



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

QR validez del avalúo



AVALUO: CO_PRG_2023_1776751

Fecha del avalúo	21/06/2023	Fecha de visita	10/06/2023
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	LT 6 # MZ A DEL CON RCIAL LAS PALMAS COUNTRY HOUSE, UBICADO EN LA URB. SAN PEDRO, DEL MUNICIPIO DE VILLA DEL ROSARIO.		
Barrio	San Pedro		
Ciudad	Villa del Rosario		
Departamento	Norte de Santander		
Propietario	PACHECO SIERRA ALVARO ANDRES/CARRASCAL AMAYA SLENDY MARYUR		
Referencia cliente:			
Nombre/razón social	SURTICERVEZAS PACHECO SAS		
Nit/CC	900325261		
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., 21/06/2023

Señor(es):

GRUPO BANCOLOMBIA S.A.

Avalúo solicitado por: SURTICERVEZAS PACHECO SAS
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 **PACHECO SIERRA ALVARO ANDRES/CARRASCAL AMAYA SLENDY MARYUR** ubicado en la LT 6 # MZ A DEL CON RCIAL LAS PALMAS COUNTRY HOUSE, UBICADO EN LA URB. SAN PEDRO, DEL MUNICIPIO DE VILLA DEL ROSARIO. San Pedro, de la ciudad de Villa del Rosario.

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 \$851,838,150.00 pesos m/cte (Ochocientos cincuenta y un millones ochocientos treinta y ocho mil ciento cincuenta).

Atentamente,

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: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

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

Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Área terreno	Terreno	270	M2	\$1,125,145.00	35.66%	\$303,789,150.00
Área construida	Construida Privada	176.79	M2	\$3,100,000.00	64.34%	\$548,049,000.00
TOTALES					100%	\$851,838,150.00

Valor en letras

Ochocientos cincuenta y un millones ochocientos treinta y ocho mil ciento cincuenta Pesos Colombianos

Perito actuante



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



GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO
 RAA Nro: AVAL-30050594
 C.C: 30050594
 Visador

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	Terreno	Construcción	Valor UVR	303.6323
Integral	0	662,136	Valor del avalúo en UVR	2,805,492.53
Proporcional	303,765,484	548,072,666	Valor asegurable	548,072,666
% valor proporcional	35.66	64.34	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía	Favorable			
Observación calificación	El inmueble es favorable para GRUPO BANCOLOMBIA S.A. Originación			
Observación	El inmueble, ubicado en Cj Residencial LAS PALMAS COUNTRY HOUSELT 6 # MZ A, cuenta con servicios públicos y garaje que hace parte integral del predio.			
<p>NOTA DE LIQUIDACIÓN: SE LIQUIDA EN EL PRESENTE INFORME, EL ÁREA REGISTRADA EN DOCUMENTOS JURÍDICOS SUMINISTRADOS, EXISTE MÁS ÁREA CONSTRUIDA QUE LA REGISTRADA, LA CUAL SE PODRÍA TENER EN CUENTA SI APORTAN DOCUMENTOS JURÍDICOS DONDE QUEDA LEGALIZADA DICHAS ÁREAS. LLEGANDO A UN VALOR APROXIMADO DE MIL MILLONES.</p> <p>Todo el mercado tiene la misma tipología y piscina, por ello, está contenida integralmente en el valor liquidado.</p>				

GENERAL

Código	CO_PRG_2023_17 76751	Propósito	Originación	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	SURTICERVEZAS PACHECO SAS				
Tipo identificación	C.C.	Documento	900325261	Teléfono	3016100200
Email	surticervezaspacheco@outlook.com				
Referencia cliente:					
Nombre/razón social	SURTICERVEZAS PACHECO SAS				
Nit/CC	900325261				
Consecutivo del bien	-				
Datos del propietario:					
Propietario	PACHECO SIERRA ALVARO ANDRES/CARRASCAL AMAYA SLENDY MARYUR				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1093748879/10904 41474	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	LT 6 # MZ A DEL CON RCIAL LAS PALMAS COUNTRY HOUSE, UBICADO EN LA URB. SAN PEDRO, DEL MUNICIPIO DE VILLA DEL ROSARIO.				
Conjunto	LAS PALMAS COUNTRY HOUSE				
Ciudad	Villa del Rosario	Departamento	Norte de Santander	Estrato	4
Sector	Urbano	Barrio	San Pedro	Condiciones PH	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	Si
Observación	El inmueble, ubicado en Cj Residencial LAS PALMAS COUNTRY HOUSE LT 6 # MZ A, cuenta con servicios públicos y garaje que hace parte integral del predio. 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.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	2		
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 Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</p> <p>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.</p> <p>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.</p>				

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	270	AREA TERRENO	M2	536
AREA CONSTRUIDA	M2	S/I	CONSTRUCCION	M2	S/I
			AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	6.528.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA TERRENO	M2	270	AREA TERRENO	M2	270
AREA CONSTRUIDA	M2	239.37	AREA VALORADA	M2	176.39
AREA PISCINA	M2	21.00			

Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración altas
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 alta, y se considera que la demanda es alta.
Reglamentación urbanística:	<p>INMUEBLE SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL.</p> <p>NOTA: Se liquida el área de construcción de 176.39m² la cual se encuentra protocolizada en escritura 373, el área tomada en visita es de 239.37m², existe una diferencia de 62.98 m² los cuales corresponden a \$208.401.260. El avalúo es susceptible a cambios de valor si se suministra documentos donde se legalice el área total construida.</p>

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
523	EscrituraDePropiedad	11/03/2022	CUARTA	San Jose de Cucuta

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
260-344837	11/04/2023	0.43 %	01-01-0104-0016-80	Casa LT 6 MZ A 1

Observación LIMITACIÓN DE DOMINIO: Anotación 001: Servidumbre aguas negras activa.

GARAJES Y DEPOSITOS

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
1	Integral a la casa	N/A	N/A	Mt2	Doble	Lineal	Si	NO	2

Observación El inmueble cuenta con dos cupos para parqueaderos ubicados en el frente de la casa, los cuales hacen parte integral del predio.

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	NO	NO	Ciclo rutas	NO

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Fuerte
Estrato	4	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Regular	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	mas de 500	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	mas de 500	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	concreto flexible.	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	300-400			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
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.				
PROPIEDAD HORIZONTAL					
Escritura de Propiedad Horizontal	728		Fecha escritura	19/03/2015	
Notaria escritura	CUARTA		Ciudad escritura	Cúcuta	
Valor administración	\$320.000	Total unidades	39	Terraza comunal	Si
Condiciones	Terreno-construcción	# Pisos edificio	2	Porteria	Si

Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	No
Zonas verdes	Si	Shut	No	Citófono	Si
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	No
Bicicletero	No	Garaje visitante	No	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	No	#Ascensores	
#Sotanos					
Observación	Escritura: 728, Fecha escritura: 19/03/2015, Notaría escritura: CUARTA, Ciudad escritura: Cúcuta, Administración: \$320.000, Total unidades: 39, Condiciones: Terreno-construcción, Nro. Pisos: 2, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Citófono: Si, Terraza comunal: Si				

ESTRUCTURA

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	mixtas	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	otro	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2021	Edad Inmueble	2 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	Resolución No. 54874-0-21-0164 del 21/05/2021 Secretaría de Control Urbano de I Municipio de Villa				
Observación	La estructura se encuentra en aparente buen estado de conservación y mantenimiento.				

DEPENDENCIAS

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

Sala	1	Comedor	1	Cocina	Integral
Baños Sociales	2	Patio interior	1	Habitaciones	3
Closet	3	Baños privados	3	Estar	1
Bodega	0	Estudio	1	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	2	Jardín	Si	Zona verde	Si

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: 3, Estar: 1, Estudio: 1, Zona ropa: 1, Balcón: 2, Jardín: Si, Zona verde: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

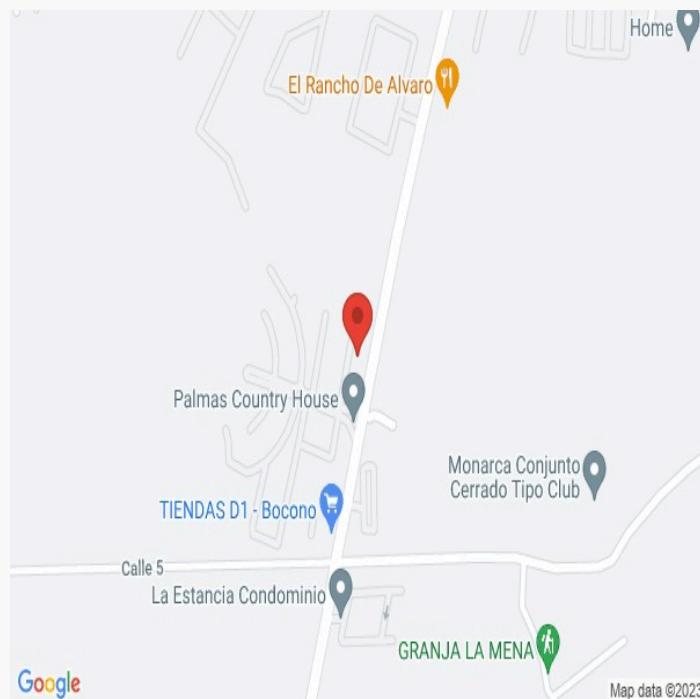
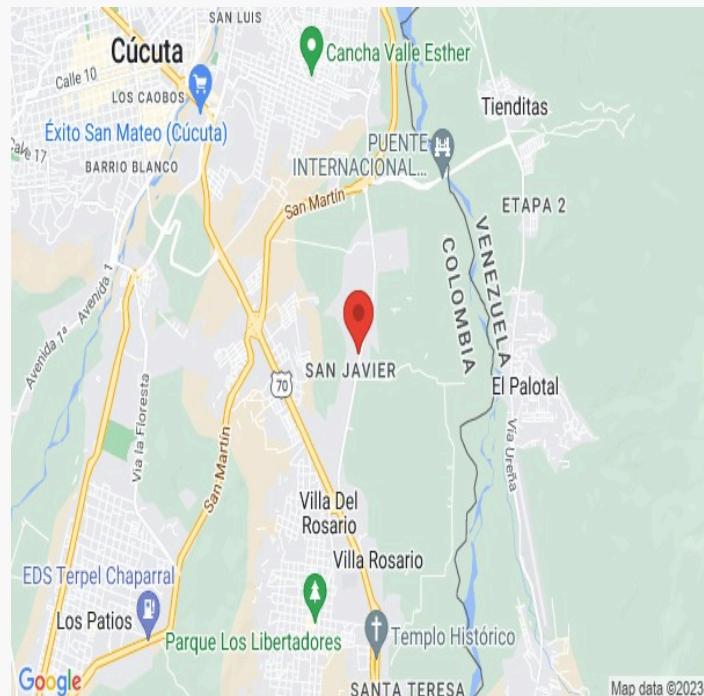
ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Lujoso.	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento. Pisos en Porcelanato y Cerámica. Paredes estucadas y pintadas. Acabados en drywall en el techo. Puertas en madera. Ventanas en aluminio. Enchapes en Baños y Cocina. Muebles de madera en Baños y Cocina.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección:

LT 6 # MZ A DEL CON RCIAL LAS PALMAS COUNTRY HOUSE, UBICADO EN LA URB. SAN PEDRO, DEL MUNICIPIO DE VILLA DEL ROSARIO. | San Pedro | Villa del Rosario | Norte de Santander



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 7.859325
GEOGRAFICAS : 7° 51' 33.57''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -72.465357
GEOGRAFICAS : 72° 27' 55.2846''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	LAS PALMAS COUNTRY HOUSE	\$950,000,000	0.98	\$931,000,000	3123321441	248	222	\$3,000,000	\$666,000,000
2	LAS PALMAS COUNTRY HOUSE	\$1,000,000,000	0.98	\$980,000,000	3123321441	250	220	\$3,150,000	\$693,000,000
3	LAS PALMAS COUNTRY HOUSE	\$1,400,000,000	0.98	\$1,372,000,000	3123321441	450	270	\$3,150,000	\$850,500,000
Del inmueble					270 M2	239.37			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$265,000,000	\$1,068,548	1.0	1.0	1.00	\$1,068,548
2	\$287,000,000	\$1,148,000	1.0	1.0	1.00	\$1,148,000
3	\$521,500,000	\$1,158,889	1.0	1.0	1.00	\$1,158,889
					PROMEDIO	\$1,125,145.76
					DESV. STANDAR	\$49,316.21
					COEF. VARIACION	4.38%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$1,125,145.00	AREA	270 M2	TOTAL	\$303,789,150.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$3,100,000.00	AREA	239.37	TOTAL	\$742,047,000.00
VALOR TOTAL		\$1,045,836,150.00				

Observaciones:

Enlaces:

https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/11077_2archivopdflinks.html

1.-Constructora

2.-Constructora

3.-Constructora

REPOSICION

CASA

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	176.39
Area construida vendible	176.39
Valor M2 construido	\$3,200,000
Valor reposición M2	\$564,448,000
Valor reposición presupuesto M2	\$3,200,000
Fuente	Gaceta oficial 5096
Factor ajuste %	0 %
Valor reposición M2 ajustado	\$3,200,000
Calificación estado conservación	2
Vida útil	100
Vetus Tez	2
Edad en % de vida útil	2 %
Fitto y corvin %	3.51 %
Valor reposición depreciado	\$3,087,680
Valor adoptado depreciado	\$3,100,000
Valor total	\$546,809,000

FOTOS 6

Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



FOTOS 6

Fachada posterior



Nomenclatura del Conjunto



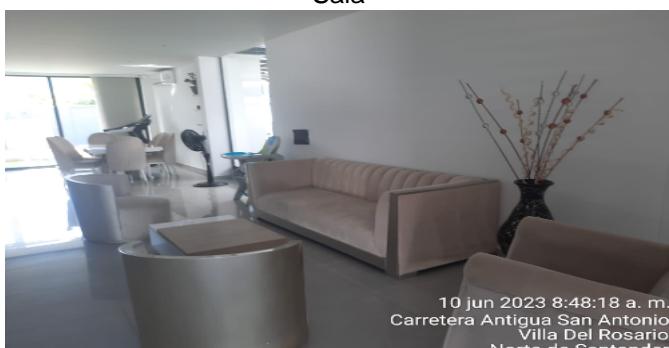
Puerta de entrada



Sala



Sala



Comedor



Cocina



Cocina



FOTOS 6

Zona de Ropas



Escalera



Balcón



Balcón



Estudio



Hall o Estar de Habitaciones



Hab 1 o Habitación Principal



Conexion habitacion



FOTOS 6

Baño Privado



Baño Privado



Baño Privado



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 2



Terraza Inmueble



FOTOS 6

Garaje



Garaje



Zonas Verdes



Zonas Verdes



Saln SocialCJ



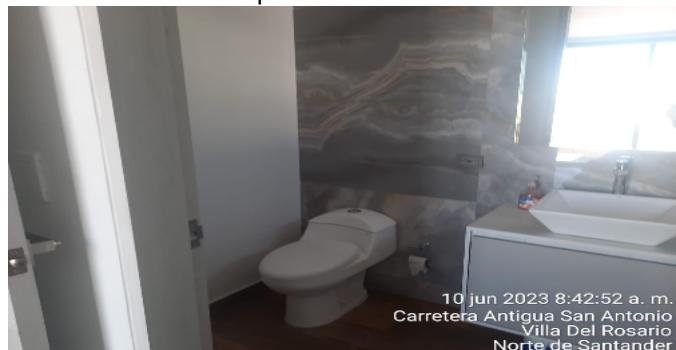
BaNo privado habitaciOn 2



Area de Barbeque



BaNo privado habitaciOn 3



FOTOS 6

Piscina



Area de Barbeque



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

VOCABULARIO: **PRECIO:** Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

ABREVIACIONES: **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE

----- **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 valuador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien recibido del solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología**, o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -según la vida útil consumida- de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO CO_PRG_2023_1776751



PIN de Validación: b3b40a9b



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



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

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
05 Jun 2019

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CÚCUTA, NORTE DE SANTANDER
Dirección: CALLE 15AN # 17E - 36 NIZA
Teléfono: 3183900001 - 5762294
Correo Electrónico: lili_go_67@hotmail.com

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

Arquitecto - Universidad Antonio Nariño.

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

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

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



PIN de Validación: b3b40a9b



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

b3b40a9b

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Junio 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 PÚBLICOS DE CUCUTA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230411328775055113

Nro Matrícula: 260-344837

Página 2 TURNO: 2023-260-1-44847

Impreso el 11 de Abril de 2023 a las 03:00:48 PM

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

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

2012 RENOVADA SEGUN RESOL. 003-14 DEL 25-03-2014 SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO.-(260-304521 A 260-304630)

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

A: URBANIZACION SAN PEDRO S.A.

NIT# 8001813421 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 15-10-2020 Radicación: 2020-260-6-18660

Doc: ESCRITURA 1822 DEL 09-10-2020 NOTARIA QUINTA DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESCRITURA PUBLICA#728 DEL 19/3/2015
NOTARIA 4 DE CUCUTA, SE SUPRIMEN LOS LOTES DE LA MANZANA A, PARA CREAR 11 NUEVAS UNIDADES DE CONFORMIDAD CON R-#002 DEL
4/9/2020 DE LA SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO DE V. DEL ROSARIO Y SE ACTUALIZAN LOS COEFICIENTES

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

A: URBANIZACION SAN PEDRO S.A.

NIT# 8001813421 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 14-12-2020 Radicación: 2020-260-6-25055

Doc: ESCRITURA 2013 DEL 27-11-2020 NOTARIA CUARTA DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$67,500,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA

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

DE: URBANIZACION SAN PEDRO S.A.

NIT# 8001813421

A: CONFEMO S.A.S

NIT# 9012633294 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 04-03-2022 Radicación: 2022-260-6-5662

Doc: ESCRITURA 373 DEL 23-02-2022 NOTARIA CUARTA DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$320,000,000

ESPECIFICACION: OTRO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO RESOLUCIÓN N° 54874-0-21-0164 DE 21/05/2021 EXPEDIDA
POR LA SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO DEL MUNICIPIO DE VILLA DEL ROSARIO

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

A: CONFEMO S.A.S

NIT# 9012633294 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 15-03-2022 Radicación: 2022-260-6-6711

Doc: ESCRITURA 523 DEL 11-03-2022 NOTARIA CUARTA DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$420,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA MODALIDAD: (NOVIS)

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

DE: CONFEMO S.A.S

NIT# 9012633294

A: CARRASCAL AMAYA SLENDY MARYUR

CC# 1090441474 X

A: PACHECO SIERRA ALVARO ANDRES

CC# 1093748879 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 04-05-2022 Radicación: 2022-260-6-11312

Doc: ESCRITURA 888 DEL 22-04-2022 NOTARIA CUARTA DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0900 OTRO EXTINCIÓN PARCIAL DE LA P.H. SEGÚN ESCRITURA PÚBLICA N°728 DEL 19/03/2015 NOTARIA CUARTA DE



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

Certificado generado con el Pin No: 230411328775055113

Nro Matrícula: 260-344837

Pagina 3 TURNO: 2023-260-1-44847

Impreso el 11 de Abril de 2023 a las 03:00:48 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

CUCUTA EN EL SENTIDO DE EXCLUIR DE LA P.H. EL LOTE C-4 QUE TIENE UN ÁREA DE 681.73 MTS Y COEF. DE 1.09% LA M.I.260-304542-SEGUN ACTA#003 A DE FECHA 18/08/2020 DE LA ASAMBLEA Y RES.#004 DEL 3/03/2022 EXP. POR LA SUBS DE CONTROL URB DEL MCPIO DE VILLA DEL ROSARIO

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

A: CONJUNTO RESIDENCIAL LAS PALMAS COUNTRY HOUSE

NIT# 9014175279

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 04-05-2022 Radicación: 2022-260-6-11312

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL SEGÚN ESCRITURA PUBLICA N°728 DEL 19/03/2015 NOTARIA CUARTA DE CUCUTA EN CUANTO SE SUPRIME LOS LOTES "9" AL "16" DE LA MANZANA "J" PARA CREAR NUEVAS UNIDADES DE LA "9 AL 24" Y LOS LOTES "6" AL "10" DE LA MANZANA "K"- DE IGUAL FORMA SE DESAFECTA ZONA COMÚN NO ESENCIAL DE ZONA VERDE PARA INCLUIR LA MANZANA N1, N2 Y N3; SEGUN ACTA#003 A DE FECHA 18/08/2020 DE LA ASAMBLEA Y RES.#004 DEL 3/03/2022 EXP. POR LA SUBS DE CONTROL URB DEL MCPIO DE VILLA DEL ROSARIO

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

A: CONJUNTO RESIDENCIAL LAS PALMAS COUNTRY HOUSE

NIT# 9014175279

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA PEPUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CUCUTA CDRP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: 2022-260-3-718 Fecha: 17-03-2022
SE CORRIGE DIRECCIÓN CONFORME ESCRITURA PUBLICA N° 728 DE FECHA 19/03/2015 NOTARIA CUARTA DE CUCUTA, CONTENIDA DE PH -"VALE ART 59 LEY 1579/2012"

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2022-260-3-601 Fecha: 08-03-2022

SE CORRIGE DIRECCIÓN DEL INMUEBLE TODA VEZ QUE QUEDO MAL REGISTRADO SIENDO CONFORME ESCRITURA PUBLICA N° 1822 DE FECHA 09/10/2020 NOTARIA QUINTA DEL CIRCUITO DE CÚCUTA -"VALE ART 59 LEY 1579/2012



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CUCUTA

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230411328775055113

Nro Matrícula: 260-344837

Página 4 TURNO: 2023-260-1-44847

Impreso el 11 de Abril de 2023 a las 03:00:48 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: 2023-260-1-44847 FECHA: 11-04-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTÁ



El Registrador: MARTHA ELIANA PEREZ TORRENegra

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





[Hogar](#) / [Módulos](#) / [Acceso a la propiedad](#) / predial

[Cerrar la sesión](#)

expediente catastral	nombre	Documento
010101040016801	URBANIZACION SAN PEDRO LTDA	800181342
DIRECCIÓN	capa	yo evalúo
Lo 4 Mz A Cj RES LAS PALMAS COUNTR SIN B	5	6,528,000.00
arena	Área construida	
536	0	

Total impuestos	(-) Descuento Int. Mora	(-) Descuento por pronto pago
0.00	0.00	0.00
Facturación	Total a pagar	
0.00	0.00	

[ESTADO DE CUENTA](#) [DETALLES DE LA DEUDA](#) [HISTORIAL DE PAGOS](#)

concepto	Validez	Internacional Validez	Validez	Internacional Validez	Otros terminos	Internacional Otros terminos	Totales por Vigencia
No se encontraron registros							

L



DERECHOS DE AUTOR ©1992-2023 TNS.





SEO142803498



OTORGANTE: Sociedad CONFEMO S.A.S. -----

CLASE DE ACTO: DECLARACION DE CONSTRUCCION. -----

NUMERO: TRESCIENTOS SETENTA Y TRES (373).-----

En la ciudad de San José de Cúcuta, Departamento Norte de Santander, República de Colombia, a los VEINTITRES (23) días del mes de FEBRERO del año DOS MIL VEINTIDOS (2.022), ante mí, RUBEN DARIO GALVIS GARCIA, compareció YOSET FERNANDO MOGOLLON VEGA, varón, mayor de edad, vecino de esta ciudad, de nacionalidad colombiana, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.090.372.097, de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, y obrar en nombre y representación de la sociedad CONFEMO S.A.S., con NIT #901263329-4, con domicilio en la ciudad de Cúcuta, y constituida por acta número 001 del 22 de Febrero de 2.019, registrado en la Cámara de Comercio de Cúcuta bajo el número 9365026 del libro IX del registro mercantil el día 09 de Marzo de 2.019, en su calidad de Gerente, todo lo cual lo acredito con el certificado de existencia y representación legal, expedido por la Cámara de Comercio de Cúcuta, documento que se protocoliza con el presente instrumento público, y manifestó: -----

PRIMERO.- ANTECEDENTE: Que la sociedad CONFEMO S.A.S., es propietaria y poseedora del derecho de dominio y posesión sobre el siguiente bien inmueble: Un predio urbano distinguido como LOTE NUMERO SEIS (6) DE LA MANZANA A DEL CONJUNTO RESIDENCIAL LAS PALMAS COUNTRY HOUSE, UBICADO EN LA URBANIZACION SAN PEDRO DEL MUNICIPIO DE VILLA DEL ROSARIO,

DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER: Es un lote de forma irregular, constante de un área privada de doscientos setenta metros cuadrados (270,00 m²), el cual se determina por los siguientes linderos: **POR EL NORTE:** En una longitud aproximada de veintisiete metros (27,00 mts) con el lote número 7 de la manzana A; **POR EL SUR:** En una longitud aproximada de veintisiete metros (27,00 mts) con el lote número 5 de la manzana A; **POR EL ORIENTE:** En una longitud aproximada de diez metros (10,00 mts) con el retiro de la afectación vial, vía antigua a Villa del Rosario; **POR EL OCCIDENTE:** En una longitud aproximada de diez metros (10,00 mts) que es su frente con la vía interna de la urbanización. - **COEFICIENTE:** 0.43%. A este bien inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 260-344837 de la Oficina de

Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta y la cédula catastral en mayor extensión
Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública. No tiene costo para el usuario

número 01-01-0104-0016-801.- **LINDEROS GENERALES DEL CONJUNTO RESIDENCIAL LAS PALMAS COUNTRY HOUSE: NORTE**: con propiedad de Héctor Rojas; **SUR**: en parte con callejuela y en parte con el lote B de la presente división material; **ORIENTE**: con vía Boconó; y **OCCIDENTE**: con propiedades de la urbanización San Pedro S.A.- **PARAGRAFO**: Este bien inmueble está sometido a reglamento de propiedad horizontal, constituido por escritura pública número 728 del 19 de Marzo de 2.015 de la Notaría Cuarta de Cúcuta, posteriormente fue reformado por escritura pública número 1.822 del 09 de Octubre de 2.020 de la Notaría Quinta de Cúcuta, ambas debidamente registradas al folio de matrícula inmobiliaria número **260-344837** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta.- -----

SEGUNDO.- TRADICIÓN: Que el lote de terreno objeto de la presente declaración de construcción fue adquirido por la sociedad CONFEMO S.A.S., por compra hecha a la sociedad URBANIZACION SAN PEDRO S.A., según escritura pública número 2.013 de fecha 27 de Noviembre de 2.020 de la Notaría Cuarta del Círculo de Cúcuta, debidamente registrada al folio de matrícula inmobiliaria número **260-344837** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta.- -----

TERCERO.- AUTORIZACIÓN DE LA SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO: Que presenta para su protocolización e inserción en copias que de este instrumento público se expidan, la **RESOLUCIÓN #54874-0-21-0164** de fecha 21 de Mayo de 2.021, expedida por la Subsecretaría de Control Urbano del Municipio de Villa del Rosario, que autoriza y aprueba la construcción modalidad obra nueva del predio descrito y alinderado en la cláusula primera, mediante la cual se concedió la **LICENCIA DE CONSTRUCCION MODALIDAD: OBRA NUEVA NUMERO 54874-0-21-0164** con fecha de vencimiento 21 de Mayo de 2.022, la cual se encuentra debidamente ejecutoriada, sobre el predio de MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO **260-344837** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta y la CÉDULA CATASTRAL EN MAYOR EXTENSION NUMERO **01-01-0104-0016-801**.-----

PARAGRAFO: Se deja constancia de haberse consultado y verificado la licencia de construcción modalidad obra nueva número **54874-0-21-0164**, en la página web de la Subsecretaría de Control Urbano del Municipio de Villa del Rosario, cuya constancia de la consulta se protocoliza.- -----

CUARTO.- DECLARACIÓN DE CONSTRUCCIÓN: Que sobre el bien inmueble Apel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



SE0342848495



antedicho la sociedad CONFEMO S.A.S., con NIT #901263329-4, actual titular del derecho dominio y posesión del bien inmueble descrito en la cláusula primera de este instrumento público, realizó la construcción de una vivienda unifamiliar de dos pisos, compuesta así: **Primer piso:** Dos (02) parqueaderos, sala, comedor, sala estar, cocina, baño, zonas verdes, terraza. **Segundo piso:** Tres (03) habitaciones, tres (03) baños, balcón, vestier.- Área total construida: **176.39 metros cuadrados.**

QUINTO.- INVERSIÓN: El compareciente manifiesta que el valor de la referida construcción es la suma de **TRESCIENTOS VEINTE MILLONES DE PESOS M/CTE.** (\$320.000.000,00).

SEXTO.- DECLARACIÓN BAJO LA GRAVEDAD DEL JURAMENTO, ACERCA DEL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN: El compareciente declara que conoce el texto y alcance del Artículo 61 de la Ley 2010 del 27 de Diciembre de 2.019, por lo que, **bajo la gravedad de juramento**, que se entiende prestado por el sólo hecho de la firma, manifiesta que el valor descrito en la cláusula QUINTA, es el valor real invertido en la construcción que se declara por medio de este instrumento público.-

SÉPTIMO.- LIBERTAD Y SANEAMIENTO: Manifiesta el compareciente que dicha construcción se halla libre de todo gravamen y de condiciones resolutorias y que dicha posesión la viene ejerciendo de una forma quieta pública y tranquila, sin que a la presente ninguna persona o autoridad alguna haya intervenido.

OCTAVO.- SOLICITUD A LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS: En virtud de lo anterior solicita a la señora Registradora de Instrumentos Públicos de Cúcuta, tomar nota del presente instrumento público y proceder a realizar la respectiva anotación correspondiente al folio de matrícula inmobiliaria número **260-344837.**

EL SUSCRITO NOTARIO DEJA CONSTANCIA QUE ILUSTRÓ A LOS OTORGANTES SOBRE EL CONTENIDO Y ALCANCE DEL ARTICULO 61 DE LA LEY 2010 DEL 27 DE DICIEMBRE DE 2.019, QUE MODIFICO EL ARTICULO 90 DEL ESTATUTO TRIBUTARIO.

El suscrito Notario Cuarto del Círculo de Cúcuta advierte al compareciente el deber de inscribir la presente escritura pública en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta.

EL COMPARCIENTE HACE CONSTAR.- Que han verificado cuidadosamente sus nombres completos, el número de su documento de identidad y su estado civil. Declara además que todas las informaciones consignadas en el presente instrumento son CORRECTAS y en consecuencia, asume la responsabilidad que se deriva de cualquier inexactitud en las mismas. Conoce la Ley y sabe que el Notario responde de la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de los comparecientes.- AL OTORGANTE SE LE HIZO LA ADVERTENCIA QUE DEBE PRESENTAR ESTA ESCRITURA PARA REGISTRO, EN LA OFICINA DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA, DENTRO DEL TERMINO PERENTORIO DE DOS (02) MESES, CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DEL OTORGAMIENTO DE ESTE INSTRUMENTO CUYO INCUMPLIMIENTO CAUSARA INTERESES MORATORIOS POR MES O FRACCION DE MES DE RETARDO.- El Suscrito Notario deja constancia que de conformidad con el artículo 12 del decreto 2148 de 1.983 se autorizó la firma de **YOSET FERNANDO MOGOLLON VEGA**, Gerente de la sociedad **CONFEMO S.A.S.**, fuera del despacho. Leido el presente instrumento público por el otorgante y enterado de su registro en la Oficina de Instrumentos Públicos de Cúcuta en el término legal, lo aprueba, acepta y firma conmigo el Notario de todo lo cual doy fe.- Se protocolizan con el presente instrumento público los siguientes documentos:

- 1) Fotocopia de la cédula de ciudadanía del otorgante.-----
- 2) CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO NUMERO **48893**.- EL SUSCRITO TESORERO MUNICIPAL DE VILLA DEL ROSARIO.- HACE CONSTAR: QUE: URBANIZACION SAN PEDRO LTDA.- IDENTIFICADO CON NIT: 800181342-1. PROPIETARIO DE PREDIO EN MAYOR EXTENSION NÚMERO: 01-01-0104-0016-801. LO 4 MZ A CJ RES LAS PALMAS COUNTR. AVALUO CATASTRAL \$6.258.000. SE ENCUENTRA A PAZ Y SALVO POR CONCEPTO DE IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO. DADO EN VILLA DEL ROSARIO: 02 DE FEBRERO DE 2022. PAZ Y SALVO VALIDO HASTA EL: 31 DE DICIEMBRE DE 2.022. HAY FIRMA ILEGIBLE.-----
- 3) Certificado de existencia y representación legal de la sociedad **CONFEMO S.A.S.**, expedido por la Cámara de Comercio de Cúcuta.-----
- 4) Licencia de construcción modalidad obra nueva número **54874-0-21-0164**, expedida por la Subsecretaría de Control Urbano del Municipio de Villa del Rosario.-----



SEO642886494

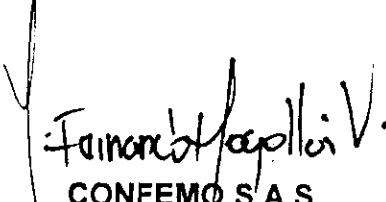
3

5) Resolución número 54874-0-21-0164, expedida por la Subsecretaría de Control Urbano del Municipio de Villa del Rosario.

Esta escritura se extendió en TRES (03) hojas de papel Notarial series SEO142886496, SEO342886495 y SEO642886494.

Derechos notariales \$ 981.931,00 ----- IVA \$ 212.251,00 -----
conforme a la Resolución número 755 del 26 de Enero de 2.022. Recaudos \$ 39.000
LA OTORGANTE:

LA SOCIEDAD DECLARANTE DE LA CONSTRUCCION:


Yoiset Fernando Mogollon V.
CONFEMO S.A.S.

Alejandro
Páez

YOSET FERNANDO MOGOLLON VEGA

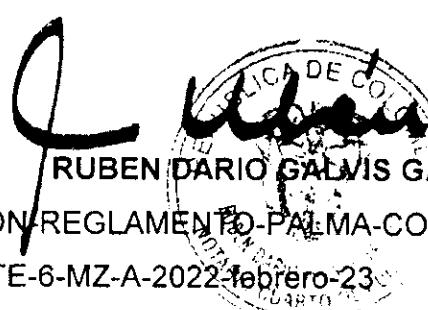
Gerente

CEDULA:

TELEFONO:

CORREO ELECTRONICO:

EL NOTARIO CUARTO DEL CIRCULO DE CUCUTA,


RUBÉN DARIO GALVIS GARCIA.



Faby./DECLARACION/REGLAMENTO-PALMA-COUNTRY-VILLA-ROSARIO-
CONFEMO-SAS-LOTE-6-MZ-A-2022-febrero-23



OTORGANTES: Sociedad CONFEMO S.A.S., ALVARO ANDRES PACHECO SIERRA y SLENDY MARYUR CARRASCAL AMAYA.-

CLASE DE ACTO: COMPRAVENTA.-

NUMERO: QUINIENTOS VEINTITRES (523).-

En la ciudad de San José de Cúcuta, Departamento Norte de Santander, República de Colombia, a los ONCE (11) días del mes de MARZO del año DOS MIL VEINTIDOS (2.022), ante mí, JAIRO AUGUSTO PEREZ ARANGUREN, Notario Cuarto Encargado del Círculo de Cúcuta, mediante resolución número 02144 de fecha 28 de Febrero de 2022, emanada de la Superintendencia de Notariado y Registro, compareció YOSET FERNANDO MOGOLLON VEGA, quien presente dijo ser varón, mayor de edad, vecino de esta ciudad, de nacionalidad colombiana, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.090.372.097, de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, y obrar en nombre y representación de la sociedad CONFEMO S.A.S., con NIT #901263329-4, con domicilio en la ciudad de Cúcuta, y constituida por acta número 001 del 22 de Febrero de 2.019, registrado en la Cámara de Comercio de Cúcuta bajo el número 9365026 del libro IX del registro mercantil el día 09 de Marzo de 2.019, en su calidad de Gerente, todo lo cual lo acredito con el certificado de existencia y representación legal, expedido por la Cámara de Comercio de Cúcuta, documento que se protocoliza con el presente instrumento público, y manifestó: **PRIMERO.-**

OBJETO DEL ACTO.- VENTA: Que por medio de la presente pública escritura transfiero a título de venta real y efectiva en favor de ALVARO ANDRES PACHECO SIERRA, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.093.748.879; y SLENDY MARYUR CARRASCAL AMAYA, identificada con la cédula de ciudadanía número 1.090.441.474, el derecho de dominio y posesión que tiene y ejerce la sociedad vendedora CONFEMO S.A.S., sobre el siguiente bien inmueble: Un predio urbano distinguido como **LOTE NUMERO SEIS (6) DE LA MANZANA A DEL CONJUNTO RESIDENCIAL LAS PALMAS COUNTRY HOUSE, UBICADO EN LA URBANIZACION SAN PEDRO DEL MUNICIPIO DE VILLA DEL ROSARIO, DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER**:

DE SANTANDER: Es un lote de forma irregular, constante de un área privada de doscientos setenta metros cuadrados (270,00 m²), junto con la casa para habitación sobre él construida, el cual se determina por los siguientes linderos: **POR EL NORTE:**

En una longitud aproximada de veintisiete metros (27,00 mts) con el lote número 7 de la Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

legis

17/03/2021

Impresión por Notario

AVVY9RUSHKPB2P6G

manzana A; **POR EL SUR**: En una longitud aproximada de veintisiete metros (27,00 mts) con el lote número 5 de la manzana A; **POR EL ORIENTE**: En una longitud aproximada de diez metros (10,00 mts) con el retiro de la afectación vial, vía antigua a Villa del Rosario; **POR EL OCCIDENTE**: En una longitud aproximada de diez metros (10,00 mts) que es su frente con la vía interna de la urbanización.- **COEFICIENTE: 0.43%**. A este bien inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 260-344837 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta y la cédula catastral en mayor extensión número 01-01-0104-0016-801.- **LINDEROS GENERALES DEL CONJUNTO RESIDENCIAL LAS PALMAS COUNTRY HOUSE: NORTE**: con propiedad de Héctor Rojas; **SUR**: en parte con callejuela y en parte con el lote B de la presente división material; **ORIENTE**: con vía Boconó; y **OCCIDENTE**: con propiedades de la urbanización San Pedro S.A.- **PARAGRAFO**: Este bien inmueble está sometido a reglamento de propiedad horizontal, constituido por escritura pública número 728 del 19 de Marzo de 2.015 de la Notaría Cuarta de Cúcuta, posteriormente fue reformado por escritura pública número 1.822 del 09 de Octubre de 2.020 de la Notaría Quinta de Cúcuta, ambas debidamente registradas al folio de matrícula inmobiliaria número 260-344837 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta.- **No obstante los linderos y medidas descritos, la venta se hace como cuerpo cierto.**- **PARAGRAFO**: Manifiesto bajo la gravedad del juramento que el inmueble objeto de esta venta **NO SE ENCUENTRA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR (LEY 258 DE 1.996)**.-

SEGUNDO.- TRADICION: Que el bien inmueble anteriormente descrito lo adquirió la sociedad vendedora, de la siguiente forma: El lote de terreno por compra hecha a la sociedad URBANIZACION SAN PEDRO S.A., según escritura pública número 2.013 de fecha 27 de Noviembre de 2.020 de la Notaría Cuarta de Cúcuta, y la casa para habitación, por declaración de construcción, mediante escritura pública número 373 del 23 de Febrero de 2.022 de la Notaría Cuarta de Cúcuta, debidamente registradas, al folio de matrícula inmobiliaria número 260-344837 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta.-----

TERCERO.- PRECIO: Que el precio de esta venta es la suma de **CUATROCIENTOS VEINTE MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$420.000.000,00)**, valor que declara el representante legal de la sociedad vendedora haber recibido en este acto en dinero

efectivo a entera satisfacción de manos de los compradores, es decir, la suma de DOSCIENTOS DIEZ MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$210.000.000,00), de cada uno.

PARAGRAFO PRIMERO: Los compradores de conformidad con lo dispuesto en el artículo 15 del Código Civil, renuncian a la acción resolutoria derivada del artículo 1932 y artículo 1546 del Código Civil, quedándoles solamente el ejercicio de la acción ejecutiva de las obligaciones derivadas del presente contrato. -----

PARGRAFO SEGUNDO: Los otorgantes bajo la gravedad del juramento, el cual se entiende prestado por el sólo hecho de la firma, declaran que el precio a que se refiere la presente venta es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente, ni existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera del valor estipulado (Artículo 61 de la Ley 2010 del 27 de Diciembre de 2.019).- -----

PARAGRAFO TERCERO: LOS OTORGANTES MANIFESTAMOS BAJO LA GRAVEDAD DE JURAMENTO QUE EL VALOR COMERCIAL DEL BIEN INMUEBLE ES LA SUMA DE CUATROCIENTOS VEINTE MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$420.000.000,00) Y ASUMIMOS PLENA RESPONSABILIDAD POR LO EXPRESADO.-

CUARTO.- ENTREGA, LIBERTAD Y SANEAMIENTO: Manifiesta el representante legal de la sociedad vendedora que desde hoy hace entrega real y material de lo vendido con todas sus anexidades, usos, costumbres y servidumbres legalmente establecidas, incluida la servidumbre de aguas negras activa, constituida por escritura pública número 2.551 del 04 de Diciembre de 1.991 de la Notaría Primera de Cúcuta, debidamente registrada, libre de gravámenes, como censo, demanda civil, embargo judicial, fideicomiso, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia, hipotecas, condiciones resolutorias y limitaciones de dominio, EXCEPTO EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CONJUNTO RESIDENCIAL LAS PALMAS COUNTRY HOUSE, y reforma, y se compromete a salir al saneamiento en los casos de ley.- Manifiesta el representante legal de la sociedad vendedora que el bien inmueble se encuentra a paz y salvo por concepto de servicios públicos hasta la fecha.- EL SUSCRITO NOTARIO PROCEDIO A PREGUNTAR AL REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD VENDEDORA ENAJENANTE SI EL PREDIO TRANSFERIDO, SE ENCUENTRA O NO, PROTEGIDO CON MEDIDAS DE PROTECCION PATRIMONIAL



SEC047162535



INDIVIDUAL A LA POBLACION DESPLAZADA. A CONTINUACION. EL REPRESENTANTE LEGAL DE LA LA SOCIEDAD VENDEDORA 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. -----

QUINTO.- ACEPTACION: Presentes en este acto **ALVARO ANDRES PACHECO SIERRA**, quien dijo ser varón, mayor de edad, vecino de esta ciudad, de nacionalidad colombiana, identificado con la cédula de ciudadanía número **1.093.748.879**, de estado civil *soltero con unión marital de hecho vigente*, y **SLENDY MARYUR CARRASCAL AMAYA**, quien dijo ser mujer, mayor de edad, vecina de esta ciudad, de nacionalidad colombiana, identificada con la cédula de ciudadanía número **1.090.441.474**, de estado civil *soltera con unión marital de hecho vigente*, compañeros permanentes entre sí, por más de dos (02) años, y manifestaron: a.-) Que aceptamos la presente pública escritura en todas y cada una de sus partes, especialmente la venta del bien inmueble que en nuestro favor se nos hace; b.-) Que hemos recibido el bien inmueble objeto del presente contrato; c.-) Que el precio pagado de la compraventa lo cancelamos con recursos propios provenientes de actividades lícitas; d.-) Que conocemos y aceptamos que el bien inmueble se encuentra a paz y salvo con los servicios públicos hasta la fecha.- e.-) Que conocemos y aceptamos el reglamento de propiedad horizontal a que está sometido el bien raíz, y su reforma; y f.-) Que bajo la gravedad del juramento manifestamos que es nuestra voluntad no afectar a vivienda familiar el bien inmueble que adquirimos.-----

El Suscrito Notario Cuarto Encargado del Círculo de Cúcuta
deja constancia de haber dado cumplimiento a la ley 258 de
1996. -----

El suscrito Notario deja constancia de haber indagado a los compradores sobre los requisitos exigidos por la LEY 258 DE 1.996, reformada por la ley 854 de 2.003, y al no darse éstos el bien inmueble objeto del presente acto NO QUEDA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR, por ser voluntad de los compañeros permanentes. -----

**EL SUSCRITO NOTARIO DEJA CONSTANCIA QUE ILUSTRÓ A LOS OTORGANTES
SOBRE EL CONTENIDO Y ALCANCE DEL ARTICULO 61 DE LA LEY 2010 DEL 27**



DE DICIEMBRE DE 2.019, QUE MODIFICO EL ARTICULO 90 DEL ESTATUTO TRIBUTARIO.-----

EL SUSCRITO NOTARIO ADVIERTE A LOS OTORGANTES QUE NO SERÁN CONSTITUTIVOS DE COSTO DE LOS BIENES RAÍCES CUANDO EL VALOR NO SE HALLA DESEMBOLOSADO A TRAVÉS DE ENTIDADES FINANCIERAS. _____

EL SUSCRITO NOTARIO DEJA CONSTANCIA DE HABERSE LIQUIDADO LOS DERECHOS NOTARIALES SOBRE EL VALOR COMERCIAL EXPRESADO POR LAS PARTES.-

A LOS OTORGANTES SE LES HIZO LA ADVERTENCIA QUE DEBEN PRESENTAR ESTA ESCRITURA PARA REGISTRO, EN LA OFICINA DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA, DENTRO DEL TERMINO PERENTORIO DE DOS (02) MESES, CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DEL OTORGAMIENTO DE ESTE INSTRUMENTO CUYO INCUMPLIMIENTO CAUSARA INTERESES MORATORIOS POR MES O FRACCION DE MES DE RETARDO.-----

LOS COMPARCIENTES HACEN CONSTAR.- Que han verificado cuidadosamente sus nombres completos, los números de sus documentos de identidad y sus estados civiles. Declaran además que todas las informaciones consignadas en el presente instrumento son CORRECTAS y en consecuencia, asumen la responsabilidad que se deriva de cualquier inexactitud en las mismas. Conocen la Ley y saben que el Notario responde de la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de los comparecientes. -

A LOS OTORGANTES SE LES HIZO LA ADVERTENCIA QUE DEBEN PRESENTAR ESTA ESCRITURA PARA REGISTRO, EN LA OFICINA DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA, DENTRO DEL TERMINO PERENTORIO DE DOS (02) MESES, CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DEL OTORGAMIENTO DE ESTE INSTRUMENTO CUYO INCUMPLIMIENTO CAUSARA INTERESES MORATORIOS POR MES O FRACCION DE MES DE RETARDO - -----

El Suscrito Notario deja constancia que de conformidad con el artículo 12 del decreto
Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública. - No tiene coste para el usuario.



2148 de 1.983 se autorizó la firma de **YOSET FERNANDO MOGOLLON VEGA**, Gerente de la sociedad **CONFEMO S.A.S.**, fuera del despacho.

El suscrito Notario deja constancia de haberse tomado firma y huella a los señores **ALVARO ANDRES PACHECO SIERRA y SLENDY MARYUR CARRASCAL AMAYA**, en la Avenida 4 #7N-185 Zona Industrial de la ciudad de Cúcuta.

Leído el presente instrumento público por los otorgantes y enterados de su registro en la Oficina de Instrumentos Públicos de **Cúcuta** en el término legal, lo aprueban, aceptan y firman conmigo el Notario de todo lo cual doy fe.

Se protocolizan con el presente instrumento público los siguientes documentos:

- 1) Fotocopia de las cédulas de ciudadanía de los otorgantes.
 - 2) COPIA DEL CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO NUMERO 48893, CUYO ORIGINAL SE ENCUENTRA PROTOCOLIZADO EN LA ESCRITURA PUBLICA NUMERO 373 DE FECHA 23 DE FEBRERO DE 2022 DE LA NOTARIA CUARTA DEL CIRCULO DE CUCUTA.- EL SUSCRITO TESORERO MUNICIPAL DE VILLA DEL ROSARIO.- HACE CONSTAR: QUE: URBANIZACION SAN PEDRO LTDA.- IDENTIFICADO CON NIT: 800181342-1. PROPIETARIO DE PREDIO EN MAYOR EXTENSION NÚMERO: 01-01-0104-0016-801. LO 4 MZ A CJ RES LAS PALMAS COUNTR. AVALUO CATASTRAL \$6.258.000. SE ENCUENTRA A PAZ Y SALVO POR CONCEPTO DE IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO. DADO EN VILLA DEL ROSARIO: 02 DE FEBRERO DE 2022. PAZ Y SALVO VALIDO HASTA EL: 31 DE DICIEMBRE DE 2.022. HAY FIRMA ILEGIBLE.
 - 3) Paz y salvo de expensas comunes expedido por la Administración del CONJUNTO RESIDENCIAL LAS PALMAS COUNTRY HOUSE, de fecha 09 de Marzo de 2022.
 - 4) Certificado de existencia y representación legal de la sociedad CONFEMO S.A.S., expedido por la Cámara de Comercio de Cúcuta.
- Esta escritura se extendió en CUATRO (04) hojas de papel Notarial series SEO742886177, SEO542886178, SEO342886179 y SEO942886176.
- Derechos notariales \$ 1.281.931,00
- IVA \$ 264.183,00

conforme a la **Resolución 755 del 26 de Enero de 2.022.**

Recaudos \$ 39.600,00

LOS OTORGANTES:

	FORMATO DE PAZ Y SALVO EXPENSAS COMUNES		CÓDIGO MF-DE-ADM-003 <i>Como NOTARIO CUARTO DE CÚCUTA hago constar que esta coincide con el ORIGINAL que tengo a la vista.</i> <i>11 MAR 2020</i> <i>Ruben Dario Galvis Garcia</i> <i>NOTARIA CUARTO DE CUCUTA</i> <i>AGUSTO PEREZ ARANGUREN NOTARIO PREDOMINANTE</i> <i>Pág. 1 de 1</i>
	REPRESENTANTE LEGAL	Actualizado: 01/10/2020	
	GESTION ADMINISTRATIVA	versión 001	

**PAZ Y SALVO EXPENSAS COMUNES CONJUNTO RESIDENCIAL LAS
PALMAS COUNTRY HOUSE**

Yo, **FABIO RAMIREZ FIGUEROA** identificado con cédula de ciudadanía No. 13'490.821 Expedida en Cúcuta-NDS actuando en representación legal de la Copropiedad Ibidem cuyo NIT. No. 901.417.527-9, certifica que la URBANIZACION SAN PEDRO S.A. identificada con NIT No. 800181342-1 copropietaria del INMUEBLE A-6 se encuentra a Paz y Salvo en el pago de las expensas comunes hasta el 31 de MARZO del 2022.

El presente certificado se expide por solicitud del interesado a los NUEVE (09) días del mes de MARZO del 2022.

III
Cordialmente.

SEC747162532

FABIO RAMIREZ FIGUEROA
C.C. No. 13'490.821 de Cúcuta. -
Representante Legal C.R. Las Palmas Country House-

*Este formato es una copia. Puedo responder el formulario a ser diferente en sucesos
más graves.*

REALIZO: Fabio Ramírez Figueroa	REVISÓ: Administrador PH.	APROBO: Fabio Ramírez Figueroa
------------------------------------	------------------------------	-----------------------------------



República de Colombia **legis**





CAMARA DE COMERCIO DE CUCUTA
CONFEMO S.A.S
Fecha expedición: 2021/07/21 - 09:30:14 **** Recibo No. S001043984 **** Num. Operación, 99-USUPUBXX-20210721-0038

CODIGO DE VERIFICACIÓN rYCbpMv4Pm

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL O DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Con fundamento en las matrículas e inscripciones del Registro Mercantil,
REZARANGUREN
CARGADO

CERTIFICA

NOMBRE, SIGLA, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: CONFEMO S.A.S
ORGANIZACIÓN JURÍDICA: SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA
CATEGORÍA : PERSONA JURÍDICA PRINCIPAL
NIT : 901263329-4
ADMINISTRACIÓN DIAN : CUCUTA
DOMICILIO : CUCUTA

MATRÍCULA - INSCRIPCIÓN

MATRÍCULA NO : 345515
FECHA DE MATRÍCULA : MARZO 09 DE 2019
ULTIMO AÑO RENOVADO : 2021
FECHA DE RENOVACION DE LA MATRÍCULA : MARZO 31 DE 2021
ACTIVO TOTAL : 1,426,550,681.00
GRUPO NIIF : GRUPO III - MICROEMPRESAS

UBICACIÓN Y DATOS GENERALES

DIRECCIÓN DEL DOMICILIO PRINCIPAL : VIA ANTIGUA BOCONO CO PALMAS COUNTRY HOUSE
BARRIO : BOCONO
MUNICIPIO / DOMICILIO: 54001 - CUCUTA
TELÉFONO COMERCIAL 1 : 3004295243
TELÉFONO COMERCIAL 2 : NO REPORTÓ
TELÉFONO COMERCIAL 3 : NO REPORTÓ
CORREO ELECTRÓNICO No. 1 : gerencia@confemo.com

DIRECCIÓN PARA NOTIFICACIÓN JUDICIAL : VIA ANTIGUA BOCONO CO PALMAS COUNTRY HOUSE
MUNICIPIO : 54001 - CUCUTA
BARRIO : BOCONO
TELÉFONO 1 : 3004295243
CORREO ELECTRÓNICO : gerencia@confemo.com

NOTIFICACIONES A TRAVÉS DE CORREO ELECTRÓNICO

De acuerdo con lo establecido en el artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, **NO AUTORIZO** para que me notifiquen personalmente a través del correo electrónico de notificación.

CERTIFICA - ACTIVIDAD ECONÓMICA





CAMARA DE COMERCIO DE CUCUTA
CONFEMO S.A.S

Fecha expedición: 2021/07/21 - 09:30:14 **** Recibo No. S001043984 **** Num. Operación. 99-USUPUBXX-20210721-0038

CODIGO DE VERIFICACIÓN rYCbpMv4Pm



ACTIVIDAD PRINCIPAL : F4111 - CONSTRUCCION DE EDIFICIOS RESIDENCIALES
ACTIVIDAD SECUNDARIA : F4112 - CONSTRUCCION DE EDIFICIOS NO RESIDENCIALES
OTRAS ACTIVIDADES : M7410 - ACTIVIDADES ESPECIALIZADAS DE DISEÑO
OTRAS ACTIVIDADES : M7111 - ACTIVIDADES DE ARQUITECTURA

CERTIFICA - CONSTITUCIÓN

POR ACTA NÚMERO 001 DEL 22 DE FEBRERO DE 2019 SUSCRITA POR CONSTITUCIÓN, REGISTRADO EN ESTA CÁMARA DE COMERCIO BAJO EL NÚMERO 9365026 DEL LIBRO IX DEL REGISTRO MERCANTIL EL 09 DE MARZO DE 2019, SE INSCRIBE : LA CONSTITUCIÓN DE PERSONA JURÍDICA DENOMINADA CONFEMO S.A.S.

CERTIFICA - REFORMAS

DOCUMENTO	FECHA	PROCEDENCIA DOCUMENTO	INSCRIPCION	FECHA
AC-002	20190222	ASAMBLEA DE ACCIONISTAS	CUCUTA RM09-9366127	20190503
AC-003	20190606	ASAMBLEA DE ACCIONISTAS	CUCUTA RM09-9366665	20190611

CERTIFICA - VIGENCIA

VIGENCIA: QUE EL TÉRMINO DE DURACIÓN DE LA PERSONA JURÍDICA ES INDEFINIDO.

CERTIFICA - OBJETO SOCIAL

OBJETO SOCIAL. LA SOCIEDAD TENDRÁ POR OBJETO, EL DESARROLLO DE LAS SIGUIENTES ACTIVIDADES: A) ACTIVIDADES ESPECIALIZADAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS Y OBRAS DE INGENIERÍA CIVIL. B) ACTIVIDADES DE ARQUITECTURA E INGENIERÍA Y OTRAS ACTIVIDADES CONEXAS DE CONSULTORÍA TÉCNICA C) ACTIVIDADES ESPECIALIZADAS DE DISEÑO CUALQUIER ACTIVIDAD COMERCIAL O CIVIL DE FORMA LÍCITA Y TODAS LAS DEMÁS INHERENTES AL DESARROLLO DEL OBJETO SOCIAL.

CERTIFICA - CAPITAL

TIPO DE CAPITAL	VALOR	ACCIONES	VALOR NOMINAL
CAPITAL AUTORIZADO	50.000.000,00	500,00	100.000,00
CAPITAL SUSCRITO	50.000.000,00	500,00	100.000,00
CAPITAL PAGADO	50.000.000,00	500,00	100.000,00

CERTIFICA - SITUACIONES DE CONTROL Y GRUPOS EMPRESARIALES

POR DOCUMENTO PRIVADO DEL 06 DE MARZO DE 2019 SUSCRITO POR EL CONTROLANTE REGISTRADO EN ESTA CÁMARA DE COMERCIO BAJO EL NÚMERO 9365027 DEL LIBRO IX DEL REGISTRO MERCANTIL EL 09 DE MARZO DE 2019, SE COMUNICÓ QUE SE HA CONFIGURADO UNA SITUACION DE CONTROL:

SITUACION DE CONTROL ENTRE EL CONTROLANTE YOSET FERNANDO MOGOLLON VEGA Y LA SUBORDINADA LA SOCIEDAD CONFEMO S.A.S

** EMPRESA MATERIZ / CONTROLANTE : MOGOLLON VEGA YOSET FERNANDO

MATRIZ CONTROLANTE

IDENTIFICACION : 1090372097

MUNICIPIO : 54001 - CUCUTA

CAMARA DE COMERCIO DE CUCUTA
CONFEMO S.A.S

Fecha expedición: 2021/07/21 - 09:30:14 **** Recibo No. S001043984 **** Num. Operación: 99-USUPUBXX-20210721-0038

CÁMARA DE
COMERCIO
DE CUCUTA

CUCUTA

CODIGO DE VERIFICACIÓN rYCbpMv4Pm

DIRECCIÓN : VIA ANTIGUA BOCONO CO PALMAS COUNTRY HOUSE
PAIS : Colombia
CIIU : F41102 ARANGUREN Construcción de edificios residenciales
CIIU : F41112 - Construcción de edificios no residenciales
CIIU : M7110 - Actividades de arquitectura e ingeniería y otras actividades conexas de consultoría técnica
CIIU : M7410 - Actividades especializadas de diseño
DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD : Construcción de edificios residenciales, Construcción de edificios no residenciales, Actividades de arquitectura e ingeniería y otras actividades conexas de consultoría técnica, Actividades especializadas de diseño

** EMPRESA SUBORDINADA / CONTROLADA : CONFEMO S.A.S

MUNICIPIO : CUCUTA

PAIS : Colombia

CERTIFICA

REPRESENTANTES LEGALES - PRINCIPALES

POR ACTA NÚMERO 001 DEL 22 DE FEBRERO DE 2019 DE CONSTITUCIÓN, REGISTRADO EN ESTA CÁMARA DE COMERCIO BAJO EL NÚMERO 9365026 DEL LIBRO IX DEL REGISTRO MERCANTIL EL 09 DE MARZO DE 2019, FUERON NOMBRADOS :

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
GERENTE	MOGOLLON VEGA YOSET FERNANDO	CC 1,090,372,097

CERTIFICA - FACULTADES Y LIMITACIONES

REGISTRO: EL NOMBRAMIENTO DEL REPRESENTANTE LEGAL DEBERÁ INSCRIBIRSE EN EL REGISTRO MERCANTIL, EL CUÁL SE HARÁ EN LA CÁMARA DE COMERCIO DEL DOMICILIO SOCIAL, CON BASE EN COPIA AUTÉNTICA DE LAS ACTAS EN QUE CONSTEN LAS DESIGNACIONES. HECHA LA INSCRIPCIÓN, LOS NOMBRADOS CONSERVARÁN EL CARÁCTER DE TALES MIENTRAS NO SEAN REGISTRADOS NUEVOS NOMBRAMIENTOS. LOS REPRESENTANTES LEGALES NO PODRÁN ENTRAR A EJERCER LAS FUNCIONES DE SU CARGO MIENTRAS EL REGISTRO DE SU NOMBRAMIENTO NO SE HAYA LLEVADO A CABO. ADMINISTRACIÓN Y REPRESENTACIÓN LEGAL. LA REPRESENTACIÓN LEGAL DE LA SOCIEDAD Y LA GESTIÓN DE LOS NEGOCIOS SOCIALES ESTARÁN A CARGO DE UN GERENTE, CARGO QUE SERÁ OCUPADO POR EL SOCIO YOSET FERNANDO MOGOLLON VEGA IDENTIFICADO CON CEDULA DE CIUDADANÍA NO. 1.090.372.097 EXPEDIDA EN CUCUTA, DOMICILIADO EN LA CIUDAD DE CUCUTA. FACULTADES DEL GERENTE. EL GERENTE ESTÁ FACULTADO PARA EJECUTAR, A NOMBRE DE LA SOCIEDAD, TODOS LOS ACTOS Y CONTRATOS RELACIONADOS DIRECTAMENTE CON EL OBJETO DE LA SOCIEDAD, SIN LÍMITE DE CUANTÍA. SERÁN FUNCIONES ESPECÍFICAS DEL CARGO, LAS SIGUIENTES: A) CONSTITUIR, PARA REPRESENTAR JUDICIAL O EXTRAJUDICIALMENTE A LA SOCIEDAD. B) CUIDAR DE LA RECAUDACIÓN E INVERSIÓN DE LOS FONDOS SOCIALES. C) ORGANIZAR ADECUADAMENTE LOS SISTEMAS REQUERIDOS PARA LA CONTABILIZACIÓN, PAGOS Y DEMÁS OPERACIONES DE LA SOCIEDAD. D) VELAR POR EL CUMPLIMIENTO OPORTUNO DE TODAS LAS OBLIGACIONES DE LA SOCIEDAD EN MATERIA IMPOSITIVA. E) CERTIFICAR CONJUNTAMENTE CON EL CONTADOR DE LA COMPAÑÍA LOS ESTADOS FINANCIEROS EN EL CASO DE SER DICHA CERTIFICACIÓN EXIGIDA POR LAS NORMAS LEGALES. F) DESIGNAR LAS PERSONAS QUE VAN A PRESTAR SERVICIOS A LA SOCIEDAD Y PARA EL EFECTO CELEBRAR LOS

SEG-147162630





CAMARA DE COMERCIO DE CUCUTA
CONFEMO S.A.S

Fecha expedición: 2021/07/21 - 09:30:14 **** Recibo No. S001043984 **** Num. Operación. 99-USUPUBXX-20210721-0038

CODIGO DE VERIFICACIÓN rYCbpMv4Pm

CONTRATOS QUE DE ACUERDO A LAS CIRCUNSTANCIAS SEAN CONVENIENTES; ADEMÁS, HABRÁ LAS REMUNERACIONES CORRESPONDIENTES, DENTRO DE LOS LÍMITES ESTABLECIDOS EN EL PRESUPUESTO ANUAL DE INGRESOS Y EGRESOS. G) CELEBRAR LOS ACTOS Y CONTRATOS COMPRENDIDOS EN EL OBJETO SOCIAL DE LA COMPAÑÍA Y NECESARIOS PARA QUE ESTA DESARROLLE PLENAMENTE LOS FINES PARA LOS CUALES HA SIDO CONSTITUIDA. H) CUMPLIR LAS DEMÁS FUNCIONES QUE CORRESPONDAN SEGÚN LO PREVISTO EN LAS NORMAS LEGALES Y EN ESTOS ESTATUTOS. PARÁGRAFO. - EL GERENTE QUEDA FACULTADO PARA CELEBRAR ACTOS Y CONTRATOS, EN DESARROLLO DEL OBJETO DE LA SOCIEDAD, CON ENTIDADES PÚBLICAS, PRIVADAS Y MIXTAS. I) PARA QUE ADQUIERA Y/O EN CUALQUIER TÍTULO, PREVIA PROMESA O DIRECTAMENTE, TERRENOS, CASAS DE HABITACIÓN, EDIFICIOS, LOCALES COMERCIALES Y TODA CLASE DE MUEBLES, EN ESTA CIUDAD, O EN CUALQUIER OTRA, CONVINIENDO EL PRECIO, LA FORMA DE PAGO, TRATASE DE CONTADO O PLAZOS, CAUCIONAR, HIPOTECAR, ETC., Y ACORDAR CON EL VENDEDOR LAS OBLIGACIONES QUE PUEDAN DESPRENDERSE A CARGO DEL (LOS, LA) MANDANTE(S), FIRMAR LOS RESPECTIVO CONTRATOS Y CUALESQUIERA OTROS DOCUMENTOS (ESCRITURA PÚBLICA) A QUE HUBIERE LUGAR. J) FACULTADES DEL GERENTE: EL GERENTE CUENTA CON LA FACULTAD DE OBLIGAR A LA SOCIEDAD CAMBIARIAMENTE FIRMANDO CHEQUES, PAGARES CON SU CARTA DE INSTRUCCIONES, LETRAS DE CAMBIO, FACTURAS; FACULTAD QUE COMPRENDE LA FIRMA CON ESPACIOS EN BLANCO DE DICHOS BIENES MERCANTILES.

CERTIFICA - ESTABLECIMIENTOS

QUE ES PROPIETARIO DE LOS SIGUIENTES ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO EN LA JURISDICCIÓN DE ESTA CÁMARA DE COMERCIO:

*** NOMBRE ESTABLECIMIENTO : CONFEMO PROYECTOS

MATRICULA : 266400

FECHA DE MATRICULA : 20140901

FECHA DE RENOVACION : 20210331

ULTIMO AÑO RENOVADO : 2021

DIRECCION : VIA ANTIGUA BOCONO CO PALMAS COUNTRY HOUSE

BARRIO : BOCONO

MUNICIPIO : 54001 - CUCUTA

TELEFONO 1 : 3004295243

CORREO ELECTRONICO : gerencia@confemo.com

ACTIVIDAD PRINCIPAL : F4111 - CONSTRUCCION DE EDIFICIOS RESIDENCIALES

ACTIVIDAD SECUNDARIA : F4112 - CONSTRUCCION DE EDIFICIOS NO RESIDENCIALES

OTRAS ACTIVIDADES : M7410 - ACTIVIDADES ESPECIALIZADAS DE DISEÑO

OTRAS ACTIVIDADES : M7111 - ACTIVIDADES DE ARQUITECTURA

VALOR DEL ESTABLECIMIENTO : 65,000,000

INFORMA - TAMAÑO DE EMPRESA

De conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.13.2.1 del Decreto 1074 de 2015 y la Resolución 2225 de 2019 del DANE el tamaño de la empresa es MICRO EMPRESA

Lo anterior de acuerdo a la información reportada por el matriculado o inscrito en el formulario RUES:

Ingresos por actividad ordinaria : \$900,000,000

Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el periodo - CIIU : F4111

CAMARA DE COMERCIO DE CUCUTA
CONFEMO S.A.S

Fecha expedición: 2021/07/21 - 09:30:14 **** Recibo No. S001043984 **** Num. Operación. 99-USUPUBXX-20210721-0038



CODIGO DE VERIFICACIÓN rYCbpMv4Pm

28/12/2021

INFORMA - REPORTE A ENTIDADES

QUE LA MATRÍCULA DEL COMERCIANTE Y/O ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO LOCALIZADO EN LA DIRECCIÓN QUE APARECE REPORTADA EN ESTE CERTIFICADO, SE INFORMÓ A LAS SECRETARIAS DE PLANEACION, SALUD, GOBIERNO, HACIENDA MUNICIPAL DE LA ALCALDIA DE CUCUTA Y BOMBEROS, A EXCEPCIÓN DE AQUELLOS CASOS QUE NO APLIQUE. LOS DATOS CONTENIDOS EN ESTA SECCION DE INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA, NO HACEN PARTE DEL REGISTRO PÚBLICO MERCANTIL, NI SON CERTIFICADOS POR LA CÁMARA DE COMERCIO EN EJERCICIO DE SUS FUNCIONES LEGALES. LA ENTIDAD SOLO HACE PUBLICO EL CONOCIMIENTO QUE DE ELLOS HA TENIDO. IGUALMENTE LA ENTIDAD A TRAVES DEL CENTRO DE ATENCION EMPRESARIAL - CAE, REALIZA LA VERIFICACION DE USO DE SUELO, A LOS NUEVOS ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO MATRICULADOS POR EL COMERCIANTE. QUE COMO CONSECUENCIA DEL REPORTE REALIZADO POR LA CAMARA DE COMERCIO, LA ALCALDIA ASIGNO EL NUMERO EL , PARA IDENTIFICAR ESTE NUMERO DE MATRICULA MERCANTIL.

CERTIFICA

LA INFORMACIÓN ANTERIOR HA SIDO TOMADA DIRECTAMENTE DEL FORMULARIO DE MATRÍCULA Y RENOVACIÓN DILIGENCIADO POR EL COMERCIANTE

CERTIFICA

DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y DE LO CONTENCIOSO Y DE LA LEY 962 DE 2005, LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS DE REGISTRO AQUÍ CERTIFICADOS QUEDAN EN FIRME DIEZ (10) DÍAS HÁBILES DESPUES DE LA FECHA DE INSCRIPCIÓN, SIEMPRE QUE NO SEAN OBJETO DE RECURSOS. EL DÍA SÁBADO NO SE DEBE CONTAR COMO DÍA HÁBIL.

VALOR DEL CERTIFICADO : \$6,200

CERTIFICADO EXPEDIDO A TRAVES DEL PORTAL DE SERVICIOS VIRTUALES (SII)

IMPORTANTE: La firma digital del secretario de la CAMARA DE COMERCIO DE CUCUTA contenida en este certificado electrónico se encuentra emitida por una entidad de certificación abierta autorizada y vigilada por la Superintendencia de Industria y Comercio, de conformidad con las exigencias establecidas en la Ley 527 de 1999 para validez jurídica y probatoria de los documentos electrónicos.

La firma digital no es una firma digitalizada o escaneada. por lo tanto, la firma digital que acompaña este documento la podrá verificar a través de su aplicativo visor de documentos pdf.

No obstante, si usted va a imprimir este certificado, lo puede hacer desde su computador, con la certeza de que el mismo fue expedido a través del canal virtual de la cámara de comercio y que la persona o entidad a la que usted le va a entregar el certificado impreso, puede verificar por una sola vez el contenido del mismo, ingresando al enlace <https://sii.cucuta.confecamaras.co/cv.php> seleccionando la cámara de comercio e indicando el código de verificación rYCbpMv4Pm

Al realizar la verificación podrá visualizar (y descargar) una imagen exacta del certificado que fue entregado al usuario en el momento que se realizó la transacción.

La firma mecánica que se muestra a continuación es la representación gráfica de la firma del secretario jurídico (o de quien haga sus veces) de la Cámara de Comercio quien avala este certificado. La firma mecánica no reemplaza la firma digital en los documentos electrónicos.

CLAUDIA PATRICIA MORENO RAMIREZ
SECRETARIA DE REGISTROS PÚBLICOS

*** FINAL DEL CERTIFICADO ***

SEC347162529







LA SOCIEDAD VENDEDORA,

Fernando Mogollon V.

CONFEMO S.A.S.

YOSET FERNANDO MOGOLLON VEGA

Gerente

CEDULA: 1090372094

TELEFONO: 3112890340

CORREO ELECTRONICO: gerencia@confemo.com.

LOS COMPRADORES,

ALVARO ANDRES PACHECO SIERRA.

CEDULA: 1093.748.879

TELEFONO: 3016100200

CORREO ELECTRONICO: ap.andres@outlook.com

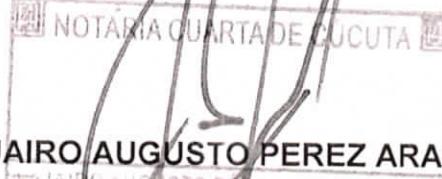
SLENDY MARYUR CARRASCAL AMAYA.

CEDULA: 1.090.441.474

TELEFONO: 310 750 7227

CORREO ELECTRONICO: slendy.carrascal@hotmail.com

EL NOTARIO CUARTO (E) DEL CIRCULO DE CUCUTA,



JAIRO AUGUSTO PEREZ ARANGUREN.

Faby.-/V-REGLAMENTO-PALMA-COUNTRY-VILLA-ROSARIO-SOCIEDAD-
CONFEMO-SAS-ALVARO-PACHECO-SLENDY-CARRASCAL-LOTE-6-MZ-A-2022-
marzo-11

FIEL Y *****PRIMERA***** COPIA

TOMADA DE SU ORIGINAL QUE EXPIDO HOY

____ 11 ____ DE ____ MARZO ____

DE 2022 EN 08 HOJAS UTILES

PARA USO DE: ALVARO ANDRES PACHECO SIERRA

NOTARIO _____

