QR validez del avalúo

AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

AVALUO: CO_PRG_2023_2166078

Fecha del avalúo	14/07/2023	**Fecha de visita**	11/07/2023
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	CL 5 A NORTE # 3 ESTE Y 7 E 3 E 75 LT D 2		
Barrio	Urbanización Ceiba II		
Ciudad	San Jose de Cucuta		
Departamento	Norte de Santander		
Propietario	Johana Patricia Herrera Valbuena		
Referencia cliente:			
Nombre/razón social	CARBONES MINERALES JM SAS		
Nit/CC	901330940		
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., 14/07/2023

Señor(es):
GRUPO BANCOLOMBIA S.A.
Avalúo solicitado por: CARBONES MINERALES JM 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 **Johana Patricia Herrera Valbuena** ubicado en la CL 5 A NORTE # 3 ESTE Y 7 E 3 E 75 LT D 2 Urbanización Ceiba II, de la ciudad de San Jose de Cucuta.

Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de $499,982,488.40 pesos m/cte (Cuatrocientos noventa y nueve millones novecientos ochenta y dos mil cuatrocientos ochenta y ocho).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Área terreno	Terreno	111.60	M2	$1,583,499.00	35.34%	$176,718,488.40
Área construida	Piso 1	72.03	M2	$1,800,000.00	25.93%	$129,654,000.00
Área construida	Piso 2	90.50	M2	$1,800,000.00	32.58%	$162,900,000.00
Área construida	Porche	30.71	M2	$1,000,000.00	6.14%	$30,710,000.00
TOTALES					**100%**	**$499,982,488.40**

Valor en letras
Cuatrocientos noventa y nueve millones novecientos ochenta y dos mil cuatrocientos ochenta y ocho 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.

	Terreno	Construcción
Integral	0	1,583,499
Proporcional	176,718,488	323,264,000
% valor proporcional	35.344935572	64.655064428

INFORMACIÓN UVR

Valor UVR	303.6323
Valor del avalúo en UVR	1,646,670.95
Valor asegurable	323,264,000
Tiempo esperado comercialización	24

Calificación garantía	**Favorable**
Observación calificación	El inmueble es FAVORABLE para GRUPO BANCOLOMBIA S.A. Originación
Observación	El inmueble objeto del presente avalúo es un lote de terreno junto con la casa para habitación sobre él construida, ubicada en la Calle 5AN # 3E - 75 de la Urbanización Ceiba II. Municipio de Cúucta. **NOTA DE LIQUIDACIÓN:** se liquida área de terreno registrada en documentos jurídicos, y área construida medida en visita permitida por normatividad urbana, se recomienda registrar el área de construcción en escritura y certificado e tradición.

GENERAL

Código	CO_PRG_2023_2166078	**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	CARBONES MINERALES JM SAS				
Tipo identificación	C.C.	**Documento**	901330940	**Teléfono**	
Email					
Referencia cliente:					
Nombre/razón social	CARBONES MINERALES JM SAS				
Nit/CC	901330940				
Consecutivo del bien	-				
Datos del propietario:					
Propietario	Johana Patricia Herrera Valbuena				
Tipo identificación	C.C.	**Documento**	1091810256	**Ocupante**	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CL 5 A NORTE # 3 ESTE Y 7 E 3 E 75 LT D 2				
Conjunto	N / A				
Ciudad	San Jose de Cucuta	**Departamento**	Norte de Santander	**Estrato**	4
Sector	Urbano	**Barrio**	Urbanización Ceiba II	**Condiciones PH**	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	**Tipo subsidio**	N/A	**Sometido a PH**	Si
Observación	El inmueble objeto del presente avalúo es un lote de terreno junto con la casa para habitación sobre él construida, ubicada en la Calle 5AN # 3E - 75 de la Urbanización Ceiba II. Municipio de Cúucta, Departamento Norte de Santander. (Según Catastro: C 5 AN 3E 75 LO D2 UR CEIBA II). **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	Bifamiliar	**Otro**		**Método evaluación**	MERCADO

Justificación de 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**; **se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	111.60
AREA CONSTRUIDA	M2	

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA TERRENO	M2	112
CONSTRUCCION	M2	0
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	200.880.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA TERRENO	M2	111.60
AREA CONSTRUIDA TOTAL	M2	193.24
PISO 1	M2	72.03
PISO 2	M2	90.50
PORCHE	M2	30.71

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA TERRENO	M2	111.60
PISO 1	M2	72.03
PISO 2	M2	90.50
PORCHE	M2	30.71

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:

Acuerdo No. 0022 del 19 de diciembre de 2019. POT de San José de Cúcuta.
Inmueble bajo régimen propiedad horizontal.. Las áreas son tomadas así: Terreno: 111.60 M2 (Certificado de Libertad y Tradición); Construcción: Primer Piso (Área construida: 72.03 M2 y Porche: 30.71 M2) Segundo Piso (Área construida: 90.50 M2 y Balcón: 14.16 M2) se toma por levantamiento arquitectónico.
INMUEBLE SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL.

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
3255	EscrituraDePropiedad	07/09/2022	5a.	San Jose de Cucuta

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
260-230886	06/07/2023	50%	54-001-01-06-0316-0064-000	Casa

Observación	El predio cuenta con las siguientes Anotaciones: Nro. 001 (División material); Nro. 007 (Valorización), información tomada del certificado de tradición y libertad suministrado por el solicitante. Según lo contenido en el certificado de tradición y libertad suministrado, no existen gravámenes o afectaciones que incidan en la propiedad.

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación	En terreno del inmueble, frente a la casa, cubierto, dos vehículos, integral a la casa.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO URBANO	
	Sector	**Inmueble**		**Sector**
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	SI	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		
EQUIPAMENTO			**VIAS, ANDENES Y SARDINELES**		
	Nivel	**Nivel Distancia**		**Sector**	**Conservación**
Zonas recreativas	Bueno	100-200	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	100-200	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento			Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Regular	mas de 500	Tipo de vía	Malla vial barrial	
Escolar	Bueno	100-200			
Comercial	Bueno	100-200			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	SI	**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. La vía de acceso al inmueble es la Calle 5 AN y se encuentra en buen estado de conservación.				

PROPIEDAD HORIZONTAL

Escritura de Propiedad Horizontal	1913		**Fecha escritura**	20/06/2003	
Notaria escritura	2a.		**Ciudad escritura**	Cúcuta	
Valor administración	S / I	**Total unidades**	2	**Terraza comunal**	No
Condiciones	Terreno-construcción	**# Pisos edificio**	2	**Porteria**	No
Horario vigilancia	0 horas	**Tanque**	No	**Cancha**	No

Zonas verdes	No	**Shut**	No	**Citófono**	No
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	0				
Observación	Escritura: 1913, Fecha escritura: 20/06/2003, Notaría escritura: 2a., Ciudad escritura: Cúcuta, Administración: S / I, Total unidades: 2, Condiciones: Terreno-construcción, Nro. Pisos: 2, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: No, Cancha: No, Zonas verdes: No, Shut: No, Citófono: No, Aire acondicionado: No, Teatrino: No, Sauna: No, Club: No, Bomba eyectora: No, Gimnasio: No, Biciclétero: No, Garaje visitante: No, Golfito: No, Calefacción: No, Planta eléctrica: No, Jardín infantil: No, Terraza comunal: No, Piscina: No, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No				

ESTRUCTURA

Estado de la conservación	Bueno	**Estructura**	Tradicional	**Estructura reforzada**	SI
Material construcción	concreto reforzado	**Tipo estructura**	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	**Ajustes sismos resistentes**	SI	**Cubierta**	teja de barro
Fachada	otro	**Ancho fachada**	3-6 metros	**Irregularidad planta**	No
Irregularidad altura	No	**Tipologia vivienda**	Casa Continua	**Otro tipologia vivienda**	
Año construcción	2004	**Edad Inmueble**	19 años	**Vida útil**	100
Estado construcción	Usada	**%Avance**	100%		
Licencia construcción	NO APORTADA				
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita.				

DEPENDENCIAS

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

Oficina	0	**Ventilación**	Bueno	**Iluminación**	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 3, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 2, Estudio: 1, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

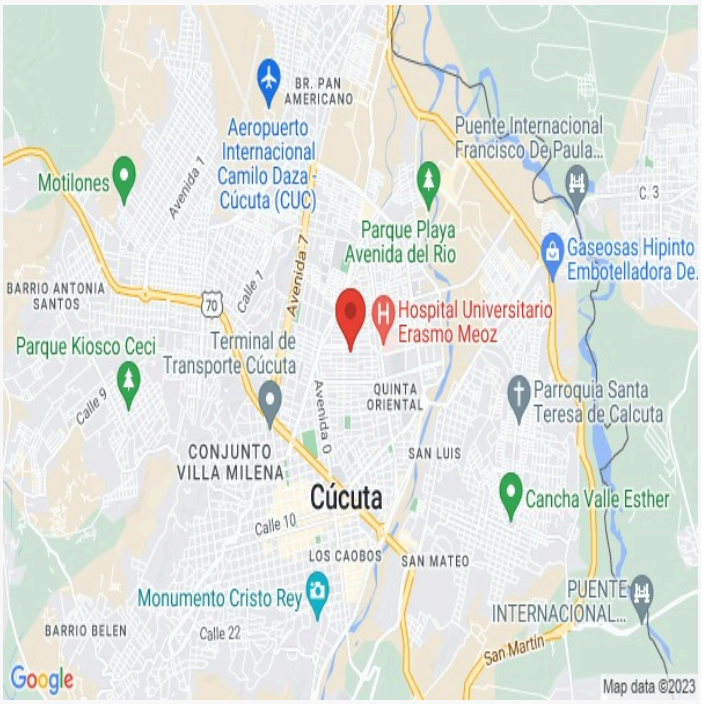
ACABADOS

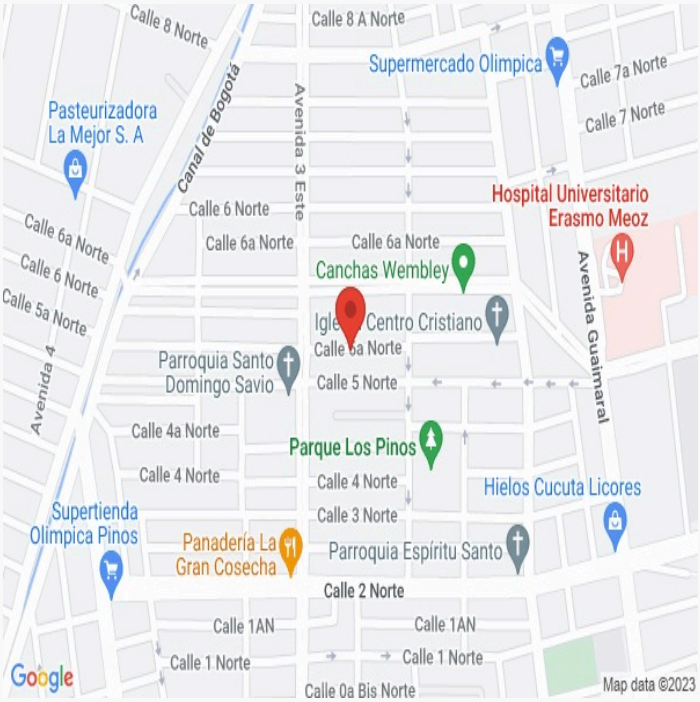
	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Lujoso.	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.

Observación	Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento. Pisos en Porcelanato. Paredes estucadas y pintadas. Puertas en madera y P.V.C. Ventanas en aluminio. Enchapes en Baños y Cocina. Muebles en P.V.C. en la cocina y baños.

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CL 5 A NORTE # 3 ESTE Y 7 E 3 E 75 LT D 2 | Urbanización Ceiba II | San Jose de Cucuta | Norte de Santander





LATITUD
MAGNA SIRGAS: 7.903149
GEOGRAFICAS : 7° 54´ 11.3364´´

LONGITUD
MAGNA SIRGAS: -72.4961
GEOGRAFICAS : 72° 29´ 45.9594´´

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Ceiba II	$440,000,000	0.95	$418,000,000	3167659565	120	120	$1,800,000	$216,000,000
2	Ceiba II	$400,000,000	0.95	$380,000,000	3046311508	108	120	$1,800,000	$216,000,000
3	Ceiba II	$560,000,000	0.95	$532,000,000	3187852469	112	190	$1,900,000	$361,000,000
4	Ceiba II	$620,000,000	0.95	$589,000,000	3174305803	112	186	$2,200,000	$409,200,000
Del inmueble						**111.60 M2**	**193.24**		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	$202,000,000	$1,683,333	1.0	1.0	1.00	$1,683,333
2	$164,000,000	$1,518,519	1.0	1.0	1.00	$1,518,519
3	$171,000,000	$1,526,786	1.0	1.0	1.00	$1,526,786
4	$179,800,000	$1,605,357	1.0	1.0	1.00	$1,605,357
					PROMEDIO	$1,583,498.68
					DESV. STANDAR	$77,208.66
					COEF. VARIACION	4.88%

TERRENO	**ADOPTADOM2**	$1,583,499.00	**AREA**	111.60 M2	**TOTAL**	$176,718,488.40
CONSTRUCCION	**ADOPTADOM2**	$1,800,000.00	**AREA**	193.24	**TOTAL**	$347,832,000.00
VALOR TOTAL	$524,550,488.40					

Observaciones:

Enlaces:

.OTROS ANEXOS.

CONSULTA

ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA

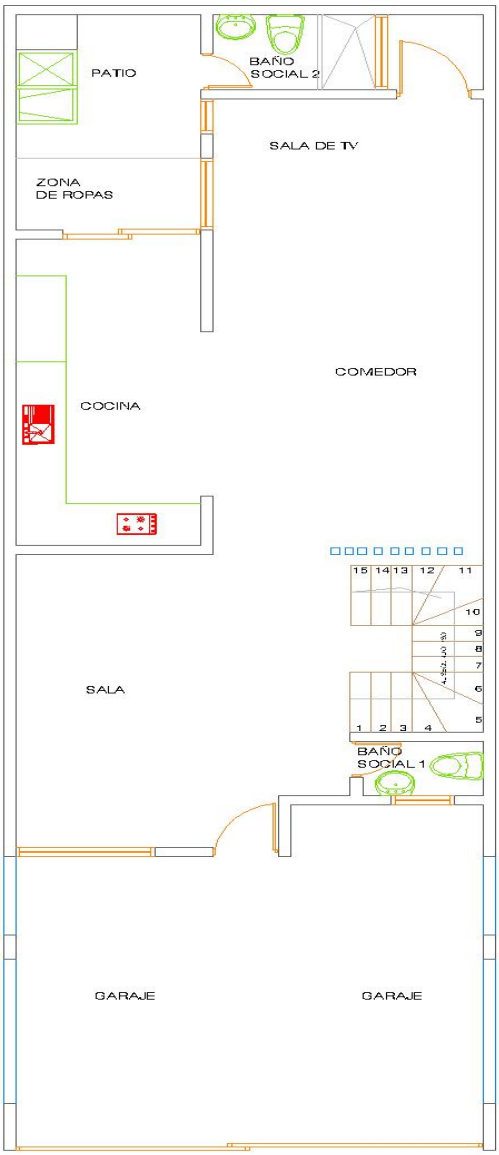
Hogar / Módulos / Acceso a la propiedad / predial

Cerrar la sesión

expediente catastral	nombre	Documento
010603160064000	ROBERTO ALFONSO OJEDA ROLON	88223825
DIRECCIÓN	**capa**	**yo evalúo**
C 5AN 3E 75 LO D2 UR CEIBA II	4	200.880.000.00
arena	**Área construida**	
112	0	

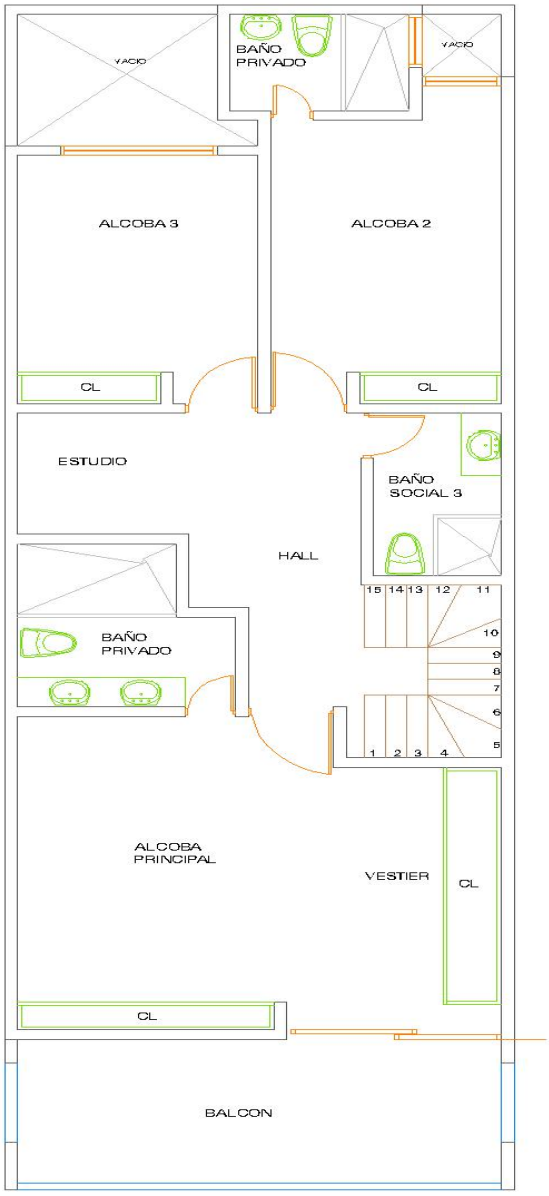
Total impuestos	(-) Descuento Int. Mora	(-) Descuento por pronto pago
2.281,800.00	0.00	0.00
Facturación	**Total a pagar**	
0.00	**2,281,800.00**	

Plano Primer Piso



PLANTA PRIMER PISO

Plano Segundo Piso



PLANTA SEGUNDO PISO

FOTOS 5

Vía frente al inmueble

Entorno

Entorno

Entorno

Entorno

Contador de Energia

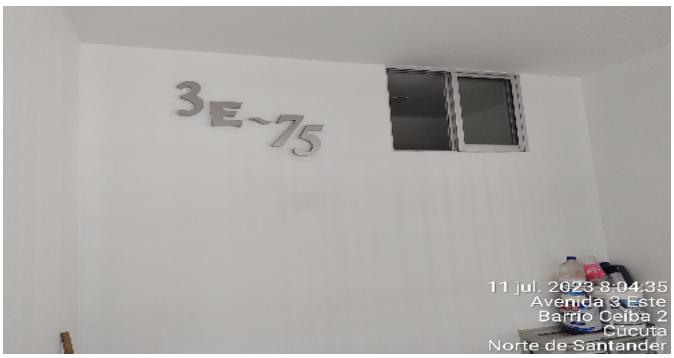
Contador de Agua

Contador de Gas

FOTOS 5

Fachada del Inmueble

Nomenclatura



Sala

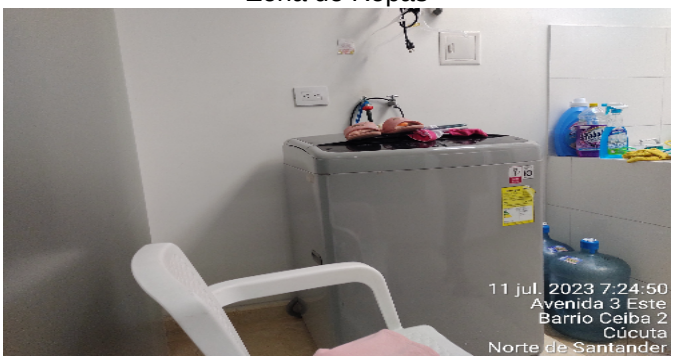
Comedor

Cocina

Cocina

Cocina

Zona de Ropas



FOTOS 5

Zona de Ropas

Escalera

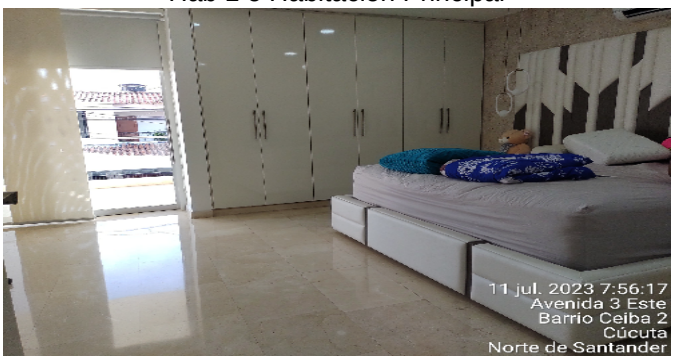
Balcón

Balcón

Estudio

Hall o Estar de Habitaciones

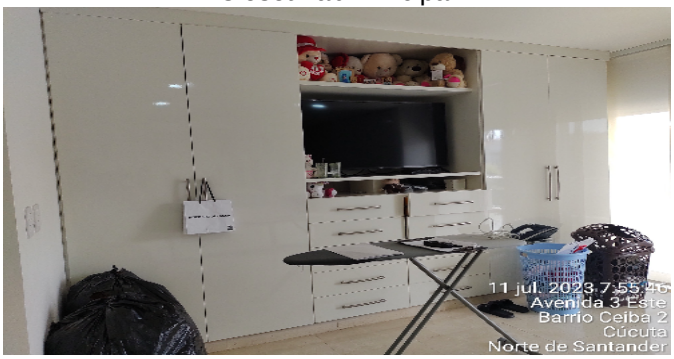
Hab 1 o Habitación Principal



Closet hab Principal

FOTOS 5

Closet hab Principal



Baño Privado

Baño Privado

Habitación 2

Habitación 3

Baño Social 1

Baño Social 2

Baño Social 3

FOTOS 5

Baño Social 3

Garaje

Garaje

Baño Privado Alcoba 2

Baño Privado Alcoba 2

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 avaluador 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 avaluador 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 él avaluó, 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_2166078

PIN de Validación: b8d90b2e

https://www.raa.org.co

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) 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	Regimen
05 Jun 2019	**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

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

b8d90b2e

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

Firma: _____

Alexandra Suarez

Representante Legal

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

Certificado generado con el Pin No: 230706412979046442 **Nro Matrícula: 260-230886**

Impreso el 6 de Julio de 2023 a las 09:21:15 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 260 - CUCUTA DEPTO: NORTE DE SANTANDER MUNICIPIO: SAN JOSE DE CUCUTA VEREDA: CUCUTA
FECHA APERTURA: 08-07-2003 RADICACIÓN: 2003-14004 CON: ESCRITURA DE: 27-06-2003
CODIGO CATASTRAL: **54001010603160064000**COD CATASTRAL ANT: 010603160064000
NUPRE:
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

= =

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 1913 de fecha 20-06-2003 en NOTARIA 2 de CUCUTA LOTE D 2 con area de 111.60M2. (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984). COEFICIENTE: 50%.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 111 CENTIMETROS CUADRADOS: 6000
AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS: CUADRADOS0
COEFICIENTE : 50,0%

COMPLEMENTACION:

PRIMERO.-REGISTRO DEL - 27-06-2003 ESCRITURA 1913 DEL 20-06-2003 NOTARIA 2 DE CUCUTA DIVISION MATERIAL A : TRASLAVI/A SANTAMARIA NESTOR RAUL.-2003-SEGUNDO.- REGISTRO DEL -27-06-2003 ESCRITURA 1913 DEL 20-06-2003 NOTARIA 2 DE CUCUTA DESENGLOBE A : TRASLAVI/A SANTAMARIA NESTOR RAUL.-2003-TERCERO.- REGISTRO DEL - 27-06-2003 ESCRITURA 1913 DEL 20-06-2003 NOTARIA 2 DE CUCUTA ENGLOBE A : TRASLAVI/A SANTAMARIA NESTOR RAUL.-2003-COMPLEMENTACION DE LAS MATRICULAS #S.260-0220969; 260-0220970; 260-0220971.-I.-) MATRICULA # 260-220969.-PRIMERO.- REGISTRO DEL 27-06-2003 ESCRITURA 1913 DEL 20-06-2003 NOTARIA 2 DE CUCUTA COMPRAVENTA, POR VALOR DE $ 20,088,000.00 DE: SOCIEDAD "INVERSIONES LA CEIBA S.A." , A : TRASLAVI/A SANTAMARIA NESTOR RAUL.-2003-SEGUNDO.- REGISTRO DEL 17-12-2002 ESCRITURA 3913 DEL 18-11-2002 NOTARIA 2 DE CUCUTA ENGLOBE A : TRASLAVI/A SANTAMARIA NESTOR RAUL.-2002TERCERO.- REGISTRO DEL 17-12-2002 ESCRITURA 3913 DEL 18-11-2002 NOTARIA 2 DE CUCUTA COMPRAVENTA, POR VALOR DE $ 20,088,000.00 DE: SOCIEDAD "INVERSIONES LA CEIBA S.A." , A : TRASLAVI/A SANTAMARIA NESTOR RAUL.-2002CUARTO.- REGISTRO DEL -18-04-2002 OFICIO 449 DEL 20-02-2002 DPTO.ADTVO.PLANEACION MPAL DE CUCUTA PERMISO VENTA DE: DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL-DIVISION DE CONTROL FISICO Y AMBIENTAL SAN JOSE DE CUCUTA , A : INVERSIONES LA CEIBA S.A.-2002QUINTO.-REGISTRO DEL -09-11-2001 ESCRITURA 3.324 DEL 08-10-2001 NOTARIA SEGUNDA. DE CUCUTA RELOTEO A : INVERSIONES LA CEIBA S.A.-2001SEXTO.-REGISTRO DEL OFICIO 934 DEL 05-11-1997 IDUC DE CUCUTA REGISTRADA EL 12-11-1997 CANCELACION DE VALORIZACION OBRA 144 COPIA SE ARCHIVA EN LA 260-6066 DE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO DE CUCUTA IDUC.-1997SEPTIMO.- REGISTRO DE LA ESCRITURA 874 DEL 04-03-1996 NOTARIA 5 DE CUCUTA REGISTRADA EL 12-03-1996 DIVISION MATERIAL A : SOCIEDAD "INVERSIONES LA CEIBA S.A." , OCTAVO.-REGISTRO DEL OFICIO 558 DEL 10-05-1995 IDUC DE CUCUTA REGISTRADA EL 15-05-1995 VALORIZACION OBRA # 144 DE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO DE CUCUTA-IDUC- , A : SOCIEDAD INVERSIONES LA CEIBA S.A.1995A.-) MATRICULA INMOBILIARIA # 260-0006066.-PRIMERO .- REGISTRO DEL 15-12-83-ESCRT.# 2863-13-12-83-NOT. 1 DE CTA. COMPRAVENTA ESTE Y OTRO-MODO DE ADQUIRIR-DE; SOCIEDAD URBANIZADORA LA CEIBA LTDA. A: SOCIEDAD INVERSIONES LA CEIBA S.A.,-1983SEGUNDO.- REGISTRO DEL 15-12-83-ESCRT.# 2863-13-12-83-NOT. 1 DE CTA.ACLARACION DIRECCION Y LINDERO ORIENTE-A: SOCIEDAD URBANIZACION LA CEIBA LTDA.-1983TERCERO.- REGISTRO DEL 21-09-79-ESCRT.# 3302-10-09-79-NOT. 3 DE CTA.ACLARACION LINDEROS,EXT.Y UBICACION-A: SOCIEDAD URBANIZACION LA CEIBA LTDA.-1979CUARTO.-REGISTRO DEL 29-03-79-ESCRT.# 777-24-03-79-NOT. 1 DE CTA. RELOTEO -A: URBANIZACION LA CEIBA LTDA.1979-B.-) MATRICULA INMOBILIARIA # 260-0006062-PRIMERO TRADICION YA CITADA EN EL NUMERAL 1 DE LA APARTE A.-LA SOCIEDAD URBANIZACION LA CEIBA LTDA. HUBO EN MAYOR EXTENSION POR APORTE QUE LE HIZO GIOVANNI MARTIN, SEG. ESC.#870 DE MAYO 19/67 NOT.1. DE CUCUTA REG. MAYO 30/77 PART.290 FLS.134/36 LIB.2. VOL.2.B. PART.714 FLS.365 L.2 VOL.2.B. ESTE HUBO A SU VEZ POR COMPRA EN MAYOR EXTENSION A AZIZ E. ABRAJIM SEG. ESC.#1.095 DE NOV. 22/58 NOT.1. DE CUCUTA REGISTRADA DIC.4/58 PART.1.541 FLS.557/60 LIB.1. VOL.19. II.-) MATRICULA # 260-0220970.-PRIMERO.- REGISTRO DEL -27-06-2003 ESCRITURA 1913 DEL 20-06-2003 NOTARIA 2 DE CUCUTA COMPRAVENTA, POR VALOR DE $ 20,088,000.00 DE: SOCIEDAD "INVERSIONES LA CEIBA S.A." , A : TRASLAVI/A SANTAMARIA NESTOR RAUL.-2003-SEGUNDO.- REGISTRO DEL 18-04-2002 OFICIO 449 DEL 20-02-2002 DPTO.ADTVO.PLANEACION MPAL DE CUCUTA PERMISO VENTA DE: DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL-DIVISION DE CONTROL FISICO Y AMBIENTAL SAN JOSE DE CUCUTA , A : INVERSIONES LA CEIBA S.A.-2002TERCERO.- REGISTRO DEL

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230706412979046442 **Nro Matrícula: 260-230886**

Impreso el 6 de Julio de 2023 a las 09:21:15 AM

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

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

- 09-11-2001 ESCRITURA 3.324 DEL 08-10-2001 NOTARIA SEGUNDA. DE CUCUTA RELOTEO A : INVERSIONES LA CEIBA S.A.-2001CUARTO.-

TRADICION YA CITADA ANTERIORMENTE EN EL APARTE I (260-0220969) III.-) MATRICULA # 260-0220971.-PRIMERO.- REGISTRO DEL 27-06-2003 ESCRITURA 1913 DEL 20-06-2003 NOTARIA 2 DE CUCUTA COMPRAVENTA, POR VALOR DE $ 20,088,000.00 DE: SOCIEDAD "INVERSIONES LA CEIBA S.A." , A : TRASLAVI/A SANTAMARIA NESTOR RAUL.-2003-SEGUNDO.- REGISTRO DEL -18-04-2002 OFICIO 449 DEL 20-02-2002 DPTO.ADTVO.PLANEACION MPAL DE CUCUTA PERMISO VENTA DE: DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL-DIVISION DE CONTROL FISICO Y AMBIENTAL SAN JOSE DE CUCUTA , A : INVERSIONES LA CEIBA S.A.-2002TERCERO.- REGISTRO DEL - 09-11-2001 ESCRITURA 3.324 DEL 08-10-2001 NOTARIA SEGUNDA. DE CUCUTA RELOTEO A : INVERSIONES LA CEIBA S.A.-2001CUARTO.- TRADICION YA CITADA ANTERIORMENTE EN EL APARTE I (260-0220969)

DIRECCION DEL INMUEBLE
Tipo Predio: URBANO
1) CL 5 A NORTE # 3 ESTE Y 7 E 3 E 75 LT D 2

DETERMINACION DEL INMUEBLE:
DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)
260 - 230880

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 27-06-2003 Radicación: 2003-14004

Doc: ESCRITURA 1913 DEL 20-06-2003 NOTARIA 2 DE CUCUTA VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: OTRO: 0918 DIVISION MATERIAL AUTORIZADO POR EL CURADOR URBANO Y PLANO APROBADO.-I.R.A.#C-02171 DE 27-06-03 $47.100.00.-

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

A: TRASLAVIÑA SANTAMARIA NESTOR RAUL **CC# 16348223** **X**

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 27-06-2003 Radicación: 2003-14004

Doc: ESCRITURA 1913 DEL 20-06-2003 NOTARIA 2 DE CUCUTA VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL SEGUN CONCEPTO #0296 DE 04-06-2003,DEL CURADOR URBANO Y PLANO APROBADO.-I.R.A.#C-02172 DE 27-06-03 $47.100.00.-

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

A: TRASLAVIÑA SANTAMARIA NESTOR RAUL **CC# 16348223** **X**

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 06-10-2004 Radicación: 2004-21226

Doc: ESCRITURA 2435 DEL 04-10-2004 NOTARIA 3 DE CUCUTA VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION EN CUANTO AL NOMBRE.

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

A: RAMIREZ MARTINEZ FLORDELINA **CC# 37232022** **X**

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230706412979046442 **Nro Matrícula: 260-230886**

Impreso el 6 de Julio de 2023 a las 09:21:15 AM

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

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

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 06-10-2004 Radicación: 2004-21226

Doc: ESCRITURA 2435 DEL 04-10-2004 NOTARIA 3 DE CUCUTA VALOR ACTO: $55,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA I.R.A # C- 0040067 DEL 06-10-04 $580.000.00

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

DE: TRASLAVIÑA SANTAMARIA NESTOR RAUL CC# 16348223

A: GARCIA OROZCO ERNESTO **CC# 2246579** **X**

A: RAMIREZ MARTINEZ FLORDELINA **CC# 37232022** **X**

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 17-05-2005 Radicación: 2005-9974

Doc: ESCRITURA 1075 DEL 12-05-2005 NOTARIA 3 DE CUCUTA VALOR ACTO: $23,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA 50%.-I.R.A.#C-01288 DE 17-05-05 $244.700.00.-

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

DE: RAMIREZ MARTINEZ FLORDELINA CC# 37232022

A: GARCIA OROZCO ERNESTO **CC# 2246579** **X**

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 24-10-2005 Radicación: 2005-22744

Doc: ESCRITURA 2665 DEL 13-10-2005 NOTARIA 3 DE CUCUTA VALOR ACTO: $50,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA I.R.A. # C 15609 DEL 19-10-05 $ 528.200.00

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

DE: GARCIA OROZCO ERNESTO CC# 2246579

A: OJEDA ROLON ROBERTO ALFONSO **CC# 88223825** **X**

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 27-05-2019 Radicación: 2019-260-6-13789

Doc: RESOLUCION 001 DEL 12-01-2018 FONDO DE VALORIZACION DEL MUNICIPIO DE SAN JOSE DE CUCUTA FONDOVA DE SAN JOSE DE CUCUTA

VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0212 VALORIZACION

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

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

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 03-10-2022 Radicación: 2022-260-6-26317

Doc: ESCRITURA 3255 DEL 07-09-2022 NOTARIA QUINTA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: $300,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (NOVIS) SE PROTOCOLIZA PAZ Y SALVO MUNICIPAL, INCLUIDA LA AUTORIZACION DE VALORIZACION VIGENCIA 2022, CONTINUA VIGENTE EL GRAVAMEN DE VALORIZACION

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

DE: OJEDA ROLON ROBERTO ALFONSO CC# 88223825

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

Certificado generado con el Pin No: 230706412979046442 **Nro Matrícula: 260-230886**

Impreso el 6 de Julio de 2023 a las 09:21:15 AM

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

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

A: HERRERA VALBUENA JOHANA PATRICIA **CC# 1091810256 X**

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *8*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: 2011-260-3-1436 Fecha: 16-07-2011

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2003-715 Fecha: 15-07-2003

SE ACTUALIZA LA DIRECCION "VALE" ART.35 D.L.1250/70

= =

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-260-1-80932 **FECHA: 06-07-2023**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: MARTHA ELIANA PEREZ TORRENEGRA

Notaría 5

ESCRITURA

N°3255-2022

REPUBLICA DE COLOMBIA --

NOTARIA QUINTA DEL CIRCULO DE CUCUTA --------------------------------

ESCRITURA **PÚBLICA** NÚMERO: TRES MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO - -- (3.255)

FECHA DE OTORGAMIENTO: SEPTIEMBRE SIETE (07) DEL AÑO DOS MIL VEINTIDOS --(2.022)

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

HOJA DE CALIFICACION

CODIGOS	NATURALEZA JURIDICA
01250000	COMPRAVENTA
03040000	AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR (NO)
03150000	CONSTITUCION DE PATRIMONIO DE FAMILIA (NO)

IDENTIFICACION DE LAS OTORGANTES

VENDEDOR: ROBERTO ALFONSO OJEDA ROLON, C.C. 88.223.825.

COMPRADORA: JOHANA PATRICIA HERRERA VALBUENA, C.C.1.091.810.256.

DIRECCION DEL INMUEBLE: LOTE D2, MANZANA 12, URBANIZACION CEIBA II UBICADA EN LA CALLE 5AN # 3E-75 DE LA CIUDAD DE CUCUTA (DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER)

MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO: 260-230886.

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta.

CEDULA CATASTRAL NUMERO: 010603160064000.

VALOR DE LA VENTA: $300.000.000

SUMARIO DE LA ESCRITURA

ACTO(S) JURIDICO(S): UNO (1)

NATURALEZA : COMPRAVENTA

INMUEBLE : URBANO (X) RURAL ( )

ESCRITURA PUBLICA EXTENDIDA, OTORGADA Y AUTORIZADA EN LA NOTARIA

NOTARÍA 5 DE CÚCUTA
LUIS ALBERTO CASTILLO ÁLVAREZ
NOTARIO

REAL DE DOMINIO o PROPIEDAD y la POSESION que tiene y ejerce sobre el siguiente bien inmueble: ----------

---

---------- **EL BIEN VENDIDO** ----------

Descripción: Un lote de terreno junto con la casa para habitación sobre él construida, distinguido como LOTE D2, MANZANA 12, URBANIZACION CEIBA II UBICADA EN LA CALLE 5AN # 3E-75 DE LA CIUDAD DE CUCUTA (DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER), lote con un área de **111.60 metros cuadrados**, es decir, 6.00 metros de frente por 18.60 metros de fondo. A este inmueble le corresponde los siguientes linderos: NORTE: En 6.00 metros con la calle 5AN; SUR: En 6.00 metros con el lote numero 30B de la manzana 12 de propiedad de Néstor Raúl Traslaviña; ORIENTE: En 18.60 metros con el lote numero 10 de esta misma manzana 12 de propiedad de Inversiones La Ceiba y OCCIDENTE: En 18.60 metros con el lote D1 que hace parte del lote D de propiedad de Néstor Raúl Traslaviña Santamaría. **PORCENTAJE DE COPROPIEDAD 50% MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO: 260-230886 Y CEDULA CATASTRAL NUMERO 010603160064000**----------

LINDEROS GENERALES DEL CONJUNTO LOTE D MANZANA 12: NORTE: En 12.00 metros con la calle 5AN; SUR: En 12.00 metros con 30A y 30B de la manzana 12 de propiedad de Néstor Raúl Traslaviña; ORIENTE: En extensión de 18.60 metros con el lote 10 de esta misma manzana12 de propiedad de Inversiones La Ceiba S.A. y OCCIDENTE: En 18.60 metros con el lote C2 de propiedad de Néstor Raúl Traslaviña

---

SEGUNDA: DE LOS TITULOS DE PROPIEDAD Y TRADICION: El inmueble donde se encuentra radicado el 100% objeto del presente contrato fue adquirido por EL VENDEDOR, por COMPRAVENTA a Ernesto Garcia Orozco, mediante la Escritura Pública número 2665 del 13 de octubre de 2005 otorgada en la NOTARIA TERCERA DEL CIRCULO DE CUCUTA, inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta (N.S), en el folio de Matrícula Inmobiliaria número **260-230886**. PARAGRAFO: Este inmueble se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal conforme a los términos de la escritura pública número 1913 del 20 de junio de 2003 de la Notaria Segunda de Cúcuta, Aclarada por escritura 2435 del 04 de octubre de 2004 de la Notaria Tercera de Cúcuta, inscrita al folio de matricula

VENDEDOR renuncia(n) a la acción consagrada en el artículo 1930 del código civil, de tal forma que la presente venta es irresoluble y sí se adeudare algún saldo se deberá acudir a la acción ejecutiva o de cumplimiento de contrato.----------

---

QUINTA: DE LA OBLIGACION DE EL VENDEDOR DE HACER LA ENTREGA. EL VENDEDOR hace(n) la entrega real y material del inmueble junto con todos sus usos, mejoras, costumbres, servicios públicos y anexidades que legal y naturalmente le correspondan sin reserva ni limitación alguna en la misma fecha de la firma de la presente escritura pública. Así mismo se entrega estando a Paz y Salvo por concepto de impuesto predial, tasas, valorización y demás contribuciones y servicios públicos causados hasta la fecha de entrega de dicho inmueble. De esta forma EL VENDEDOR da(n) cumplimiento a su obligación de entregar la cosa vendida establecida en el artículo 1880 y siguientes del Código Civil.----------

---

PARAGRAFO: Como consecuencia de haberse efectuado la entrega de la cosa vendida en su totalidad LA COMPRADORA renuncia(n) en forma expresa al ejercicio de la acción resolutoria originada en la falta de ENTREGA de tal manera que la presente venta es firme e irresoluble.----------

---

SEXTA. DEL SANEAMIENTO POR EVICCION.----------

Manifiesta(n) EL VENDEDOR que ampara(n) a LA COMPRADORA en su derecho de dominio y la posesión pacifica de la cosa vendida en el evento de que existe evicción y que LA COMPRADORA sea(n) privado en todo o en parte de la cosa vendida por sentencia judicial, en la forma indicada por el artículo 1893 del código civil.---------

---

SEPTIMA. DEL SANEAMIENTO POR VICIOS REDHIBITORIOS U OCULTOS.- EL VENDEDOR en todo caso se obliga(n) a salir al saneamiento del inmueble y ampara(n) a LA COMPRADORA por los vicios redhibitorios u ocultos señalados por la Ley respecto del inmueble que vende en cuyo caso LA COMPRADORA tiene(n) derecho a que se rescinda la venta o se rebaje proporcionalmente el precio.---------

---

OCTAVA. ORIGEN DE RECURSOS: LA COMPRADORA manifiesta(n) que el origen

públicos, 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, así lo declaran expresamente ante Notario y sus funcionarios y solidariamente se reconocen en la obligación.- - - - - - - - - - - - - -

- -

ESTE ES UN CONSEJO APROPIADO PARA LOGRAR LA TRANSPARENCIA EN LOS NEGOCIOS, EVITAR RECLAMACIONES, PROTEGER LA SEGURIDAD JURIDICA Y LA CONFIANZA.- -

- -

CONSTANCIA NOTARIAL LEY 258 DE 1996, reformada por la Ley 854 de 2003. El Notario en cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 258 de 1996, reformada por la Ley 854 de 2003, indagó a EL VENDEDOR sobre su estado civil, quien manifestó bajo la gravedad del juramento que es como se indicó al comienzo de este instrumento, y que el inmueble que transfiere en venta, NO se encuentra sometido a Régimen de AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR. Igualmente, en cumplimiento de la misma ley indagó a LA COMPRADORA quien manifestó bajo la gravedad del juramento que su estado civil es como se indicó al comienzo de este instrumento y que es su deseo No Afectar a Vivienda Familiar el inmueble que por este instrumento adquiere y que será destinado para el Libre Comercio.- -

- -

ADVERTENCIA. El Notario advirtió a los comparecientes que el no cumplimiento a la Ley 258 de 1996, reformada por la Ley 854 de 2003, dará lugar a la declaratoria de nulidad del acto jurídico.- -

- -

- **CONSTANCIA DEL NOTARIO** - - - - - - - - - - - - - - - - -

- -

El Notario deja constancia de haber dado cumplimiento a las normas legales vigentes en cuanto a acreditación del pago del impuesto predial unificado hasta el año 2.022.- -

- -

- **COMPROBANTES FISCALES** - - - - - - - - - - - - - - - - -

- -

DANDO CUMPLIMIENTO A LAS DISPOSICIONES LEGALES VIGENTES SOBRE LA

HASTA AQUÍ LA MINUTA ELABORADA

OTORGAMIENTO

LAS COMPARECIENTES HACEN CONSTAR QUE HAN VERIFICADO CUIDADOSAMENTE SUS NOMBRES COMPLETOS, ESTADO CIVIL, EL NUMERO DE SUS CEDULAS DE CIUDADANIA, EL NUMERO DE LA MATRICULA INMOBILIARIA Y LINDEROS. DECLARAN QUE TODAS LA INFORMACIONES CONTENIDAS EN EL PRESENTE INSTRUMENTO SON CORRECTAS Y EN CONSECUENCIA ASUMEN LA RESPONSABILIDAD QUE SE DERIVE DE CUALQUIER INEXACTITUD EN LOS MISMOS. 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 INTERESADOS. A LAS OTORGANTES SE LES ADVIRTIO QUE UNA VEZ FIRMADO ESTE INSTRUMENTO EL NOTARIO NO ACEPTARA CORRECCIONES O MODIFICACIONES SI NO EN LA FORMA Y CASOS PREVISTOS POR LA LEY.

CONSTANCIA NOTARIAL

La Notaria no asume ninguna responsabilidad por errores o inexactitudes establecidas con posterioridad a la firma del otorgante y del Notario, toda vez que el interesado ha tenido oportunidad de leer y verificar la totalidad de la información contenida en la presente escritura y se ha advertido cualquier error de digitación que ha sido debidamente corregido. Las aclaraciones, modificaciones o correcciones que tuvieren que hacerse deberán ser subsanadas mediante durante el otorgamiento de una nueva escritura suscrita por el (ella, ellos) mismo (a, s) que intervinieron en la inicial y sufragada por los mismos. (Artículo 35 Decreto Ley 950 de 1970).

ADVERTENCIA

El Notario advierte al (a la, los) compareciente(s) que la Notaría no hace estudios sobre titulaciones anteriores, ni revisiones sobre la situación jurídica del bien materia del contrato sobre el cual no asume ninguna responsabilidad, la cual corresponde al (a

República de Colombia

Correo Electrónico: Prefabricadoskiko@hotmail.com

(Res. 033 y 044 de 2007 UIAF Inst. Administrativa 07/07 Supernotariado)

LA COMPRADORA,

JOHANA PATRICIA HERRERA VALBUENA

Dirección: C11 SAN 1AE-48 Caball

Teléfono: 3114795837

Actividad económica: independiente

Correo Electrónico: Johannaherrerabaluena2019@gmail.com

(Res. 033 y 044 de 2007 UIAF Inst. Administrativa 07/07 Supernotariado)

LUIS ALBERTO CASTILLO ALVAREZ
NOTARIO QUINTO DEL CIRCULO DE CUCUTA

SAMPO.

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO	NOTARIA QUINTA DE CUCUTA EXPEDICION DE COPIA AUTORIZADA
	Hago constar que la presente es **PRIMERA** Copia Autentica de la integridad del instrumento **Tomada en su Original.** Protocolizado (Art. 79 Decreto 960 de 1950)

COMPULSADA	**EN SEIS (06) HOJAS RUBRICADAS**
DESTINO	**PARTE INTERESADA**
CUCUTA (N.S.)	**SEPTIEMBRE 15 DE 2022**
Notaría 5 Cúcuta	**LUIS ALBERTO CASTILLO ALVAREZ** **Notario Quinto de Cúcuta**

PAZ Y SALVO 00 **FOLIO 00**

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial

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

N° 3255-2022

PO009233260

PC048925980

14-01-22 PO009233260

29-03-22 PC048925980

Y1ZBMRJKDW

I5NXQ0RI1S

THOMAS GREG & SONS