 del 03 de Octubre de 2.011. Se expide autorización de inscripción de actos, escrituras, títulos y demás documentos sujetos a registro por estar a paz y salvo en la cuota anual de valorización de conformidad con el Art. 60 y 61 de Decreto 1304/1970, Art. 239 y 240 Decreto ley 1333/1986, Art. 14 Ley 1579/2012 y las normas municipales correspondientes al Acuerdo No. 0025/2000, Acuerdo No.0001/2006, Resolución 1881/2006, Acuerdo No.003/2017 modificado por el Acuerdo 012/2017, Resolución 0001/2018. -- Se autoriza a la Oficina de Instrumentos Públicos del Municipio de San José de Cúcuta, registrar en el folio de matrícula inmobiliaria los documentos sujetos a registro del predio que se relaciona en el paz y salvo por encontrarse al día en el pago de la cuota de la contribución de valorización por beneficio general en la vigencia actual.

CONDominio: SE PROTOCOLIZA PAZ Y SALVO DE CONDOMINIO DEL INMUEBLE ANTERIORMENTE DESCRITO, EXPEDIDO POR EL ADMINISTRADOR DEL CONJUNTO CASA REAL CON FECHA 16 DE ABRIL DE 2021.

HASTA AQUÍ LA MINUTA PRESENTADA  
EL SUSCRITO NOTARIO QUINTO DEL CIRCULO DE CUCUTA EN SUS ATRIBUCIONES CONTEMPLADAS EN EL ARTICULO 12 DEL DECRETO 2148 DE 1983, AUTORIZA A LA DOCTORA INDIRA CLARO MARTINEZ EN REPRESENTACION DEL BANCOLOMBIA PARA QUE EL PRESENTE INSTRUMENTO SEA SUSCRITO POR LA PERSONA FUERA DEL RECINTO NOTARIAL EN LA OFICINA DE LA ENTIDAD QUE REPRESENTA.

El presente instrumento para uso exclusivo en la escritura pública. No tiene costo para el notario.

El presente instrumento para uso exclusivo en la escritura pública. No tiene costo para el notario.

El presente instrumento para uso exclusivo en la escritura pública. No tiene costo para el notario.

El presente instrumento para uso exclusivo en la escritura pública. No tiene costo para el notario.

Ca362270288

Ca362270288

Ca362270288

## OTORGAMIENTO

### CONSTANCIA NOTARIAL

La Notaría no asume ninguna responsabilidad por errores o inexactitudes establecidas con posterioridad a la firma del otorgante y del Notario, toda vez que el interesado ha tenido oportunidad de leer y verificar la totalidad de la información contenida en la presente escritura y se ha advertido cualquier error de diligencia que ha sido debidamente corregido. Las aclaraciones, modificaciones o correcciones que tuviere que hacerse deberán ser subsanadas mediante durante el otorgamiento de una nueva escritura suscrita por el (ella, ellos) mismo (a s) que intervinieron en la inicial y sufragada por los mismos. (Artículo 35 Decreto Ley 650 de 1970).

### ADVERTENCIA

El Notario advierte al (a la, los) compareciente(s) que la Notaría no hace estudios sobre titulaciones anteriores, ni revisiones sobre la situación jurídica del bien materia del contrato sobre el cual no asume ninguna responsabilidad, la cual corresponde al (a la, los) mismo (a) interesado (a s). El (La, los) adquirente(s) declara(n) conocer la situación jurídica del bien materia del contrato y conocer a la(s) persona(s) con quien(es) contrata(n).

### LECTURA Y AUTORIZACION

Leído el presente instrumento por el (la, los) otorgante(s), se hicieron las advertencias pertinentes y en especial las relacionadas con: La necesidad de inscribir la copia en el competente registro dentro del término perentorio de dos (02) meses calendario contados a partir de la fecha de otorgamiento de este instrumento, cuyo incumplimiento causará intereses moratorios por mes o fracción del mes de retraso, liquidados sobre el valor del Impuesto de Registro y Abolación. (Ley 223 de 1995 art. 231 y Decreto 650 de 1996 art. 14). Aprobado en su totalidad el contenido, es firmado por el (la, los) compareciente(s) ante mí y conmigo el Notario quien lo autorizo y doy fe.

EXTENDIDO: El presente documento en las hojas de papel notarial números:

Aa072711414, Aa072711415, Aa072711416, Aa072711417, Aa072711418,  
Aa072711419, Aa072711420, Aa072711421, Aa072711422, Aa072711423.

El papel notarial sólo tiene validez en la secretaría pública. No tiene costo para el usuario.









# ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA

REPUBLICA DE COLOMBIA ALCALDIA SAN JOSE DE CUCUTA	SISTEMA DE GESTION DE CALIDAD Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO EMBARGO Y SECUESTRO DE BIENES	VERSION. 1
		VIGENCIA JUNIO 2011
Misional de la Gestión Municipal	INSPECCION QUINTA URBANA DE POLICIA	Gestión de convivencia y seguridad ciudadana

## INSPECCION QUINTA URBANA DE POLICIA

### DILIGENCIA DE SECUESTRO DE BIEN INMUEBLE.

UBICADO EN: CONJUNTO CERRADO CASA REAL – MANZANA A LOTE 3 INTERIOR A-3 DE CUCUTA.

DEMANDANTE: BANCOLOMBIA S.A

DEMANDADO: LUIS FELIPE QUINTERO LOPEZ

DESPACHO COMISORIO CON RAD: 2022-029

ORDENADO POR: JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE CUCUTA.

En el Municipio de San José de Cúcuta, a los doce (12) días del mes de Diciembre de 2022 siendo las dos y treinta (2:30) de la tarde, fecha y hora señalada en auto que antecede. En este estado de la diligencia la suscrita inspectora Quinta urbana de Policía se constituye en diligencia de Secuestro de Bien inmueble y a su vez dando cumplimiento a comisión dada por el Subsecretario de Concertación Ciudadana de este municipio. ACTO SEGUIDO nos reunimos en el despacho de la Inspección Cuarta Urbana de Policía de Cúcuta Norte de Santander, la Doctora **JEIMY ANDREA PARDO GARCÍA** identificado con Cédula de Ciudadanía N° 1092.353.796 de Villa del Rosario y T.P N° 298.812 del C.S.J. La suscrita inspectora procede a nombrar como secuestre a la señora la señora **MARIA CONSUELO CRUZ** identificada con la cedula de ciudadanía No. 60.304.044 expedida en Cúcuta domiciliada en Avenida 4 # 7-47 Centro de Cúcuta. ACTO SEGUIDO. La suscrita Inspectora procede a tomarle el juramento de rigor, por cuya gravedad juró cumplir bien y fielmente con los deberes que el cargo le impone a su leal saber y entender. En este estado de la diligencia la suscrita inspectora ordena el traslado del personal que interviene en la diligencia a la dirección antes mencionada. Una vez allí fuimos atendidos por: AURA ELVIRA BERMUDEZ identificado (a) con la cedula de ciudadanía N° I. 14.783.119 de Venezuela a quien se le informa el objeto de la presente diligencia y permite el libre acceso al interior del mismo. En este estado de la diligencia solicita el uso de la palabra el apoderado (a) de la parte actora quien manifiesta: Solicito respetuosamente a la señora Inspectora de Policía Urbana, llevar a cabo la diligencia de Secuestro del bien inmueble ubicado en CONJUNTO CERRADO CASA REAL – MANZANA A LOTE 3 INTERIOR A-3 DE CUCUTA, distinguido con la matrícula inmobiliaria N° 260 - 263064 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Alinderado así:

**NOR OCCIDENTE:** Con vía interna del conjunto Casa Real en una distancia de 6 m.

**NOR ORIENTE:** Limita con el lote 4 de la misma manzana en una distancia de 15.59 m.

**SUR ORIENTE:** Limita con el muro de cerramiento de la Urbanización la Florida en una extensión de 8 m.

**SUR OCCIDENTE:** Limita con el lote # 12 de la misma manzana en una extensión de 15.61 m.





# ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA

REPUBLICA DE COLOMBIA ALCALDIA SAN JOSE DE CUCUTA	SISTEMA DE GESTION DE CALIDAD Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO EMBARGO Y SECUESTRO DE BIENES	VERSION. 1
		VIGENCIA JUNIO 2011
Misional de la Gestión Municipal	INSPECCION QUINTA URBANA DE POLICIA	Gestión de convivencia y seguridad ciudadana

## INSPECCION QUINTA URBANA DE POLICIA

Procede la secuestre a identificar el inmueble:

Se trata de un lote de terreno propio junto con la casa sobre él construido con antejardín y galaje cubierto con piso en cerámica con encastramiento en muro de ladrillo, estucado y pintado, puerta de entrada en lámina metálica con vidrio de doble hoja corrediza donde uno de los vidrios se encuentra partido, sala-comedor con un ventanal en lámina metálica con vidrio-corrediza que da hacia un patio interior con reja metálica en la parte del techo. Una habitación con puerta en madera y ventana con vista hacia el interior del conjunto. Un baño auxiliar con puerta en madera y accesorios. Cocina semi-integral con mesón, lavaplatos metálico y gaveteros en madera. Estufa empotrada de wato (4) puestos y su campana. Patio de ropas cubierto con su





## ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA

REPUBLICA DE COLOMBIA ALCALDIA SAN JOSE DE CUCUTA	SISTEMA DE GESTION DE CALIDAD Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO <b>EMBARGO Y SECUESTRO DE BIENES</b>	VERSION. 1
		VIGENCIA JUNIO 2011
Misional de la Gestión Municipal	INSPECCION QUINTA URBANA DE POLICIA	Gestión de convivencia y seguridad ciudadana

### INSPECCION QUINTA URBANA DE POLICIA

lavadero. Seguidamente por la sala encontramos  
unas escaleras en cerámica, pasamanos en vidrio que  
da a un segundo piso donde se encuentran tres (3)  
habitaciones todas con closet y puerta en madera.  
La principal una puerta en lámina metálica con vi-  
drio wiregrid que comunica al balcón con vista a  
la calle. La principal con baño y baño auxiliar  
con puerta en madera y accesorios. En general, po-  
redes en ladrillo, estucados y pintados, pisos  
en cerámica, techo en platabanda, machimbre  
y teja de barro. Servicios de agua, luz, alcanto-  
rillado y se encuentra habitado por el demandado  
y su familia. Se deja constancia por parte de  
la apoderada sustituta que cancela la  
suma de \$70.000 pesos como gastos de  
transporte para la diligencia.






# ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA

REPUBLICA DE COLOMBIA ALCALDIA SAN JOSE DE CUCUTA	SISTEMA DE GESTION DE CALIDAD Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO EMBARGO Y SECUESTRO DE BIENES	VERSION. 1
		VIGENCIA JUNIO 2011
Misional de la Gestión Municipal	INSPECCION QUINTA URBANA DE POLICIA	Gestión de convivencia y seguridad ciudadana

## INSPECCION QUINTA URBANA DE POLICIA

La suscrita inspectora Quinta Urbana de Policía, teniendo en cuenta que nos encontramos en el bien inmueble objeto de comisión y una vez descrito por su ubicación, linderos y composición física procede a declararlo legalmente **SECUESTRADO**. La anterior decisión queda notificada por estrado; y del mismo bien inmueble se le hace entrega a la Secuestre quien manifiesta que lo recibe de conformidad y en el estado en que se encuentra. Se asigna como gastos para la diligencia de secuestro la suma de Trescientos mil pesos (\$ 300.000) requiriendo al abogado para su pago quien manifiesta que los mismos serán cancelados en la presente diligencia. Se deja constancia por parte de quien atendió la diligencia que se dió buen trato, que no se perdió nada ni se presentó documento alguno respecto a la diligencia. No siendo otro el objeto de la presente diligencia se termina y firma una vez leída y aprobada por los que en ella intervinieron.

EN CONSTANCIA FIRMAN

  
**INGRID FABIOLA ORTIZ CARRILLO**  
Inspectora Quinta Urbana de Policía

  
**JEIMY ANDREA PARDO GARCÍA**  
Apoderada sustituta parte actora


  
**CONSUELO CRUZ**

Secuestre

Celular: 314 318 3528

Correo:

mscon6070@hotmail.com

  
Atendió diligencia





ESCRITURA PÚBLICA:

Nº 2240-2015

NOTARIA SEGUNDA DE CUCUTA.

ESCRITURA PUBLICA: DOS MIL DOSCIENTOS CUARENTA.

(2.240)

FECHA DE OTORGAMIENTO: ONCE (11) DIAS DEL MES DE ABRIL DEL AÑO DOS MIL QUINCE (2.015).

FORMATO DE CALIFICACION

Art. 8, Par.4 LEY 1579 / 2012

MATRICULA INMOBILIARIA: 260-263064

CODIGO CATASTRAL: 011105390073801

UBICACIÓN DEL PREDIO

URBANO	RURAL	MUNICIPIO	DEPARTAMENTO
X		SAN JOSE DE CUCUTA	NORTE DE SANTANDER

NOMBRE O DIRECCION

LOTE NUMERO TRES (3) SE ENCUENTRA UBICADO EN LA MANZANA A DE LA CALLE PRIMERA (1ª) CON ACCESO COMÚN POR LA PORTERÍA PRINCIPAL IDENTIFICADA CON LA NOMENCLATURA URBANA CERO GUIÓN CINCUENTA (0-50) E INTERNAMENTE IDENTIFICADO COMO INTERIOR A GUIÓN TRES (A-3). CONJUNTO CERRADO CASA REAL SECTOR LA FLORIDA SAN LUIS.

DOCUMENTO

CLASE	NUMERO	FECHA	OFICINA DE ORIGEN	CIUDAD
ESCRITURA	2.240	11-04-15	NOTARIA SEGUNDA	CUCUTA
CODIGO REGISTRAL	NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO			VALOR DEL ACTO
	ESPECIFICACION			
0149	DECLARACIÓN DE CONSTRUCCIÓN			\$20.000.000



0122	COMPRAVENTA DE CASA	\$108.000.000
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO		NUMERO DE IDENTIFICACION
CONSTRUCTORA RIVER HOUSE S.A.S		NIT.900272433-7.
MARIA MATEA ZAMBRANO TARAZONA		60.385.317

CON LA ANTERIOR INFORMACION SE DA CABAL CUMPLIMIENTO A LO DISPUESTO POR LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO MEDIANTE RESOLUCION NUMERO 0465 DEL 21 DE ENERO DE 2013 EN DESARROLLO DE LA LEY 1579 DE 2012 EXPEDIDA POR EL GOBIERNO NACIONAL

En la ciudad de Cúcuta, Departamento Norte de Santander, República de Colombia, a los ONCE (11) - - - - días del mes de ABRIL - - - - del año dos mil quince (2.015), al despacho de la NOTARIA SEGUNDA DE CÚCUTA, cuyo Notario Titular es JAIME ENRIQUE GONZALEZ MARROQUIN, compareció el señor OTTO YAÑEZ AYALA, mayor de edad, vecino de esta ciudad, quien se identificó con la cédula de ciudadanía Número 13.236.469 expedida en Cúcuta, obrando en este acto como representante legal de la sociedad CONSTRUCTORA RIVER HOUSE S.A.S. antes CONSTRUCTORA RIVER HOUSE LTDA. CON NIT.900272433-7, en calidad de Gerente, según se acredita con el certificado de la Cámara de Comercio de Cúcuta, documento que se anexa para su protocolización e inserción en las copias que de este instrumento se expidan y manifestó.

**PRIMERO.-** Que la sociedad es propietaria del siguiente inmueble: UN LOTE DE TERRENO IDENTIFICADO CON EL NUMERO TRES ( 3 ) DE LA MANZANA A, UBICADA EN LA CALLE PRIMERA (1ª) NUMERO CERO GUION CINCUENTA (0-50) INTERIOR A GUION TRES (A-3), DEL CONJUNTO CERRADO CASA REAL, SECTOR LA FLORIDA SAN LUIS, Municipio de Cúcuta, cuenta con un área de noventa y tres punto setenta y dos metros cuadrados (93.72 metros cuadrados).

Hoja notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario





A este inmueble le corresponden los siguientes linderos y medidas: **NOR-OCCIDENTE:** con vía interna del conjunto CASA REAL, en una extensión de seis metros (6.00 metros). -----

**NOR-ORIENTE:** limita con el lote cuatro (4) de la misma manzana en una extensión de quince punto cincuenta y nueve metros ( 15.59 metros). -----

**SUR-ORIENTE:** Limita con el muro externo de cerramiento de la urbanización La Florida, en una extensión de seis metros (6.00 metros). -----

**SUR-OCCIDENTE:** limita con el lote numero dos (2) de la misma manzana, en una extensión de quince punto sesenta y un metros (15.61 metros).-----

**COEFICIENTE DE PROPIEDAD** del 1.285%. -----

El inmueble se encuentra registrado al folio de matrícula inmobiliaria No. 260-263064 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta. -----

**LINDEROS DE LA MANZANA A: MANZANA A:** Cuenta con un área de 1.977,62 M2, alinderado de la siguiente manera: **NOR-OCCIDENTE:** En línea recta, en dirección nor-orienté en una longitud de noventa y nueve punto sesenta y siete metros (99.67 metros), cruza en dirección norte en una longitud de treinta y uno punto cincuenta y seis metros (31.56 metros), de donde gira en dirección orienté en una longitud de catorce punto diecinueve metros (14.19 metros), colindando en todo el lindero con vía interna del conjunto; -----

**ORIENTE:** En línea quebrada en una longitud aproximada de veintitrés punto diecinueve metros (23,19 metros), colindando con zona común de antejardín del conjunto, cruza en dirección orienté en una extensión de tres metros (3.00 metros) colindando con zona común de antejardín, de allí gira en dirección sur-occidente en una longitud de veintisiete punto noventa metros (27,90 metros) colindando con la urbanización La Florida, muro de cerramiento de por medio; -----

**SUR-OCCIDENTE:** En línea recta en una longitud de noventa y cinco punto cuarenta y ocho metros (95,48 metros), colindando con la urbanización La Florida, muro de cerramiento de por medio. -----

**SUR-OCCIDENTE:** En una longitud de quince punto treinta y dos metros (15.32 metros), colindando con zona común de antejardín del conjunto. Esta manzana se integra por dieciséis (16) lotes de terreno enumerados del uno (1) al dieciséis (16), sobre los cuales se construirán posteriormente las casas 1 a la 16 y los cuales se



describen a continuación con sus áreas, medidas y linderos.-----

La ubicación y los linderos generales del Conjunto Cerrado Casa Real del que hace parte el inmueble acabado de describir son los siguientes: El terreno donde se ubica el conjunto cerrado "CASA REAL" Cuenta con un área de TRECE MIL CIENTO SESENTA Y UN METROS CUADRADOS CON SESENTA CENTIMETROS CUADRADOS (13.161.60 m<sup>2</sup>), sobre los cuales se desarrollará el Conjunto cerrado CASA REAL, comprendidos en un lote de terreno que cuenta con los siguientes linderos y medidas: **NORTE:** En línea recta en una longitud de ciento cincuenta punto veinticuatro metros (150,24 metros), colindando con el lote de reserva para futuro desarrollo;-----

**ORIENTE:** En línea quebrada en una longitud aproximada de ciento trece punto setenta y uno metros (113,71 metros), colindando con las urbanizaciones Villa Paola y La Florida y con vía pública que conduce a la carretera a Ureña;-----

**SUR-ORIENTE:** En línea quebrada en una longitud de noventa y cinco punto cuarenta y ocho metros (95,48 metros), colindando con la urbanización La Florida; --

**NOR- OCCIDENTE:** En una longitud de ochenta punto setenta y cuatro metros (80.74 metros), colindando con vía pública; -----

**OCCIDENTE:** En una longitud de cincuenta y seis punto setenta y cuatro metros (56,74 metros), colindando con vía pública. -----

-----  
**PARÁGRAFO - RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL** El conjunto Cerrado Casa Real, se encuentra sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, en los términos de la escritura pública número nueve mil setecientos quince (9.715) del diecinueve (19) de Diciembre del año dos mil nueve (2.009) de la Notaría Segunda de Cúcuta, debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta. --

-----  
**SEGUNDO: TRADICION.** Que el inmueble anteriormente descrito lo hubo el otorgante por compra a Otto Yañez Ayala y Margarita Estella Ramirez Yañez, mediante escritura número nueve mil doscientos cincuenta y ocho (9.258) de fecha treinta y uno (31) de Diciembre del año dos mil diez (2.010) otorgada en la Notaría Segunda (2<sup>a.</sup>) de Cúcuta, título de propiedad que se encuentra inscrito en la Oficina

-----  
----- en la escritura pública - No tiene costo para el usuario





de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta bajo el folio de matrícula inmobiliaria número **260-263064** de Cúcuta. -----

**TERCERO: CONSTRUCCION.** Que la sociedad, debidamente autorizado por medio de la Licencia de Construcción de Edificaciones Modalidad Obra Nueva Licencia No.6603 de fecha veintiocho (28) de Junio de dos mil diez (2.010) expedida por la Curaduría Urbana No.2 de San José de Cúcuta, documento que se anexa para su protocolización e inserción en las copias que de este instrumento se expidan, y durante el período comprendido entre el veintiocho (28) de junio de dos mil diez (2010) al veintiocho (28) de Junio de dos mil doce (2.012), en vigencia de la misma, sobre el lote en mención el otorgante construyó una vivienda de dos (2) pisos compuesta cada una por: **PRIMER PISO:** Sala, comedor, cocina, estudio, baño auxiliar, patio de ropas y un (1) parqueo. **SEGUNDO PISO:** Tres (3) alcobas, dos (2) baños, vestier, hall y balcón. -----

**CUARTO: INVERSION.-** Que la sociedad invirtió en dicha construcción la suma de **VEINTE/MILLONES DE PESOS (\$20.000.000) MONEDA LEGAL COLOMBIANA**, dinero invertido en materiales y mano de obra. -----

**QUINTO; LIBERTAD.** Que la sociedad otorgante tiene posesión del lote y mejoras desde hace más de dos (02) AÑOS, en forma quieta, pública y pacífica sin que ninguna persona o autoridad le haya perturbado en la libre posesión y usufructo de lo que declara, hallándose el inmueble libre de toda clase de gravámenes, condiciones resolutorias y limitaciones del dominio, comprometiéndose a saneamiento de lo que declara en los casos previstos en la ley. -----

**SEXTO.** Que en virtud de lo anteriormente expuesto solicita al señor Registrador de Instrumentos Públicos tome nota del contenido del presente instrumento y proceda hacer la respectiva anotación al folio de **MATRICULA INMOBILIARIA No.260-263064** de la oficina Cúcuta. -----

-----**SEGUNDO ACTO COMPRAVENTA.**-----

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



compareció el señor **OTTO YAÑEZ AYALA**, mayor de edad, vecino de esta ciudad, quien se identificó con la cédula de ciudadanía Número 13.236.469 expedida en Cúcuta, obrando en este acto como representante legal de la sociedad **CONSTRUCTORA RIVER HOUSE S.A.S.** antes **CONSTRUCTORA RIVER HOUSE LTDA.** CON NIT.900272433-7, en calidad de Gerente, según se acredita con el certificado de la Cámara de Comercio de Cúcuta, documento que se anexa para su protocolización e inserción en las copias que de este instrumento se expidan, obrando en este acto en nombre propio, quien(es) a lo largo del presente instrumento se seguirá(n) llamando **LA SOCIEDAD VENDEDORA**, por una parte, -----

-----  
y, por la otra, **MARIA MATEA ZAMBRANO TARAZONA**, mujer, mayor de edad, , de nacionalidad colombiana , vecina de esta ciudad, quien se identificó con la cédula de ciudadanía numero 60.385.317 expedida en Cúcuta, y quien dijo ser soltera sin unión marital de hecho, obrando en este acto en nombre propio, quien(es) en adelante se denominará(n) **LA COMPRADORA**, -----

-----  
y manifestaron que, siendo plenamente capaces, han celebrado el **CONTRATO DE COMPRAVENTA** que se regirá por las normas aplicables a la materia conforme a la legislación colombiana, y especialmente por las siguientes cláusulas: -----

-----  
**MANIFESTACIÓN PREVIA DE LA SOCIEDAD VENDEDORA SOBRE AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR.** **LA SOCIEDAD VENDEDORA** declara que el inmueble objeto del contrato que por esta escritura pública se perfecciona, destinado a vivienda y cuya descripción se establecerá a lo largo del presente instrumento, **NO SE ENCUENTRA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR**. Esta manifestación la hace(n), bajo la gravedad del juramento y a sabiendas de las implicaciones legales que acarrea jurar en falso, habiendo sido enterado(a) de lo dispuesto en la Ley 258 de 1996, modificada por la Ley 854 de 2003. -----

-----  
**PRIMERA.- OBJETO DEL CONTRATO.** **LA SOCIEDAD VENDEDORA** transfiere(n) a título de compraventa a favor de **LA COMPRADORA**, el derecho de dominio y la posesión material que tiene(n) y ejerce(n) sobre el siguiente inmueble, **UN LOTE DE**





TERRENO IDENTIFICADO CON EL NUMERO TRES ( 3 ) DE LA MANZANA A, UBICADA EN LA CALLE PRIMERA (1ª) NUMERO CERO GUION CINCUENTA (0-50) INTERIOR A GUION TRES (A-3), DEL CONJUNTO CERRADO CASA REAL, SECTOR LA FLORIDA SAN LUIS, Municipio de Cúcuta, cuenta con un área de noventa y tres punto setenta y dos metros cuadrados (93.72 metros cuadrados), JUNTO CON LA CASA DE HABITACIÓN SOBRE EL CONSTRUIDA. -----

A este inmueble le corresponden los siguientes linderos y medidas: **NOR-OCCIDENTE:** con vía interna del conjunto CASA REAL, en una extensión de seis metros (6.00 metros). -----

**NOR-ORIENTE:** limita con el lote cuatro (4) de la misma manzana en una extensión de quince punto cincuenta y nueve metros. ( 15.59 metros). -----

**SUR-ORIENTE:** Limita con el muro externo de cerramiento de la urbanización La Florida, en una extensión de seis metros (6.00 metros). -----

**SUR-OCCIDENTE:** limita con el lote número dos (2) de la misma manzana, en una extensión de quince punto sesenta y un metros (15.61 metros). -----

**COEFICIENTE DE PROPIEDAD** del 1.285%. -----

El inmueble se encuentra registrado al folio de matrícula inmobiliaria No. 260-263064 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta. -----

**LINDEROS DE LA MANZANA A: MANZANA A:** Cuenta con un área de 1.977,62 M2, alinderado de la siguiente manera: **NOR-OCCIDENTE:** En línea recta, en dirección nor-orienté en una longitud de noventa y nueve punto sesenta y siete metros (99.67 metros), cruza en dirección norte en una longitud de treinta y uno punto cincuenta y seis metros (31.56 metros), de donde gira en dirección orienté en una longitud de catorce punto diecinueve metros (14.19 metros), colindando en todo el lindero con vía interna del conjunto; -----

**ORIENTE:** En línea quebrada en una longitud aproximada de veintitrés punto diecinueve metros (23,19 metros), colindando con zona común de antejardín del conjunto, cruza en dirección orienté en una extensión de tres metros (3.00 metros) colindando con zona común de antejardín, de allí gira en dirección sur-occidenté en una longitud de veintisiete punto noventa metros (27,90 metros) colindando con la urbanización La Florida, muro de cerramiento de por medio; -----

NOTARIO SEGUNDO DE CÚCUTA



**SUR-OCCIDENTE:** En línea recta en una longitud de noventa y cinco punto cuarenta y ocho metros (95,48 metros), colindando con la urbanización La Florida, muro de cerramiento de por medio. -----

**SUR-OCCIDENTE:** En una longitud de quince punto treinta y dos metros (15.32 metros), colindando con zona común de antejardín del conjunto. Esta manzana se integra por dieciséis (16) lotes de terreno enumerados del uno (1) al dieciséis (16), sobre los cuales se construirán posteriormente las casas 1 a la 16 y los cuales se describen a continuación con sus áreas, medidas y linderos.- - - - -

La ubicación y los linderos generales del Conjunto Cerrado Casa Real del que hace parte el inmueble acabado de describir son los siguientes: El terreno donde se ubica el conjunto cerrado "CASA REAL" Cuenta con un área de TRECE MIL CIENTO SESENTA Y UN METROS CUADRADOS CON SESENTA CENTIMETROS CUADRADOS (13.161.60 m<sup>2</sup>), sobre los cuales se desarrollará el Conjunto cerrado CASA REAL, comprendidos en un lote de terreno que cuenta con los siguientes linderos y medidas: **NORTE:** En línea recta en una longitud de ciento cincuenta punto veinticuatro metros (150,24 metros), colindando con el lote de reserva para futuro desarrollo;-----

**ORIENTE:** En línea quebrada en una longitud aproximada de ciento trece punto setenta y uno metros (113,71 metros), colindando con las urbanizaciones Villa Paola y La Florida y con vía pública que conduce a la carretera a Ureña;-----

**SUR-ORIENTE:** En línea quebrada en una longitud de noventa y cinco punto cuarenta y ocho metros (95,48 metros), colindando con la urbanización La Florida; - -

**NOR- OCCIDENTE:** En una longitud de ochenta punto setenta y cuatro metros (80.74 metros), colindando con vía pública; -----

**OCCIDENTE:** En una longitud de cincuenta y seis punto setenta y cuatro metros (56,74 metros), colindando con vía pública. -----

A este inmueble, objeto de la presente compraventa, le corresponde la cédula catastral 011105390073801.- - - - -

**PARAGRAFO PRIMERO: SE ANEXA PAZ Y SALVO DEL CONDOMINIO DEL**





CONJUNTO CERRADO CASA REAL.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.- RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.** El conjunto Cerrado Casa Real, del cual hace parte la unidad habitacional objeto de esta compraventa, se encuentra sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, en los términos de la escritura pública número nueve mil setecientos quince (9.715) del diecinueve (19) de Diciembre del año dos mil nueve (2.009) de la Notaría Segunda de Cúcuta, debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta.

**PARÁGRAFO TERCERO.- CUERPO CIERTO.** No obstante la estipulación sobre su extensión superficiaria, cabida y linderos, la venta se efectúa como cuerpo cierto.

**SEGUNDA.- TRADICIÓN.** LA SOCIEDAD VENDEDORA adquirió el inmueble de la siguiente forma: por compra a Otto Yañez Ayala y Margarita Estella Ramírez Yañez, mediante escritura número nueve mil doscientos cincuenta y ocho (9.258) de fecha treinta y uno (31) de Diciembre del año dos mil diez (2.010) otorgada en la Notaría Segunda (2ª.) de Cúcuta, y declarada la construcción conforme consta en la parte primera de este instrumento, título de propiedad que se encuentra inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta bajo el folio de matrícula inmobiliaria número 260-263064.

**TERCERA.- PRECIO Y FORMA DE PAGO.** El precio de esta compraventa es la suma de CIENTO/OCHO MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$108.000.000) que LA SOCIEDAD VENDEDORA declara haber recibido de LA COMPRADORA en su totalidad y a entera satisfacción.

**CUARTA.- DECLARACIONES DE LA SOCIEDAD VENDEDORA.** LA SOCIEDAD VENDEDORA garantiza a LA COMPRADORA que el derecho sobre el inmueble objeto de esta compraventa es de su exclusiva propiedad, y declaran que el bien vendido está libre de demandas civiles, embargo judicial, contratos de anticresis, arrendamientos, pleito pendiente, hipotecas; a excepción de las inherentes al

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el notario



reglamento de propiedad horizontal, el cual conoce y acepta, que su derecho de dominio no está sujeto a condiciones resolutorias, no tiene limitaciones, ni ha sido desmembrado, ni constituido en patrimonio de familia, a excepción de las inherentes al Reglamento de Propiedad Horizontal, el cual conoce y acepta, y que en todo caso se obligan a salir al saneamiento de la venta en los casos y términos de ley. Además manifiesta **LA SOCIEDAD VENDEDORA** que el inmueble se encuentra a paz y salvo por todo concepto de impuestos, tasas y contribuciones. -----

**QUINTA.- ENTREGA DEL INMUEBLE.** **LA SOCIEDAD VENDEDORA** hace entrega material del inmueble a **LA COMPRADORA**, quien declara recibirlo a entera satisfacción. -----

**SEXTA.- ACEPTACIÓN DE LA COMPRADORA.** Presente en este acto, MARIA MATEA ZAMBRANO TARAZONA, de anotaciones civiles ya conocidas, manifestó que acepta totalmente las declaraciones contenidas en la presente escritura pública y en especial la compraventa del inmueble descrito en su favor, con todas y cada una de las cláusulas y estipulaciones que contiene. Además declara conocer y aceptar el reglamento de propiedad horizontal al cual se halla sometido el inmueble que, por este instrumento, adquiere. -----

**CONSTANCIA DE INDAGACIÓN NOTARIAL SOBRE CONSTITUCIÓN DE AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR.** El suscrito Notario hace constar que ha indagado a **LA COMPRADORA**, acerca de su estado civil y la propiedad de otro bien inmueble afectado a vivienda familiar, a efectos de cumplir con lo dispuesto en el artículo sexto (6º) de la Ley 258 de 1996, modificada por la Ley 854 de 2003. **LA COMPRADORA** manifiesta que su estado civil es soltera sin unión marital de hecho. En consecuencia, el suscrito Notario, con sujeción a lo dispuesto en la normatividad mencionada, **SE ABSTIENE DE AFECTAR EL INMUEBLE A VIVIENDA FAMILIAR.** -----

**CUMPLIMIENTO DE LO ESTABLECIDO EN LA INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA No. 10 DE LA SUPERNOTARIADO** -----





**PAZ Y SALVO POR CONCEPTO DE SERVICIOS PUBLICOS DEL INMUEBLE:** El Notario ha advertido e insistido a las partes y comparecientes sobre la importancia y la responsabilidad de percatarse de la situación jurídica del inmueble y de la carga legal de cuidado, atención y conocimiento que el ordenamiento les prescribe, en especial sobre la identidad y calidad de las personas que contratan entre sí, de conformidad con las instrucciones administrativas de la Superintendencia de Notariado y Registro; en desarrollo de los Acuerdos Municipales se impone a las personas que transfieren y adquieren bienes raíces, conocer el estado de los servicios públicos y el balance de cuentas para que de común acuerdo se paguen y cancelen las facturas correspondientes, para lo cual las partes declaran conocer previamente las cuentas de servicios públicos a pagar, y así lo declaran expresamente ante Notario y sus funcionarios, y solidariamente se reconocen en la obligación. El Notario en su función de consejero y de ejercer el control de legalidad, exhorta al COMPRADOR de vivienda sobre la conveniencia de que LAS VENDEDORAS declare la satisfacción del pago de los servicios públicos, del inmueble objeto del contrato (prestación del servicio notarial – instrucción administrativa No. 10 de Abril de 2004 – Superintendencia de Notariado y Registro). - ESTE ES UN CONSEJO APROPIADO PARA LOGRAR LA TRANSPARENCIA EN LOS NEGOCIOS, EVITAR RECLAMACIONES, PROTEGER LA SEGURIDAD JURIDICA Y LA CONFIANZA.-----

----- **ADVERTENCIA** -----

El Notario advierte al (a la, los) compareciente(s) que la Notaria no hace estudios sobre titulaciones anteriores, ni revisiones sobre la situación jurídica del bien materia del contrato sobre el cual no asume ninguna responsabilidad, la cual corresponde al (a la, los) mismos(s) interesados (a, s). – El (La, los) adquirientes(s) declara(n) conocer la situación jurídica del bien materias del contrato y conocer a la(s) persona(s) con quien (es) contrata(n). -----

**DECLARACIÓN DE VERIFICACIÓN DE LOS COMPARECIENTES.** Los comparecientes manifiestan que han verificado cuidadosamente sus nombres completos, sus respectivos estados civiles, los números de sus documentos de



identidad y demás datos, y declaran que todas las informaciones consignadas en la presente escritura pública son correctas y se ajustan a la voluntad por ellos expresada. Asumen, en consecuencia, la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud en los datos aquí consignados y la eventual CORRECCIÓN a que hubiere lugar por estos aspectos. Declaran que conocen la ley y saben que el notario responde de la regularidad formal de los instrumentos públicos que él autoriza, pero que no tiene responsabilidad frente a la veracidad de las declaraciones de los otorgantes. -----

**DOCUMENTOS QUE SE PROTOCOLIZAN: -----**

**1. PROTOCOLIZACIONES DE LEY. -----**

a) Representación legal de la sociedad vendedora. -----

b) Licencia de Construcción. -----

c) Paz y Salvo del Condominio. -----

**2- PROTOCOLIZACION DECISION VOLUNTARIA DE LOS OTORGANTES. -----**

NO HAY. -----

**3- COMPROBANTES FISCALES. -----**

ALCALDIA SAN JOSE DE CUCUTA PAZ Y SALVO MUNICIPAL NUMERO 146822  
LA TESORERIA HACE CONSTAR QUE EL CONTRIBUYENTE RELACIONADO A  
CONTINUACIÓN SE ENCUENTRA A PAZ Y SALVO POR TODO CONCEPTO CON  
EL FISCO MUNICIPAL, INCLUIDA LA CONTRIBUCIÓN POR VALORIZACIÓN.  
PROPIETARIO: SOC. CONSTRUCTORA RIVER HOUSE LTDA. CODIGO  
CATASTRAL: 011105390073801 AVALUO CATASTRAL \$ 107.700.000 FECHA  
DE EXPEDICIÓN: 17 DE MARZO DE 2015 VALIDO HASTA: 31 DICIEMBRE 2015.  
EL PRESENTE SE EXPIDE PARA TRAMITES LEGALES. Firma ilegible, Se expide  
de conformidad con Acuerdo 040 de 2010 y Acuerdo No. 066 del 03 de octubre de  
2011. -----



Lelda esta escritura a los comparecientes, extendida en las hojas de papel notarial números Aa022707236 - Aa022707191 - Aa022707192 - Aa022707193 - Aa022707237 - Aa022707195 - Aa022707196.

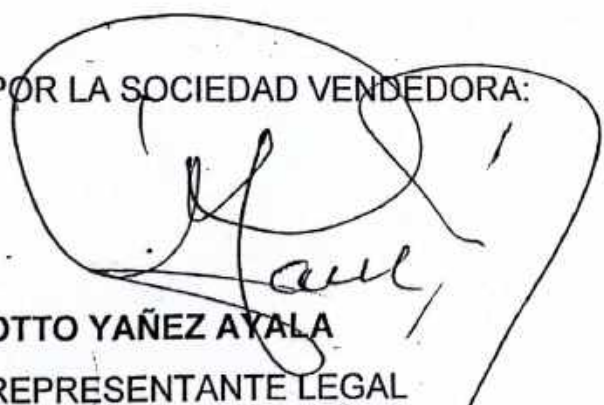
y tras habérseles hecho las advertencias sobre la formalidad de la inscripción de la copia en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta dentro del término de dos (2) meses, contados a partir de la fecha de otorgamiento, cuyo incumplimiento causará intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo, habiendo manifestado estar de acuerdo con todo lo aquí expresado, la aceptaron en los términos en que está redactada, le imparten su asentimiento y aprobación y en testimonio de ello, la firman conmigo, el Notario, de todo lo cual doy fe, y por ello la autorizo.

Derechos Notariales \$ 515.758 Iva 16% \$ 82.521 Recaudos \$ 21.900 - -

Resolución 0641 del 23 de enero de 2015. Se tomó firma y huella dactilar índice derecho de los comparecientes.

LOS OTORGANTES,

POR LA SOCIEDAD VENDEDORA:

  
OTTO YAÑEZ AYALA  
REPRESENTANTE LEGAL

C.C.No. 13236469

DIRECCION: Calle N. 10-50

OCUPACION Comerciante

TELEFONO: 315 2833068

LA COMPRADORA:



Nº 2240-2015

LA COMPRADORA:

*Maria M. Zambrano T.*  
MARIA MATEA ZAMBRANO TARAZONA

C.C.No. 60385317 *Cúcuta*

DIRECCION: *Condado del Este Apt 305.*

OCUPACION: *Hogar.*

TELEFONO 3103047579.

EL NOTARIO SEGUNDO DE CUCUTA

*[Signature]*  
JAIME ENRIQUE GONZALEZ MARROQUIN



*ecap.ventas-sán luis/oto. yañez -manzana A lote 3*









MAILING TO BE HANDLED VIA

No.	6803/10	Resolución No.	6603-08 de Junio de 2010
Expedición	28 de Junio de 2010	Fecha de Vencimiento	28 de Junio de 2012
Lo	L-083/10	de Fecha	21 de Mayo de 2010
Costo Obra	\$ 55.689.523,00	Impuesto Construcción	\$ 278.500,00
Recibo de Pago	26 de Marzo de 2010	Factura No.	CA-9153

por Urbano No.2 de San José de Cúcuta, en uso de sus facultades legales y en especial las que le confiere la Ley 160 de 1997 y sus Derechos Reglamentarios, el Plan de Ordenamiento Territorial y normas complementarias.

ario y/o titular licencia	CONSTRUCTORA RIVER HOUSE LTDA-NIT 900 272.433-7		
de Ciudadanía o NIT	MARGARITA RAMIREZ Y OTRO		
on (Nomenclatura y Barrio)	CALLE 1 # 0-50 MZ A LT 2/3, CONJ. CERRADO CASA REAL-SAN LUIS		
No.	011102690002000	Mal. Inmobiliaria No.	260-263063/260-263064

Factor responsable	JHON FRANCISCO ROJAS GARAVITO	Mat. No.	54202-098036 N. de S/der
Arg calculista	CARLOS ALVARO LOBO GARCIA	Mat. No.	54202-76982 N. de S/der
Acto diseños	CIRO ALEJANDRO MARTINEZ CARRILLO	Mat. No.	A54192006-88246527

Se realizará la Construcción de Dos (2) Viviendas Unifamiliares de Dos (2) pisos compuesta cada una por: 1ER piso = Sala, comedor, cocina, estudio, baño (1/1/1/1/1)

peso de ropas y un (1) parqueo. 7DO piso = Tres (3) alcobas, dos (2) baños, vestier, hall y balcón.

según modelo de ocupación Zona de Actividad Residencial ZR 8

ro de soluciones Dos (2)

total del lote	F.M.= 93.72 M2 Planos = 93.51 M2 C/U
----------------	--------------------------------------

40.41 M2	Estrato	3- Residencial	Índices	I.O. = 0.56 I.C. = 1.23
----------	---------	----------------	---------	-------------------------

Andenes Presenta 2.00 M//////////////////// Medida Antejardines Presenta 3.00 M////////////////////

construir por pisos Vivienda Tipo: 1ER piso = 53.10 M2 2DO piso = 62.10 M2 TOTAL = 115.20 M2

TOTAL A CONSTRUIR PARA DOS VIVIENDAS = 230.40 M2

Alisamiento Posterior Presenta 3.76 M a partir del 2do piso incluido este

Edificación En Pisos= Dos (2) Pisos

Estacionamientos	Presenta Uno (1) por vivienda. Total dos (2) unidades.
------------------	--

Algunas modificaciones requieren la aprobación de esta oficina. La licencia, planos y demás especificaciones deberán permanecer en el sitio de la obra y podrán ser solicitados en cualquier momento.

Elaborado por la Autoridad Competente (Oficina de Planeación o la que haga sus veces)

LA PRESENTE LICENCIA DE CONSTRUCCION SE ENCUENTRA CLASIFICADA EN LA CATEGORIA "BAJA COMPLEJIDAD" CONFORME A LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 10 DE LA LEY N° 27101.

[illegible]

Constructors

17/11/2011 11:11 AM 11:11 AM 11:11 AM River

101 ABR 2015

LOS ALBERTO VALERO MORA

por Urbano No.2 de San José de Guaymas

EL SUSCRITO NOTARIO SEGUNDO  
CERTIFICA

QUE LA PRESENTE FOTOCOPIA ES FIEL

REPRODUCCIÓN DE SU ORIGINAL EN LA ESCRITURA

PROTOCOLIZADA EN LA ESCRITURA

PUBLICAN No 2775

DE FECHA 8 DE Mayo

DE FECHA 5 DE 20 DE 1972

ANO 2014

111

CONFIDENTIAL - CONTAINS MARROQUIN

JAIME ENRIQUE GONZALEZ MARROQUIN  
NOTARIO SEGUNDO

47

Powered by 

EL SUSCRITO NOTARIO SEGUNDO  
CERTIFICA  
QUE LA PRESENTE FOTOCOPIA ES FIEL  
REPRODUCCIÓN DE SU ORIGINAL  
PROTOCOLIZADA EN LA ESCRITURA

PÚBLICA No 2775  
DE FECHA 8 DE Mayo  
AÑO 2014

JAIME ENRIQUE GONZALEZ MARROQUIN  
NOTARIO SEGUNDO



---

**Señor Juez,**  
E.S.D.

Por lo exigido en el Artículo 226 del Código General del Proceso, en mi calidad de Perito y para la providencia de la prueba pericial presentada por el suscrito, bajo la gravedad del juramento manifiesto:

**Yo LUIS FERNANDO GARCIA BUSTOS**, identificado con la cedula de ciudadanía No 88.197.626 de CUCUTA, de profesión ARQUITECTO, egresado y titulado en la Universidad Pontificia Javeriana; actualmente inscrito en el Registro Abierto Avaluadores – RAA AVAL-88197626 de la Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANA, con la siguientes categorías:

Categoría 1 - Inmuebles Urbanos  
Categoría 6 - Inmuebles Especiales

Otorgadas según, Régimen Académico Artículo 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013 y reglamentada en el Decreto 556 del 2014.

Por lo exigido en el Artículo 226 del Código General del Proceso, en mi calidad de Perito Valuador y para la providencia de la prueba pericial presentada por el suscrito, bajo la gravedad del juramento manifiesto;

Para efectos de Notificaciones mi dirección es CALLE 7 # 10E-30 B. COLSAG Cúcuta, mi correo electrónico es [lufgar72@hotmail.com](mailto:lufgar72@hotmail.com) , y mi teléfono de contacto es 3202343252

- a) *Mi opinión es independiente y corresponde a su real convicción profesional.*
- b) No he realizado publicaciones en materia de peritaje en los últimos 10 años.
- c) Lista de avalúos realizados por mí, los cuales se aportan en el presente archivo y en mi hoja de vida anexa a la presente.
- d) Informo que no he sido designado en procesos anteriores por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte, más que el avalúo realizado y presentado.
- e) Declaro que el método de Evaluación utilizado para la realización del Avalúo de Inmueble Urbano es el de Comparación y Reposición y cuya justificación metodológica es: Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo en lo establecido en el Decreto Número 1420 de 24 de julio de 1998 expedido por la Presidencia de



---

la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución y Reglamentación N° 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

- f) Declaro que los métodos utilizados en el avalúo realizado son los mismos métodos utilizados en el ejercicio regular de mi profesión, métodos de la Resolución y Reglamentación N° 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.
- g) *Que no me encuentro incurso en inhabilidades ni en las causales contenidas en el artículo [50](#), en lo pertinente.*

Mi opinión es autónoma, independiente y que corresponde a la real convicción profesional, los documentos aportados en el ejercicio de mi labor como Perito Avaluador son los enviados por la empresa para la cual laboro y con base en ellos se hace el estudio pertinente.

No tengo Investigaciones ni sanciones en lo referente a mi Profesión como arquitecto y Perito Avaluador.

**ESTUDIOS REALIZADOS:**

Profesional: ARQUITECTO

**Atentamente,**



**LUIS FERNANDO GARCIA BUSTOS**

C.C. 88.197.626 - Perito Avaluador

Dirección de Residencia: CALLE 7 # 10E-30 B. COLSAG

Celular: 3202343252

Correo electrónico: : lufgar72@hotmail.com



---

luis fernando garcía bustos  
Arquitecto – S. C. A.

*HOJA DE VIDA*

***NOMBRE :*** LUIS FERNANDO GARCIA BUSTOS

***EDAD:*** 46 AÑOS

***FECHA DE NACIMIENTO:*** 19 de Mayo de 1972

***LUGAR DE NACIMIENTO :*** Chinú - Córdoba..

***DOCUMENTO DE IDENTIDAD:*** C.C. 88.197.626 de Cúcuta.

***DIRECCION:*** Calle 9 No. 9E – 126. Barrio Colsag

***TELEFONO:*** 097 - 5 775747  
Cel. 320 2343252

***MAT. PROFESIONAL:*** 25700-72478 CND

***REGISTRO AVALUADOR:*** RAA AVAL-88197626

***CORREO ELECTRÓNICO:*** [lufgar72@hotmail.com](mailto:lufgar72@hotmail.com)

**ESTUDIOS REALIZADOS:**

***- PRIMARIA:*** Colegio Gimnasio Domingo Savio.  
Cúcuta.

***- SECUNDARIA:*** Colegio Calasanz. Cúcuta.

***- ESTUDIOS UNIVERSITARIOS:*** Pontificia Universidad Javeriana.  
Arquitectura.  
Santafé de Bogotá.

---

# luis fernando garcía bustos

Arquitecto – S. C. A.

## **Proyecto de Grado:**

*“Reencuentro con la Ciudad”* Recuperación Urbana del Centro de Cúcuta.  
Sector del Mercado La Sexta y La Central de Transportes.  
Santafé de Bogotá 1997.

## **POSTGRADOS:**

- Especialización en Administración de la Construcción. Universidad Francisco de Paula Santander. 2002-2003.

## **OTROS ESTUDIOS :**

- XXIV Congreso Nacional de Arquitectos. Arquitectura y Medio Ambiente. San Andrés Islas, Colombia, Octubre 11, 12, 13 de 1995.
- Seminario de Arquitectura Catalana .P.U.J. del 4 al 7 de Marzo de 1996. Santafé de Bogotá. D.C.
- XV Biental de Arquitectura. Repensando la Arquitectura. S.C.A. Santafé de Bogotá D.C. Octubre 31 a Noviembre 1 de 1996.
- Curso de Italiano. Cuatro Niveles. Instituto Italiano de Cultura. Abril-Mayo 1996. Oct.-Nov. 1997. Feb - Marzo 1998.
- Seminario Administración de Obras: Reingeniería en la Construcción. Camacol. Sena. Cúcuta, Mayo 8,9 y10 de 1998.
- Taller de Avalúos Urbanos. Lonja de Propiedad Raíz de Norte de Santander y Arauca. Cúcuta. Agosto 21 de 1998.
- Curso de Autocad 2000, Septiembre de 1999. R&C Capacitaciones. Centro Comercial Gran Boulevard. Cúcuta.
- Curso “Diseño y Construcción en Maderas. Sociedad Colombiana de Arquitectos. Norte de Santander. Abril 6, 7 y 8 de 2000. Cúcuta.

---

# luis fernando garcía bustos

Arquitecto – S. C. A.

- Curso de Avalúos de Inmuebles Urbanos y Rurales. Lonja Avaluadora. Sociedad Colombiana de Arquitectos. Septiembre 29 y 30 de 2000. Cúcuta.
- Curso de Normatividad Vigente para Avalúos. Lonja Avaluadora. Sociedad Colombiana de Arquitectos. Noviembre de 2000. Cúcuta.
- Seminario “Ciudades para Vivir”. Vivienda y Espacio Público. Sociedad Colombiana de Arquitectos. Cúcuta, Febrero 15 de 2001.
- Módulos de Capacitación Básico y Avanzado de Avalúos Urbanos. Intensidad 32 Horas. Lonja Avaluadora. Sociedad Colombiana de Arquitectos. Marzo de 2001. Cúcuta.
- VII Encuentro de la Arcilla y II Feria Binacional de la Construcción. Cúcuta. Abril 26,27 y 28 de 2001.
- Conferencia Los Combustibles Gaseosos en el ámbito de los servicios públicos. Gases del Oriente Cúcuta, Mayo 10 de 2001.
- Seminario “La participación en plusvalía”. Sociedad Colombiana de Arquitectos, Inval, Camacol. Cúcuta Junio 1 y 2 de 2001.
- XXVII Congreso Nacional de Arquitectura. Vivienda, Ciudad y Territorio. Cartagena de Indias. Septiembre 23 – 25 de 2001.
- Seminario “ASPECTOS PRACTICOS DE LA CONTRATACION CON EL ESTADO” San José de Cúcuta, Abril 25 y 26 de 2002.
- Seminario “ARQUITECTURA Y PATRIMONIO” Testimonio de Identidad. San José de Cúcuta, Noviembre 2 y 3 de 2002.
- Primer Congreso de Arquitectura Contemporánea. Sueño y Realidad. Universidad Francisco de Paula Santander. Cúcuta, Mayo 1-2-3 de 2003.
- XXVIII Congreso Nacional de Arquitectura. 2003. Arquitectura y Globalización. Sociedad Colombiana de Arquitectos. Manizales. Octubre 9,10 y 11 de 2003.
- Curso Básico de Avalúos Urbanos. Primer Nivel. División Lonja Inmobiliaria. Sociedad Colombiana de Arquitectos. Cúcuta. Noviembre 14 y 15 de 2003.
- Seminario de Mampostería Estructural y no Estructural. Diseño y Construcción Sismo Resistentes. ANFALIT. Cúcuta. Noviembre 20 y 21 de 2003.



---

# luis fernando garcía bustos

Arquitecto – S. C. A.

- Seminario de Avalúos Urbanos y Rurales (Catastrales), Manejo Legal y Procedimental, Inversiones Menores de Tasación Inmobiliaria. Sociedad Colombiana de Arquitectos. División Lonja Inmobiliaria. Regional Norte de Santander. Intensidad de 12 horas. Cúcuta. Enero 17 y 18 de 2004.
- XIX Bienal de Arquitectura 2004. Cartagena de Indias. S.C.A. Julio 22,23 y 24 de 2004.
- XXIX Congreso Nacional de Arquitectura. 2005. Sostenibilidad ambiental, territorial y cultural de las ciudades. Sociedad Colombiana de Arquitectos. Medellín. Septiembre 28, 29 y 30 de 2005.
- Seminario de Intervención en Los Sectores Urbanos de Interés Cultural. Ministerio de Cultura y SCA. Santa Fe de Antioquia, Septiembre 21 y 22 de 2006.
- XXI Bienal de Arquitectura 2008. Cartagena de Indias. S.C.A. Septiembre 30, Octubre 1,2 de 2008.
- XXII Bienal de Arquitectura 2010. Medellín. SCA. Octubre de 2010.
- XXXIII Congreso Nacional de Arquitectura. Construir Territorio. El Reto de las Ciudades Intermedias. Sociedad Colombiana de Arquitectos. Cartagena, Octubre 7,8 y 9 de 2013.
- Actualización “CURSO BASICO DE AVALÚOS” División Lonja Inmobiliaria SCA Norte de Santander. 28 de Noviembre de 2015.
- Taller de Costos de la Construcción. Construprecios. Cúcuta. Norte de Santander. Octubre 21 de 2017
- Curso de SketchUp. Cúcuta Marzo- Abril de 2018.
- Curso de IMPLEMENTACION DEL SISTEMA DE GESTION DE LA SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO. Sena. San José de Cúcuta. Marzo de 2018.

---

# luis fernando garcía bustos

Arquitecto – S. C. A.

## **EXPERIENCIA LABORAL :**

### **Construcción:**

- Residente de Obra. M.R.B Ltda. Obra: Construcción Cabañas Penitenciaría Nacional de Cúcuta. Sistema Outinord. Septiembre 19 de 1998 - Octubre 06 de 1999. Cúcuta.
- Residente. Obras de Arte Vía Picacho – Pamplona- Cúcuta. Junio 10 – Septiembre 10 de 1998.
- Contrato de Remodelación nueva sede HORIZONTE S.A Pensiones y Cesantías. Av. 0 No. 17-35. Mayo - Junio de 1999. Cúcuta.
- Residente de Obra. Construcción de Filtros, Cunetas y Muros en Concreto. Vía Salazar. Norte de Santander. Octubre – Diciembre de 1999.
- Residente de Obra. Construcción de Filtros y Cunetas. Vía San Gil – Bucaramanga. Enero 8- Marzo 8 de 2000.
- Residente de Obra. Construcción de Andenes, Sardineles y Cunetas. Vía Cuesta al Llano. Municipio del Zulia. Noviembre 12 de 2000 – Abril 20 de 2001.
- Contrato “Construcción de Hexápodos para la recuperación de rivera sobre la margen izquierda del Río Zulia, sector Tecones”. Enero – Febrero de 2001. Municipio de El Zulia.
- Ejecución Obra. Construcción Muro Bloque concreto, cerramiento en malla y Rampa en estructura metálica. Penitenciaría Nacional de Cúcuta. Arq. Fernando Rangel. Julio – Agosto de 2001.
- Instalación de Rejas, Ventanas y Puerta. Oficina Bancafé. Av. 0. Cúcuta. Agosto 2001.
- Contrato “Cambio Malla Eslabonada Cerramiento Polideportivo Ubicado en la Avenida 20 entre Calles 21ª y 22 Barrio San José” Municipio de Cúcuta. Instituto Municipal de recreación y Deporte. Septiembre - Noviembre de 2001.
- Ejecución de obra. Construcción Muro Cerramiento en Bloque, Malla Guardia e Instalación Tanques Aéreos. Penitenciaría Nacional de Cúcuta. Arq. Fernando Rangel. Diciembre 2001 – Enero 2002.

---

# luis fernando garcía bustos

Arquitecto – S. C. A.

- Desmonte Cajero Electrónico BANCAFE. Oficina Parque Nacional. Cúcuta. Marzo de 2002.
- Desmonte, Retiro y Traslado de Muebles, Bóvedas y Otros Oficina Bancafé Palacio Nacional. Cúcuta. Marzo de 2002.
- Remodelación Piso, Muro y Techo. Oficina Bancafé Palacio Nacional. Cúcuta. Marzo 2002.
- Remodelación Terraza Zona Social. Edificio Monserrat. Cúcuta. Julio 01 – 20 de 2002.
- Contrato de Obra Civil para la Recuperación y Construcción de los Puentes Peatonales sobre el Canal Bogotá Sector Norte. Cúcuta. Septiembre – Noviembre de 2002.
- Contrato de Obra Civil para la Adecuación de las Salas de Audiencia del Palacio de Justicia Cúcuta. CHECCHI AND COMPANY CONSULTING COLOMBIA LTDA. Programa de Fortalecimiento a la Justicia. Cúcuta. Octubre 07 de 2002 – Enero 07 de 2003.
- Contrato de Redes Lógicas y Eléctricas Instalaciones Nuevas. Caja de Salud U.T. COMFAORIENTE. Cúcuta. Enero 10 – Abril 10 de 2003.
- Construcción Vivienda Unifamiliar Ceiba II. Sr. Omar Sayago. San José de Cúcuta Octubre 2002 – Diciembre 2003. Marzo 2003 - Mayo 2003.
- Contrato de Obra Civil para la Recuperación Parque Infantil de la Urbanización Zulima II Etapa. Municipio de San José de Cúcuta. Febrero – Abril de 2003.
- Contrato de Obra para la Reparación y Adecuación de las Instalaciones para el funcionamiento de la Inspección de Transito. Secretaría de Tránsito Municipal. Cúcuta. Abril de 2003.
- Inscó Ltda. Sub-contrato para la Construcción de Cunetas, Losas en Concreto, Disipadores, Sardineles en Lourdes-Gramalote entre el PR 1+0490 al PR 2+0550. Mayo de 2003.
- Sub-contrato “REPARACION PISOS COLEGIO SANTA ISABEL DE HUNGRIA” Ing. Luis Ernesto Salgar. Cúcuta. Enero –Marzo de 2004.



---

# luis fernando garcía bustos

Arquitecto – S. C. A.

- Sub-contrato “TERMINACIÓN COMEDOR ESCOLAR COLEGIO MUNICIPAL DE BACHILLERATO BARRIO AEROPUERTO”. Arq. Wilmer Ramiro Carrillo. Cúcuta Febrero – Abril 2004.
- Contrato de obra Pública. TERMINACIÓN AULA ESCOLAR ESCUELA # 24. BARRIO CUCUTA 75. Secretaría de Infraestructura Municipal. Cúcuta Enero – Marzo de 2004.
- Contrato de Obra Pública. RECUPERACIÓN PARQUE ANIVERSARIO I. Secretaría de Planeación Municipal. Cúcuta. Febrero-Abril de 2004.
- Contrato de Obra Pública. CONSTRUCCIÓN RESTEROS PENSIONADOS CEMENTERIO CENTRAL. Jeskar Ltda.. Secretaría General Municipal. Cúcuta. Febrero – Abril de 2004
- Contrato de Obra Pública. TERMINACION CUBIERTA COLISEO COLEGIO MIGUEL MULLER. Jeskar Ltda.. Secretaría de Infraestructura Municipal. Cúcuta Febrero – Marzo de 2004.
- Sub-contrato “CERRAMIENTO COLEGIO RAFAEL URIBE URIBE”. Arq. Germán Francisco Colmenares Rojas. Cúcuta Febrero – Marzo de 2004.
- Contrato de Obra Pública. “PINTURA COLEGIO MUNICIPAL DE BACHILLERATO BARRIO GUAIMARAL”. Secretaria de Infraestructura Municipal. Cúcuta Marzo de 2004.
- Contrato de Obra Pública. PINTURA EDIFICIO CAJA PREVISORA MUNICIPAL. Secretaría de Planeación Municipal. Cúcuta Febrero – Marzo de 2004.
- Contrato Obra Pública. REPARACIONES LOCATIVAS DEL BAÑO PRIVADO DEL GOBERNADOR PALACIO DE LA CUPULA CHATA. GOBERNACIÓN DEL NORTE DE SANTANDER. Secretaria de Vías y Transporte Departamental. Cúcuta Mayo 18 – Junio 18 de 2004.
- Contrato de obra Pública. SUMINISTRO E INSTALACION ESCAÑOS PISCINA PARQUE SAN RAFAEL Indenorte. Cúcuta. Mayo de 2004.
- Contrato de Obra. Construcción Quinto Piso Edificio COMFAORIENTE Sede Administrativa Avenida segunda con Calle 14 Esquina. Cúcuta. Diciembre de 2004 Marzo de 2005.

---

# luis fernando garcía bustos

Arquitecto – S. C. A.

- Contrato de Obra Pública. Mano de Obra y Suministros para las reparaciones locativas del Gimnasio de Indenorte. Cúcuta. Enero de 2005.
- Contrato de Obra. Terminación Quinto Piso Edificio COMFAORIENTE Sede Administrativa Avenida segunda con Calle 14 Esquina. Cúcuta. Marzo de 2005.- Diciembre 2005.
- Remodelación y Construcción Segundo Piso. Vivienda Unifamiliar. Sr. Ricardo Mateus. Conjunto Residencial Altos del Limonar. Municipio de los Patios. Mayo 2005 – Julio 2005. En ejecución.
- Contrato Obra Pública. OBRAS DE MITIGACION DE RIESGOS. CONSTRUCCION MURO DE CONTENCIÓN. BARRIO CERRO NORTE. Departamento de planeación municipal. Cúcuta Mayo – Junio de 2005.
- Sub-Contrato. OBRAS DE MITIGACION DE RIESGOS COMUNA 9. BARRIO ARNULFO BRICEÑO Y SAN MIGUEL PARTE ALTA. Consorcio M & A. Construcción de gaviones, Muro de Contención y gradas disipadoras. Departamento de Planeación Municipal. Cúcuta Octubre –Diciembre de 2005.
- Contrato de obra pública “MANTENIMIENTO CENTRO DE SALUD PALMERAS DE LA E.S.E. IMSALUD”. Julio – Agosto de 2006.
- Ampliación y Remodelación Vivienda Unifamiliar. Urb. Mirador Campestre. Familia Machuca. Cúcuta. Julio – Octubre de 2006.
- Diseño y Construcción de Vivienda Unifamiliar. Casa Eusse. Urb. Samanes de los Trapiches. Octubre de 2006 – Agosto de 2007.
- Construcción Conjunto Residencial Villas de Niza. Urb. Niza. Septiembre de 2006. - Julio de 2007.
- Adecuación cielo raso sede Saludcoop IPS Ceiba. Barrio San Rafael. Octubre de 2007.
- Pintura Clínica La Salle. Saludcoop IPS. Norte de Santander. Enero 2008.
- Adecuación Sala Toma de Muestras. Sede Saludcoop IPS. Avda. Cero. Cúcuta. Enero 2008.
- Diseño y Construcción Cabaña Familia Bedoya. Recta Corozal. Mcpio. Los Patios. Enero – Julio 2008.

---

# luis fernando garcía bustos

Arquitecto – S. C. A.

- Adecuación Bodega Fármacos Clínica La Salle. Saludcoop EPS. Cúcuta. Abril de 2008.
- Instalación Cielo Raso IPS Norte. Saludcoop EPS. Cúcuta. Abril – Mayo de 2008.
- Construcción Baño Ginecología y Sala de Yesos Clínica La Salle. Saludcoop EPS. Cúcuta. Mayo de 2008.
- Diseño y Construcción Vivienda Unifamiliar Casa Familia Figueredo. Urb. Paseo Real. Mcpio. Villa del Rosario JULIO 2009 – FEBRERO 2011.
- Remodelación Vivienda Unifamiliar Familia Cajamarca. Urb. Parque Central. Mcpio. De Cúcuta. Julio – Noviembre 2009.
- Terminación de Obra “Edificio Dental de los Andes”. Mcpio. De Cúcuta. Enero – Mayo 2010.
- Adecuación y remodelación Apartamento 3C Edificio Torre Caribe I. Avenida Malecón Cartagena. Octubre 2010 – Mayo 2011.
- Diseño y Asesoría en la Construcción de la Bodega y Sala de exhibición de Muebles El Dorado. Barrio San Luis. Cúcuta. Octubre – Diciembre de 2010.
- Diseño interior y adecuación Almacén MARTINELI KIDS. Barrio Los Caobos. Cúcuta. Junio – Agosto 2011.
- Remodelación Cocina Apto 1001 Edif. Sierra Alta. Octubre de 2011.
- Remodelación Cocina Apto 1002 Edif. Sierra Alta . Noviembre de 2011.
- Remodelación Oficinas Asociación Colombiana de Ingenieros Capítulo Norte de Santander. ACIEM. Centro Comercial Bolívar. Diciembre 2013 – Enero 2014.
- Suministro e Instalación de 15 fuentes de Purificación de Agua para 7 entidades educativas en el zona urbana y rural del Municipio de Cúcuta, Los patios y Villa del Rosario. Fundación Rotaria, Club Rotario San José de Cúcuta. Marzo - Julio 2014.
- Adecuaciones CLINICA DE ODONTOLOGIA Universidad Antonio Nariño. San José de Cúcuta. Marzo de 2014.
- Diseño y Construcción de la Ampliación de la CLINICA DE ODONTOLOGIA Universidad Antonio Nariño. San José de Cúcuta. JULIO - SEPTIEMBRE de 2014.



---

# luis fernando garcía bustos

Arquitecto – S. C. A.

- Adecuación Laboratorios de Química y Física Universidad Antonio Nariño. Sede Cúcuta. Julio de 2014.
- Cerramiento Lote Los Patios. Universidad Antonio Nariño. Sede Cúcuta. Junio de 2016. – Octubre 2016.
- Adecuación Baños Universidad Antonio Nariño Sede Cúcuta. San José de Cúcuta. Junio-Julio 2018
- Adecuación CLINICA DE ODONTOLOGIA Universidad Antonio Nariño. San José de Cúcuta. JULIO - AGOSTO de 2018
- Diseño y Construcción Locales Comerciales Barrio Blanco. San José de Cúcuta. Junio – Diciembre de 2018.
- Adecuación Oficinas COOMULPINORT. Barrio Blanco. Empresa contratista: INCICRUZ SAS. San José de Cúcuta. Enero – Abril 2019.

## **Avalúos:**

- *Presupuesto y Avalúo Bodega Laboratorio “Never Old”. Sr. Luis Fuentes. Junio de 1998.*
- *Presupuesto Para la Construcción de la Fachada del Cementerio. Parroquia Astilleros. Municipio de el Zulia. Norte de Santander. Mayo de 2001.*
- *Lonja Avaluadora Sociedad Colombiana de Arquitectos. Norte de Santander. Avalúo Inmueble de la Antigua Licorera de Norte de Santander. Propiedad de IFINORTE. Socio: Arquitecto Fernando Uribe. Octubre de 2001.*
- *Avalúo de Inmueble Urbano. Restaurante La Riviera. Cúcuta. Noviembre 2001.*
- *Lonja Avaluadora Sociedad Colombiana de Arquitectos. Avalúo de Inmueble Urbano. Oficinas Sociedad Colombiana de Arquitectos. Arquitecto Pablo Cohen. Marzo de 2002.*
- *Avalúo de Muebles y Equipos de Oficina. Oficina Bancafé Principal. Cúcuta. Abril de 2002.*
- *Lonja Avaluadora Sociedad Colombiana de Arquitectos. Avalúo de Inmueble Urbano. Vivienda Unifamiliar. Sr. Ramón Leal Leal. Fondo Nacional del Ahorro. Diciembre de 2002.*

---

# luis fernando garcía bustos

Arquitecto – S. C. A.

- *Lonja Avaluadora Sociedad Colombiana de Arquitectos. Avalúo de Inmueble Urbano. Apartamento. Fondo Nacional del Ahorro. Febrero de 2003.*
- *Avalúo de Inmueble Urbano. Lote de Terreno. Urbanización Niza. Sr. Vinicio Pallotini. Marzo de 2003.*
- *Avalúo de Muebles y Equipos de Oficina. Bancafé. Oficina Principal. Cúcuta. Junio de 2003.*
- *Avalúo de Inmueble Urbano Lote de Terreno para el Proyecto Campos de Paz. Caja de Compensación Familiar CAJACOPI. Barranquilla Marzo de 2004.*
- *Avalúo de Inmueble Urbano Lote Terreno COMFAORIENTE. Municipio de Chinácota. Diciembre de 2009.*
- *Avalúo de Inmueble Urbano. Vivienda Unifamiliar Sr. Gustavo Niño. Urb. Lomita Nueva. Municipio de Villa del Rosario. Norte de Santander. Enero de 2010.*
- *Avalúo de Inmueble Urbano. Edificio sede Universitaria de Santander UDES. Municipio de Cúcuta. Abril de 2010.*
- *Avalúo de Inmueble Urbano. Lonja Avaluadora Sociedad Colombiana de Arquitectos. Vivienda Unifamiliar. Sra. Sandra Forero. Fondo Nacional de Ahorro. Municipio de los Patios. Mayo de 2010.*
- *Avalúo de Inmueble Urbano. Lonja Avaluadora Sociedad Colombiana de Arquitectos. Lote Terreno para Servidumbre, COMFAORIENTE. Municipio de Villa del Rosario. JUNIO de 2010.*
- *Avalúo de Inmueble Urbano. Lonja Avaluadora Sociedad Colombiana de Arquitectos. Lote Terreno No. 1. Hacienda Villa Charo, COMFAORIENTE. Municipio de Villa del Rosario. JUNIO de 2010*
- *Avalúo de Inmueble Urbano. Lonja Avaluadora Sociedad Colombiana de Arquitectos. Sede EPS-S, Barrio Blanco, COMFAORIENTE. Municipio de San José de Cúcuta. JUNIO de 2010.*
- *Avalúo de Inmueble Urbano. Lonja Avaluadora Sociedad Colombiana de Arquitectos. Biblioteca y Guardería, Barrio Blanco, COMFAORIENTE. Municipio de San José de Cúcuta. JUNIO de 2010.*

---

# luis fernando garcía bustos

Arquitecto – S. C. A.

- *Avalúo de Inmueble Urbano. Lonja Avaluadora Sociedad Colombiana de Arquitectos. Apartamento 202. Urb. Quinta Bosch. Municipio de San José de Cúcuta. Noviembre de 2010.*
- *Avalúo de Inmueble Urbano. Lonja Avaluadora Sociedad Colombiana de Arquitectos. Lote No. 2 Corregimiento Boconó, COMFAORIENTE. Sector Industrial. Municipio de San José de Cúcuta. Noviembre de 2010.*
- *Lonja Avaluadora Sociedad Colombiana de Arquitectos. Avalúo de Inmueble Urbano. Vivienda Unifamiliar. Sra. Ana Villamizar. Fondo Nacional del Ahorro. San José de Cúcuta. Marzo de 2012.*
- *Avalúo de Inmueble Urbano. Locales Comerciales Adidas. Centro Comercial Bodytech. Sr. José Miguel Cajamarca. San José de Cúcuta, Abril de 2012.*
- *Avalúo de Inmueble Urbano. . Lonja Avaluadora Sociedad Colombiana de Arquitectos Lote Terreno COMFAORIENTE. Municipio de Chinácota. Septiembre de 2012.*
- *Auxiliar de Avalúos. Inmuebles de la empresa SOCAR Ltda. (Bodegas, Apartamentos). Arq. Betty Cárdenas. Cúcuta. Septiembre de 2012.*
- *Lonja Avaluadora Sociedad Colombiana de Arquitectos. Avalúo de Inmueble Urbano. Vivienda Unifamiliar. Sra. Maribel López Flórez. Fondo Nacional del Ahorro. San José de Cúcuta. Noviembre de 2012.*
- *Auxiliar de Avalúos. Inmuebles créditos Banco Caja Social. Arq. Betty Cárdenas. Cúcuta. Noviembre de 2012 a la fecha.*
- *Actualización de Avalúos de Inmuebles Urbanos. Lonja Avaluadora Sociedad Colombiana de Arquitectos. Edificio Sede Administrativa, COMFAORIENTE. Avda 2da Calle 14. Municipio de San José de Cúcuta. Agosto de 2013.*
- *Actualización de Avalúos de Inmuebles Urbanos. Lonja Avaluadora Sociedad Colombiana de Arquitectos. Sede Administrativa Pamplona, COMFAORIENTE. Municipio de Pamplona. Agosto de 2013.*
- *Actualización de Avalúos de Inmuebles Urbanos. Lonja Avaluadora Sociedad Colombiana de Arquitectos. Sede IPS COMFAORIENTE. Calle 16 Avda. Ira. Municipio de San José de Cúcuta. Agosto de 2013.*
- *Actualización de Avalúos de Inmuebles Urbanos. Lonja Avaluadora Sociedad Colombiana de Arquitectos. Sede EPS-S, COMFAORIENTE. Avda. 2da Calle 14. Municipio de San José de Cúcuta. Agosto de 2013.*



---

# luis fernando garcía bustos

Arquitecto – S. C. A.

- *Actualización de Avalúos de Inmuebles Urbanos. Lonja Avaluadora Sociedad Colombiana de Arquitectos. Centro Recreacional Villasilvania, COMFAORIENTE. Vía Boconó. Municipio de San José de Cúcuta. Agosto de 2013.*
- *Actualización de Avalúos de Inmuebles Urbanos. Lonja Avaluadora Sociedad Colombiana de Arquitectos. Sede Colegio Campestre, COMFAORIENTE. Vía Boconó Municipio de Villa del Rosario. Agosto de 2013.*
- *Actualización de Avalúos de Inmuebles Urbanos. Lonja Avaluadora Sociedad Colombiana de Arquitectos. Sede Centro Recreacional las Lomas, COMFAORIENTE. Municipio de Ocaña. Agosto de 2013.*
- *Lonja Avaluadora Sociedad Colombiana de Arquitectos. Avalúo de Inmueble Urbano. Vivienda Unifamiliar. Sra. Martha Isabel Fernández Flórez. Fondo Nacional del Ahorro. San José de Cúcuta. Octubre de 2013.*
- *Auxiliar de Avalúos. Inmuebles créditos Banco CoorBanca Arq. Betty Cárdenas. Cúcuta. Noviembre de 2013 a la fecha.*
- *Lonja Avaluadora Sociedad Colombiana de Arquitectos: Actualización AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO, 0053-SCA-13-ETB, LOTE DE TERRENO RURAL, CERRO ORIENTE, MUNICIPIO DE PAMPLONA NDS, Noviembre de 2013.*
- *Lonja Avaluadora Sociedad Colombiana de Arquitectos: Actualización AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO CENTRAL LA INSULA MUNICIPIO DE SAN JOSE DE CUCUTA: SCA-NDS-ETB-2014. Solicitado Por: EMPRESA DE TELECOMUNICACIONES DE BOGOTÁ S.A.-E.S.P. CL 2 # 6-68/74 BARRIO LA INSULA. Febrero 2014*
- *Lonja Avaluadora Sociedad Colombiana de Arquitectos: Actualización AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO CENTRAL LA LIBERTAD. MUNICIPIO DE SAN JOSE DE CUCUTA: SCA-NDS-ETB-2014. Solicitado Por: EMPRESA DE TELECOMUNICACIONES DE BOGOTÁ S.A.-E.S.P. AV 11 N°37-72 o CLL 37 Y 38 AV 10 Y 11 BARRIO LA LIBERTAD. Febrero 2014*
- *Lonja Avaluadora Sociedad Colombiana de Arquitectos: Actualización AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO CENTRAL SAN MATEO. MUNICIPIO DE SAN JOSE DE CUCUTA: SCA-NDS-ETB-2014. Solicitado Por: EMPRESA DE TELECOMUNICACIONES DE BOGOTÁ S.A.-E.S.P. CL 32 # 9-10 BARRIO SAN MATEO. Febrero 2014.*

---

# luis fernando garcía bustos

Arquitecto – S. C. A.

- *Perito Avaluador Lonja Inmobiliaria BANCOL SAS.- TINSA Mayo 2014 hasta la fecha.*
- *Avalúo Comercial Lote Cormoranes. Sr. Henrry Patiño. Mayo 2016.*
- *Avalúo Comercial Oficinas Constructora Vivitar. Enero de 2017.*
- *Perito Avaluador Corporación Lonja Nacional de Propiedad Raíz Mayo 2017 hasta la fecha.*
- *Avalúo Comercial Bodega Lamedis, Calle 8 con Av 8. Inmobiliaria Vitrubio. Diciembre de 2017.*

## **Consultoría:**

- JESKAR LTDA. Inventario Minero, Geológico, Ambiental y Empresarial de los minerales no energéticos del Norte de Santander. Coordinación de planos y Sistematización del estudio. Noviembre 99 – Abril 2000. Cúcuta.
- Estudio “EMBELLECIMIENTO DEL ESPACIO PUBLICO PARA EL MUNICIPIO DEL ZULIA, NORTE DE SANTANDER.” Diseño, Presupuesto, Programación. Agosto de 2000. Jeskar Ltda.
- Contrato para el Estudio “ADECUACION Y DOTACION LABORATORIOS CON ESPECIALIDAD EN ALIMENTOS, BIBLIOTECA, AULAS Y CONSTRUCCION BATERIA DE BAÑOS PARA EL COLEGIO FRANCISCO DE PAULA SANTANDER DEL MUNICIPIO DEL ZULIA, NORTE DE SANTANDER.” Diseños, Presupuesto, Programación, Especificaciones Técnicas. Agosto – Noviembre de 2000.
- JESKAR LTDA. Estudio “OPTIMIZACION DEL SISTEMA DE ACUEDUCTO PARA EL MUNICIPIO DEL ZULIA”. Planos y Presupuesto. Enero de 2001. Municipio de El Zulia.
- JESKAR LTDA. Estudio “DISEÑO Y ESTUDIO DEL SISTEMA DE ALCANTARILLADO PARA EL MUNICIPIO DEL ZULIA”. Planos y Presupuesto. Marzo 2001. Municipio del Zulia.
- Interventoría “Adecuación y Remodelación de Unidad de Desintoxicación de la E.S.E Hospital Mental Rudesindo Soto. Marzo – Mayo de 2001.
- JESKAR LTDA. Estudio de factibilidad para la implementación de Zonas Azules y Zonas Amarillas para el municipio de Cúcuta. Coordinación de planos e Inventarios de tránsito. Agosto – Octubre de 2001.

---

# luis fernando garcía bustos

Arquitecto – S. C. A.

- Interventoría “Adecuación y Remodelación de las Áreas Administrativas de la Unidad de Desintoxicación de la E.S.E Hospital Mental Rudesindo Soto. Octubre – Diciembre de 2001.
- Interventoría “Construcción de las Áreas Comunes y de Acceso, Adyacentes a la Unidad de Desintoxicación de la E.S.E. Hospital Mental Rudesindo Soto” Enero – Febrero de 2002.
- Interventoría “Mejoramiento y Optimización de las Zonas de Lavandería, Ropería, Vestieres, Mantenimiento; Construcción de Cuarto de Enfermeras y Arreglos de la Unidad Básica de la E.S.E. Hospital mental Rudesindo Soto. Marzo – Mayo de 2002.
- Contrato “Determinación que constituye construir la nueva Terminal de Transportes de la ciudad de San José de Cúcuta, Estudios, Planos y Topografía para mejorar la Funcionabilidad de la actual Central de Transportes ” Municipio de San José de Cúcuta. Abril 3 – Junio 3 de 2002.
- Interventoría “Construcción del Depósito para Basuras, Baño Zona de Lavandería, Capilla, y Mejoramiento Zona de Circulación Accesos a la Unidad Básica de la E.S.E Hospital Mental Rudesindo Soto” Mayo 08 – Agosto 08. de 2002.
- Interventoría “ Ampliación de la Unidad de Cuidados Intensivos, Construcción Caseta Gas Estacionario y Arreglos varios en el Área de Cocina de la Unidad Antigua de La E.S.E Hospital Mental Rudesindo Soto”. Cúcuta. Agosto 12 – Noviembre 12 de 2002.
- Interventoría “Remodelación Cocina Unidad Antigua de la E.S.E. Hospital Mental Rudesindo Soto” Cúcuta. Noviembre 01 de 2002 – Diciembre 31 de 2002.
- Diseño de Obras Complementarias de la Avenida del Río. Alcaldía de San José de Cúcuta, Secretaria de Infraestructura Municipal. Enero 15- Marzo 15 de 2003.
- Diseño Arquitectónico para la Construcción del Servicio de Urgencias de la E.S.E. Hospital Mental Rudesindo Soto. Cúcuta. Mayo - Junio de 2003.
- Interventoría “Construcción Servicio de Urgencias de la E.S.E. Hospital Mental Rudesindo Soto de Cúcuta, Etapa 1.” Cúcuta. Julio 22 – Octubre 22 de 2003.
- Diseño Vivienda Unifamiliar. Casa Zambrano. Ingeniero Álvaro Zambrano. Octubre de 2003.



---

# luis fernando garcía bustos

Arquitecto – S. C. A.

- Interventoría para el “Proyecto Batería Sanitarias para Pueblito Comfaoriente, Adecuación Restaurante y Baños, Adecuación Canales de Riego, Empalme Pozo Séptico a Colector Aguas Negras del Centro Recreacional Villasilvania. Cúcuta. Octubre – Diciembre de 2003.
- Director de Obra para la Construcción de la Planta de Almacenamiento de Combustible. TERPEL. S.A. ubicada en el Municipio de Villa del Rosario. Octubre 2006 – Abril de 2007. Jeskar Ltda..
- Diseño del Proyecto de Infraestructura escolar ubicado en el Departamento de Arauca. Municipio de Arauquita, Institución educativa Colegio Liceo el Llano. Contratado con FONADE. Contrato 2054053/2006. Marzo de 2006.
- Diseño de Cafetería, Baños y Vestíbulo para el Parque Sede. Corporación Autónoma Regional de la Frontera Nororiental. CORPONOR. Noviembre – Diciembre 2007.
- Concurso Arquitectónico para la Sede de la SCA Regional Casanare. Yopal. 3er Puesto. Arquitectos Orlando Joves y Manuel Claro. Mayo 2008.
- Diseño Interior de Oficinas y Bodega Droguería Social. Barrio Guaimaral. Enero de 2012.
- Diseño de Local Comercial. Químicos de la Frontera. Avda 2da entre calles 9ª y 10. San José de Cúcuta. Octubre 2014.
- Diseño Oficinas Termotécnica Industrial S.A. Calle 13 AV Libertadores. Caobos. San José de Cúcuta, Abril de 2015.

## **CARGOS Y ASOCIACIONES A LAS QUE PERTENEZCO:**

- Sociedad Colombiana de Arquitectos. Regional Norte de Santander. Socio de Número desde Marzo de 2000.
- Vocal Principal Junta Directiva. SCA Norte de Santander. Periodo 2001-2003. 2003 - 2005
- Director Ejecutivo División Lonja Inmobiliaria SCA Norte de Santander. Septiembre de 2003 – Mayo 2005. Revisión y Gestión de Avalúos comerciales.
- Gerente JESKAR LTDA. Consultora y Constructora. Mayo de 2003 – Junio de 2004.

---

# luis fernando garcía bustos

Arquitecto – S. C. A.

- Presidente de la Sociedad Colombiana de Arquitectos. Regional Norte de Santander. Marzo 2005. – Marzo de 2007.
- Procurador de la Sociedad Colombiana de Arquitectos. Regional Norte de Santander. Marzo 2007. – Marzo de 2009.
- Procurador de la Sociedad Colombiana de Arquitectos. Regional Norte de Santander. Marzo 2009. – Marzo de 2011.
- Presidente Club Rotario Cúcuta Ciudad de los Árboles. Julio 2007 – Junio 2008.
- Jurado para el Concurso de Anteproyecto Arquitectónico en el Diseño del mejoramiento del Parque San Agustín en Ocaña, Norte de Santander. Febrero 2006.
- Jurado para el Concurso de Anteproyecto Arquitectónico para el Diseño de Dos Establecimientos Educativos Tipo A en la ciudad de Bucaramanga y Buenaventura. SCA Nacional, Septiembre de 2009.
- Docente Universitario y. Facultad de Artes, Programa de Arquitectura, Universidad Antonio Nariño. Febrero 2012 hasta la fecha. San José de Cúcuta.
- Coordinador Académico Programa de Arquitectura. Universidad Antonio Nariño – Sede Cúcuta. Enero 2013 hasta la fecha. San José de Cúcuta.
- Procurador de la Sociedad Colombiana de Arquitectos. Regional Norte de Santander. Marzo 2011. – Marzo de 2013.
- Procurador de la Sociedad Colombiana de Arquitectos. Regional Norte de Santander. Marzo 2013. – Noviembre de 2015.
- Director Ejecutivo División Lonja Inmobiliaria SCA Norte de Santander. Mayo de 2014. Noviembre de 2105. Revisión y Gestión de Avalúos comerciales.
- Presidente Club Rotario San José de Cúcuta. Julio 2015 – Junio 2016
- Vocal Principal Junta Directiva. SCA Norte de Santander. Periodo 2015-2017.

---

luis fernando garcía bustos  
Arquitecto – S. C. A.

**REFERENCIAS PERSONALES:**

- *Dr. José Joaquín Figueredo Molina. Clínica Ceginob. Cel. 3138704625*
- *Sr. Ancizar Varón.. Cel. 3164678754*

**REFERENCIAS LABORALES :**

- *Arq. Germán Francisco Colmenares. Cúcuta. Tel. 5714886. Cel. 3012202466.*

**REFERENCIAS COMERCIALES:**

- *FERCO LTDA. Ing. Juan Fernando Botero. Cúcuta. Tel 5843333. Cel. 315-3812391.*



Arq. Luis Fernando García Bustos



# LA PONTIFICIA UNIVERSIDAD JAVERIANA

PERSONERIA JURIDICA: RES. 73-12 DE DICIEMBRE 1933 - MINGOBIERNO

EN ATENCION A QUE

## LUIS FERNANDO GARCIA BUSTOS

C. C. 88.197.626 CUCUTA

HA CURSADO TODOS LOS ESTUDIOS Y CUMPLIDO LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS POR LA  
UNIVERSIDAD Y LAS DISPOSICIONES LEGALES PARA UN GRADO UNIVERSITARIO  
EN LA FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO

LE OTORGA

EN NOMBRE DE LA REPUBLICA DE COLOMBIA  
Y POR AUTORIZACION DEL MINISTERIO DE EDUCACION NACIONAL

EL TITULO DE **ARQUITECTO**

EN FE DE LO CUAL FIRMAMOS Y SELLAMOS ESTE DIPLOMA  
NOSOTROS EL RECTOR LOS DECANOS Y EL SECRETARIO GENERAL DE LA UNIVERSIDAD

EXPEDIDO EN STA. FE DE BOGOTA A LOS 29 DIAS DEL MES DE ABRIL

DEL AÑO DE 1998




Nº 2697

*Gerardo Arango*  
RECTOR

*[Signature]*  
DECANO ACADEMICO

*Juan Manuel*  
SECRETARIO GENERAL

*[Signature]*  
DECANO DEL MEDIO UNIVERSITARIO

	PONTIFICIA UNIVERSIDAD JAVERIANA Secretaría General
Este Diploma está registrado en el folio <u>160</u> del Libro <u>20</u> de Actas de Grado.	
Santafé de Bogotá, <u>19</u> de <u>Mayo</u> de <u>1998</u> <i>[Signature]</i> Sec. Gen. P.U.J.	

56589

IMPRESA S.A.S. DE COLOMBIA S.A.

Código	Fecha Creación	Fecha Visita	Fecha Cierre	NIT	DirigidoA	Cedula Solicitante	Estrato	Nombre Solicitante	Sector	Ciudad	Dirección	Tipoinmueble	Perito	ValorAvalu o	Estado
LRCAJA-1 090365400	2023-04-14	14/04/2023	2023-04-18 18:04:00	NIT 860021967 -7	NIT 860021967 -7	109036540 0	2	ERWIN IGLAIDER CANTOR CAMACHO	Urbano	San Jose de Cucuta	AVENIDA 7 #2-26 BARRIO ALTO PAM PLONITA	Casa	LUIS FERNAND O GARCIA BUSTOS	\$63,912,10 0	CERRADO
LRCAJA-1 090369384	2023-04-13	14/04/2023	2023-04-17 19:04:00	NIT 860021967 -7	NIT 860021967 -7	109036938 4	2	PEDRO AL EJANDRIN O MOLINA SOTO	Urbano	Los Patios	CALLE 44 # 1-35 CONJUNT O CERRADO CAMINO LOS ARRA YANES APTO Y P ARQUEAD ERO 601B	Apartament o	LUIS FERNAND O GARCIA BUSTOS	\$121,249,9 60	CERRADO
LRCAJA-1 067887534	2023-04-12	13/04/2023	2023-04-17 19:04:00	NIT 860021967 -7	NIT 860021967 -7	106788753 4	2	JESUS DAVID PAREJO GONZALE Z	Urbano	Los Patios	CALLE 44 # 1-35 CONJUNT O CERRADO CAMINO LOS ARRA YANES APTO Y P ARQUEAD ERO 1003C	Apartament o	LUIS FERNAND O GARCIA BUSTOS	\$121,249,9 60	CERRADO
LRCAJA-8 8262255-2	2023-02-21	22/02/2023	2023-02-25 00:02:00	NIT 860021967 -7	NIT 860021967 -7	88262255	3	ALEXAND ER JAIMES BARRAZA	Urbano	San Jose de Cucuta	AV 6C 4-89	Casa	LUIS FERNAND O GARCIA BUSTOS	\$177,585,6 49	CERRADO
RE_PRG_2 023_47856 2	2023-02-13	21/02/2023	2023-02-27 14:02:00	890903938 -8	890903938 -8	890903938 -8	2	GRUPO B ANCOLOM BIA	Urbano	Villa del Rosario	CARRERA CUARTA (4) NÚMERO DIECISÉIS GUION CUARENT A Y SEIS (16-46) DEL	Casa	LUIS FERNAND O GARCIA BUSTOS	\$132,803,9 15	CERRADO

											CONJUNT O CERRADO LA RAYUELA MANZANA F CASA 10				
LRCAJA-1 090398691	2023-02-02	03/02/2023	2023-02-07 13:02:00	NIT 860021967 -7	NIT 860021967 -7	109039869 1	3	ESTEBAN JOVITO SANDOVA L PEÑARA NDA	Urbano	San Jose de Cucuta	CALLE 13 # 28-40 SECTOR B OCONO- CONJUNT O CERRADO HACIENDA SAN JUAN APTO 302 TORRE D	Apartament o	LUIS FERNAND O GARCIA BUSTOS	\$129,895,8 48	CERRADO
LRCAJA-8 8312635	2023-01-12	13/01/2023	2023-01-18 14:01:00	NIT 860021967 -7	NIT 860021967 -7	88312635	4	JHON ANDERSO N FUENTES PORRAS	Urbano	Los Patios	CALLE 49A # 9-11 APTO. 301 EDIF. ARKAMAR APARTAM ENTO 301	Apartament o	LUIS FERNAND O GARCIA BUSTOS	\$222,473,0 85	CERRADO
RE-PRG_2 022_40074 75	2022-12-13	27/01/2023	2023-01-31 22:01:00	890903938 -8	890903938 -8	890903938 -8	4	GRUPO B ANCOLOM BIA S.A.	Urbano	San Jose de Cucuta	CALLE 21 #0B-11 .- URB. OLAYA HERRERA.	Casa	LUIS FERNAND O GARCIA BUSTOS	\$717,360,0 00	CERRADO
LRCAJA-1 093734681	2022-11-29	30/11/2022	2022-12-01 23:12:00	NIT 860021967 -7	NIT 860021967 -7	109373468 1	2	HECTOR PARRA ALVAREZ	Urbano	San Jose de Cucuta	CALLE 1B #2-14 TORRES DE SANTA INES URB. SANTA INES APA RTAMENT O 802A TORRE A	Apartament o	LUIS FERNAND O GARCIA BUSTOS	\$117,317,0 00	CERRADO
LRCAJA-1 049610955	2022-11-22	24/11/2022	2022-11-29 20:11:00	NIT 860021967 -7	NIT 860021967 -7	104961095 5	3	FABIAN ENRIQUE RODRIGU EZ CARDENA	Urbano	Villa del Rosario	CL 12 # 3-59 Y CR 2A # 11-85 LOMITAS DEL	Casa	LUIS FERNAND O GARCIA BUSTOS	\$138,973,0 00	CERRADO



								S			TRAPICHE MZ D UNIDAD RES. 9-D				
LRCAJA-8 8310673-2	2022-11-11	11/11/2022	2022-11-18 01:11:00	NIT 860021967 -7	NIT 860021967 -7	88310673	4	ALVARO ERNEY RUIZ SIERRA	Urbano	San Jose de Cucuta	BARRIO SAN MATEO IN TERSECCI ON AUTOPIST A CUCUTA SAN ANTONIO REDOMA SAN MATEO ED. SILVER PARK APTO 1316 TO1 PQ 1316-S1	Apartament o	LUIS FERNAND O GARCIA BUSTOS	\$250,000,0 28	CERRADO
LRCAJA-6 663989-2	2022-11-08	08/11/2022	2022-11-11 18:11:00	NIT 860021967 -7	NIT 860021967 -7	6663989	2	DIEGO ARMANDO RAMIREZ MOLINA	Urbano	San Jose de Cucuta	CALLE 6 MANZANA #32 LOTE #18 17A-24 URBANIZA CION ANIV ERSARIO II ETAPA SECTOR T ORCORO MA	Casa	LUIS FERNAND O GARCIA BUSTOS	\$125,225,0 00	CERRADO
LRCAJA-1 094245722	2022-10-24	25/10/2022	2022-10-28 18:10:00	NIT 860021967 -7	NIT 860021967 -7	109424572 2	3	SIMÓN BOLÍVAR SILVA	Urbano	San Jose de Cucuta	AV 4A 12N -04 TO3 APT 801-3 PARQ. 96 - CJ TORRES DE PORTA CHUELO	Apartament o	LUIS FERNAND O GARCIA BUSTOS	\$148,891,3 26	CERRADO
LRCAJA-1 094165393	2022-09-23	29/09/2022	2022-10-05 19:10:00	NIT 860021967 -7	NIT 860021967 -7	109416539 3	3	DIEGO ARMANDO VELASCO SUAREZ	Urbano	Zulia	CALLE 2 Y 3 #.2-41 -AV.1 BARRIO PUEBLO	Casa	LUIS FERNAND O GARCIA BUSTOS	\$215,978,7 00	CERRADO

											NUEVO				
LRCAJA-1 093735984 -3	2022-09-12	13/09/2022	2022-09-15 20:09:00	NIT 860021967 -7	NIT 860021967 -7	109373598 4	2	HAROLG ADRIAN PINEDA R ODRIGUEZ	Urbano	San Jose de Cucuta	CALLE 3 A MANZANA #23 LOTE #6 12-34 .U RBANIZAC ION SAN MARTIN II ETAPA SECTOR T ORCORA MA	Casa	LUIS FERNAND O GARCIA BUSTOS	\$109,920,0 00	CERRADO
LRCAJA-1 3270151-2	2022-08-23	25/08/2022	2022-08-29 18:08:00	NIT 860021967 -7	NIT 860021967 -7	13270151	3	CARLOS EDUARDO ALVAREZ MARTINEZ	Urbano	San Jose de Cucuta	MANZANA E URBANI ZACION C AÑAFISTO LO CORREG. DEL ESCOBAL - LOTE 20	Casa	LUIS FERNAND O GARCIA BUSTOS	\$102,195,0 00	CERRADO
LRCAJA-1 093750689	2022-07-25	26/07/2022	2022-07-28 17:07:00	NIT 860021967 -7	NIT 860021967 -7	109375068 9	3	JHON JAIDER BAUTISTA GOMEZ	Urbano	Los Patios	CALLE 29 #9-25 CONJUNT O LA PRADERA BARRIO PATIOS CENTRO CASA 10	Casa	LUIS FERNAND O GARCIA BUSTOS	\$134,973,3 40	CERRADO
LRCAJA-6 0389836	2022-07-14	15/07/2022	2022-07-18 16:07:00	NIT 860021967 -7	NIT 860021967 -7	60389836	3	AYDA MARINA V ELASQUE Z ACOSTA	Urbano	San Jose de Cucuta	AVENIDA LOS LIBER TADORES #18N-181 CASA 19 MANZ D	Casa	LUIS FERNAND O GARCIA BUSTOS	\$185,666,0 00	CERRADO
LRCAJA-8 8236754	2022-07-08	11/07/2022	2022-07-14 20:07:00	NIT 860021967 -7	NIT 860021967 -7	88236754	4	FREDDY A LEXANDE R BERMONT BARRETO	Urbano	San Jose de Cucuta	CALLE 1AN #1E-146 CASA URB. LA CEIBA	Casa	LUIS FERNAND O GARCIA BUSTOS	\$387,175,0 00	CERRADO
LRCAJA-1 3279653	2022-06-02	04/06/2022	2022-06-09 17:06:00	NIT 860021967	NIT 860021967	13279653	3	SERGIO HUMBERT	Urbano	San Jose de Cucuta	CALLE 7A N # 11E-42	Apartament o	LUIS FERNAND	\$177,204,5 94	CERRADO

				-7	-7			O MENESES RUIZ			.- APTO, #305 BLOQUE B		O GARCIA BUSTOS		
LRCAJA-5 428538	2022-04-18	19/04/2022	2022-04-26 15:04:00	NIT 860021967 -7	NIT 860021967 -7	5428538	2	IFRETH LEON SANCHEZ	Urbano	San Jose de Cucuta	MZ T LT 19 URB LA CORALINA 2	Casa	LUIS FERNAND O GARCIA BUSTOS	\$71,901,28 8	CERRADO
LRCAJA-7 9170815	2022-04-05	06/04/2022	2022-04-07 20:04:00	NIT 860021967 -7	NIT 860021967 -7	79170815	2	FABIAN TI ERRADEN TRO TIER RADENTR O	Urbano	San Jose de Cucuta	CTL: MANZANA IV CORREG. DE BOCONO URBANIZA CIÓN BETHEL LOTE #2 /I MPUESTO: CALLE 19A # 22-22 URB BETHEL AGUAS CALIENTE S	Casa	LUIS FERNAND O GARCIA BUSTOS	\$82,875,89 0	CERRADO
LRCAJA-8 8273700	2022-03-29	31/03/2022	2022-04-04 20:04:00	NIT 860021967 -7	NIT 860021967 -7	88273700	2	FRANKLIN JOSE NIETO CARRERO	Urbano	San Jose de Cucuta	AVENIDA 15 #18 A-29	Casa	LUIS FERNAND O GARCIA BUSTOS	\$81,081,64 5	CERRADO
LRCAJA-6 683775	2022-02-10	11/02/2022	2022-02-15 16:02:00	NIT 860021967 -7	NIT 860021967 -7	6683775	3	OSCAR ARGENIS FLOREZ WILCHES	Urbano	San Jose de Cucuta	LOTE 18 -MANZANA 5 ESQUINA CALLE 1N VIA PEAT. 5A CORREG. EL SALADO SECTOR LA INSULA	Casa	LUIS FERNAND O GARCIA BUSTOS	\$72,815,40 9	CERRADO
LRCAJA-1 090379013	2022-01-26	31/01/2022	2022-03-24 14:03:00	NIT 860021967 -7	NIT 860021967 -7	109037901 3	3	JHONATA N ALEXIS PEREZ MANCILLA	Urbano	Los Patios	CALLE 44 # 2E-65 CASA B28	Casa	LUIS FERNAND O GARCIA BUSTOS	\$125,877,9 14	CERRADO



LRCAJA-6 663589	2022-01-21	22/01/2022	2022-01-25 20:01:00	NIT 860021967 -7	NIT 860021967 -7	6663589	3	EMI JOSE OVALLOS SILVA	Urbano	San Jose de Cucuta	MANZANA 38 LOTE 3 CALLES 9AN Y 9BN AV. 7AE Y 8E 7AE-26	Casa	LUIS FERNAND O GARCIA BUSTOS	\$151,473,6 36	CERRADO
LRCAJA-1 099205031	2021-12-28	30/12/2021	2021-12-30 20:12:00	NIT 860021967 -7	NIT 860021967 -7	109920503 1	3	PABLO JONNIER SANABRIA TORRALB A	Urbano	Villa del Rosario	CALLE 7 # 15-25 CASA 15 MANZANA I	Casa	LUIS FERNAND O GARCIA BUSTOS	\$129,565,3 42	CERRADO
LRCAJA-1 090380296	2021-12-02	03/12/2021	2021-12-06 18:12:00	NIT 860021967 -7	NIT 860021967 -7	109038029 6	2	IGON RONALDO SAAVEDR A CRUZ	Urbano	San Jose de Cucuta	MZ C-6 URB TORC OROMA 3 ET L 9	Casa	LUIS FERNAND O GARCIA BUSTOS	\$130,294,2 89	CERRADO
LRCAJA-1 0778700	2021-11-10	12/11/2021	2021-11-18 13:11:00	NIT 860021967 -7	NIT 860021967 -7	10778700	3	FRANCISC O JAVIER RIOS OSORIO	Urbano	Villa del Rosario	MANZANA N CASA 22	Casa	LUIS FERNAND O GARCIA BUSTOS	\$146,379,5 25	CERRADO
LRCAJA-1 3278617	2021-10-28	29/10/2021	2021-10-31 23:10:00	NIT 860021967 -7	NIT 860021967 -7	13278617	2	OTTON URLEY VILLAMIZA R JACOME	Urbano	San Jose de Cucuta	MANZANA #2 URBANI ZACION BRISAS DE LOS MOLINOS CORREG. EL SALADO LOTE 14	Casa	LUIS FERNAND O GARCIA BUSTOS	\$102,473,3 90	CERRADO
LRIND-882 70831	2021-10-28	28/10/2021	2021-10-31 23:10:00	890.307.23 5-2	-1	88270831	2	EURÍPIDE S QUINTERO RINCON	Urbano	Los Patios	AVENIDA 7 Y/O AV.6 #17-51	Casa	LUIS FERNAND O GARCIA BUSTOS	\$250,395,9 31	CERRADO
LRCAJA-1 090367410	2021-09-16	21/09/2021	2021-09-23 19:09:00	NIT 860021967 -7	NIT 860021967 -7	109036741 0	2	JOSE HERIBERT O FUENTES RINCÓN	Urbano	San Jose de Cucuta	CALLE 14N #26-73	Casa	LUIS FERNAND O GARCIA BUSTOS	\$156,820,8 11	CERRADO
LRCAJA-1 3275801	2021-09-14	16/09/2021	2021-09-20 21:09:00	NIT 860021967 -7	NIT 860021967 -7	13275801	3	JUAN MANUEL GARCÍA CAMARGO	Urbano	Villa del Rosario	LOTE M CONJUNT O RESIDE NCIAL	Casa	LUIS FERNAND O GARCIA BUSTOS	\$137,289,8 05	CERRADO

											QUINTAS DEL TAMA RINDO V-2 ETAPA ( T AMARIND O CONTEMPORANE O) CASA 10				
LRCAJA-8 0187912	2021-09-13	21/09/2021	2021-09-27 13:09:00	NIT 860021967 -7	NIT 860021967 -7	80187912	2	ANDRES MAURICIO RODRIGUEZ PAEZ	Urbano	Chinacota	LOTE 2A-2 - AVENIDA 3 N° 4N-34 BARRIO PUEBLO DE PAJA MANZANA D CASA D24	Casa	LUIS FERNANDO GARCIA BUSTOS	\$131,940,729	CERRADO
LRIND-109 0445679	2021-09-02	04/09/2021	2021-09-07 22:09:00	1090445679	-1	1090445679	2	LUZ ANGELA MANTILLA PEÑA	Urbano	San Jose de Cucuta	AV 18 # 18-14 AGUAS CALIENTE S, LA LIBERTAD	Casa	LUIS FERNANDO GARCIA BUSTOS	\$76,546,302	CERRADO
LRCAJA-1 110458377	2021-08-26	27/08/2021	2021-08-30 23:08:00	NIT 860021967 -7	NIT 860021967 -7	1110458377	2	EVER ANDRES ACOSTA AGUILAR	Urbano	San Jose de Cucuta	MANZANA 64-URB. TRIGAL DEL NORTE PARAJE A LONSITO-CORREGEL SALADO LOTE # 6 MANZANA 64	Casa	LUIS FERNANDO GARCIA BUSTOS	\$78,472,608	CERRADO
LRCAJA-8 8179840	2021-08-18	19/08/2021	2021-08-20 20:08:00	NIT 860021967 -7	NIT 860021967 -7	88179840	4	FABIO ALBERTO ROJAS CONTRERAS	Urbano	San Jose de Cucuta	AVENIDA 18E # 7N-166 APTO 502 TORRE C PARQ. N°79	Apartamento	LUIS FERNANDO GARCIA BUSTOS	\$180,412,719	CERRADO
LRCAJA-1	2021-07-22	23/07/2021	2021-07-27	NIT	NIT	109040508	4	NODIER	Urbano	San Jose	AVENIDA 5	Casa	LUIS	\$178,974,6	CERRADO

090405089			19:07:00	860021967 -7	860021967 -7	9		LEONARD O RIVERA DELGADO		de Cucuta	BIS # 9-26 CONJUNT O CERRADO A CALLEJAS DEL ESTE CASA 4 MANZ. B		FERNAND O GARCIA BUSTOS	70	
LRCAJA-2 8184929	2021-07-19	21/07/2021	2021-07-22 14:07:00	NIT 860021967 -7	NIT 860021967 -7	28184929	2	ZORAIDA CALA DE SANMIGU EL	Urbano	San Jose de Cucuta	CALLE 17 N 27-21 BARRIO MOTILONE S	Casa	LUIS FERNAND O GARCIA BUSTOS	\$130,930,3 50	CERRADO
LRCAJA-8 8246893	2021-07-09	10/07/2021	2021-07-13 20:07:00	NIT 860021967 -7	NIT 860021967 -7	88246893	2	VICTOR JAVIER MEDINA CARDENA S	Urbano	San Jose de Cucuta	CALLE 2 Y 3 AV 14 Y 15 URB CA ÑAFISTOL O ESCOBAL L 37	Casa	LUIS FERNAND O GARCIA BUSTOS	\$105,288,0 00	CERRADO