



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Avaluio de fachada de un Inmueble de uso

QR validez del avalúo

Vivienda

Urbano



AVALUO DE FACHADA: RE_PRG_2023_1441132

Fecha de cierre	16/05/2023	Fecha de visita	15/05/2023
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	CL 13 C # 27 A - 121 URB ALKAMAR CAMPESTRE		
Barrio	Urbanización Arkamar Campestre		
Ciudad	San Jose de Cucuta		
Departamento	Norte de Santander		
Propietario	Nini Yohana Pacheco Sanchez		
Referencia cliente:			
Nombre/razón social	NINI PACHECO SANCHEZ		
Nit/CC	37277264		
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 Email: avaluos@losrosales.com
 Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C., 16/05/2023

Señor(es):

GRUPO BANCOLOMBIA S.A.

Concepto solicitado por: GRUPO BANCOLOMBIA S.A.

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Avaluo de fachada del bien inmueble de propiedad de **Nini Yohana Pacheco Sanchez** ubicado en la CL 13 C # 27 A - 121 URB ALKAMAR CAMPESTRE Urbanización Arkamar Campestre, de la ciudad de San Jose de Cucuta.

Según los criterios analizados, nuestro informe arrojó un valor de \$245,753,363.40 pesos m/cte (Doscientos cuarenta y cinco millones setecientos cincuenta y tres mil trescientos sesenta y tres).

Atentamente,

Luis M. Rosales
Los Rosales
CONSTRUCTORA INMOBILIARIA S.A.S.
NIT. 900.441.334-1

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

AVALUO DE FACHADA

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Terreno	88.20	M2	\$830,537.00	29.81%	\$73,253,363.40
Area Construida	CONSULTA CATASTRO	115	M2	\$1,500,000.00	70.19%	\$172,500,000.00
TOTALES					100%	\$245,753,363.40

Valor en letras

Doscientos cuarenta y cinco millones setecientos cincuenta y tres mil trescientos sesenta y tres Pesos Colombianos

Perito actuante



LILIANA GONZALEZ JAIME
RAA Nro: AVAL-60323174
C.C: 60323174

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		
	Terreno	Construcción	Valor UVR	303.6323
Integral	2,786,319	2,136,986	Valor del avalúo en UVR	809,378.20
Proporcional	73,253,363	172,500,000	Valor asegurable	172,500,000
% valor proporcional	29.807674811	70.192325189	Tiempo esperado comercialización	15
Observación	<p>Informe de valor calculado de fachada (sin inspección física) por homologación de zona, informe de fachada por encargo del solicitante del avalúo, es susceptible a cambios, si permiten la entrada, se presume que cuenta con acabados normales en buen estado de conservación. El inmueble objeto de estudio, se trata de una casa ubicada en la Calle 13 C # 27 A - 121 de la Urbanización Arkamar Campestre, Municipio de Cúcuta, Norte de Santander.</p> <p>NOTA: Aunque no está sometido a propiedad horizontal, cuneta con cerramiento y portería 24 horas.</p> <p>NOTA DE LIQUIDACIÓN: se liquidó en el presente informe área de terreno registrado en escritura y certificado de tradición y área construida registrada en consulta catastral adjunta (pág.: 17)</p>			

GENERAL

Código	RE_PRG_2023_14 41132	Propósito	Remate	Tipo de informe	Fachada-Concepto de valor
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	890903938-8	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	C.C.	Documento	890903938-8	Teléfono	0
Email					
Referencia cliente:					
Nombre/razón social	NINI PACHECO SANCHEZ				
Nit/CC	37277264				
Consecutivo del bien	-				
Datos del propietario:					
Propietario	Nini Yohana Pacheco Sanchez				
Tipo identificación	C.C.	Documento	37277264	Ocupante	Avaluio fachada
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CL 13 C # 27 A - 121 URB ALKAMAR CAMPESTRE				
Conjunto	URB ALKAMAR CAMPESTRE				
Ciudad	San Jose de Cucuta	Departamento	Norte de Santander	Estrato	4
Sector	Urbano	Barrio	Urbanización Arkamar Campestre	Condiciones PH	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	<p>Informe de valor calculado de fachada (sin inspección física) por homologación de zona, informe de fachada por encargo del solicitante del avalúo, es susceptible a cambios, si permiten la entrada, se presume que cuenta con acabados normales en buen estado de conservación.</p> <p>El inmueble objeto de estudio, se trata de una casa ubicada en la Calle 13 C # 27 A - 121 de la Urbanización Arkamar Campestre, Municipio de Cúcuta, Norte de Santander.</p> <p>Aunque no está sometido a propiedad horizontal, cuneta con cerramiento y portería 24 horas.</p> <p>(Según Catastro: C 13 C 27A 121 MZ 3 Lo 2 UR ARKA). 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.</p>				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	2	
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método utilizado
Justificación de Metodología	<p>Realización de informe de fachada. Artículo 444 y artículo 233 del código general del proceso:</p> <p>CGP Artículo 444 Avalúo y pago con productos</p> <p>Practicados el embargo y secuestro, y notificado el auto o la sentencia que ordene seguir adelante la ejecución, se procederá al avalúo de los bienes conforme a las reglas siguientes:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Cualquiera de las partes y el acreedor que embargó remanentes, podrán presentar el avalúo dentro de los veinte (20) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia o del auto que ordena seguir adelante la ejecución, o después de consumado el secuestro, según el caso. Para tal efecto, podrán contratar el dictamen pericial directamente con entidades o profesionales especializados. 2. De los avalúos que hubieren sido presentados oportunamente se correrá traslado por diez (10) días mediante auto, para que los interesados presenten sus observaciones. Quienes no lo hubieren aportado, podrán allegar un avalúo diferente, caso en el cual el juez resolverá, previo traslado de este por tres (3) días. 3. Si el ejecutado no presta colaboración para el avalúo de los bienes o impide su inspección por el perito, se dará aplicación a lo previsto en el artículo 233, sin perjuicio de que el juez adopte las medidas necesarias para superar los obstáculos que se presenten. 4. Tratándose de bienes inmuebles el valor será el del avalúo catastral del predio incrementado en un cincuenta por ciento (50%), salvo que quien lo aporte considere que no es idóneo para establecer su precio real. En este evento, con el avalúo catastral deberá presentarse un dictamen obtenido en la forma indicada en el numeral 1. 5. Cuando se trate de vehículos automotores el valor será el fijado oficialmente para calcular el impuesto de rodamiento, sin perjuicio del derecho otorgado en el numeral anterior. En tal caso también podrá acompañarse como avalúo el precio que figure en publicación especializada, adjuntando una copia informal de la página respectiva. 6. Si no se allega oportunamente el avalúo, el juez designará el perito evaluador, salvo que se trate de inmuebles o de vehículos automotores, en cuyo caso aplicará las reglas previstas para estos. En estos eventos, tampoco habrá lugar a objeciones. 7. En los casos de los numerales 7, 8 y 10 del artículo 595 y de inmuebles, si el demandante lo pide se prescindirá del avalúo y remate de bienes, con el fin de que el crédito sea cancelado con los productos de la administración, una vez consignados por el secuestre en la cuenta de depósitos judiciales. <p>PARÁGRAFO 1o. Cuando se trate de bienes muebles de naturaleza semejante podránvaluarse por grupos, de manera que se facilite el remate.</p> <p>PARÁGRAFO 2o. Cuando se trate de bienes inmuebles, cualquiera de las partes podrá solicitar su división en lotes con el fin de obtener mayores ventajas en la licitación siempre que la división jurídica sea factible. Para ello deberá presentar dictamen que acredite que el inmueble admite división sin afectar su valor y destinación, con sus respectivos avalúos.</p> <p>Surtidos los trasladados correspondientes, el juez decretará la división si la considera procedente.</p> <p>CGP Artículo 233 deber de colaboración de las partes</p>			

Las partes tienen el deber de colaborar con el perito, de facilitarle los datos, las cosas y el acceso a los lugares necesarios para el desempeño de su cargo; si alguno no lo hiciere se hará constar así en el dictamen y el juez apreciará tal conducta como indicio en su contra.

Si alguna de las partes impide la práctica del dictamen, se presumirán ciertos los hechos susceptibles de confesión que la otra parte pretenda demostrar con el dictamen y se le impondrá multa de cinco (5) a diez (10) salarios mínimos mensuales.

PARÁGRAFO. El juez deberá tener en cuenta las razones que las partes aduzcan para justificar su negativa a facilitar datos, cosas o acceso a los lugares, cuando lo pedido no se relacione con la materia del litigio o cuando la solicitud implique vulneración o amenaza de un derecho propio o de un tercero.

Otras Definiciones:

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.

FACHADA: Parte o cara visible de un inmueble, de los muros exteriores de un edificio, conjunto u de otra cosa en relación con su situación.

CONCEPTO DE VALOR Y/O AVALÚO FACHADA: valor estimado, mediante un estudio estadístico por homogenización de zona, este tipo de informe es susceptible a cambios si se realiza visita donde se pueda inspeccionar el predio. Se asume la hipótesis que el inmueble se encuentra en estado normales de conservación. **informe de fachada por encargo del solicitante del avalúo, quien indica y da instrucción de su desarrollo, al no lograrse la entrada al inmueble**

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:

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

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	88.20
AREA CONSTRUIDA	M2	S / I

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	88
AREA CONSTRUIDA	M2	115
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	98.190.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	FACHADA
AREA PISO 1	M2	FACHADA
AREA PISO 2	M2	FACHADA

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	88.20
AREA CONSTRUIDA CATASTRO	M2	115

ÁREAS POR NORMA		VALOR
Indice ocupación	0.70	61.74
Indice construcción	1.75	154.35

Forma Geometrica	Rectangulat	Frente	6.30 MI		
Fondo	14.00 MI	Relación	2:1		

frente fondo	
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 observó actividad edificadora en su entorno inmediato.
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.

REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	Acuerdo No. 0022 del 19 de diciembre de 2019
Area Del Lote	88.20 M2
Forma Del Lote	Rectangular
Topografia	Plana
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	0
Clasificacion Del Suelo	Urbano ZR 4
Uso Principal Norma	Vivienda unifamiliar, Bifamiliar y Multifamiliar, VIS, Dotacional.
Uso Compatible Norma	Comercio, Servicios, Dotacional, Industria.
Uso Condicionado Norma	S / I
Uso Prohibido Norma	Cosecheros
Tratamiento	Consolidación
Indice DeOcupacion	0.70
Indice DeContruccion	1.75
Antejardin	3.0 metros
AislamientoPosterior	3.0 metros a partir del segundo piso
Aislamiento Lateral	N / A
Altura Permitida	3 Pisos
Densidad	Alta
Amenaza Riesgo Inundacion	N / A
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	N / A
Suelos De Proteccion	N / A
Patrimonio	N / A
Observaciones Reglamentación urbanística:	<p>Nota: Se valida las áreas de los documentos jurídicos y se evidencia que en estos solo se hace mención del área del lote. En consulta con el IGAC el área construida es de 115 M2, la cual se liquida en el presente informe.</p> <p>El presente avalúo es un concepto de valor por homogeneización de zona, ya que no se pudo ingresar al inmueble.</p>

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1365	EscrituraDePropiedad	14/03/2013	2a.	San Jose de Cucuta

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
260-276171	16/05/2023	54-001-01-01-1317-0002-000	Casa

Observación

LIMITACIONES AL DOMINIO: anotación 5 hipoteca abierta, anotación 6 afectación a vivienda familiar, anotación 7 embargo.

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS, LOTE 2 MANZANA 3. Con área de 88.20 M2. Cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 1783, 2011/07/28, NOTARIA QUINTA CÚCUTA. Artículo 11 Decreto 1711 de 1984.

CERTIFICADO:

<https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/2023051620054144260%20-%20276171.pdf>

ESCRITURA:

https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/522920230505145758NINI-6-26_compressed.pdf

GARAJES Y DEPOSITOS

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts ²)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
NO APLICA	Integral a la casa	NO APLICA	-	Mt2	Sencillo	Lineal	No	-	1

Observación

La información del garaje fue tomada de la Escritura suministrada para el presente informe, el cual se hizo por concepto de valor por homogeneización de zona, ya que no se pudo ingresar al inmueble.

UNION TEMPORAL ARKAMAR CAMPESTRE, integrada por la sociedad INVERSIONES ARKAMAR LTDA. y JOSE ARTURO GONZALEZ SUESCUN, construyó lo siguiente: una vivienda, que consta de: PRIMER PISO: Construido en ladrillo, integrado por sala, comedor, cocina integral de madera, el mesón de granito, estudio, jardín inferior, y parqueadero para un carro. SEGUNDO PISO: Construido en bloque, compuesto por tres (3) habitaciones, alcoba principal con baño, todas con closet de madera, ventanas panorámicas. Techos en acerolic y cubiertos en drywall, piso en porcelanto, escaleras en granito, pasamanos en hierro de color plata, puertas en madera, ventanas de aluminio, tanque de dos mil litros (2.000lts), empañetada, estucada y pintada.

DEL ENTORNO

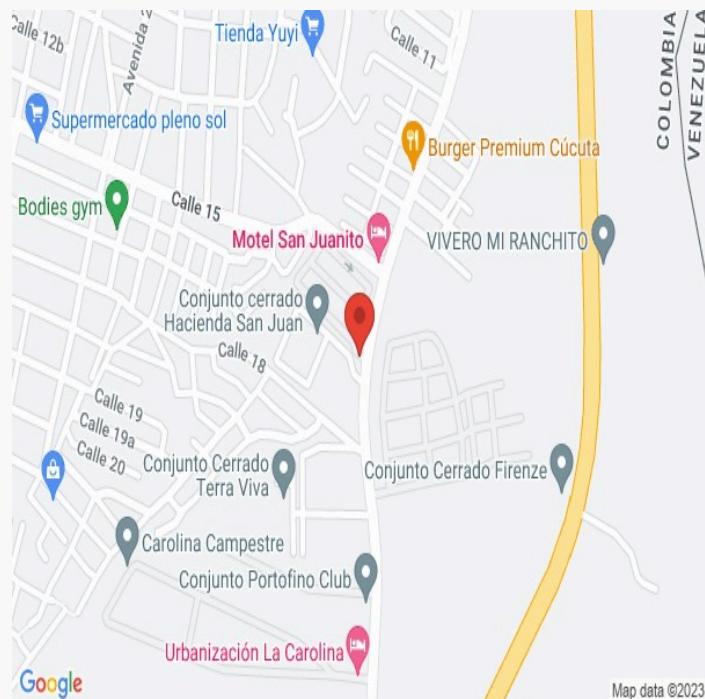
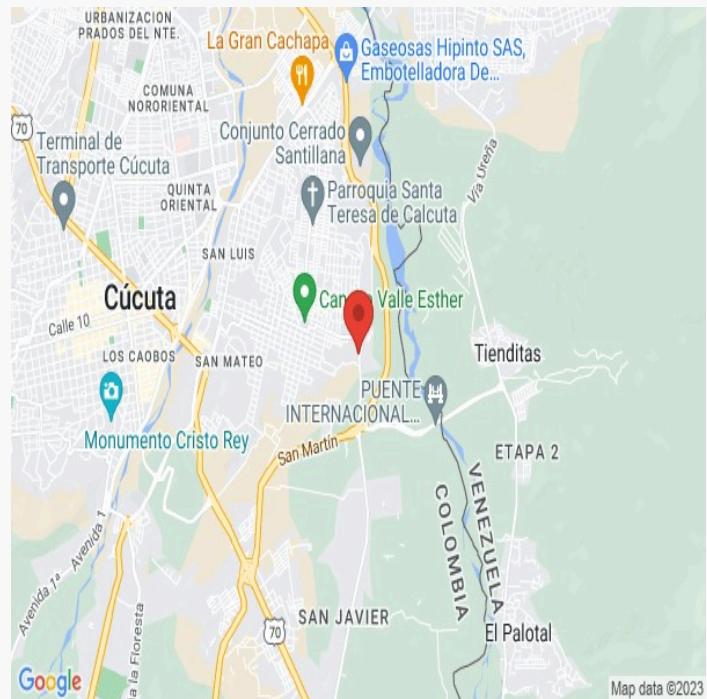
CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	4	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
VIAS, ANDENES Y SARDINELES					
	Sector	Conservación			
Vías pavimentadas	SI	Bueno			
Tipo de vía	Malla vial barrial				
Observación:	Vecindario con buen amoblamiento urbano. Vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado. IMPACTOS AMBIENTALES NEGATIVOS, no se observa afectaciones ambientales. De orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio. La vía de acceso al inmueble es la Calle 13 C y se encuentra en buen estado de conservación. El presente avalúo es un concepto de valor por homogeneización de zona, ya que no se pudo ingresar al inmueble.				

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección:

CL 13 C # 27 A - 121 URB ALKAMAR CAMPESTRE | Urbanización Arkamar Campestre | San Jose de Cucuta | Norte de Santander



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 7.883448
GEOGRAFICAS : 7° 53' 0.4122''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -72.464234
GEOGRAFICAS : 72° 27' 51.2424''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Urbanización Arkamarr	\$298,000,000	0.97	\$289,060,000	3016110779	88.20	140	\$1,500,000	\$210,000,000
2	Urbanización Arkamar	\$260,000,000	0.97	\$252,200,000	3208028191	88.20	120	\$1,500,000	\$180,000,000
3	Urbanización Arkamar	\$250,000,000	0.97	\$242,500,000	3219284417	88.20	116	\$1,500,000	\$174,000,000
Del inmueble					88.20 M2	115 M2			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$79,060,000	\$896,372	1.0	1.0	1.00	\$896,372
2	\$72,200,000	\$818,594	1.0	1.0	1.00	\$818,594
3	\$68,500,000	\$776,644	1.0	1.0	1.00	\$776,644
			PROMEDIO		\$830,536.66	
			DESV. STANDAR		\$60,750.81	
			COEF. VARIACION		7.31%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$830,537.00	AREA	88.20 M2	TOTAL	\$73,253,363.40
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,500,000.00	AREA	115 M2	TOTAL	\$172,500,000.00
VALOR TOTAL		\$245,753,363.40				

Observaciones:

2El presente avalúo es un concepto de valor por homogenización de zona, ya que no se pudo ingresar al inmueble.

Enlaces:

FOTOS 1

Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble yo Conjunto



**FINAL DEL INFORME AVALUO DE FACHADA
RE_PRG_2023_1441132**



PIN de Validación: b12e0aa4



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



ANAL
www.ana.org.co
Calle 99B Nro. 7A - Piso 300
Bogotá D.C. Colombia
Línea de Atención a Miembros A.N.A.
En Bogotá: 558 57 46
A Nivel Nacional: 01 8000 423 640

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
05 Jun 2019

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CÚCUTA, NORTE DE SANTANDER

Dirección: CALLE 15AN # 17E - 36 NIZA

Teléfono: 3183900001 - 5762294

Correo Electrónico: lili_go_67@hotmail.com

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

Arquitecto - Universidad Antonio Nariño.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) LILIANA GONZALEZ JAIME, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 60323174.

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

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede



PIN de Validación: b12e0aa4



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

b12e0aa4

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Mayo del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



MUNICIPIO SAN JOSE DE CUCUTA - ALCALDIA
SUBSECRETARÍA DE RENTAS E IMPUESTOS LEY 1995 / 2019
890501434-2
CALLE 11 #5 - 49 CENTRO Teléfono 607-5960140

Fecha de emisión: 13/05/2023

Fecha Vencimiento: 13/05/2023

PAGO PARCIAL

Recibo No. 00489928

Cédula Catastral Nacional: 01-01-00-00-1317-0002-0-00-00-0000

Documento: 13492441

Estrato:

4

Área Construida M2: 115.00

Cédula Catastral Municipal: 01-01-1317-0002-000

Avalúo: 98,190,000.00

Destino:

HABITACIONAL URB

Área Terreno Hectáreas: 0.00

Propietario: JOSE ARTURO GONZALEZ SUESCUN

Período: 2014 - 2023

Clasificación:

URBANO

Área Terreno M2: 88.00

Dirección: C 13C 27A 121 MZ 3 Lo 02 UR ARKAMA

VIGENCIA	AVALO CATASTRAL	TARIFA (x1000)	IMPUESTO PREDIAL		CORPONOR		VALORIZACION RES 1881/2006		VALORIZACION RES 001/2018		SUBTOTAL VIGENCIA
			CAPITAL	INTERESES	CAPITAL	INTERESES	CAPITAL	INTERESES	CAPITAL	INTERESES	
2023	98,190,000	5.30	520,400	0	147,300	0	0	0	240,300	0	908,000
2022	94,133,000	5.50	517,700	84,000	141,200	22,900	0	0	301,700	48,900	1,116,400
2021	91,391,000	6.00	548,300	255,200	137,100	63,800	0	0	204,700	95,300	1,304,400
2020	88,729,000	6.00	532,400	375,300	133,100	93,800	0	0	182,600	128,700	1,445,900
2019	86,145,000	6.00	516,900	463,200	129,200	115,800	0	0	157,600	141,200	1,523,900
2018	83,636,000	6.00	501,800	584,600	125,500	146,200	0	0	139,400	162,400	1,659,900
2017	81,200,000	6.00	487,200	705,100	121,800	176,300	0	0	0	0	1,490,400
2016	78,835,000	6.00	473,000	833,000	118,300	208,400	5,100	9,000	0	0	1,646,800
2015	76,539,000	6.00	459,200	952,600	114,800	238,200	5,100	10,600	0	0	1,780,500
2014	74,310,000	6.50	483,000	1,141,800	111,500	263,600	5,100	12,100	0	0	2,017,100
SubTotales			5,039,900	5,394,800	1,279,800	1,329,000	15,300	31,700	1,226,300	576,500	14,893,300

SON: ONCE MILLONES CIENTO CUARENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS PESOS



(415)7709998016538(8020)01000489928(3900)000011148400(96)20230513

(-) Dcto Intereses

(-) Dcto Pronto Pago

(-) Dcto Capital

3,666,800

78,100

0

BANCOS AUTORIZADOS: DAVIVIENDA, BBVA, BOGOTA, OCCIDENTE, BANCOOMEVA, CAJA SOCIAL, SUDAMERIS.
SEÑOR CAJERO: PAGOS EN CHEQUE DE GERENCIA UNICAMENTE A NOMBRE DE BBVA FIDUCIARIA SA NIT 860048608-5

----- DESPRENDIBLE BANCO -----

Ficha: 01-01-00-00-1317-0002-0-00-00-0000

Recibo de Pago: FT00489928

Propietario: 13492441 - JOSE ARTURO GONZALEZ SUESCUN

Fecha Vencimiento: 13/05/2023

SON: ONCE MILLONES CIENTO CUARENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS PESOS



(415)7709998016538(8020)01000489928(3900)000011148400(96)20230513

(-) Dcto Intereses

(-) Dcto Pronto Pago

(-) Dcto Capital

3,666,800

78,100

0

Impreso desde Oficina Virtual

IMPUESTO PREDIAL	5,039,900
CORPONOR	1,279,800
VALORIZACION RES 1881/2006	15,300
VALORIZACION RES 001/2018	1,226,300
Total Intereses	7,332,000
Total Descuentos	3,744,900
TOTAL A PAGAR	11,148,400

IMPUESTO PREDIAL	5,039,900
CORPONOR	1,279,800
VALORIZACION RES 1881/2006	15,300
VALORIZACION RES 001/2018	1,226,300
Total Intereses	7,332,000
Total Descuentos	3,744,900
TOTAL A PAGAR	11,148,400



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230516654676816877

Nro Matrícula: 260-276171

Página 1 TURNO: 2023-260-1-60293

Impreso el 16 de Mayo de 2023 a las 03:34:46 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 260 - CUCUTA DEPTO: NORTE DE SANTANDER MUNICIPIO: SAN JOSE DE CUCUTA VEREDA: CUCUTA

FECHA APERTURA: 26-08-2011 RADICACIÓN: 2011-260-6-21118 CON: ESCRITURA DE: 28-07-2011

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE 2 MANZANA 3. con area de 88.20 M2. cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 1783, 2011/07/28, NOTARIA QUINTA CUCUTA.

Artículo 11 Decreto 1711 de 1984

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 88 CENTIMETROS CUADRADOS: 2000

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS:
CUADRADOS0

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

PRIMERO. -ESCRITURA 2059 DEL 23/8/2011 NOTARIA QUINTA 5 DE CUCUTA REGISTRADA EL 25/8/2011 POR ACLARACION ESCRT.1783 DEL 28-07-2011 NOTARIA 5 DE CUCUTA EN CUANTO AL NOMBRE CORRECTO DEL OTORGANTE- A: JOSE ARTURO GONZALEZ SUESCUN , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-126205 .-- SEGUNDO. ---- ESCRITURA 1331 DE 04/7/2008 NOTARIA SEXTA DE CÚCUTA, REGISTRADA EL 29/8/2008 HIPOTECA ABIERTA, DE: GONZALEZ SUESCUN JOSE ARTURO, A: DURAN OMAÑA LUIS FRANCISCO. --- TERCERO: CERTIFICADO 139 DE 24/3/2009 NOTARIA SEXTA DE CÚCUTA DEL 21/12/2009 NOTARIA 6 DE CUCUTA REGISTRADA EL 30/4/2009, CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES, HIPOTECA DE ESCRITURA 1331 04-07-2008 NOTARIA SEXTA DE CUCUTA, DE: DURAN OMAÑA LUIS FRANCISCO, A: GONZALEZ SUESCUN ARTURO JOSE. ---CUARTO: ----- ESCRITURA 3514 DEL 21/12/2009 NOTARIA SEXTA 6 DE CUCUTA REGISTRADA EL 18/2/2010 POR ACLARACION ESCRT. 1331 DE 04-07-2008 NOTARIA 6 DE CUCUTA, EN EL SENTIDO DE PRECISAR QUE EL AREA CORRECTA DEL PREDIO ES DE 21.434.00 M2. SEGUN RESOL.54-001-0565-2009 DE FECHA 17-11-2009 DEL AGUSTIN CODAZZI Y CERTIFICADO CATASTRAL 6346 DE 18-11-2009 DEL AGUSTIN CODAZZI.- A: JOSE ARTURO GONZALEZ SUESCUN , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-126205 .--

QUINTO: --- ESCRITURA 1331 DEL 4/7/2008 NOTARIA SEXTA 6 DE CUCUTA REGISTRADA EL 29/8/2008 POR COMPROVENTA DE: LUIS FRANCISCO DURAN OMAÑA , A: JOSE ARTURO GONZALEZ SUESCUN , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-126205 .--- SEXTO: ---- ESCRITURA 07 DEL 18/1/1990 NOTARIA UNICA DE EL ZULIA REGISTRADA EL 13/7/1990 POR COMPROVENTA DE: LUIS ALFONSO ZERPA MACHADO , A: LUIS FRANCISCO DURAN OMA/A , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-126205 .--- SÉPTIMO: ----ESCRITURA 05 DEL 17/1/1990 NOTARIA DE EL ZULIA REGISTRADA EL 2/4/1990 POR ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD DE: JORGE ENRIQUE GUERRERO PRATO , DE: LUIS ALFONSO ZERPA MACHADO , A: LUIS ALFONSO ZERPA MACHADO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-126205 .---- OCTAVO: --- REGISTRO DEL 24-11-86 ESC.#2376 DEL 18-11-86 NOT. 4. DE CUCUTA. TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE CUOTA.-LIMITACION DOMINIO. DE: PERALTA BENAVIDES. ELSA BEATRIZ. A: ZERPA MACHADO, LUIS ALFONSO. 1986. ---- NOVENO: ---- REGISTRO DEL 15-10-86 ESC.#2086 DEL 08-10-86 NOT.4. DE CUCUTA. TRANSFERENCIA DERECHO CUOTA.-LIMITACION DOMINIO. DE: BENAVIDEZ DE PERALTA, MARIA HELENA. A: PERALTA BENAVIDES, ELSA BEATRIZ. 1986.

--- DECIMO: --- REGISTRO DEL 10-08-77 ESC.#1112 DEL 14-05-77 NOT.1. DE CUCUTA. COMPROVENTA.-MODO DE ADQUIRIR. DE: ARAQUE DE DUARTE, ANAIS. A: BENAVIDES DE PERALTA, MARIA ELENA; GUERRERO PRATO, JORGE ENRIQUE. 1977. ---- UNDÉCIMO: --- REGISTRO DEL 16-04-59 ESC.#396 DEL 23-03-59 NOT.1. DE CUCUTA. COMPROVENTA.-MODO DE ADQUIRIR. DE: PRIETO DE HERRAN, ESTHER. A: ARAQUE DE DUARTE, ANAIS. 1959.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) URBANIZACION "ARKAMAR CAMPESTRE" LOTE 2 MANZANA 3.

2) CL 13 C # 27 A - 121 URB ALKAMAR CAMPESTRE



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CUCUTA

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230516654676816877

Nro Matrícula: 260-276171

Página 4 TURNO: 2023-260-1-60293

Impreso el 16 de Mayo de 2023 a las 03:34:46 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"**

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-260-1-60293

FECHA: 16-05-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTÁ

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

El Registrador: MARTHA ELIANA PEREZ TORRENegra

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



República de Colombia

Bancolombia
39543339

NOTARIA SEGUNDA DE CUCUTA
ESTADO CIVIL
PARA EL MÉRITO
DE QUE TRATA EL INCISO I DEL ARTÍCULO 1º
DECRETO 2163 DE 2012
ACM168147

ESCRITURA PÚBLICA: UN MIL TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO (1.365)

FECHA DE ORTORGAMIENTO: MARZO CATÓRCE (14) DEL AÑO DOS MIL TRECE (2.013)

FORMATO DE CALIFICACION

Art. 8, Par.4 LEY 1579 / 2012

MATRICULA INMOBILIARIA:	260-276171
CODIGOS CATASTRALES:	010106000002000 (Mayor Extensión)

UBICACIÓN DEL PREDIO

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

NOMBRE O DIRECCION

LOTE NUMERO DOS (2) DE LA MANZANA TRES (3), UBICADO EN LA CALLE TRECE C (13C) NUMERO VEINTISIETE A GUION CIENTO VEINTIUNO (27A-121) DE LA URBANIZACION ARKAMAR CAMPESTRE.

DOCUMENTO

CLASE	NUMERO	FECHA	OFICINA DE ORIGEN	CIUDAD
ESCRITURA	1.365	14/03/2013	NOTARIA SEGUNDA	CUCUTA
CODIGO	NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO			VALOR DEL
REGISTRAL	ESPECIFICACION			ACTO
0149	DECLARACIÓN DE CONSTRUCCIÓN			\$94.000.000
0110	ACTUALIZACIÓN DE NOMENCLATURA			S.C.
0122	COMPROVENTA DE CASA			\$207.990.000
0157	HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA			\$145.593.000

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

0111	AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR	S.C
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO	NUMERO DE IDENTIFICACION	
JOSE ARTURO GONZALEZ SUESCUN	13.492.441 /	
INVERSIONES ARKAMAR LTDA	900208726-8 /	
NINI YOHANA PACHECO SANCHEZ	37.277.264 /	
BANCOLOMBIA S.A.	890.903.938-8	

CON LA ANTERIOR INFORMACION SE DA CABAL CUMPLIMIENTO A LO DISPUESTO POR LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO MEDIANTE RESOLUCION NUMERO 1155 DEL 29 DE MARZO DE 1996 ARTS 1º Y 2º EN DESARROLLO DEL DECRETO 2150 DE 1995 EXPEDIDO POR EL GOBIERNO NACIONAL

En la ciudad de Cúcuta, departamento del Norte de Santander, República de Colombia, a los CATORCE (14) ----- días del mes de MARZO ----- del año dos mil trece (2013) al despacho de la Notaria Segunda del Círculo Notarial de Cúcuta, cuyo Notario(a) Titular es JAIME ENRIQUE GONZALEZ MARROQUIN, Comparecieron: JOSE ARTURO GONZALEZ SUESCUN, varón, mayor de edad, vecino de esta ciudad, quien se identifica con la Cedula de Ciudadanía número 13.492.441 expedida en Cúcuta, de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, quien en este acto obra en nombre propio y LILIAN KARIME MATAMOROS CONTRERAS, mayor de edad, de nacionalidad Colombiana vecina de esta ciudad, quien se identificó con cedula de ciudadanía N°. 60.356.714 expedida en Cúcuta, obrando en este acto en nombre y representación de la sociedad comercial INVERSIONES ARKAMAR LTDA, NIT: #900208726-8, constituida mediante escritura pública número quinientos ochenta y siete (587) del tres (3) de marzo de dos mil ocho (2.008) debidamente inscrita en la Cámara de Comercio de Cúcuta, en su calidad de Gerente, autorizado por los actuales estatutos sociales, todo lo cual comprueba con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio, y en calidad de vocera de la UNIÓN TEMPORAL ARKAMAR CAMPESTRE constituida mediante documento privado del ocho (08) de junio de dos

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



República de Colombia



4a001581458

mil diez (2.010) con el fin de llevar a cabo la urbanización y construcción de vivienda familiar URBANIZACION ARKAMAR CAMPESTRE, documento que presenta para su protocolización y/o inserción en las copias que de este instrumento se expidan, y manifestaron:

PRIMERO: Que JOSE ARTURO GONZALEZ SUESCUN es propietario de un lote de terreno propio, con un área de ochenta y ocho punto veinte metros cuadrados (88.20 M²), identificado como Lote 2 de la manzana 3, ubicado en la calle 13C No. 27A-121 de la urbanización Arkamar Campestre de la ciudad de Cúcuta, Departamento Norte de Santander, conforme a certificado de nomenclatura expedido por la Curaduría Urbana número 2 que adjunta para su protocolización e inserción en copias, cuyos linderos particulares son los siguientes: NORTE: En 14.00 metros con el lote No. 3 de la misma manzana. SUR: En 14.00 metros con el lote No. 1 de la misma manzana. ORIENTE: En 6.30 metros lindando con el lote No. 38 de la misma manzana; OCCIDENTE: En 6.30 metros lindando con vía de integración M1/M.

SEGUNDO: Que el lote antes descrito lo adquirió el señor JOSE ARTURO GONZALEZ SUESCUN por compra en mayor extensión a LUIS FRANCISCO DURAN OMAÑA, según escritura pública No. mil trescientos treinta y uno (1.331) del cuatro (04) de julio del dos mil ocho (2008) de la Notaría Sexta (6) de Cúcuta, aclarada mediante Escritura pública número tres mil quinientos catorce (3.514) del veintiuno (21) de diciembre del dos mil nueve (2009) de la Notaría Sexta (6º) de Cúcuta, y desenglobe y reloleo mediante escritura pública número mil setecientos ochenta y tres (1.783) del veintiocho (28) de julio de dos mil once (2.011) de la Notaría Quinta (5º) de Cúcuta, aclarada por la escritura No 2059 del 23 de agosto de 2011 de la Notaría 5 de Cúcuta correspondiendo al lote No. 2 de la Manzana 3 e Folio de Matrícula Inmobiliaria Número 260-276171 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta.

TERCERO: Que sobre el lote de terreno descrito, de propiedad del señor JOSE ARTURO GONZALEZ SUESCUN, y debidamente autorizado por su propietario, la

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

NOTARIO ENRIQUE GONZALEZ MARQUIN



UNION TEMPORAL ARKAMAR CAMPESTRE, integrada por la sociedad INVERSIONES ARKAMAR LTDA. y JOSE ARTURO GONZALEZ SUESCUN, construyó lo siguiente: una vivienda, que consta de: PRIMER PISO: Construido en ladrillo, integrado por sala, comedor, cocina integral de madera, el mesón de granito, estudio, jardín inferior, y parqueadero para un carro. SEGUNDO PISO: Construido en bloque, compuesto por tres (3) habitaciones, alcoba principal con baño, todas con closet de madera, ventanas panorámicas. Techos en acerolic y cubiertos en drywall, piso en porcelanto, escaleras en granito, pasamanos en hierro de color plata, puertas en madera, ventanas de aluminio, tanque de dos mil litros (2.000lts), empañetada, estucada y pintada.

CUARTO. Que en la construcción se ha invertido la suma de NOVENTA Y CUATRO MILLONES PESOS MONEDA LEGAL (\$94.000.000,00).

QUINTO. Que adjunta para su protocolización e inserción en copias, la Licencia de Construcción de Edificaciones Número 6699 de fecha veinticuatro (24) de septiembre del dos mil diez (2010) expedida por la Curaduría Urbana de la Ciudad de Cúcuta.

SEXTO. Que solicita a la señora Registradora de Instrumentos Públicos de Cúcuta, tomar nota de la presente declaración de construcción y de la inclusión de la nomenclatura del inmueble.

SEPTIMO. Que el inmueble se haya libre de toda clase de gravámenes, pleitos pendientes, embargos judiciales, condiciones resolutorias de dominio. Presente en este acto JOSE ARTURO GONZALEZ SUESCUN, de anotaciones civiles ya conocidas, manifestó, que acepta en todas sus partes la presente escritura y en especial la declaración de construcción que ha realizado la UNION TEMPORAL ARKAMAR CAMPESTRE sobre el lote de terreno de su propiedad.

ACTO SEGUIDO COMPROVANTE.

Compareció el señor JOSE ARTURO GONZALEZ SUESCUN, varón, mayor de edad, de nacionalidad colombiana, vecino de esta ciudad, quien se identificó con la



República de Colombia



Cédula de Ciudadanía No. 13.492.441 expedida en Cúcuta, y dijo ser casado con sociedad conyugal vigente, quien en este acto obra en nombre propio, en su condición de propietario del lote y **LILIAN KARIME MATAMOROS CONTRERAS**, mayor de edad de nacionalidad Colombiana vecino(a) de esta ciudad, quien se identificó con cedula de ciudadanía No. 60.356.714 expedida en Cúcuta, obrando en este acto en nombre y representación de la sociedad comercial **INVERSIONES ARKAMAR LTDA**, NIT: #900208726-8, constituida mediante escritura pública número quinientos ochenta y siete (587) del tres (3) de marzo de dos mil ocho (2.008) debidamente inscrita en la Cámara de Comercio de Cúcuta, en su calidad de Gerente, autorizado por los actuales estatutos sociales, todo lo cual comprueba con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio, y en calidad de vocera de la **UNIÓN TEMPORAL ARKAMAR CAMPESTRE** constituida mediante documento privado del ocho (08) de junio de dos mil diez (2.010) con el fin de llevar a cabo la urbanización y construcción de vivienda familiar **URBANIZACION ARKAMAR CAMPESTRE**, documento que presenta para su protocolización y/o inserción en las copias que de este instrumento se expidan, y dijeron:

PRIMERO. Que por medio de este instrumento el señor **JOSE ARTURO GONZALEZ SUESCUN**, transiere a título de compraventa en favor de **NINI YOHANA PACHECO SANCHEZ**, mujer mayor de edad, vecina de esta ciudad, identificada con cedula de ciudadanía No. 37.277.264 expedida Cúcuta (N de Sder), quien dijo ser casada con sociedad conyugal vigente, quien en adelante se llamará **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)** y manifestó(aron) que han celebrado el contrato de compraventa que se regirá por las estipulaciones siguientes de la minuta.

SEGUNDA. EL VENDEDOR: Transfiere a título de venta real y efectiva a favor de **LA COMPRADORA** el pleno derecho de dominio y la posesión de que es titular vinculados al siguiente inmueble: **EL LOTE DE TERRENO JUNTO CON LA CASA PARA HABITACIÓN SOBRE EL CONSTRUIDA**, Inmueble distinguido como **LOTE NUMERO 2 DE LA MANZANA 3, UBICADO EN LA CALLE 13C No. 27A-121 DE LA URBANIZACION ARKAMAR CAMPESTRE**.

una extensión superficialia de 88.20 Metros Cuadrados, identificado por los siguientes linderos y medidas: **NORTE:** En 14.00 metros con el lote No. 3 de la misma manzana. **SUR:** En 14.00 metros con el lote No. 1 de la misma manzana. **ORIENTE:** En 6.30 metros lindando con el lote No. 38 de la misma manzana; **OCCIDENTE:** En 6.30 metros lindando con vía de integración M1/M. **LINDEROS DE LA MANZANA 3:** Con un área de 3.611.96 metros cuadrados, determinado por los siguientes linderos: **NORTE:** En una distancia de 28.00 metros, lindando con calle de integración M2/M3, andén al medio; **SUR:** En una distancia de 28.00 metros, lindando con vía de integración M3/ZONA VERDE, anden al medio, **ORIENTE:** En una distancia de 137.73 metros, lindando con vía de integración M1/M3, zona de aislamiento y anden al medio. **OCCIDENTE:** En una distancia de 137.73 metros, lindando con vía de integración M3/M4, aislamiento lateral y anden al medio.

El anterior inmueble se encuentra registrado al folio de matrícula inmobiliaria No. 260-276171, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta. No obstante la cabida y linderos acabados de expresar la venta se hace como cuerpo cierto.

PARAGRAFO: No obstante la cabida y linderos acabados de expresar la venta se hace como cuerpo cierto.

TERCERA: El vendedor adquirió el inmueble descrito en la cláusula anterior así: el lote por compra en mayor extensión a LUIS FRANCISCO DURAN OMAÑA, según Escritura Número mil trescientos treinta y uno (1.331) del cuatro (04) de julio del dos mil ocho (2008) de la Notaría Sexta (6) de Cúcuta, aclarada mediante Escritura pública número tres mil quinientos catorce (3.514) del veintiuno (21) de diciembre del dos mil nueve (2009) de la Notaría Sexta (6º) de Cúcuta, y desenglobe y reloleo mediante escritura pública número mil setecientos ochenta y tres (1.783) del veintiocho (28) de julio de dos mil once (2.011) de la Notaria Quinta (5º) de Cúcuta, aclarada por Escritura Número 2059 del 23 de agosto de 2011 de la Notaria Quinta de Cúcuta, y la construcción conforme consta en la primera parte de este instrumento, la cual fue ejecutada por la UNION TEMPORAL ARKAMAR CAMPESTRE, correspondiendo al Lote No. 2 de la Manzana 3 el Folio de Matricula



República de Colombia



A2001581460

Inmobiliaria Número 260-276171 de la Oficina de Registro de Instrumentos Pùblicos
de Cúcuta.



INMOBILIARIA DE CÚCUTA

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



NOTARIO SEGUNDO DE CÚCUTA 3206590
JUAN ENRIQUE GONZALEZ MARROQUIN

CUARTA. EL VENDEDOR garantiza que el inmueble es de su exclusiva propiedad, que no lo ha enajenado por acto anterior al presente, ni dado en usufructo, y que su dominio está libre de limitaciones al mismo, condiciones resolutorias, medidas cautelares, etc., y ampara a **EL COMPRADOR** en los términos de la ley, por la evicción y por los vicios redhibitorios respecto del inmueble que se vende.

QUINTA. PRECIO. El precio acordado por las partes para la presente compraventa es la suma de **DOSCIENTOS SIETE MIL NOVECIENTOS NOVENTA MIL PESOS (\$207.990.000,00) M.CTE**, de los cuales, a) La suma de **SESENTA Y DOS MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL PESOS (\$62.397.000,00) M.CTE**, que el VENDEDOR declara recibidos a satisfacción, b) El saldo, o sea la suma de **CIENTO CUARENTA Y CINCO MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y TRES MIL PESOS (\$145.593.000,00) M.CTE**, con el producto del préstamo que **BANCOLOMBIA S.A.**, ha otorgado a **LA COMPRADORA** con garantía hipotecaria en primer grado a su favor, conforme se indica en la segunda parte de este instrumento. **No obstante la forma de pago, EL VENDEDOR y LA COMPRADORA renuncian 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 irresoluble.**

PÁRAGRAFO. ORIGEN DE FONDOS. LA COMPRADORA declara que el origen de los recursos con los que están adquiriendo el inmueble objeto de este contrato, proviene de actividades lícitas y no de las relacionadas, mediata o inmediatamente, con la recepción o lavado de activos, sancionados por la Ley Penal Colombiana.

SEXTA. 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**

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

JUAN ENRIQUE GONZALEZ MARROQUIN
NOTARIO SEGUNDO DE CUCUTA

HALLA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR, según Ley 258 del 17 de Enero de 1996.

SEPTIMA. Las partes otorgan la presente escritura en cumplimiento al contrato de promesa de compraventa suscrito el día 28 de febrero de 2013.

Presente: **NINI YOHANA PACHECO SANCHEZ**, de condiciones civiles y personales ya anotadas, manifestó: que acepta esta escritura, la venta que se le hace y las obligaciones en ella contenida, y que tiene recibido el inmueble con todos sus usos, costumbres y servidumbre.

En este acto el señor Notario formula a **LA COMPRADORA** la pregunta a que se refiere el artículo 6 de la Ley 258 de 1996, Reformada por Ley 854/2003. **LA COMPRADORA** bajo juramento contestó que su estado civil es casada con sociedad conyugal vigente y por ministerio de la Ley **QUEDA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR** el inmueble que por este instrumento se adquiere. El suscrito Notario deja constancia que el bien materia objeto del presente acto **QUEDA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR**, LEY 258 DE 1996, Reformada por Ley 854/2003, conforme lo dispuesto por la Instrucción Administrativa No. 09 de 1999.

ACTO SEGUIDO - HIPOTECA

Compareció: **NINI YOHANA PACHECO SANCHEZ**, mujer mayor de edad, vecina de esta ciudad, identificada con cédula de ciudadanía No. 37.277.264 expedida en Cúcuta, quien dijo ser casada con sociedad conyugal vigente, quien en este acto obra en su propio nombre y quien en el texto de esta escritura se denominará individual o conjuntamente El Hipotecante, y manifestó:

PRIMERO: Que constituye **Hipoteca Abierta sin Límite de Cuantía** a favor de **BANCOLOMBIA S.A.**, establecimiento de crédito con domicilio principal en Medellín, quien para los efectos de este instrumento en adelante se denominará **El Acreedor**, sobre el siguiente inmueble, conforme con el artículo 2432 y siguientes del Código Civil Colombiano: **EL LOTE DE TERRENO JUNTO CON LA CASA PARA**



HABITACIÓN SOBRE EL CONSTRUIDA, Inmueble distinguido como LOTE NUMERO 2 DE LA MANZANA 3, UBICADO EN LA CALLE 13C No. 27A-121 DE LA URBANIZACION ARKAMAR CAMPESTRE, de la Ciudad de Cúcuta, con una extensión superficialia de 88.20 Metros Cuadrados, identificado por los siguientes linderos y medidas: NORTE: En 14.00 metros con el lote No. 3 de la misma manzana. SUR: En 14.00 metros con el lote No. 1 de la misma manzana. ORIENTE: En 6.30 metros lindando con el lote No. 38 de la misma manzana; OCCIDENTE: En 6.30 metros lindando con vía de integración M1/M. LINDEROS DE LA MANZANA 3: Con un área de 3.611.96 metros cuadrados, determinado por los siguientes linderos: NORTE: En una distancia de 28.00 metros, lindando con calle de integración M2/M3, andén al medio; SUR: En una distancia de 28.00 metros, lindando con vía de integración M3/ZONA VERDE, anden al medio. ORIENTE: En una distancia de 137.73 metros, lindando con vía de integración M1/M8, zona de aislamiento y anden al medio. OCCIDENTE: En una distancia de 137.73 metros, lindando con vía de integración M3/M4, aislamiento lateral y andén al medio. - El inmueble se encuentra identificado con matricula inmobiliaria No. 260-276171

Parágrafo Primero: No obstante la mención de áreas, cabida y linderos la hipoteca recae sobre cuerpo cierto.

SEGUNDO: Que El Hipotecante en su condición de constituyente del gravamen hipotecario contenido en esta escritura, actúa para el efecto solidariamente razón por la cual, todas las cláusulas y declaraciones que ella contiene lo obligan en tal carácter de solidaridad.

TERCERO: Que el inmueble que se hipoteca por este instrumento fue adquirido por compraventa hecha a JOSE ARTURO GONZALEZ SUESCUN, mediante este mismo instrumento, folio de matrícula inmobiliaria número 260-276171 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta.

CUARTO: Que con la presente hipoteca se garantiza el crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por El Acreedor a El Hipotecante por la suma de CIENTO CUARENTA Y CINCO MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y

TRES MIL PESOS MCTÉ (145.593.000,00) pesos moneda corriente, mes vencido, la que será pagada dentro del plazo de QUINCE (15) años en CIENTO OCHENTA (180) cuotas mensuales, la primera de las cuales se causará un mes después del desembolso, y cubre también toda clase de obligaciones que El Hipotecante conjunta o separadamente haya contraído o contraiga en el futuro en favor de El Acreedor. ---

Así como y bajo la consideración de que esta hipoteca es abierta 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 Hipotecante 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 trate 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 Hipotecante 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 negocie, endosare o cediere en el futuro por cualquier concepto, esto es, por valor recibido, por valor en garantía, por dación en pago entre otros y aún sin la intervención o contra la voluntad de El Hipotecante. Esta hipoteca garantiza las obligaciones en la forma y condiciones que consten en los documentos correspondientes y no se extinguirán por el solo hecho de prorrogarse, cambiarse o renovarse las citadas obligaciones, continuando vigente hasta la cancelación total de las mismas. ---

QUINTO: Que para efectos exclusivos de determinar los derechos notariales y de



República de Colombia



AA001581462

registro a que haya lugar, se fija la suma determinada en la cláusula anterior, valor que corresponde en pesos colombianos al monto del crédito hipotecario de vivienda aprobado por El Acreedor a El/Hipotecante. Para el efecto con este instrumento se protocoliza la respectiva 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 ordenado por el artículo 58 de la Ley 788 de 2002 y sólo para los efectos tributarios a que haya lugar, El Hipotecante certifica que a la fecha no ha 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: Que declara 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 las pensiones e indemnizaciones conforme a las leyes; (b) que el inmueble que por este instrumento hipoteca, es de su exclusiva propiedad, lo posee real y materialmente y lo garantiza libre de todo gravamen, limitación al dominio, demandas civiles o circunstancia que lo ponga fuera del comercio o limite(n) su negociabilidad. En todo caso El Hipotecante saldrá al saneamiento en los casos de ley; (c) que serán de su cargo los gastos e impuestos que cause este gravamen, los gastos de escrituración, los de su cancelación, las costas de cobro de cualquier obligación que con este instrumento se garantice si hubiere lugar a ello; (d) que se compromete(n) a entregar a El Acreedor la primera copia de esta escritura de hipoteca y un folio de matrícula inmobiliaria expedido por la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente al(los) inmueble(s) hipotecado(s) en que conste la inscripción del gravamen a satisfacción de El Acreedor, en un término máximo de noventa (90) días hábiles contados a partir de la firma de la presente escritura; (e) que en caso de pérdida, destrucción, deterioro o sustracción de la primera copia de esta escritura, El Acreedor a través de su representante legal directamente o a través de apoderado especial debidamente constituido para el efecto, deberá solicitar la expedición de una copia sustitutiva con la constancia de que presta igual mérito ejecutivo para exigir el cumplimiento de las

obligaciones que en ella consten, todo de conformidad con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley 1395 de 2010 en concordancia con el artículo 617 Numeral 8 del Código General del Proceso o las normas que lo modifiquen o sustituyan.

Séptimo: Que para amparar los riesgos por incendio y terremoto y demás seguros aplicables sobre el bien hipotecado a favor de El Acreedor así como el riesgo de muerte de El Hipotecante me obligo a contratar con una compañía de seguros escogida libremente por mi/nuestra parte, los seguros a mi/nuestro cargo los cuales estarán vigentes por el término de la obligación respectiva. En virtud de lo anterior, me/nos obligo(amos) 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 mi/nuestra obligación de pago de las primas de seguros, facuto a El Acreedor para que realice el pago de las primas correspondientes. En tal evento acepto expresamente que dicho valor me sea cargado por El Acreedor obligándome a reembolsar el pago a su favor. Si al momento de hacer el pago de una cualquiera de las cuotas mensuales en la fecha respectiva, he 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 mi/nuestra cuenta las primas de los seguros a mi/nuestro cargo en caso de que no lo haga directamente en los términos de esta cláusula. En este evento, me obligo expresamente al pago de las primas de seguros en favor del El Acreedor. Parágrafo tercero: Si El Hipotecante no pagare(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.

Octavo: Que El Hipotecante autoriza a El Acreedor, para acelerar o exigir anticipadamente cualquier obligación a su cargo, sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial alguno, además de los eventos previstos en los respectivos títulos de deuda, en cualquiera de los siguientes casos:

a. Cuando incurra en mora en el pago de alguna de las obligaciones a mi/nuestro



República de Colombia



Aa001501413

cargo en favor de El Acreedor derivadas del crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por El Acreedor a El Hipotecante.

- b. Cuando incurra en mora en el pago de cualquier otra obligación de crédito a mi/nuestro cargo en favor de El Acreedor.
- c. Cuando ocurra cualquier alteración de orden patrimonial que haga prever el incumplimiento del pago del crédito.
- d. Cuando haya inexactitud o falsedad de los documentos presentados a El Acreedor para obtener la aprobación y/o el desembolso del crédito.
- e. Cuando el inmueble hipotecado para garantizar el crédito fuere embargado total o parcialmente por terceros en ejercicio de cualquier acción legal o cuando sean vinculados a cualquier proceso penal por delitos de narcotráfico, terrorismo, secuestro, lavado de activos.
- f. Cuando exista pérdida o deterioro del bien inmueble hipotecado 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 Hipotecante no devuelva el crédito otorgado por El Acreedor a la destinación para la cual fuero(n) concedido(s).
- h. Cuando (i) no contrate(mos) los seguros tanto de incendio y terremoto como de vida que deben expedirse a favor de El Acreedor para amparar los riesgos sobre el/los bien(es) hipotecado(s) así como el riesgo de muerte de El Hipotecante; (ii) se produzca la terminación de los mismos por falta de pago de las primas o no los mantenga(mos) vigentes por cualquier otra causa o (iii) no reembolse(mos) las sumas pagadas por El Acreedor derivadas de estos conceptos en los eventos en que

Este material para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

El Acreedor haya ejercido la facultad de contratar y/o pagar por mi/nuestra cuenta el valor de las primas de los seguros a que estoy(amos) obligado(s). - - - - -

i. Cuando incumpla(mos) la obligación de presentar la primera copia de la escritura pública de hipoteca que garantice el crédito hipotecario, debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente junto con el folio de matrícula inmobiliaria en el que conste dicha inscripción, dentro de los noventa (90) días siguientes hábiles contados a partir de la fecha de otorgamiento de esta escritura. - - - - -

j. Cuando incumpla(mos) la obligación de presentar el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria en el(los) que conste(n) la 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 noventa (90) días siguientes a aquél en que se efectúe el desembolso del crédito garantizado con la(s) hipoteca(s), si es del caso. - - - - -

k. Cuando llegare(mos) a ser (i) vinculado(s) por parte de las autoridades competentes a cualquier tipo de investigación por delitos de narcotráfico, terrorismo, secuestro, lavado de activos, (ii) incluido(s) en listas para el control de lavado de activos administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC) del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de América o (iii) condenado(s) por parte de las autoridades competentes en cualquier tipo de proceso judicial relacionado con la comisión de cualquier hecho punible. - - - - -

l. Cuando se decrete 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 autorizo(amos) 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 acuerdo con la liquidación que hiciere El Acreedor. - - - - -



República de Colombia



- m. Cuando incumpla(mos) cualquier obligación contenida en la presente escritura a cargo de El Hipotecante, adquirida individual, conjunta o separadamente.
- n. Cuando incurra(mos) en 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 Hipotecante, amparadas con la presente hipoteca.
- o. Cuando el/los bienes dados en garantía se demeritan, dejan de ser garantía suficiente por cualquier causa o son gravados, enajenados en todo o en parte sin previo aviso por escrito a El Acreedor.

NOVENO: Que la hipoteca aquí constituida estará vigente mientras El Acreedor no la cancele y mientras exista a su favor y a cargo de El Hipotecante cualquier obligación pendiente de pago.

DÉCIMO: Que la presente hipoteca no modifica, altera, extingue, ni nova las garantías reales y/o personales que con antelación se hubieren otorgado a favor de El Acreedor para caucionar obligaciones a cargo de las personas cuyas deudas se garantizan con esta hipoteca.

DÉCIMOPRIMERO: Que El Hipotecante acepta 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 Hipotecante amparados por la garantía hipotecaria y de los contratos que celebre en relación con la administración del inmueble objeto de la 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(s) bien(es) hipotecado(s) y la vida de El Hipotecante.

DECIMOSEGUNDO: El Acreedor desafectará el inmueble gravado con hipoteca en mayor extensión, cuando sea el caso, de conformidad con lo dispuesto en las normas legales vigentes, siempre y cuando el constructor haya cancelado a El Acreedor la prorrata correspondiente y El Hipotecante haya cumplido todas las obligaciones para con El Acreedor, exigidas y necesarias para el perfeccionamiento del crédito, incluyendo pero sin limitarse a la firma del pagaré, gastos legales y seguros, entre otros.

DECIMOTERCERO: Que en ningún caso por razón de la constitución de la presente hipoteca El Acreedor estará obligado con El Hipotecante a la entrega de sumas de dinero en desarrollo de contratos de mutuo, ni a la promesa o compromiso de celebrar con éste ningún tipo de contrato o a desembolsar recursos a favor de El Hipotecante. En desarrollo de lo anterior El Hipotecante reconoce expresamente el derecho del El Acreedor para celebrar a su discreción cualquier tipo de contrato con El Hipotecante o realizar cualquier desembolso de recursos en desarrollo de contratos de mutuo o cualquier otra clase de contrato, sin que en ningún caso haya lugar a considerar que las obligaciones que asuma El Acreedor en los términos mencionados tienen por origen o están fundamentadas en el otorgamiento de la presente escritura pública de hipoteca.

DECIMOCUARTO: De conformidad con lo dispuesto por el artículo 24 de la Ley 546 de 1999, en caso de que el crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por El Acreedor a El Hipotecante sea cedido a otra entidad a petición de El Hipotecante, El Acreedor autorizará la cesión del crédito y ésta garantía dentro de los términos allí señalados, una vez El Hipotecante cumpla con las condiciones y requisitos establecidos en dicha norma para el perfeccionamiento de la cesión del crédito hipotecario.

DECIMOQUINTO: Declaro que tengo pleno conocimiento de la facultad de constituir patrimonio de familia inembargable sobre el inmueble financiado en el evento de que con el crédito hipotecario amparado con la presente garantía hipotecaria, El Acreedor me/nos esté financiando más del cincuenta por ciento (50%) del valor comercial del



ESTAÑA DE COLOMBIA



AA001581465

inmueble, gravamen que estará vigente hasta el día en que el saldo de la obligación a mi/nuestro cargo represente menos del veinte por ciento (20%) del valor comercial del inmueble.

Comparece el señor HECTOR YUNIOR HINCAPIE ARIAS, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con la cedula de ciudadanía No. 16.054.119 expedida en Pacora, de estado civil casado con sociedad conyugal vigente con la deudora NINI YOHANA PACHECO SANCHEZ y manifestó que acepta la hipoteca constituida a favor de BANCOLOMBIA S.A.

Presente ANA ELIZABETH MORENO HERNÁNDEZ, mayor de edad, domiciliada en Cúcuta, identificado con la cedula de ciudadanía número 60.279.193 expedida en Cúcuta y manifestó: Primero: Que para los efectos del presente instrumento obra en nombre y representación en su condición de (representante legal/apoderado especial) del BANCOLOMBIA S.A., de conformidad a la escritura pública No 1955 del 5 de abril de 2006, Notaría 29 de Medellín (para todos los efectos El Acreedor), según se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera y/o con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio (y poder especial debidamente conferido para el efecto); documentos que presenta para su protocolización con el presente instrumento.

Segundo: Que en la condición antes mencionada acepta para El Acreedor, la garantía y demás declaraciones contenidas en la presente escritura a favor de aquél por encontrarse en todo a su entera satisfacción. **HASTA AQUÍ LA MINUTA**

LIQUIDACIÓN DE LOS DERECHOS NOTARIALES.

Los derechos Notariales se liquidan sobre el precio de la venta acordado entre las partes, es decir la suma de \$207.990.000,00 el avalúo proporcional en mayor extensión es de \$2.195.087,00 que corresponde al 0.4% del área global de terreno.

NOTA: Se presenta el oficio con destino al INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI, donde se solicita la individualización de este predio, que se protocoliza.

con este instrumento para las copias de este instrumento se expidan

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

**PAZ Y SALVO POR CONCEPTO DE SERVICIOS PÚBLICOS DE LOS
INMUEBLES:** El Notario ha advertido e insistido a las partes y comparecientes sobre la importancia y la responsabilidad de percibirse 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 adquieran 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 a LA COMPRADORA de vivienda sobre la conveniencia de que EL VENDEDOR 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
JURÍDICA Y LA CONFIANZA.**

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) mismos(s) interesados (a, s). – El (La, los) adquirientes(s) declara(n) conocer la situación jurídica del bien materia 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



República de Colombia



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:

- a.) Certificado De Existencia Y Representación Legal INVERSIONES ARKAMAR LTDA.
- b.) licencia de construcción de edificaciones No. 6699 de fecha veinticuatro (24) de septiembre del dos mil diez (2010) expedida por la Curaduría Urbana 2 de la Ciudad de Cúcuta
- c.) Certificado de Nomenclatura expedido por la Curaduría Urbana número 2
- d.) Representación legal de BANCOLOMBIA S.A.
- e.) Carta de aprobación de Crédito
- f.) Documento privado del ocho (08) de junio de dos mil diez (2.010)
- g.) oficio dirigido al Instituto Geográfico Agustín Codazzi

2.- PROTOCOLIZACIONES POR DECISION VOLUNTARIA DE LOS OTORGANTES: NO HAY.

3º) COMPROBANTES FISCALES: PAZ Y SALVO MUNICIPAL No. 118094
ALCALDIA DE SAN JOSE DE CUCUTA. TESORERIA GENERAL. HACE CONSTAR.
PROPIETARIO: GONZALEZ SUESCUN JOSE ARTURO, NO. DEL PREDIO:
010106000002000 DIRECCIÓN SAN JUAN BOCONO; A. TERRENO: 21434, A.
CONSTRUIDA: 136 AVALÚO: \$533.441.000,00 EXPEDIDO: 13/02/2013. VALIDEZ:
31/12/2013. EL PRESENTE CERTIFICADO SE EXPIDE PARA TRAMITÉS
LEGALES. ELABORO Y REVISÓ. HAY FIRMA. TESORERIA GENERAL. HAY
FIRMA. SE EXPIDE DE CONFORMIDAD AL ACUERDO 040 DE 2010 Y ACUERDO

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

10

ENRIQUE GONZALEZ MARROQUIN
CINTO DE CUCUTA

No. 066 DEL 03 OCTUBRE DE 2011DEL ESTATUTO TRIBUTARIO DEL MUNICIPIO DE SAN JOSE DE CUCUTA, MAYOR EXTENSION

RETENCIÓN EN LA FUENTE POR ENAJENACIÓN DE ACTIVO FIJO.

El suscrito Notario deja constancia de haber dado cumplimiento a la disposición consagrada en el artículo 9º del Decreto 2509 de 1985 y en el artículo 20 del decreto 1189 de 1988, referida a su condición de agente retenedor en la autorización de escrituras públicas de enajenación a título de venta de activos fijos que realicen las personas naturales de bienes inmuebles, haciendo la retención en la fuente a cargo de **EL(LOS) VENDEDOR(ES)**. Retención en la fuente (\$1.039.950.00)

Leída esta escritura a los comparecientes, extendida en las hojas de papel notarial serie números / Aa001581457 – Aa001581458 – Aa001581459 – Aa001581460 – Aa001581461 – Aa001581462 – Aa001581463 – Aa001581464 – Aa001581465 – Aa001581466 – Aa001581467

y tras haberseles 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 \$ 1.712.552.00, Iva 16%. \$274.008.00

Recaudos \$24.200.00 ----- Decreto 0188 de 2013

El señor Notario autoriza a la Doctora **ANA ELIZABETH MORENO HERNÁNDEZ**, para que en nombre y representación de BANCOLOMBIA S.A., suscriba el presente instrumento fuera del recinto Notarial.



República de Colombia



VIENE DE LA HOJA Aa001581467.
ENMENDADO:

\$1.712.552.00, \$274.008.00. VALE DUY FE.
LOS OTORGANTES

Lilian Karime Matamoros
LILIAN KARIME MATAMOROS CONTRERAS
GERENTE INVERSIONES ARKAMAR LTDA.



VENDEDOR

JOSE ARTURO GONZALEZ SUESCUN

C.C. 13497441

DIRECCION: Calle 10 Of 132



LA COMPRADORA, HIPOTECANTE

Johana Pacheco Sánchez
NINI YOHANA PACHECO SANCHEZ

C.C. 30277.264

DIRECCION: Lote 2 Manzana 3 calle 13c # 27A-121



JAMES ENRIQUE GONZALEZ MARROQUIN