



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1094240635

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	LUIS ARTURO ARIAS ALBARRACIN
NIT / C.C CLIENTE	1094240635
DIRECCIÓN	CL 16 3A-81 CO YERBABUENA URES 4A
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	CIUDADELA LA PRIMAVERA
CIUDAD	Villa del Rosario
DEPARTAMENTO	Norte de Santander
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	LUIS FERNANDO GARCIA BUSTOS
IDENTIFICACIÓN	88197626

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	13/03/2024
FECHA INFORME	19/03/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	10 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	ANDREA PAOLA RAMIREZ RAMIREZ				
NUM.	3086 EscrituraDe	NOTARIA	2	FECHA	22/05/2014
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	San Jose de Cucuta		DEPTO	Norte de Santander	
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL	S.I				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	N.A				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CJ CR YERBABUENA				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	150000	VRxM2	3219.58
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.55				

M. INMOB.	Nº
260-295106	UNIDAD RESIDENCIAL 4-A

OBSERVACIONES GENERALES

El conjunto cerrado Yerbabuena se localiza en el municipio de Villa del Rosario, en la ciudadela la Primavera, sector en proceso de desarrollo y consolidación. Se accede desde la Autopista Internacional que conduce a Venezuela y directamente al conjunto por la calle 16 del sector. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores de agua y luz instalados y funcionales.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	1	Alcobas	2
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Semilnt	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	0

Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

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.
Carpinteria	Normal	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 126,446,000

VALOR ASEGURABLE \$ COP 126,446,000

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Limitaciones al dominio: anotación 9 del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

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](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto: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: 173 UNDS
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

El Sector está clasificado en el PBOT del municipio de Villa del Rosario como: "ZR-3 Zona Residencial 3".  
**Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal:** Escritura 8394 del 11/12/2013 de la Notaría 2da de Cúcuta  
**Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:** Acuerdo 015 de 2013

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	73.19
AREA CONSTRUIDA	M2	46.59
AREA PRIVADA	M2	46.59
AREA LIBRE PRIVADA	M2	0

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA TERRENO	M2	127
CONSTRUCCION	M2	47
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	66752000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA TERRENO	M2	73.19
AREA CONSTRUIDA	M2	69.19

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA TERRENO	M2	73.19
AREA VALORADA	M2	46.59

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 16 3A-81 CO YERBABUENA URES 4A | CIUDADELA LA PRIMAVERA | Villa del Rosario | Norte de Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 8394, fecha: 11/12/2013, Notaría: 2 y ciudad: CÚCUTA.

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	400-500
Escolar	Bueno	300-400
Asistencial	Regular	mas de 500
Estacionamientos	Bueno	300-400
Áreas verdes	Bueno	400-500
Zonas recreativas	Bueno	300-400

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vías Pavimentadas	SI	
Transporte Público	Bueno	

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	NO

Amoblamiento Urbano

Paradero: NO Zonas verdes: Si Arborización: SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIS vivienda de interes Social
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	1
N° de Sótanos	0
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	90
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	Casa Medianera

Ajuste sismo resistente	SI
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2014

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.



## CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Área terreno	AREA DE TERRENO	73.19	M2	\$550,000.00	31.84%	\$40,254,500.00
Area Privada	AREA PRIVADA CONSTRUIDA	46.59	M2	\$1,850,000.00	68.16%	\$86,191,500.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$126,446,000</b>

Valor en letras

Ciento veintiséis millones cuatrocientos cuarenta y seis mil Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL****\$126,446,000**

## OFERTA Y DEMANDA

**Tiempo esperado de comercialización (Meses):**

10

**Perspectivas de valoración:**

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

**Comportamiento Oferta y Demanda:**

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

**Actualidad edificadora:**

Se observa construcción de vivienda unifamiliar, especialmente en conjuntos cerrados.

## SALVEDADES

**Jurídica:** La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Limitaciones al dominio: anotación 9 del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

**Garaje:** El garaje se ubica dentro de los linderos, integral a la vivienda, por tanto, forma parte de la misma.

**Entorno:** El conjunto cerrado Yerbabuena se localiza en el municipio de Villa del Rosario, en la ciudadela la Primavera, sector en proceso de desarrollo y consolidación. Se accede desde la Autopista Internacional que conduce a Venezuela y directamente al conjunto por la calle 16 del sector. Sector en proceso de consolidación y construcción, con buena accesibilidad vial y con equipamiento comunal. Se observa construcción nueva de vivienda unifamiliar en conjuntos cerrados.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 8394, Fecha escritura: 11/12/2013, Notaría escritura: 2, Ciudad escritura: CÚCUTA, Administración: 150000, Total unidades: 1 UND / PH: 173 UNDS, Ubicación: Casa Medianera, Nro. Pisos: 1, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Garaje visitante: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Closet: 2, Estudio: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno Vivienda usada, unifamiliar de 1 piso con disposición medianera. Dependencias: antejardín, garaje, sala, comedor, cocina, baño social, 2 alcobas, zona de ropas, y patio posterior. Inmueble con buena distribución espacial. Cumple con los requisitos exigidos para el uso de vivienda.

**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.

## 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 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.

**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.

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	CJ CEREZOS CIUDADELA LA PRIMAVER	\$125,000,000	0.98	\$122,500,000	5821919	76	46	\$1,750,000	\$80,500,000
2	CJ CEREZOS CIUDADELA LA PRIMAVER	\$135,000,000	0.98	\$132,300,000	5821919	76	50	\$1,800,000	\$90,000,000
3	CJ CEREZOS CIUDADELA LA PRIMAVER	\$138,000,000	0.95	\$131,100,000	5718371	75.60	46	\$1,950,000	\$89,700,000
Del inmueble						73.19	46.59		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$42,000,000	\$552,632	1.0	1.0	1.00	\$552,632
2	\$42,300,000	\$556,579	1.0	1.0	1.00	\$556,579
3	\$41,400,000	\$547,619	1.0	1.0	1.00	\$547,619
					PROMEDIO	\$552,276.52
					DESV. STANDAR	\$4,490.49
					COEF. VARIACION	0.81%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$550,000.00	AREA	73.19	TOTAL	\$40,254,500.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,850,000.00	AREA	46.59	TOTAL	\$86,191,500.00
VALOR TOTAL	\$126,446,000.00					

**Observaciones:**  
Para la selección de ofertas se toman 3 casas ubicadas en el mismo sector del objeto de 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 avalúo.

**Enlaces:**  
1.-<https://inmobiliariatonchala.com.co/inmuebles/casa-en-venta-en-villa-del-rosario/28699> 2.-<https://inmobiliariatonchala.com.co/inmuebles/casa-en-venta-en-villa-del-rosario-los-cerezos/26227> 3.-<https://rentabien.com.co/detalle/6251/casa-en-venta-en-villa-del-rosario/?code=531472>

REPOSICION



Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	69.19
Area construida vendible	46.59
Valor M2 construido	\$2,000,000
Valor reposición M2	\$93,180,000
Valor reposición presupuesto M2	\$2,000,000
Fuente	CONSTRUPRECIOS
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$2,000,000
Calificación estado conservación	2
Vida útil	100
VetusTez	10
Edad en % de vida útil	10 %
Fito y corvin %	7.88 %
Valor reposición depreciado	\$1,842,400
Valor adoptado depreciado	\$1,840,000
Valor total	\$85,725,600

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CL 16 3A-81 CO YERBABUENA URES 4A | CIUDADELA LA PRIMAVERA | Villa del Rosario | Norte de Santander

### COORDENADAS (DD)

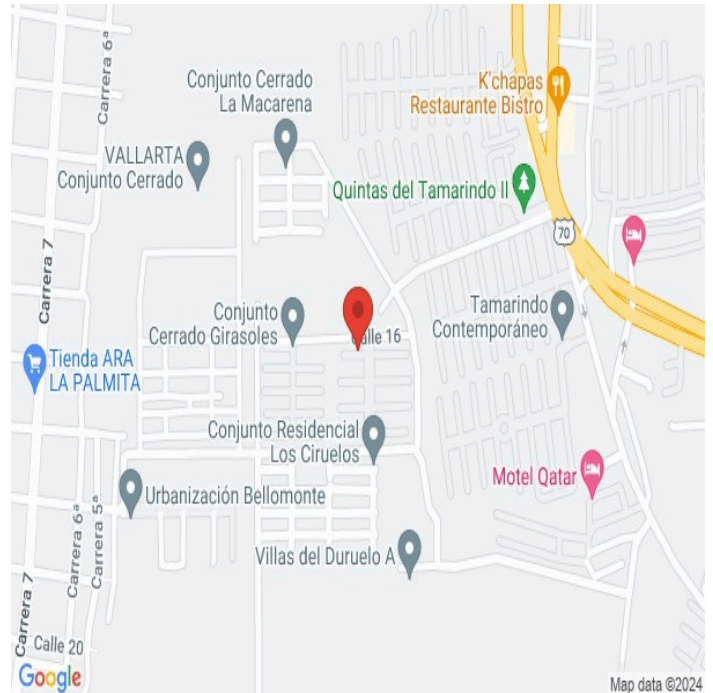
Latitud: 7.823882037977569

Longitud: -72.46621605841437

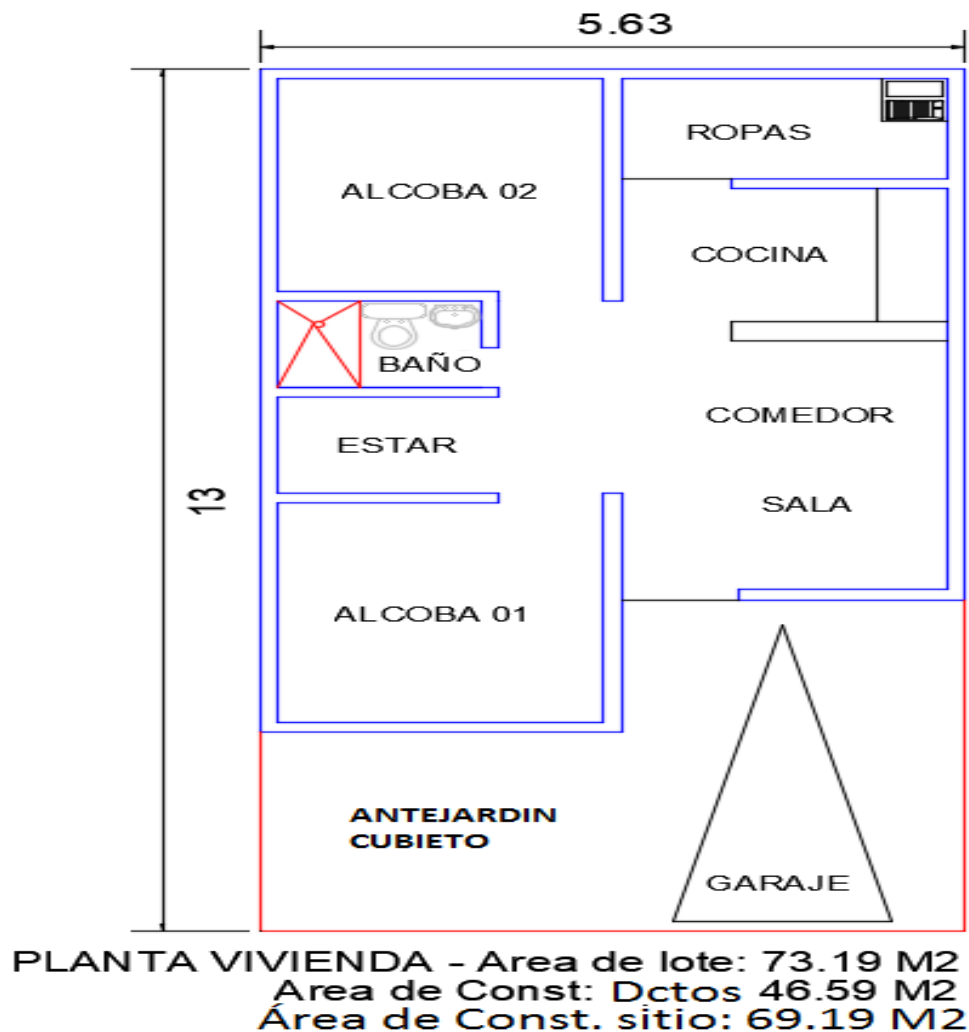
### COORDENADAS (DMS)

Latitud: 7° 49' 25.9752''

Longitud: 72° 27' 58.3776''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN





## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



## FOTOS General

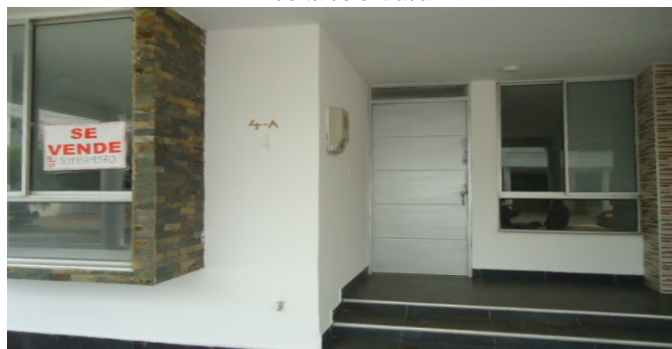
Nomenclatura del Conjunto



VIA DE ACCESO



Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Estudio



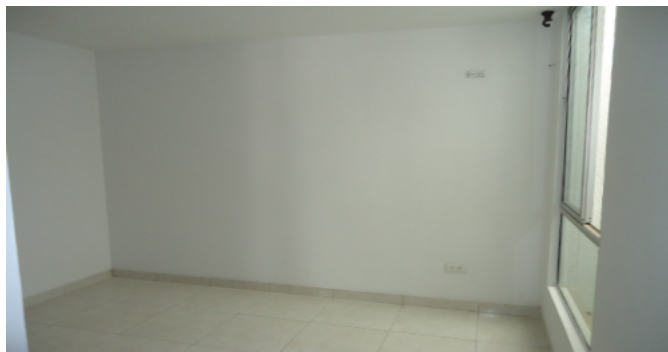


## FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Closet 1



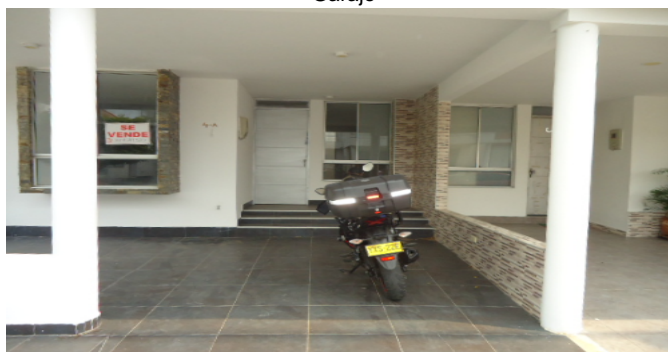
Closet 2



Baño Social 1



Garaje



Salón Social-CJ



Juegos Infantiles-CJ



FOTOS General

Canchas-CJ



Piscinas-CJ





Otras Zonas Sociales-CJ

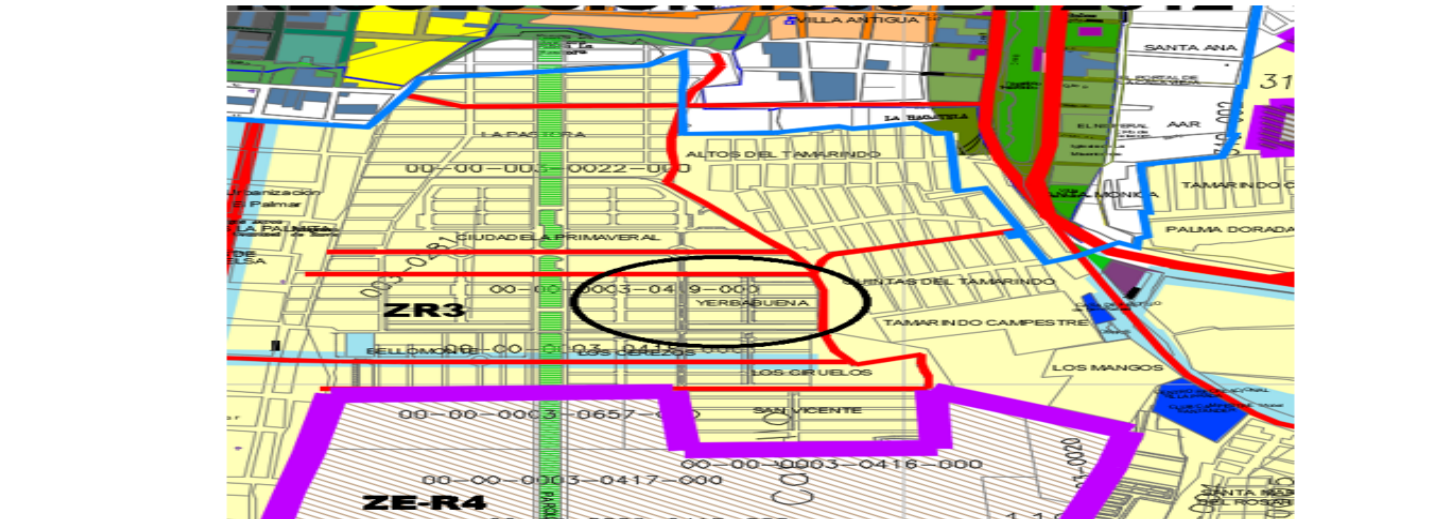


## CRUCE CARTOGRÁFICO

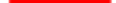
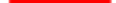
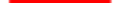
### Plano Uso de suelo-actividad

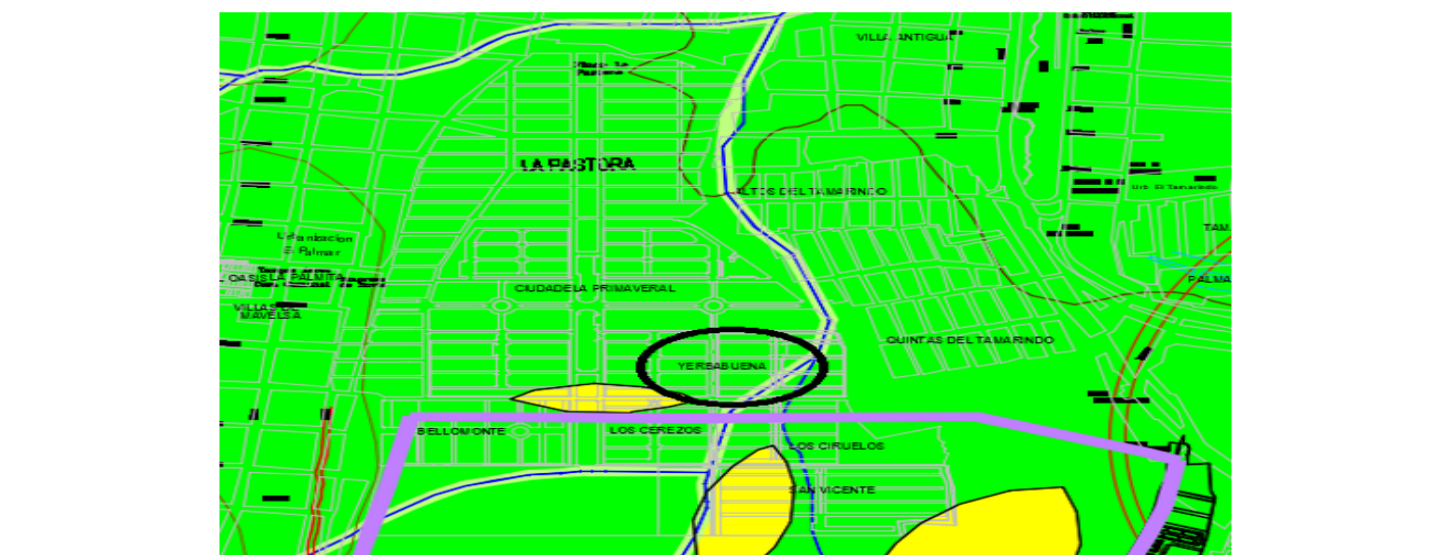
### ÁREAS DE USO DEL SUELO URBANO

-  ÁREAS DE USOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS  
 ÁREAS DE USOS INDUSTRIAL URBANO  
 ÁREAS DE USOS INSTITUCIONALES O DOTACIONALES  
 ÁREAS DE USOS RESIDENCIALES



### Plano remoción masa

- |   |   |
|---|---|
|  | Aarm Amenaza Alta por Remoción en Masa  |
|  | Aamm Amenaza Media por Remoción en Masa |
|  | Abarm Amenaza Baja por Remoción en Masa |





Areas o Documentos

GUADUPE GRACIA  
GONZALEZ MARRO  
NOTARIA SEGUNDA (E) DE CÚCUTA



Aa014190755

Proyecto Inmobiliario de Vivienda de Interés Social denominado YERBABUENA: unidades privadas que se individualizan de la siguiente forma: **LA UNIDAD RESIDENCIAL N° 4-A:** Con un área construida de 46,59 m<sup>2</sup> y un área de Lote de 73.19 m<sup>2</sup>, con los siguientes linderos. **NORTE:** en línea recta 5,63m en dirección occidente a oriente colindando con AREA DE CESION ANTEJARDIN. **ORIENTE:** En línea recta 13m metros en dirección norte a sur colindando con la unidad residencial N° 3A. **SUR:** en línea recta 5,63m en dirección oriente a occidente colindando con zonas comunes correspondiente a andenes. **OCCIDENTE:** en línea recta 13m en dirección sur a norte colindando con la unidad residencial N° 5A. COEFICIENTE DE COPROPIEDAD: 0.5501%. -----

Al inmueble descritos anteriormente le corresponde el número de matrícula inmobiliaria 260-295106 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta y la cédula catastral No.000000030418000 ( MAYOR EXTENSIÓN).-----



## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

**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 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, 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 sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

## FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1094240635



PIN de Validación: b8280ac8



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

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

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

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

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
09 Jun 2017

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 6 Inmuebles Especiales

##### Alcance

- Avances de obras.

Fecha de inscripción  
22 Feb 2019

Regimen  
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

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



PIN de Validación: b8280ac8



**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 autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el interesado pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil o un dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que sea confiable. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. En 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**

b8280ac8

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 Marzo 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: 240301738190324362**

**Nro Matrícula: 260-295106**

Pagina 1 TURNO: 2024-260-1-25377

Impreso el 1 de Marzo de 2024 a las 04:37:38 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 260 - CUCUTA DEPTO: NORTE DE SANTANDER MUNICIPIO: VILLA DEL ROSARIO VEREDA: VILLA ROSARIO

FECHA APERTURA: 20-12-2013 RADICACIÓN: 2013-260-6-30229 CON: ESCRITURA DE: 11-12-2013

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

UNIDAD RESIDENCIAL 4-A con area de 73,19 M2 coeficiente de propiedad 0.5501% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 8394, 2013/12/11, NOTARIA SEGUNDA CUCUTA. Artículo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS: CENTIMETROS:

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

COEFICIENTE: %

**COMPLEMENTACION:**

PRIMERO. -ESCRITURA 8207 DEL 12/12/2012 NOTARIA SEGUNDA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 21/12/2012 POR COMPRAVENTA DE: MARIA DEL PILAR GUERRERO DIAZ , DE: SANDRA CELINA GUERRERO DIAZ , A: FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A., COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO P.A. YERBABUENA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-285688 .-- SEGUNDO. -ESCRITURA 8207 DEL 12/12/2012 NOTARIA SEGUNDA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 21/12/2012 POR DIVISION MATERIAL A: MARIA DEL PILAR GUERRERO DIAZ , A: SANDRA CELINA GUERRERO DIAZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-285688 .--

PRIMERO. -ESCRITURA 3022 DEL 11/12/2006 NOTARIA PRIMERA 1 DE CUCUTA REGISTRADA EL 28/3/2007 POR ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD COMERCIAL DE: LUIS FRANCISCO GUERRERO SUCESORES LTDA. EN LIQUIDACION , A: SANDRA CELINA GUERRERO DIAZ , A: MARIA DEL PILAR GUERRERO DIAZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-244630 .--SEGUNDO. -ESCRITURA 3021 DEL 11/12/2006 NOTARIA PRIMERA 1 DE CUCUTA REGISTRADA EL 22/2/2007 POR DIVISION MATERIAL A: LUIS FRANCISCO GUERRERO SUCESORES LTDA EN LIQUIDACION , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-244630 .--

PRIMERO. -ESCRITURA 3021 DEL 11/12/2006 NOTARIA PRIMERA 1 DE CUCUTA REGISTRADA EL 22/2/2007 POR ENGLOBE A: LUIS FRANCISCO GUERRERO SUCESORES LTDA EN LIQUIDACION , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-244625 .--COMPLEMENTACION DE LA TRADICION DE LAS MATRICULAS 260-41555 Y 260-164190.-

A.-) MATRICULA 260-41555.-

PRIMERO. -ESCRITURA 447 DEL 29/4/1998 NOTARIA 7 DE CUCUTA REGISTRADA EL 15/9/1998 POR OTROS A: ASOCIACION COMUNITARIA PARA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL DEL BARRIO SENDEROS DE PAZ" ASCOVINSEPAZ" , A: LUIS FRANCISCO GUERRERO SUCESORES LIMITADA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-41555 .--SEGUNDO. -ESCRITURA 277 DEL 31/10/1996 NOTARIA UNICA DE VILLA ROSARIO REGISTRADA EL 16/12/1996 POR COMPRAVENTA DE: SOCIEDAD LUIS FRANCISCO GUERRERO SUCESORES LTDA , A: ASOCIACION COMUNITARIA PARA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL DEL BARRIO SENDEROS DE PAZ" ASCOVINSEPAZ" , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-41555 .--TERCERO . - SENTENCIA SN DEL 16/3/1982 JUZ.2.PROMISCUO MPAL. DE CUCUTA REGISTRADA EL 14/6/1982 POR DESLINDE Y AMOJONAMIENTO DE: JUZGADO SEGUNDO PROMISCUO MUNICIPAL , A: SOCIEDAD LUIS FRANCISCO GUERRERO SUCESORES LTDA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-41555 .--CUARTO . -ESCRITURA 1701 DEL 3/10/1969 NOTARIA 1 DE CUCUTA REGISTRADA EL 6/10/1969 POR COMPRAVENTA PARCIAL DE 8 HTS DE: SOCIEDAD LUIS FRANCISCO GUERRERO SUCESORES LTDA , A: JOSE ANTONIO CARDENAS MANTILLA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-41555 .--QUINTO . -ESCRITURA 941 DEL 22/7/1955 NOTARIA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 19/8/1955 POR COMPRAVENTA DE: MARIANA BUSTAMANTE DE COGOLLO , DE: MARIO COGOLLO RODRIGUEZ , A: SOCIEDAD LUIS FRANCISCO GUERRERO SUCESORES LTDA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-41555 .--

B.-) MATRICULA 260-164190.-

PRIMERO. -ESCRITURA 2035 DEL 10/10/2005 NOTARIA 4 DE CUCUTA REGISTRADA EL 13/10/2005 POR DECLARACION PARTE RESTANTE A: SOC. LUIS FRANCISCO GUERRERO SUCESORES LTDA EN LIQUIDACION , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-164190 .--SEGUNDO -ESCRITURA 045 DEL 10/1/1997 NOTARIA 4 DE CUCUTA REGISTRADA EL 22/1/1997 POR OTROS A: SOCIEDAD LUIS FRANCISCO GUERRERO SUCESORES LTDA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-164190 .--TERCERO . -ESCRITURA 044 DEL 10/1/1997 NOTARIA 4 DE CUCUTA REGISTRADA EL



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

**Certificado generado con el Pin No: 240301738190324362**

**Nro Matrícula: 260-295106**

Pagina 2 TURNO: 2024-260-1-25377

Impreso el 1 de Marzo de 2024 a las 04:37:38 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

22/1/1997 POR OTROS A: SOCIEDAD LUIS FRANCISCO GUERRERO SUCESORES LTDA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-164190 .-CUARTO- -  
ESCRITURA 1409 DEL 26/4/1994 NOTARIA 4 DE CUCUTA REGISTRADA EL 9/5/1994 POR ACLARACION RESERVA 24HAS 1368 M2. A: SOCIEDAD  
LUIS FRANCISCO GUERRERO SUCESORES LTDA. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-164190 .--QUINTO . -ESCRITURA 1220 DEL 15/7/1953  
NOTARIA 1 DE CUCUTA REGISTRADA EL 11/8/1953 POR APORTE DE: CONCEPCION RAMIREZ VDA GUERRERO , DE: HIJOS:ANA JOSEFA;  
MARGARITA; ISABEL; MARIA TERESA; LUIS EDUARDO; JAIME; , DE: CECILIA GUERRERO , DE: ENRIQUE GUERRERO , A: SOCIEDAD LUIS  
FRANCISCO GUERRERO SUCESORES LTDA. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-164190 .--

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) CL 16 # 3 A - 81 CO YERBABUENA URES 4 A

**DETERMINACION DEL INMUEBLE:**

**DESTINACION ECONOMICA:**

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

260 - 285688

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 22-02-2007 Radicación: 2007-260-6-4973

Doc: ESCRITURA 3021 DEL 11-12-2006 NOTARIA PRIMERA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$800,000

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0343 SERVIDUMBRE DE TRANSITO ACTIVA ENTRE LOS PREDIOS 1 Y 2, 3 Y 4, 5 Y 6 POR EL ORIENTE  
CON LOS PREDIOS 2,3,4,5 B.F. 80490-2007

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

**A: LUIS FRANCISCO GUERRERO SUCESORES LTDA EN LIQUIDACION**

**NIT# 8905002183**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 16-05-2013 Radicación: 2013-260-6-11400

Doc: ESCRITURA 2733 DEL 15-05-2013 NOTARIA SEGUNDA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A., COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO P.A. YERBABUENA - NIT 830.054.539.0

**A: BANCOLOMBIA S.A.**

**NIT# 890903938**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 12-12-2013 Radicación: 2013-260-6-30229

Doc: ESCRITURA 8394 DEL 11-12-2013 NOTARIA SEGUNDA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL SEGUN RESOL. SCU-030-012 DEL  
23-04-2012 DE LA SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO.- DOC. SE ARCHIVA EN LA 260-285688

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

**A: FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A., COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO P.A. YERBABUENA**



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

**Certificado generado con el Pin No: 240301738190324362**

**Nro Matrícula: 260-295106**

Pagina 3 TURNO: 2024-260-1-25377

Impreso el 1 de Marzo de 2024 a las 04:37:38 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

**NIT# 8300545390 X**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 03-06-2014 Radicación: 2014-260-6-12128

Doc: ESCRITURA 3086 DEL 22-05-2014 NOTARIA SEGUNDA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$2,200,400

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA SOLO ESTE INM. SEGÚN ESC.#2733 DEL 15/5/2013 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE CUCUTA

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

**DE: BANCOLOMBIA S.A.**

**NIT# 890903938**

**A: FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A., COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO P.A. YERBABUENA**

**NIT# 8300545390**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 03-06-2014 Radicación: 2014-260-6-12128

Doc: ESCRITURA 3086 DEL 22-05-2014 NOTARIA SEGUNDA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$70,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA V.I.S., SUBSIDIADA POR COMFANORTE

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

**DE: FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A., COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO P.A. YERBABUENA**

**NIT# 8300545390**

**A: RAMIREZ RAMIREZ ANDREA PAOLA**

**CC# 1092338001 X**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 03-06-2014 Radicación: 2014-260-6-12128

Doc: ESCRITURA 3086 DEL 22-05-2014 NOTARIA SEGUNDA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0362 PROHIBICION DE TRANSFERENCIA ¿ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART.8 DE LA LEY 3 DE 1991¿ PARA ENAJENAR POR EL TERMINO DE 10 AÑOS DESDE SU TRANSFERENCIA O CUANDO DEJE DE RESIDIR EN ELLA POR ESTE MISMO TERMINO.

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

**DE: CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DE NORTE DE SANTANDER COMFANORTE**

**NIT# 8905005163**

**A: RAMIREZ RAMIREZ ANDREA PAOLA**

**CC# 1092338001**

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 03-06-2014 Radicación: 2014-260-6-12128

Doc: ESCRITURA 3086 DEL 22-05-2014 NOTARIA SEGUNDA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0369 DERECHO DE PREFERENCIA ¿ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART. 8 DE LA LEY 3 DE 1991¿ UNA VEZ VENCIDO EL PLAZO DE 10 AÑOS, LA ENTIDAD OTORGANTE DEL SUBSIDIO TENDRÁ DERECHO DE PREFERENCIA PARA ADQUIRIR NUEVAMENTE EL INM.

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

**DE: CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DE NORTE DE SANTANDER COMFANORTE**

**NIT# 8905005163**

**A: RAMIREZ RAMIREZ ANDREA PAOLA**

**CC# 1092338001**



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

**Certificado generado con el Pin No: 240301738190324362**

**Nro Matrícula: 260-295106**

Pagina 4 TURNO: 2024-260-1-25377

Impreso el 1 de Marzo de 2024 a las 04:37:38 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

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 03-06-2014 Radicación: 2014-260-6-12128

Doc: ESCRITURA 3086 DEL 22-05-2014 NOTARIA SEGUNDA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTÍA

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

DE: RAMIREZ RAMIREZ ANDREA PAOLA

CC# 1092338001

**A: BANCOLOMBIA S.A.**

NIT# 890903938

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 03-06-2014 Radicación: 2014-260-6-12128

Doc: ESCRITURA 3086 DEL 22-05-2014 NOTARIA SEGUNDA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: RAMIREZ RAMIREZ ANDREA PAOLA

CC# 1092338001

**A: FAVOR SUYO, DE SUS HIJOS MENORES QUE TENGA O LLEGARE A TENER**

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 11-01-2024 Radicación: 2024-260-6-327

Doc: CERTIFICADO S/N DEL 09-01-2024 CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DE NORTE DE SANTANDER DE SAN JOSE DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 6,7

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA PROHIBICION DE TRANSFERENCIA Y DERECHO DE PREFERENCIA ESCRITURA 3086 DEL 22/5/2014 NOTARIA SEGUNDA DE SAN JOSE DE CUCUTA

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

DE: CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DE NORTE DE SANTANDER

**A: RAMIREZ RAMIREZ ANDREA PAOLA**

CC# 1092338001

**ANOTACION: Nro 011** Fecha: 26-02-2024 Radicación: 2024-260-6-3942

Doc: ESCRITURA 647 DEL 15-02-2024 NOTARIA SEGUNDA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$49,000,000

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTÍA-ESCRITURA 3086 DEL22/5/2014 NOTARIA SEGUNDA DE SAN JOSE DE CUCUTA- CONFORME AL ART-23 DE LA LEY 546 DE 1999

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

DE: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 890903938

**A: RAMIREZ RAMIREZ ANDREA PAOLA**

CC# 1092338001

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*11\***

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





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

Certificado generado con el Pin No: 240301738190324362

Nro Matrícula: 260-295106

Pagina 5 TURNO: 2024-260-1-25377

Impreso el 1 de Marzo de 2024 a las 04:37:38 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

\*\*\*

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-260-1-25377

FECHA: 01-03-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: MARTHA ELIANA PEREZ TORRENEGRA

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública