



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-88269390

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	JAVIER ANTONIO JAIMES IBARRA	FECHA VISITA	30/01/2024
NIT / C.C CLIENTE	88269390	FECHA INFORME	02/02/2024
DIRECCIÓN	CALLE 44A 2E-65 URB SIERRAS DEL ESTE 2, CONJUNTO CERRADO MONTEALINA CASA E10	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	EDAD (AÑOS)	1 años
BARRIO	URB SIERRAS DEL ESTE 2	REMODELADO	
CIUDAD	Los Patios	OCCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Norte de Santander	TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	LUIS FERNANDO GARCIA BUSTOS		
IDENTIFICACIÓN	88197626		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	CONCRETO E INVERSIONES JELITE SAS			
NUM. ESCRITURA	2911 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	4	FECHA
ESCRITURA	San Jose de Cucuta		DEPTO	Norte de Santander
CIUDAD				
ESCRITURA	S.I			
CEDULA CATASTRAL				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Licencia de Construcción No 19-0239 del 10/10/2019 de la Secretaría de Vivienda y Desarrollo de los			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO CERRADO MONTEALINA			
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	150000	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	3430.14			
0.625				

M. INMOB.	N°
260-348179	CASA E 10

OBSERVACIONES GENERALES

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

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Normal	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpintería	Normal	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 154,088,524

VALOR ASEGURABLE \$ COP 154,088,524

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

NOMBRES Y FIRMAS



LUIS FERNANDO GARCIA BUSTOS
Perito Actuante
C.C: 88197626
RAA: AVAL-88197626



Los Rosales Constructora Inmobiliaria
S.A.S.
Nombre de la firma

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Casa
Total unidades de vivienda	1 UND / PH: 160 UNDS
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad

horizontal: Escritura 805 del 27-04-2021 de la notaría 4 de Cúcuta.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	60.30	AREA TERRENO	M2	60
AREA CONSTRUIDA	M2	51.50	CONSTRUCCION	M2	44
AREA PRIVADA	M2	43.73	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 28.394.000
AREA LIBRE PRIVADA	M2	0			

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORIZADAS	UND	VALOR
AREA TERRENO	M2	60.30	AREA TERRENO	M2	60.30
AREA CONSTRUIDA	M2	43.73	AREA VALORIZADA	M2	43.73

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CALLE 44A 2E-65 URB SIERRAS DEL ESTE 2, CONJUNTO CERRADO MONTEALINA CASA E10 | URB SIERRAS DEL ESTE 2 | Los Patios | Norte de Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 805, fecha: 27/04/2021, Notaría: 4 y ciudad: CÚCUTA.

SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	300-400	
Escolar	Regular	400-500	
Asistencial	No hay	mas de 500	
Estacionamientos	Regular	400-500	
Areas verdes	Bueno	300-400	
Zonas recreativas	Regular	400-500	

Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:
NO Si SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Nueva
Tipo	VIS vivienda de interes Social
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Optimo
Nº de pisos	2
Nº de sótanos	0
Vida Util	100 años
Vida Remanente	99
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	Casa Medianera

Ajuste sismo resistente	SI
Cubierta	teja de barro
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2023

Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación 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.

La vivienda cuenta en documentos con transferencia de dominio; sin embargo, no ha sido usada.

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

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Área terreno	AREA DE TERRENO	60.30	M2	\$742,347.00	29.05%	\$44,763,524.10
Area Privada	AREA PRIVADA CONSTRUIDA	43.73	M2	\$2,500,000.00	70.95%	\$109,325,000.00
TOTALES					100%	\$154,088,524
Valor en letras	Ciento cincuenta y cuatro millones ochenta y ocho mil quinientos veinticuatro Pesos Colombianos					

TOTAL COMERCIAL \$154,088,524
OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

12

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias

Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

Se observa en el sector construcción de proyectos de vivienda unifamiliar y multifamiliar en cj cerrados.

SALVEDADES

Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

Garaje: El inmueble cuenta con un garaje descubierto ubicado en el antejardín, de acuerdo a lo observado en visita.

Entorno: El conjunto cerrado Montealina se localiza en la urbanización Sierras del Este del municipio de los Patios, sector en proceso de construcción y consolidación, de uso residencial. Se accede desde la Variante La Floresta y directamente al conjunto desde la calle 44 del sector.

Propiedad horizontal: Escritura: 805, Fecha escritura: 27/04/2021, Notaría escritura: 4, Ciudad escritura: CÚCUTA, Administración: 150000, Total unidades: 1 UND / PH: 160 UNDS, Ubicación: Casa Medianera, Nro. Pisos: 2, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Zonas verdes: Si, Citófono: Si, Garaje visitante: Si, Terraza comunal: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No

Estructura: Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación 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. La vivienda cuenta en documentos con transferencia de dominio; sin embargo, no ha sido usada.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Baño privado: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: BuenoCasa E10: se trata de una vivienda unifamiliar, no habitada, desarrollada en dos pisos, medianera. Dependencias: Primer piso: garaje descubierto en antejardín, sala-comedor, cocina, patio de ropa, baño social (se entregan solo puntos) y escalera. Segundo piso: baño social, dos alcobas, una con baño privado y placa para futura ampliación.

Acabados: Se pudo observar en la visita que los acabados son en su mayoría normales, muros pañetados, estucados y pintados, baños enchapados, pisos en cerámica, Tiene acabados en madera de puertas y closets. Ventanas en carpintería de aluminio. Sus acabados se encuentran en buen estado de conservación.

-NOTA DE LIQUIDACIÓN: Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica 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.

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	CJ MONTEALINA	\$170,000,000	0.95	\$161,500,000	5896030	60.30	43.73	\$2,650,000	\$115,884,500
2	CJ MONTEALINA	\$165,000,000	0.95	\$156,750,000	321268 1895	60.30	43.73	\$2,550,000	\$111,511,500
3	CJ MONTEALINA	\$165,000,000	0.95	\$156,750,000	5821919	60.30	43.73	\$2,550,000	\$111,511,500
4	CJ MONTEALINA	\$158,000,000	0.95	\$150,100,000	5896030	60.30	43.73	\$2,450,000	\$107,138,500
Del inmueble					60.30	43.73			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$45,615,500	\$756,476	1.0	1.0	1.00	\$756,476
2	\$45,238,500	\$750,224	1.0	1.0	1.00	\$750,224
3	\$45,238,500	\$750,224	1.0	1.0	1.00	\$750,224
4	\$42,961,500	\$712,463	1.0	1.0	1.00	\$712,463
				PROMEDIO	\$742,346.60	
				DESV. STANDAR	\$20,139.43	
				COEF. VARIACION	2.71%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$742,347.00	AREA	60.30	TOTAL	\$44,763,524.10
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$2,500,000.00	AREA	43.73	TOTAL	\$109,325,000.00
VALOR TOTAL		\$154,088,524.10				

Observaciones:

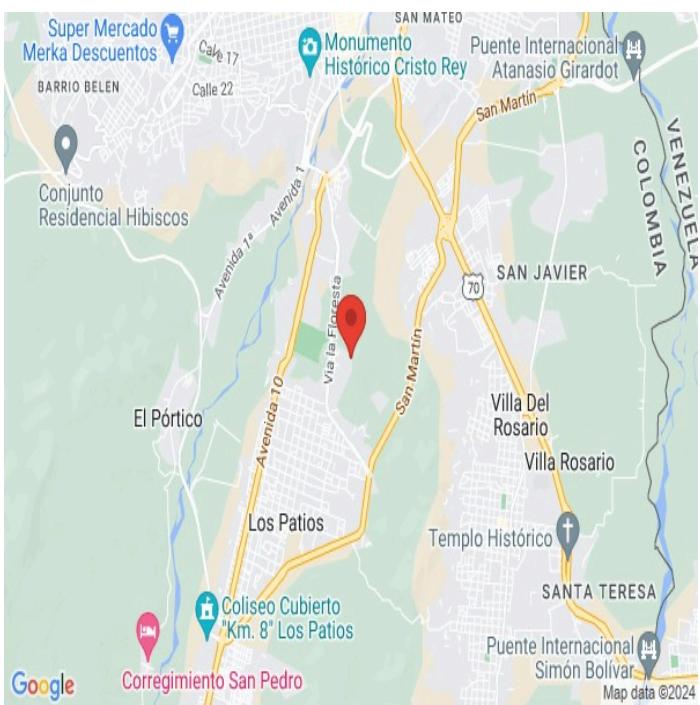
Para la selección de ofertas se toman 4 casas ubicadas en el mismo conjunto del objeto de avalúo. Todas las ofertas cuentan con área, dependencias, vetustez y acabados similares al objeto de avalúo. Se aplica factor de negociación según la disposición de los oferentes.

Enlaces:1.-<https://proyectv.co/casa-venta-la-floresta-los-patios/7153546>2.-<https://inmobiliariacoardi.com/propiedades/27-Casas-Patios-2-Habitaciones-2-Bathrooms-COP165000000/>3.-<https://inmobiliariatonchala.com.co/inmuebles/casa-en-venta-en-la-floresta/27888>4.-
https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3ba5-c663ae738396-9890-e783231e-1d24?page=1&pos=1&t_sec=1&t_or=2&t_pvrid=a71309fa-e279-4ae8-8a8b-53acf8e7e59f

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CALLE 44A 2E-65 URB SIERRAS DEL ESTE 2, CONJUNTO CERRADO MONTEALINA CASA E10 | URB SIERRAS DEL ESTE 2 | Los Patios | Norte de Santander



COORDENADAS (DD)

Latitud: 7.849345944091896

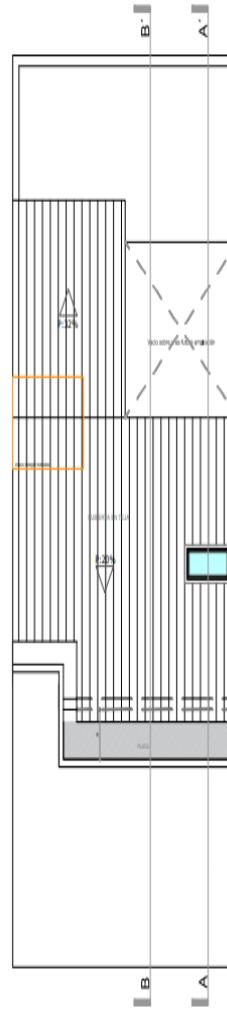
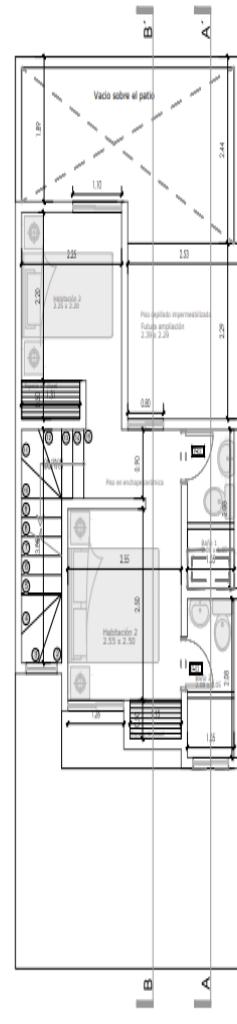
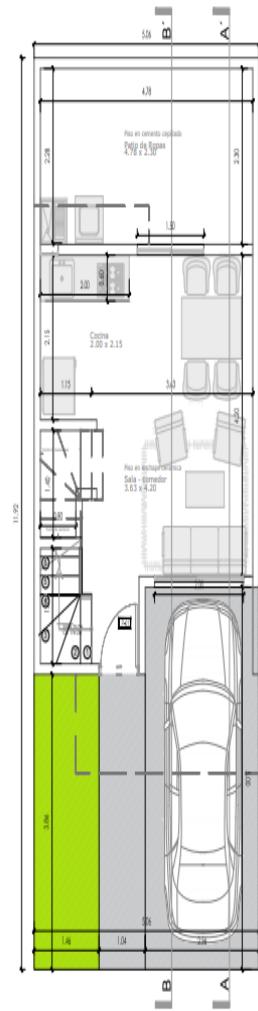
Longitud: -72.49480868900679

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 7° 50' 57.645''

Longitud: 72° 29' 41.3124''

PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



FOTOS General

Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



Citofono



Sala



Comedor



Cocina



FOTOS General

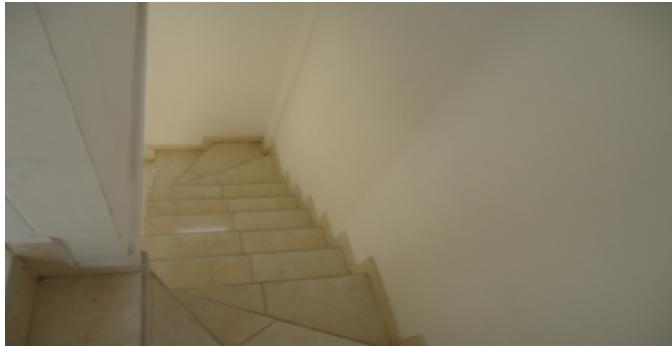
Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Baño Social 2



PLACA FUTURA AMPLIACION



FOTOS General

Cubierta-Techos



Garaje



Salón Social-CJ



Piscinas-CJ



CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta catastral



Recibo Oficial del Impuesto Predial Unificado
ALCALDIA MUNICIPAL DE LOS PATIOS
Nit No. 800044113-5

INFORMACIÓN DEL CONTRIBUYENTE							Referencia de Pago		
No cuenta: 34108	Destin HABITACIONAL			Area Territorio:			712955		
Código Catastral: 010006800849802	Estrato: ESTRATO 3	60						Fecha Emisión	
Identificación: 830053700	Avaluado: \$ 28.394.000	Area Construida:						29/01/2024	
Propietario: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S A VOCERA	Tipo: URBANO	44						Fecha Límite Pago	
Dirección: C 44 2E 65 CS E10 CJ RESIDENCIAL M	Tarifa: 5	Intérés: 32,98% Anual						27/03/2024	
Paga Desde: 2024	Paga Hasta: 2024	Último Pago:	\$ 371.100	Fecha	30/06/2023				
Concepto	Vigencia 2024:	Interés 2024:	Vigencia 2023:	Interés 2023:	Otras vigencias	Int Otras Vig.	Totales		
Impuesto Predial	\$ 142.000	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 142.000		
Sobretasa Ambiental	\$ 42.600	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 42.600		
Sobretasa Bombero	\$ 4.300	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 4.300		
TOTALES.....	\$ 188.900	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 188.900		
IMPORTANTE: Pague únicamente en: BANCOLOMBIA, BANCO DE BOGOTÁ, BANCO DE OCCIDENTE, BBVA, EFECTY, GRUPO ÉXITO Y SUPERGIROS (Convenio 33384)									
TOTAL INTERESES \$ 0 TOTAL DESCUENTOS \$ 28.400 VALOR RECIBO \$ 0 TOTAL A PAGAR \$ 160.500									
CUPÓN DEL USUARIO									
Si paga Toda la vigencia Hasta el: 27/03/2024 Total a Pagar: \$ 160.500				Si paga Toda la vigencia Hasta el: Total a Pagar: \$ 0					
Si paga Toda la vigencia Hasta el: Total a Pagar: \$ 0				Si paga Toda la vigencia Hasta el: Total a Pagar: \$ 0					

INFORMACIÓN DEL CONTRIBUYENTE							Referencia de Pago		
No cuenta: 34108	Destino: HABITACIONAL			Area Territorio:			712955		
Código Catastral: 010006800849802	Estrato: ESTRATO 3	60						Fecha emisión: 29/01/2024	
Identificación: 830053700	Avaluado: \$ 28.394.000	Área Territorio: 60						Fecha límite de pago: 27/03/2024	
Propietario: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S A VOCERA		Área 44						Total Intereses: \$ 0	
Dirección: C 44 2E 65 CS E10 CJ RESIDENCIAL M								Total Descuentos: \$ 28.400	
Paga Desde: 2024	Paga Hasta: 2024	Último Pago:	\$ 371.100	Fecha	30/06/2023			Total a Pagar: \$ 160.500	
Concepto	Vigencia 2024:	Interés 2024:	Vigencia 2023:	Interés 2023:	Otras vigencias	Int Otras Vig.	Totales		
Impuesto Predial	\$ 142.000	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 142.000		

Areas o Documentos

y que se describe a continuación: - CASA E10:DE LA MANZANA E, UBICADA EN LA CALLE 44A # 2E-65, CONJUNTO CERRADO MONTEALINA URBANIZACIÓN SIERRAS DEL ESTE 2 MUNICIPIO DE LOS PATIOS (DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER), Con un área de lote de 60,30 M², con un área total construida de 51.50 M² y un área total privada construida de 43.73 M², área de muros de 7.77 M², con servicios de alcantarillado, agua, luz y gas domiciliario. Casa de dos (2) pisos, compuesta de: Primer Piso: Sala, comedor, cocina, un (1) espacio para baño futuro, patio de ropa, garaje y antejardín. Segundo Piso: Dos (2) habitaciones, dos (2) baños y placa para futura ampliación. Determinada por los siguientes linderos y medidas: **NORTE:** En 11.917 metros con Casa E9, muro de por medio; **SUR:** En 11.917 metros con Casa E11, muro de por medio; **ORIENTE:** En 5,06 metros con cesión T2 muro en gavión , muro de por medio; **OCCIDENTE:** En 5,06 metros con andén interior, que lo separa de la vía interior de circulación; **NADIR:** Con cimentación y terreno de la Casa E10; y **CENIT:** Con el segundo piso de la Casa E10, placa de entrepiso de por medio y cubierta liviana en machimbre y teja de barro. **COEFICIENTE DE COPROPIEDAD 0.625%.** NOTA: El inmueble comprende elementos indisparsables para su existencia.

Aa097224264
Ca450042869

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---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT--- **SIN INFORMACIÓN:** S/I ----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997**:

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

2. Método de capitalización de rentas o ingresos: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

3. Método de costo de reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

4-) Método o técnica Residual: Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ----No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el 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 sufren 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 avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-88269390



PIN de Validación: b10e0a38



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



Registro Abierto de Avaluadores
<http://www.ana.org.co>
Calle 99 No 7A - 31 Ds 300
Bogotá D.C - Colombia
Línea gratuita: 01800 000 0000 A.M.
En Bogotá: 555 97 46
A Nivel Nacional: 01 8000 423 840

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900796614-2

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

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

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) LUIS FERNANDO GARCIA BUSTOS se encuentra Activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
09 Jun 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Avances de obras.

Fecha de inscripción
22 Feb 2019

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CÚCUTA, NORTE DE SANTANDER
Dirección: CALLE 7 # 10E-30 B. COLSAG
Teléfono: 3202343252
Correo Electrónico: lufgar72@hotmail.com



PIN de Validación: b10e0a36



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



Registro Abierto de Avaluadores - RAA
http://www.raa.org.co
Calle 99 No 7A - 31 Of 300
Bogotá D.C - Colombia
Línea gratuita: 01800 000 0000 A.M.
En Bogotá: 555 97 46
A Nivel Nacional: 01 8000 423 840

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Arquitecto - Pontificia Universidad Javeriana.

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) **LUIS FERNANDO GARCIA BUSTOS**, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 88197626
El(la) señor(a) **LUIS FERNANDO GARCIA BUSTOS** se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autoregulación 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 crea gráficas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Si existe inconsistencia entre la información aquí contenida y la que reporta la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b10e0a36

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Enero del 2024 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: 231215923986810076

Nro Matrícula: 260-348179

Página 1 TURNO: 2023-260-1-148651

Impreso el 15 de Diciembre de 2023 a las 02:06:14 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

CIRCULO REGISTRAL: 260 - CUCUTA DEPTO: NORTE DE SANTANDER MUNICIPIO: LOS PATIOS VEREDA: LOS PATIOS

FECHA APERTURA: 13-05-2021 RADICACIÓN: 2021-260-6-12181 CON: ESCRITURA DE: 27-04-2021

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CASA E10 CON coeficiente de propiedad 0.625% cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 805, 2021/04/27, NOTARIA CUARTA CUCUTA. Articulo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS: 60 CENTIMETROS: 30

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

COEFICIENTE: 0.625%

COMPLEMENTACION:

PRIMERO: — ESCRITURA 259 DEL 12/2/2020 NOTARIA CUARTA 4 DE CUCUTA REGISTRADA EL 17/2/2020 POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL DE: OFICINA DE DISEÑO CALCULO Y CONSTRUCCIONES S.A.S ODICCO S.A.S , DE: LEON DARIO SANTAELLA GUTIERREZ , A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO MONTEALINA PARQUE RESIDENCIAL NIT. 830053700-6 , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-340242 .— SEGUNDO: — ESCRITURA 2786 DEL 5/11/2019 NOTARIA CUARTA 4 DE CUCUTA REGISTRADA EL 19/11/2019 POR CONSTITUCION DE URBANIZACION A: OFICINA DE DISEÑO CALCULOS Y CONSTRUCCIONES LIMITADA ODICCO LTDA. , A: LEON DARIO SANTAELLA GUTIERREZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-340242 .— TERCERO: — ESCRITURA 1911 DEL 20/8/2013 NOTARIA SEXTA 6 DE CUCUTA REGISTRADA EL 23/8/2013 POR DECLARACION PARTE RESTANTE A: OFICINA DE DISEÑO CALCULOS Y CONSTRUCCIONES LIMITADA ODICCO LTDA. , A: LEON DARIO SANTAELLA GUTIERREZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-272870 .— CUARTO: — ESCRITURA 1911 DEL 20/8/2013 NOTARIA SEXTA 6 DE CUCUTA REGISTRADA EL 23/8/2013 POR LOTE A: OFICINA DE DISE/O, CALCULOS Y CONSTRUCCIONES LIMITADA "ODICCO LTDA". , A: LEON DARIO SANTAELLA GUTIERREZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-272870 .— QUINTO: — ESCRITURA 195 DEL 3/2/2011 NOTARIA SEXTA 6 DE CUCUTA REGISTRADA EL 17/2/2011 POR DIVISION MATERIAL A: OFICINA DE DISE/O, CALCULOS Y CONSTRUCCIONES LIMITADA "ODICCO LTDA". , A: LEON DARIO SANTAELLA GUTIERREZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-272870 .— SEXTO: — ESCRITURA 1567 DEL 9/7/2004 NOTARIA 6 DE CUCUTA REGISTRADA EL 1/10/2004 POR DIVISION MATERIAL A: OFICINA DE DISE/O, CALCULOS Y CONSTRUCCIONES LIMITADA "ODICCO LTDA". , A: LEON DARIO SANTAELLA GUTIERREZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-234946 .— SÉPTIMO: — REGISTRO DEL 01-08-2000 ESCRITURA 654 DEL 15-03-1999 NOTARIA 3A. DE CUCUTA APORTE A SOCIEDAD CUOTA 50%, POR VALOR DE \$ 334,000,000.00 DE: QUINTERO TORRADO LUIS ALFREDO, A : OFICINA DE DISE/O, CALCULO Y CONSTRUCCIONES LIMITADA "ODICCO LTDA."1999 — OCTAVO: — REGISTRO DEL 20-11-1996 ESCRITURA 4574 DEL 13-11-1996 NOTARIA 5A. DE CUCUTA. ACLARACION ESCRITURA 555 DEL 24-02-1995 NOTARIA 5 DE CUCUTA EN CUANTO AL NUMERO CORRECTO DE LA MATRICULA INMOBILIARIA 260-58591. DE: SANTAELLA GUTIERREZ LEON DARIO, A : QUINTERO TORRADO LUIS ALFREDO.-1996— NOVENO: — REGISTRO DEL 20-11-1996 ESCRITURA 555 DEL 24-02-1995 NOTARIA 5A. DE CUCUTA COMPROVENTA CUOTA 50%, POR VALOR DE \$ 2,648,000.00 DE: SANTAELLA GUTIERREZ LEON DARIO, A : QUINTERO TORRADO LUIS ALFREDO.-1995— DECIMO: — REGISTRO DEL 01-08-1983 ESCRITURA 1743 DEL 22-07-1983 NOTARIA 1 DE CUCUTA COMPROVENTA, POR VALOR DE \$ 8,500.00 DE: BUENAHORA GUTIERREZ MANUEL, A : SANTAELLA GUTIERREZ LEON DARIO.-1983 — UNDÉCIMO: —

REGISTRO DEL 01-01-82 ESCI.# 3242 DEL 28-12-81 NOTARIA 2.DE CUCUTA. ADJUDICACION LIQUIDACION COMUNIDAD. DE: BUENAHORA GUTIERREZ, MANUEL. MANTILLA ARENAS,ALIPIO. ABRAJIM ELCURE, ANTONIO. COGOLLO ORDO/EZ, ARMANDO. KOIFMAN SURI, HERNAN. CHACON CASTRO, OMAIRA. A: BUENAHORA GUTIERREZ, MANUEL. MANTILLA ARENAS, ALIPIO. ABRAJIM ELCURE, ANTONIO. COGOLLO ORDO/EZ, ARMANDO. KOIFMAN SURI, HERNAN. CHACON CASTRO, OMAIRA. 1982 --- DECIMO SEGUNDO: --- REGISTRO DEL 19-11-80 ESCRIT.# 2708 DEL 18-11-80 NOTARIA PRIMERA DE CUCUTA. RATIFICACION COMPROVENTA ESC.# 1636 MODO DE ADQUIRIR. DE: COGOLLO, ARMANDO. A:CHACON CASTRO, OMAIRA. 1980 --- DECIMO TERCERO: --- REGISTRO DEL 30-08-77 ESCRIT.# 2117 DEL 25-08-77 NOTARIA 1.DE CUCUTA. REVOCATORIA VOLUNTARIA (CAN. CONTRATO COMPROVENTA ESC. # 2156.-MODO DE ADQUIRIR. DE: BUENAHORA, GUSTAVO. A: MANTILLA, ALIPIO. BUENAHORA, MANUEL. COGOLLO, ARMANDO. KOIFMAN SURI, HERNAN. ABRAJIM ELCURE, ANTONIO. 1977 --- DECIMO CUARTO: ---

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública



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

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO & REGISTRO
La guarda de lo público

Certificado generado con el Pin No: 231215923986810076

Nro Matrícula: 260-348179

Página 2 TURNO: 2023-260-1-148651

Impreso el 15 de Diciembre de 2023 a las 02:06:14 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

REGISTRO DEL 09-08-76 ESCRIT.# 1636 DEL 06-08-76 NOTARIA 1.DE CUCUTA. COMPROVENTA PROINDIVISO MODO DE ADQUIRIR. DE: COGOLLO, ARMANDO. A: CHACON CASTRO, OMAIRA. 1976 — DECIMO QUINTO: — REGISTRO DEL 19-11-76 ESCRITURA # 2156 DEL 06-10-75 NOTARIA 1.DE CUCUTA. COMPROVENTA PROINDIVISO MODO DE ADQUIRIR. DE: MANTILLA ARENAS, ALIPIO. BUENAHORA, MANUEL. COGOLLO, ARMANDO. KOIFMAN SURI, HERNAN. ABRAJIM ELCURE, ANTONIO. A: BUENAHORA, GUSTAVO. 1976 — DECIMO SEXTO: — REGISTRO DEL 19-11-76 ESCRITURA # 2156 DEL 06-10-75 NOTARIA 1.DE CUCUTA. ACLARACION MODO DE ADQUIRIR. DE: MANTILLA ARENAS, ALIPIO. BUENAHORA, MANUEL. COGOLLO, ARMANDO. KOIFMAN SURI, HERNAN. ABRAJIM ELCURE, ANTONIO. 1976 — DECIMO SÉPTIMO: — REGISTRO DEL 29-04-75 ESCRITURA # 771 DEL 24-04-75 NOTARIA 1.DE CUCUTA. COMPROVENTA.-MODO DE ADQUIRIR. DE: SOCIEDAD COGOLLO & CIA. LTDA. A: KOIFMAN SURI, HERMAN. LIBRO 1. TOMO 1.A. PARTIDA 359 FLS. 445/46 1975 — DECIMO OCTAVO: — REGISTRO DEL 24-08-72 ESCRITURA # 1448 DEL 26-07-72 NOTARIA 1.DE CUCUTA. COMPROVENTA.-MODO DE ADQUIRIR. DE: BUENAHORA GUTIERREZ GUSTAVO. A: ABRAJIM ELCURE, ANTONIO. LIBRO 1. TOMO 3.B. PARTIDA 1426 FOLIOS 290/91 1972 — DECIMO NOVENO: — REGISTRO DEL 27-08-69 ESCRITURA # 1436 DEL 25-08-69 NOTARIA 1.DE CUCUTA. PROTOCOLIZACION. A: COGOLLO, ARMANDO. 1969 — VIGÉSIMO: — REGISTRO DEL 05-07-69 SENTENCIA ADJUDICACION (LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD) MODO DE ADQUIRIR. DE: COGOLLO, ARMANDO. GIRON DE COGOLLO, ANA JOSEFA. A: COGOLLO, ARMANDO. LIBRO 1. TOMO 2.B. PARTIDA 1009 FOLIOS 270/71 1969 — VIGÉSIMO PRIMERO: — REGISTRO DEL 10-04-60 ESCRITURA # 277 DEL 09-04-60 NOTARIA 1.DE CUCUTA. COMPROVENTA.-MODO DE ADQUIRIR. DE: SOCIEDAD COGOLLO & CIA. LTDA. A: BUENAHORA, MANUEL. LIBRO 1. TOMO 22.A. PARTIDA 735 FLS. 203 1959 VIGÉSIMO SEGUNDO: — REGISTRO DEL 14-01-58 ESCRITURA # 32 DEL 01-10-58 NOTARIA 2.DE CUCUTA. COMPROVENTA.-MODO DE ADQUIRIR. D E: MANTILLA ARENAS, ALIPIO. A: GIRON DE COGOLLO, ANA JOSEFA. LIBRO 1. TOMO 2. PARTIDA 61 FOLIOS 5125/15 1958 — VIGÉSIMO TERCERO: — REGISTRO DEL 30-12-57 ESCRIT.# 3432 DEL 11-12-57 NOTARIA 2.DE CUCUTA. COMPROVENTA PROINDIVISO.-MODO DE ADQUIRIR. DE: COGOLLO, ARMANDO. A: SOCIEDAD COGOLLO & CIA. LTDA. BUENAHORA, GUSTAVO. SOCIEDAD BUENAHORA & CIA. LTDA. LIBRO 1. TOMO 15.B. PARTIDA 1883 FLS. 414/17 1957 — VIGÉSIMO CUARTO: — REGISTRO DEL 05-12-57 ESCRIT.# 3349 DEL 02-12-57 NOTARIA 2.DE CUCUTA. COMPROVENTA.-MODO DE ADQUIRIR. DE: PARRA LEON, MARGARITA. PARRA LEON, GUILLERMINA. A: COGOLLO, ARMANDO. LIBRO 1. TOMO 15.A. PARTIDA 1093 FOLIOS 452/54 1957

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

- 1) CALLE 44 # 2E-65 URBANIZACIÓN SIERRAS DEL ESTE 2, CONJUNTO RESIDENCIAL MONTEALINA CASA E10
- 2) CALLE 44A#2E-65-CONJUNTO CERRADO MONTEALINA-URBANIZACION SIERRAS DEL ESTE 2

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

260 - 348042

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 17-02-2020 Radicación: 2020-260-6-4390

Doc: ESCRITURA 259 DEL 12-02-2020 NOTARIA CUARTA DE SAN JOSE DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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



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

Certificado generado con el Pin No: 231215923986810076

Nro Matrícula: 260-348179

Página 3 TURNO: 2023-260-1-148651

Impreso el 15 de Diciembre de 2023 a las 02:06:14 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

DE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO MONTEALINA PARQUE RESIDENCIAL NIT. 830053700-6

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 06-05-2021 Radicación: 2021-260-6-12181

Doc: ESCRITURA 805 DEL 27-04-2021 NOTARIA CUARTA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL SEGUN RESOLUCION 19-0239 DEL 10/10/2019 Y RESOLUCION P.H. 21-0001 DEL 02/02/2021 DE LA SECRETARIA DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO MONTEALINA PARQUE RESIDENCIAL NIT. 830053700-6

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 29-04-2022 Radicación: 2022-260-6-10869

Doc: ESCRITURA 1067 DEL 28-04-2022 NOTARIA SEXTA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0960 CERTIFICACION TECNICA DE OCUPACION BAJO JURAMENTO EXPEDIDO POR LA INGENIERA MARIA ANDREINA SOLANO FONTALVO M.P. 54202-250672

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

A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO MONTEALINA PARQUE RESIDENCIAL NIT. 830053700-6

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 06-06-2022 Radicación: 2022-260-6-14666

Doc: ESCRITURA 1484 DEL 03-06-2022 NOTARIA SEXTA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESCRITURA 805 DEL 27/4/2021 NOTARIA CUARTA DE CUCUTA, EN CUANTO SE CORRIGE LA NOMENCLATURA CITADA DE LAS MANZANAS A,B,C,D Y E DEL CONJUNTO CERRADO MONTEALINA-P.H.

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

A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO MONTEALINA PARQUE RESIDENCIAL NIT. 830053700-6

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 12-12-2023 Radicación: 2023-260-6-30328

Doc: ESCRITURA 2911 DEL 29-11-2023 NOTARIA CUARTA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$5,000,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA ESCRITURA 259 DEL 12/2/2020

NOTARIA CUARTA DE SAN JOSE DE CUCUTA

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137



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

Certificado generado con el Pin No: 231215923986810076

Nro Matrícula: 260-348179

Página 4 TURNO: 2023-260-1-148651

Impreso el 15 de Diciembre de 2023 a las 02:06:14 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

A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO MONTEALINA PARQUE RESIDENCIAL NIT. 830053700-6

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 12-12-2023 Radicación: 2023-260-6-30328

Doc: ESCRITURA 2911 DEL 29-11-2023 NOTARIA CUARTA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$110,000,000

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: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO MONTEALINA PARQUE RESIDENCIAL NIT. 830053700-6

A: CONCRETOS E INVSERIONES JELITE S.A.S.

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *6*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
NIT# 9008980919X
La guarda de la fe pública

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-260-1-148651 FECHA: 15-12-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: MARTHA ELIANA PEREZ TORRENegra