



QR validez del avalúo



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA
Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano



Fecha del avalúo		Fecha de visita	24/07/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	AV 10 B OD # 30 MZ 3 LT 17 URB PANAMERICANA I ETAPA		
Barrio	panamericana		
Ciudad	San Jose de Cucuta		
Departamento	Norte de Santander		
Propietario	DIEGO ARMANDO GUTIERREZ DIAZ		

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.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: ISRAEL ANTONIO GOMEZ PICON

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 **DIEGO ARMANDO GUTIERREZ DIAZ** ubicado en la AV 10 B OD # 30 MZ 3 LT 17 URB PANAMERICANA I ETAPA panamericana, 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 \$87,840,000.00 pesos m/cte (Ochenta y siete millones ochocientos cuarenta mil).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

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

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

Bogotá D.C.-COLOMBIA

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Construida	MZ 3 LT 17	55.44	M2	\$1,000,000.00	63.11%	\$55,440,000.00
Area de Terreno	TERRENO	72	M2	\$450,000.00	36.89%	\$32,400,000.00
TOTALES					100%	\$87,840,000

Valor en letras
Ochenta y siete millones ochocientos cuarenta mil Pesos Colombianos

Perito actuante

CRISTIAN ANDRES SALAZAR HERREÑO
RAA Nro: AVAL-1090485735
C.C: 1090485735

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	87,840,000.00
Proporcional	0	87,840,000	Valor asegurable	87,840,000
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

Código	LRCAJA-10903 95938	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
---------------	-----------------------	------------------	-------------	--------------------	-----------------

Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	

Datos del solicitante:					
Solicitante	ISRAEL ANTONIO GOMEZ PICON				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1090395938	Teléfono	3508669952
Email	israel.gomez2304@correo.policia.gov.co				

Datos del propietario:					
Propietario	DIEGO ARMANDO GUTIERREZ DIAZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1090401834	Ocupante	Arrendatario

Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	AV 10 B OD # 30 MZ 3 LT 17 URB PANAMERICANA I ETAPA				
Conjunto	N.A.				
Ciudad	San Jose de Cucuta	Departamento	Norte de Santander	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	panamericana	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interes Prioritario	Sometido a PH	No
Observación	Inmueble ubicado en: la direccion MZ 3 LT 17. Al inmueble se llega así: por acceso peatonal. Cuenta con servicios públicos (agua y energía), contadores instalados y funcionales.				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION
Justificación de Metodología	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</p> <p>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica 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.</p> <p>MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.</p>				
ÁREAS JURÍDICAS			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2		
AREA CONSTRUIDA			M2		
ÁREAS CATASTRAL			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	72	
AREA CONSTRUIDA			M2	56	
AVALUO CATASTRAL 2024			PESOS	29363000	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	81	
AREA CONSTRUIDA			M2	74.9	
ÁREAS POR NORMA				VALOR	
Indice ocupación			0.77	55.44	
Indice construcción			2.50	180	
Forma Geometrica	rectangular	Frente			
Fondo		Relación frente fondo			
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias				
Actualidad edificadora	El sector cuenta con edificaciones consolidadas de uso residencial. No hay obras en curso y las vías de acceso se encuentran en buen estado.				

**Comportamien
to 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.

Acuerdo Decreto	Acuerdo 022 de 19 de Diciembre del 2019
Area Del Lote	72 M2
Forma Del Lote	REGULAR
Topografia	LIGERA
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	2
Clasificacion Del Suelo	Area de actividad residencial tipo ZR4
Uso Principal Norma	RESIDENCIAL
Uso Prohibido Norma	industrial
Indice DeOcupacion	0.77
Indice DeContruccion	2.50
AislamientoPosterior	3.00 DESPUES DEL 2 PISO
Aislamiento Lateral	N.A.
Altura Permitida	3 PISOS
Densidad	130 VIV/HA
Amenaza Riesgo Inundacion	BAJA
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	BAJA
Observaciones Reglamentación urbanística:	El sector cuenta con edificaciones consolidadas de uso residencial. No hay obras en curso y las vías de acceso se encuentran en buen estado.

ESCRITURAS				
Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2024	EscrituraDePropiedad	13/12/2021	PRIMERA	San Jose de Cucuta
MATRÍCULAS				
Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle	
260-150484	17/07/2024	54001011005380014000	MZ 3 LOTE 17	
Observación	La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.			

Observación	No cuenta con garaje ni deposito.
-------------	-----------------------------------

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO	
Gas	SI	NO	Ciclo rutas	NO	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografia	Ligera
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		

	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	mas de 500	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	mas de 500	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	VIA EN ASFALTO.	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	400-500			

IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Se accede al inmueble por una via peatonal del cual tiene acceso de las vias calle 3 y avenida 11 del mismo barrio.				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	mixtas	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	No disponibles	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja metalica
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	1995	Edad Inmueble	29 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	N.A.				
Observación	<p>Anotación: Nro 014 fecha: 05-07-2011 del certificado de libertad y tradicion, se evidencia una declaración de construcción en suelo propio.</p> <p>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.</p>				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

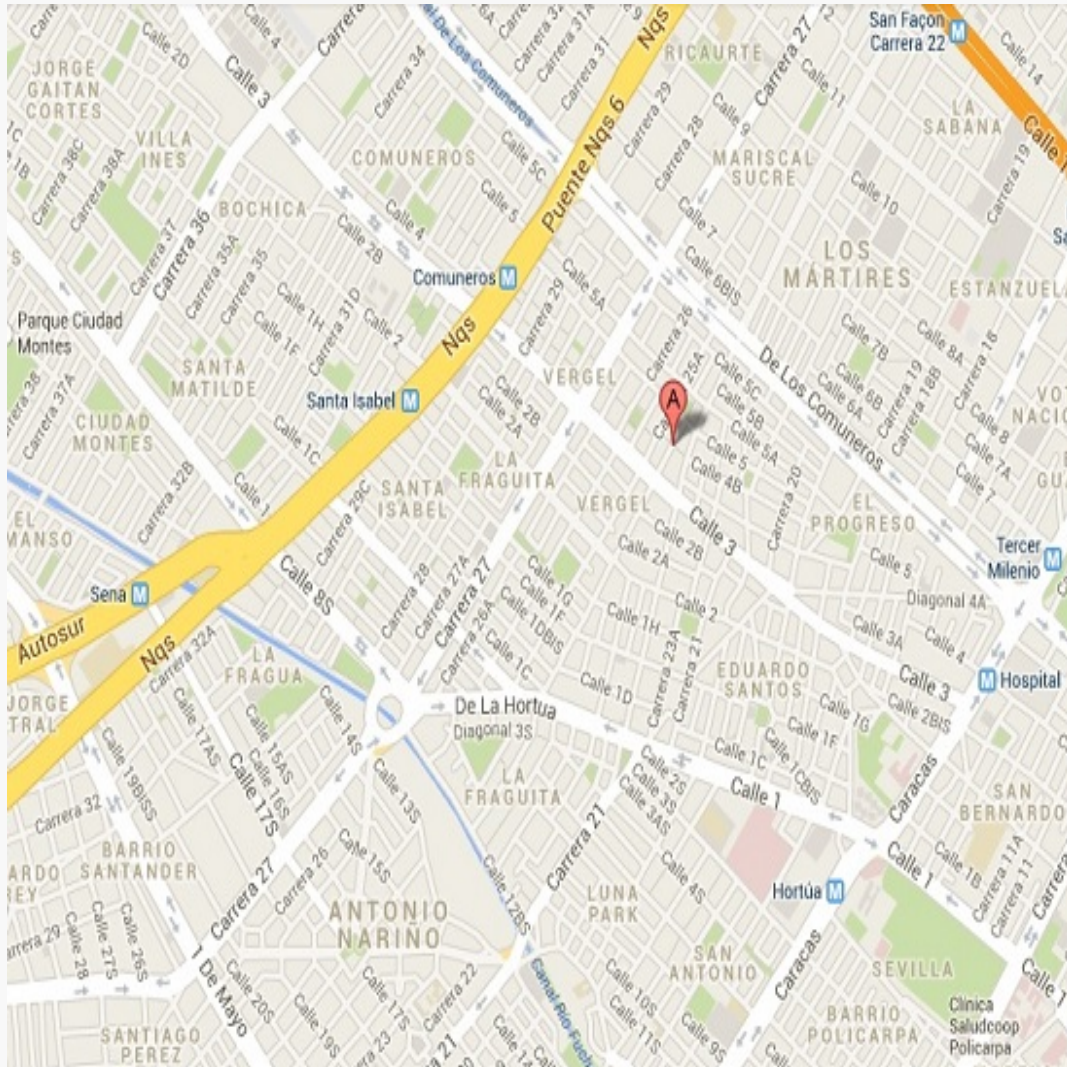
Sala	2	Comedor	2	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	2	Patio interior	0	Habitaciones	4
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0

Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	2	Local	0
Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 2, Comedor: 2, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Habitaciones: 4, Zona ropas: 2, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

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

Observación	<div>- Muros pañetados y pintados. - Pisos enchapados en cerámica. - Baños enchapados parcialmente en cerámica. - Mesón en concreto y enchapado.</div>
-------------	--

Dirección: AV 10 B OD # 30 MZ 3 LT 17 URB PANAMERICANA I ETAPA | panamericana | San Jose de Cucuta | Norte de Santander



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 7.92686

GEOGRAFICAS : 7° 55' 36.6954''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -72.50353

GEOGRAFICAS : 72° 30' 12.7074''

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	URB. PANAMERICA	\$90,000,000	0.95	\$85,500,000	6075940315	72	55	\$1,000,000	\$55,000,000
2	SECTOR ALEDAÑO	\$150,000,000	0.95	\$142,500,000	318 3305733	110	90	\$1,000,000	\$90,000,000
3	SECTOR ALEDAÑO	\$120,000,000	0.95	\$114,000,000	6017868754	90	73	\$1,000,000	\$73,000,000
Del inmueble						72	55.44		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$30,500,000	\$423,611	1.0	1	1.00	\$423,611
2	\$52,500,000	\$477,273	1	1.0	1.00	\$477,273
3	\$41,000,000	\$455,556	1.0	1.0	1.00	\$455,556
					PROMEDIO	\$452,146.46
					DESV. STANDAR	\$26,992.75
					COEF. VARIACION	5.97%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$450,000.00	AREA	72	TOTAL	\$32,400,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,000,000.00	AREA	55.44	TOTAL	\$55,440,000.00
VALOR TOTAL	\$87,840,000.00					

Observaciones:					
Enlaces:					
1 - https://www.casafuturacucuta.com/property/1184/		2 - https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-39c5-1861eeb9093e-becd-e52e2af6-8775?page=1&pos=14&l_sec=1&l_or=2&l_pyid=004525d8-2e52-49fc-b834-65e0a317656f		3 - https://casas.trovit.com.co/listing/cucutasector-el-aeropuerto-venta-de-casa.018f4c1a-06f7-7223-b2de-1f048df1a658	

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	72
Area construida vendible	55.44
Valor M2 construido	\$1,250,000
Valor reposición M2	\$69,300,000
Valor reposición presupuesto M2	\$1,250,000
Fuente	
Factor ajuste %	1 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,237,500
Calificación estado conservación	2
Vida útil	100
VetusTez	29
Edad en % de vida útil	29 %
Fito y corvin %	20.75 %
Valor reposición depreciado	\$980,719
Valor adoptado depreciado	\$1,000,000
Valor total	\$55,440,000

Observaciones: Se toma, **Clase 2:** El inmueble está bien conservado pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento. por considerar que es remodelado y esta en buen estado de conservacion.

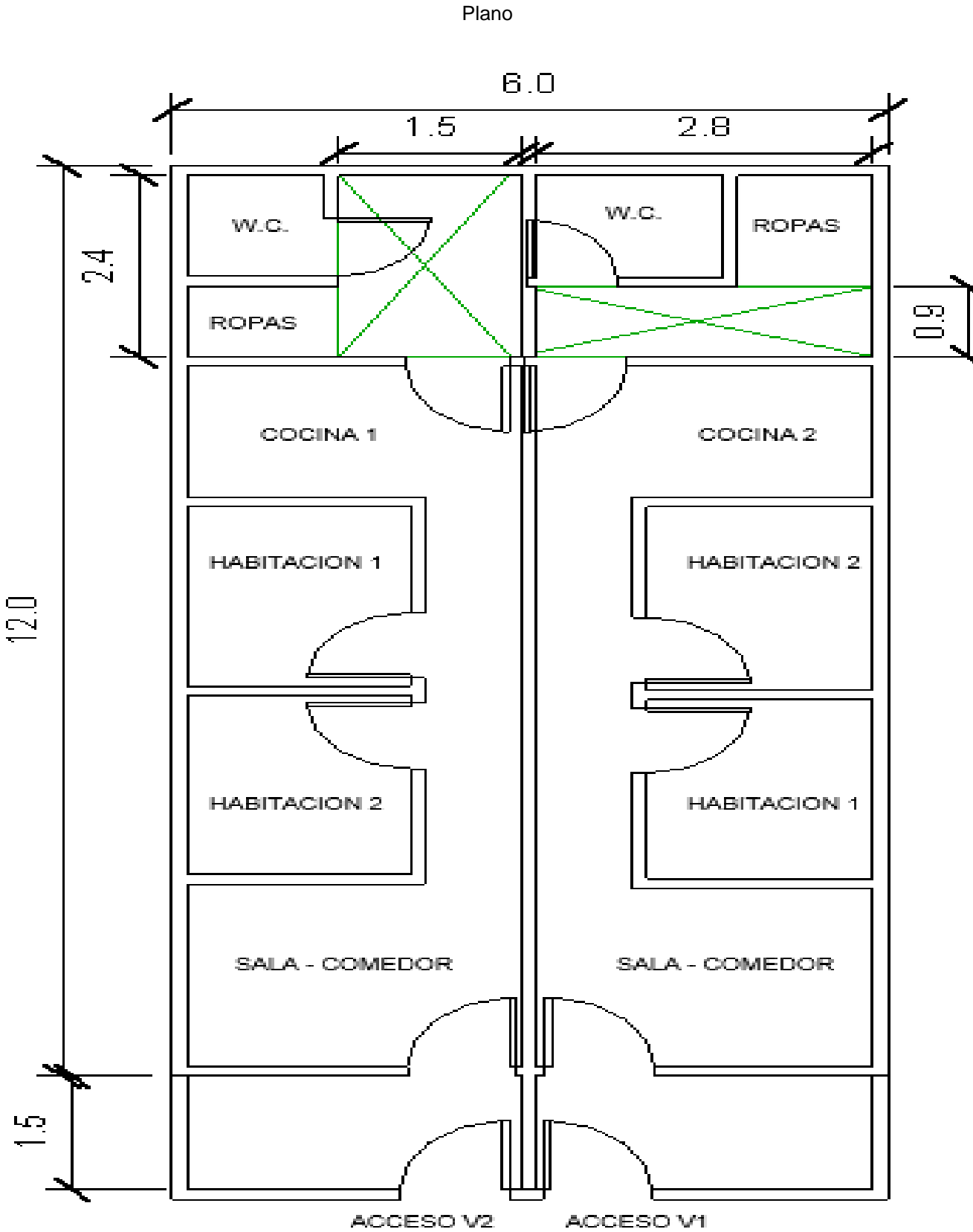


Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



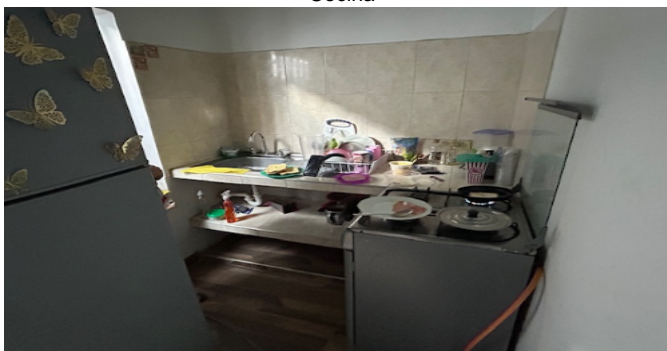
Sala Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 4



Baño Social 1



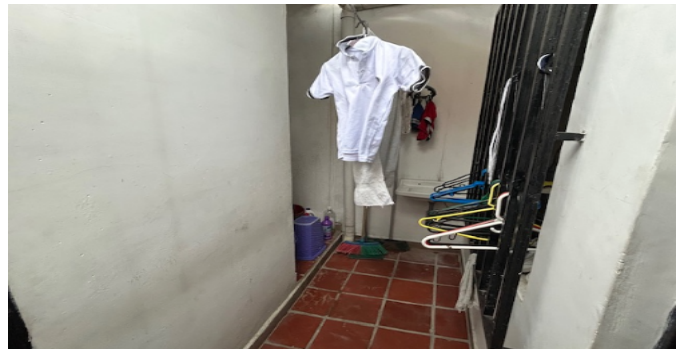
Baño Social 2



Cubierta-Techos



Cubierta-Techos





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.

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.

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 valorar 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-1090395938



PIN de Validación: adde3a63



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) CRISTIAN ANDRES SALAZAR HERREÑO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1090485735, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 03 de Noviembre de 2023 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1090485735.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CRISTIAN ANDRES SALAZAR HERREÑO se encuentra actualizado y 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
03 Nov 2023Regimen
Régimen Académico**Categoría 2 Inmuebles Rurales****Alcance**

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
03 Nov 2023Regimen
Régimen Académico**Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección****Alcance**

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
03 Nov 2023Regimen
Régimen Académico

Página 1 de 4



PIN de Validación: adde3a63



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
03 Nov 2023

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y obras de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
03 Nov 2023

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
03 Nov 2023

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
03 Nov 2023

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: adde3a63



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



Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción
03 Nov 2023

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra categoría.

Fecha de inscripción
03 Nov 2023

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
03 Nov 2023

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
03 Nov 2023

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CÚCUTA, NORTE DE SANTANDER



PIN de Validación: adde0a63



Dirección: CLL 6 # 3-73 BR. CHAPINERO
Teléfono: 3142494658
Correo Electrónico: cristian.andres182@hotmail.com

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

Técnico Laboral en avalúos por competencias en 13 categorías - Instituto Politécnico Nacional Latinoamericano "I.P.L."
Arquitecto-Universidad Antonio Nariño
Ingeniero Civil- Universidad Francisco de Paula Santander

Que al revisar 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) CRISTIAN ANDRES SALAZAR HERREÑO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1090485735

El(la) señor(a) CRISTIAN ANDRES SALAZAR HERREÑO 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

adde0a63

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 Julio 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: 240717390297508242

Nro Matrícula: 260-150484

Pagina 1 TURNO: 2024-260-1-86493

Impreso el 17 de Julio de 2024 a las 02:59:55 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 20-08-1993 RADICACIÓN: 93-14385 CON: ESCRITURA DE: 07-05-1993

CODIGO CATASTRAL: 54001011005380014000 COD CATASTRAL ANT: 011005380014000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CONTENIDOS EN LA ESCRITURA #1985 DE 07-05-93 NOTARIA 2 CUCUTA. UN LOTE DE TERRENO CON AREA DE: 72.00 M2., JUNTO CON LA CASA EN EL CONSTRUIDA.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 72 CENTIMETROS CUADRADOS: 0

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

PRIMERO.- REGISTRO DEL 27-07-93 ESCRIT.#1985 DEL 07-05-93 NOTARIA 2. CUCUTA ENGLOBAMIENTO. A: CONSTRUCTORA PANAMERICANA Y CIA. LTDA. 1993 A) MATRICULA INMOBILIARIA #260-0144113 (LOTE 1B) PRIMERO.- REGISTRO DEL 11-12-92 ESCRIT.#4275 DEL 03-12-92 NOTARIA 2. CUCUTA DIVISION MATERIAL.-MODO DE ADQUIRIR.-A: CONSTRUCTORA PANAMERICANA Y CIA. LTDA. 1992 SEGUNDO.- REGISTRO DEL 11-12-92 ESCRIT.#4275 DEL 03-12-92 NOTARIA 2. CUCUTA ACLARACION Y ACTUALIZACION LINDEROS. A: CONSTRUCTORA PANAMERICANA Y CIA. LTDA. 1992 TERCERO.- REGISTRO DEL 03-12-92 ESCRIT.#4086 DEL 28-10-92 NOT.8. STA. FE DE BOGOTA COMPRAVENTA.-MODO DE ADQUIRIR.-DE: CORPORACION FINANCIERA DE CUNDINAMARCA S.A. A: SOCIEDAD MERCANTIL CONSTRUCTORA PANAMERICANA Y CIA. LTDA. 1992 CUARTO.- REGISTRO DEL 03-07-85 ESCRIT.#3093 DEL 04-06-85 NOTARIA 1. CUCUTA DIVISION MATERIAL DEL PREDIO.-MODO DE ADQUIRIR.-A: CORPORACION FINANCIERA DE CUNDINAMARCA S.A. 1985 QUINTO.- REGISTRO DEL 22-03-85 ESCRIT.#582 DEL 27-02-85 NOTARIA 3. CUCUTA COMPRAVENTA MEJORAS.-FALSA TRADICION.-DE: MEJIA ORTEGA MEDARDO ANTONIO. A: CORPORACION FINANCIERA DE CUNDINAMARCA S.A. 1985 SEXTO.- REGISTRO DEL 23-02-83 SENT.#SIN DEL 02-02-83 JUZG. 29 CTO. DE BOGOTA ADJUDICACION DILIGENCIA DE REMATE.-MODO DE ADQUIRIR.-DE: VALENCIA RAMIREZ GILBERTO. A: CORPORACION FINANCIERA DE CUNDINAMARCA S.A. 1983 SEPTIMO.- REGISTRO DEL 24-11-80 ESCRIT.#5067 DEL 31-07-80 NOTARIA 4. BOGOTA COMPRAVENTA.-MODO DE ADQUIRIR.-DE: PE/ALOZA ESLAVA RAFAEL ALFONSO. A: VALENCIA RAMIREZ GILBERTO 1980 OCTAVO.- REGISTRO DEL 18-06-80 ESCRIT.#3628 DEL 10-06-80 NOTARIA 4. BOGOTA COMPRAVENTA CUOTA 10%.MODO DE ADQUIRIR.-DE: SOTO CHAVEZ ALFONSO. A: PE/ALOZA ESLAVA RAFAEL ALFONSO 1980 NOVENO.- REGISTRO DEL 28-05-80 ESCRIT.#2678 DEL 05-05-80 NOTARIA 4. BOGOTA COMPRAVENTA CUOTA 90%.MODO DE ADQUIRIR.-DE: RAMIREZ RAMIREZ HUMBERTO. A: PE/ALOZA ESLAVA RAFAEL ALFONSO 1980 DECIMO.- REGISTRO DEL 05-02-79 ESCRIT.#7147 DEL 15-11-78 NOTARIA 4. BOGOTA COMPRAVENTA.-MODO DE ADQUIRIR.-DE: SIRUTIS MORALES JUOZAS (JOSE) ROBERTO. A: RAMIREZ RAMIREZ HUMBERTO 90%, SOTO CHAVEZ ALFONSO 10% 1979 DECIMO PRIMERO.- REGISTRO DEL 03-08-78 ESCRIT.#3190 DEL 21-06-78 NOTARIA 4. BOGOTA COMPRAVENTA.-MODO DE ADQUIRIR.-DE: SOCIEDAD PLAN RESIDENCIAS LTDA. A: SIRUTIS MORALES JUOZAS (JOSE) ROBERTO 1978 DECIMO SEGUNDO.- REGISTRO DEL 14-10-63 ESCRIT.#3822 DEL 28-09-63 NOTARIA 1. CUCUTA ACLARACION ESCRIT.#1901 CONSTITUCION SOCIEDAD. DE: CASTRO ORDO/EZ HUMBERTO, SOTO DE CASTRO CECILIA. A: SOCIEDAD PLAN RESIDENCIAS LTDA. 1963 DECIMO TERCERO.- REGISTRO DEL 23-11-60 ESCRIT.#1901 DEL 15-11-60 NOTARIA 1. CUCUTA APOORTE.-MODO DE ADQUIRIR.-DE: CASTRO ORDO/EZ HUMBERTO, SOTO DE CASTRO CECILIA. A: SOCIEDAD PLAN RESIDENCIAS LTDA. 1960 B) MATRICULA INMOBILIARIA #260-0144114 (LOTE 1A) TRANDICION YA CITADA ANTERIORMENTE EN LA MATRICULA INMOBILIARIA #260-0144113 DEL APARTE A).-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) LOTE 17 MANZANA 3 C.OD Y PROYEC. AV.9 V.PEAT. ORREG. EL SALADO SECTOR LA INSULA

2) AV 10 B OD # 30 MZ 3 LT 17 URB PANAMERICANA I ETAPA



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

Certificado generado con el Pin No: 240717390297508242 Nro Matrícula: 260-150484
Pagina 2 TURNO: 2024-260-1-86493

Impreso el 17 de Julio de 2024 a las 02:59:55 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

DETERMINACION DEL INMUEBLE:
DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 16-01-1981 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 9150 DEL 19-02-1980 NOTARIA 3 DE CUCUTA VALOR ACTO: \$25,000,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA ABIERTA MAYOR EXTENSION

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

DE: VALENCIA RAMIREZ GILBERTO

A: CORPORACION FINANCIERA DE CUNDINAMARCA S.A

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 03-12-1992 Radicación: 21265

Doc: ESCRITURA 4086 DEL 28-10-1992 NOTARIA 8 DE STA.FE BOGOTA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA ABIERTA DE CUANTIA INDETERMINADA MAYOR EXTENSION

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

DE: SOCIEDAD MERCANTIL CONSTRUCTORA PANAMERICANA Y CIA. LTDA. X

A: CORPORACION FINANCIERA DE CUNDINAMARCA

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 27-07-1993 Radicación: 14385

Doc: ESCRITURA 1985 DEL 07-05-1993 NOTARIA 2 DE CUCUTA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 999 RELOTEO

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

A: CONSTRUCTORA PANAMERICANA Y CIA.LTDA. X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 27-07-1993 Radicación: 14386

Doc: RESOLUCION 09 DEL 13-05-1993 DPTO.ADMIVO.DE CONTROL URBANO DE CUCUTA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 999 PERMISO PARA ENAJENAR

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

DE: DPTO.ADMIVO.DE CONTROL URBANO DE CUCUTA
A: CONSTRUCTORA PANAMERICANA Y CIA.LTDA. X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 18-07-1994 Radicación: 13825

Doc: OFICIO 955 DEL 13-07-1994 JUZG.4.C.CTO. DE CUCUTA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 410 DEMANDA CIVIL (PROCESO ORDINARIO)

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

DE: CORPORACION FINANCIERA DE CUNDINAMARCA S.A.



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

Certificado generado con el Pin No: 240717390297508242

Nro Matrícula: 260-150484

Pagina 3 TURNO: 2024-260-1-86493

Impreso el 17 de Julio de 2024 a las 02:59:55 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: SOCIEDAD CONSTRUCTORA PANAMERICANA & CIA.LTDA.

X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 03-10-1994 Radicación: 19453

Doc: ESCRITURA 4364 DEL 28-09-1994 NOTARIA 8 DE SANTAFE DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION DE HIPOTECA DE CUANTIA INDETERMINADA (ESCRIT.#4086 DE NOT.8 DE BOGOTA)

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

DE: CORPORACION FINANCIERA DE CUNDINAMARCA S.A.

A: SOCIEDAD CONSTRUCTORA PANAMERICANA Y CIA.LTDA.

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 21-11-1994 Radicación: 22959

Doc: ESCRITURA 5136 DEL 17-11-1994 NOTARIA 8 DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$25,000,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION DE HIPOTECA ESC.#9150

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

DE: CORPORACION FINANCIERA DE CUNDINAMARCA S.A

A: VALENCIA RAMIREZ GILBERTO

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 23-10-1995 Radicación: 1995-22031

Doc: ESCRITURA 4329 DEL 19-10-1995 NOTARIA 2 DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$1,500,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA DE INTERES SOCIAL SUBSIDIADA POR EL INURBE B.F.#49451 95

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

DE: CONSTRUCTORA PANAMERICANA & CIA.LTDA.

NIT# 8001840026

A: GOMEZ NELLY

CC# 60332483 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 23-10-1995 Radicación: 1995-22031

Doc: ESCRITURA 4329 DEL 19-10-1995 NOTARIA 2 DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 370 CONSTITUCION PATRIMONIO FAMILIA

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

DE: GOMEZ NELLY

CC# 60332483 X

A: A FAVOR SUYO DE LOS HIJOS QUE TENGAN Y LLEGAREN A TENER

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 06-09-1999 Radicación: 1999-19229

Doc: OFICIO 2526 DEL 20-08-1999 JUZGADO CUARTO CIVIL CTO. DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CANCELACION: 800 CANCELACION DEMANDA CIVIL SOBRE CUERPO CIERTO REFERENCIA: PROCESO ORDINARIO RADICACION #1116/94, ESTE Y OTROS.-(COPIA DEL DOCUMENTO SE ARCHIVA EN LA MATRICULA 260-0150337).-

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: 240717390297508242

Nro Matrícula: 260-150484

Pagina 4 TURNO: 2024-260-1-86493

Impreso el 17 de Julio de 2024 a las 02:59:55 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

DE: CORPORACION FINANCIERA DE CUNDINAMARCA S.A.

A: CONSTRUCTORA PANAMERICANA & CIA.LTDA.

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 04-11-2005 Radicación: 2005-23809

Doc: ESCRITURA 691 DEL 03-04-2001 NOTARIA 6 DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 9

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PATRIMONIO DE FAMILIA.- B.F.# 0017281 DEL 04-11-2005.-

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

DE: GOMEZ NELLY

CC# 60332483

A: SU FAVOR EL DE SUS MENORES HIJOS ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGARE A TENER

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 04-11-2005 Radicación: 2005-23809

Doc: ESCRITURA 691 DEL 03-04-2001 NOTARIA 6 DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$276,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA B.F.# 0015269 DEL 13-10-2005.-B.F.# 0017282 DEL 04-11-2005.-

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

DE: GOMEZ NELLY

CC# 60332483

A: GOMEZ PIMIENTO ALICIA

CC# 60322282 X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 05-07-2011 Radicación: 2011-260-6-16420

Doc: ESCRITURA 1392 DEL 29-06-2011 NOTARIA PRIMERA DE SAN JOSE DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA

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

A: GOMEZ PIMIENTO ALICIA

CC# 60322282

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 05-07-2011 Radicación: 2011-260-6-16420

Doc: ESCRITURA 1392 DEL 29-06-2011 NOTARIA PRIMERA DE SAN JOSE DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$7,203,055

ESPECIFICACION: OTRO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO

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

A: GOMEZ PIMIENTO ALICIA

CC# 60322282

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 05-07-2011 Radicación: 2011-260-6-16421

Doc: ESCRITURA 1393 DEL 29-06-2011 NOTARIA PRIMERA DE SAN JOSE DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$22,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL SUBSIDIADA POR LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA CON PROHIBICION PARA ENAJENAR DENTRO DE LOS 2 AÑOS SIGUIENTES

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

DE: GOMEZ PIMIENTO ALICIA

CC# 60322282

A: DURAN JAIRO

CC# 13488001 X



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

Certificado generado con el Pin No: 240717390297508242

Nro Matrícula: 260-150484

Pagina 5 TURNO: 2024-260-1-86493

Impreso el 17 de Julio de 2024 a las 02:59:55 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 016 Fecha: 05-07-2011 Radicación: 2011-260-6-16421

Doc: ESCRITURA 1393 DEL 29-06-2011 NOTARIA PRIMERA 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: DURAN JAIRO

CC# 13488001

A: FAVOR SUYO Y DE LOS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGARE A TENER

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 05-07-2011 Radicación: 2011-260-6-16421

Doc: ESCRITURA 1393 DEL 29-06-2011 NOTARIA PRIMERA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: DURAN JAIRO

CC# 13488001

A: SANCHEZ ROA LUZ AHIDA

CC# 63523823

ANOTACION: Nro 018 Fecha: 16-10-2018 Radicación: 2018-260-6-22669

Doc: ESCRITURA 2847 DEL 12-10-2018 NOTARIA SEPTIMA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES ESCRITURA 1393 DEL29/6/2011-NOTARIA PRIMERA DE CUCUTA-SUBSIDIADA POR LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICÍA CON PROHIBICIÓN PARA ENAJENAR DENTRO DE LOS 2 AÑOS SIGUIENTES-HABERSE CUMPLIMIENTO DE TERMINO.

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

A: DURAN JAIRO

CC# 13488001

ANOTACION: Nro 019 Fecha: 16-10-2018 Radicación: 2018-260-6-22669

Doc: ESCRITURA 2847 DEL 12-10-2018 NOTARIA SEPTIMA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 16

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA-ESCRITURA 1393 DEL 29/6/2011-NOTARIA PRIMERA DE CUCUTA

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

DE: DURAN JAIRO

CC# 13488001

A: FAVOR SUYO Y DE LOS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGARE A TENER -

ANOTACION: Nro 020 Fecha: 16-10-2018 Radicación: 2018-260-6-22669

Doc: ESCRITURA 2847 DEL 12-10-2018 NOTARIA SEPTIMA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 17

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES AFECTACION FAMILIAR-ESCRITURA 1393 DEL 29/6/2011-NOTARIA PRIMERA DE CUCUTA



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

Certificado generado con el Pin No: 240717390297508242

Nro Matrícula: 260-150484

Pagina 6 TURNO: 2024-260-1-86493

Impreso el 17 de Julio de 2024 a las 02:59:55 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

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

A: DURAN JAIRO

CC# 13488001

A: SANCHEZ ROA LUZ AHIDA

CC# 63523823

ANOTACION: Nro 021 Fecha: 11-02-2019 Radicación: 2019-260-6-2890

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 DECRETO 1394 DE 1970, ARTICULO 69 Y SIGUIENTES

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 022 Fecha: 20-05-2019 Radicación: 2019-260-6-12923

Doc: OFICIO SIN DEL 03-05-2019 ALCALDIA DE SAN JOSE DE CUCUTA DE SAN JOSE DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0905 AUTORIZACION REGISTRO ESCRITURA 0462 DE FECHA 05/04/2019 DE LA NOTARIA PRIMERA DE CUCUTA - UNA VEZ

REGISTRADA CONTINUA VIGENTE EL GRAVAMEN DE VALORIZACIÓN

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

DE: ALCALDIA DE SAN JOSE DE CUCUTA

ANOTACION: Nro 023 Fecha: 20-05-2019 Radicación: 2019-260-6-12925

Doc: ESCRITURA 462 DEL 05-04-2019 NOTARIA PRIMERA DE SAN JOSE DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$25,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: DURAN JAIRO

CC# 13488001

A: ROJAS RAMIREZ LAURA MILENA

CC# 60442652 X

ANOTACION: Nro 024 Fecha: 20-12-2021 Radicación: 2021-260-6-35501

Doc: ESCRITURA 2024 DEL 13-12-2021 NOTARIA PRIMERA DE SAN JOSE DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$27,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (NOVIS) SE PROTOCOLIZA PAZ Y SALVO POR CONCEPTO DE VALORIZACIÓN, SE AUTORIZA LA INSCRIPCIÓN DE ACTOS, TÍTULOS Y DEMÁS DOCUMENTOS SUJETOS A REGISTRO, VIGENCIA 2021, CONTINUA VIGENTE EL GRAVAMEN DE VALORIZACIÓN.

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

DE: ROJAS RAMIREZ LAURA MILENA

CC# 60442652

A: GUTIERREZ DIAZ DIEGO ARMANDO

CC# 1090401834 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *24*



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

Certificado generado con el Pin No: 240717390297508242

Nro Matrícula: 260-150484

Pagina 7 TURNO: 2024-260-1-86493

Impreso el 17 de Julio de 2024 a las 02:59:55 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

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2011-260-3-1620 Fecha: 05-07-2011
CONFORME ESC.4329 DE 19/10/1995 NOTARIA 2 DE CUCUTA, SE ADICIONA EN CABIDA Y LINDEROS "JUNTO CON LA CASA EN EL CONSTRUIDA",
VALE. ART.35 DCTO.1250/70
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)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-260-1-86493

FECHA: 17-07-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

MARTHA ELIANA PEREZ TORRENEGRA
REGISTRADORA PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública