



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1104404291

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JORGE GUILLERMO HERAZO
NIT / C.C CLIENTE	TRESPALACIOS
DIRECCIÓN	1104404291
	CL 11 # 8 - 90 CO BONAIRE APTO 801 TORRE 7
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	PRADOS DEL ESTE
CIUDAD	San Jose de Cucuta
DEPARTAMENTO	Norte de Santander
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	CRISTIAN ANDRES SALAZAR HERREÑO
IDENTIFICACIÓN	1090485735

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	05/08/2024
FECHA INFORME	06/08/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	8 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	EDGAR HERNANDO SUESCUN SANCHEZ				
NUM. ESCRITURA	3164 EscrituraDe Propiedad	NOTARIA	SEPTIMA	FECHA	09/11/2016
CIUDAD ESCRITURA	San Jose de Cucuta		DEPTO	Norte de Santander	
CEDULA CATASTRAL	540010111000006070902900000526				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	N.A.				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO CERRADO BONAIRE				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.3363%				

M. INMOB.	Nº
260-294967	APTO 801 TORRE 7

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: CL 11 # 8 - 90 CO BONAIRE APTO 801 TORRE 7
Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

ACABADOS

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

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Semilnt	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	1

DOTACIÓN COMUNAL

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

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 131,770,049

VALOR ASEGURABLE \$ COP 131,770,049

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 7,8,9,10 del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

NOMBRES Y FIRMAS

Cristian A. Salazar H.
CRISTIAN ANDRES SALAZAR HERREÑO
Perito Actuante
C.C: 1090485735
RAA: AVAL-1090485735

[Firma]
Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
Nombre de la firma

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



INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	320
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 8371 del 10-12-2013, Notaría Segunda, San Jose de Cúcuta.
Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Del acuerdo 022, de 19 de diciembre de 2019.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	50.05	AREA	M2	48
AREA PRIVADA	M2	47.67	AVALUO	PESOS	\$ 70.079.000
AREA LIBRE PRIVADA	M2	2.38	CATASTRAL 2024		

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	47.67	AREA PRIVADA VALORADA	M2	47.67
AREA LIBRE MEDIDA	M2	2.36	AREA LIBRE PRIVADA	M2	2.38

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 11 # 8 - 90 CO BONAIRE APTO 801 TORRE 7 | PRADOS DEL ESTE | San Jose de Cucuta | Norte de Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 8371, fecha: 10/12/2013, Notaría: SEGUNDA y ciudad: San Jose de Cúcuta.

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	400-500
Escolar	Bueno	mas de 500
Asistencial	Bueno	mas de 500
Estacionamientos	Bueno	100-200
Áreas verdes	Bueno	100-200
Zonas recreativas	Bueno	100-200

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

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

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	8
N° de Sótanos	0
Vida Util	100 años
Vida Remanente	92
Estructura	Industrializado
Material de Construcción	mixtas
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	Apartamento Exterior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	graniplast
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Año de Construcción	2016

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.



CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APTO 801 TR 7	47.67	M2	\$2,729,764.00	98.75%	\$130,127,849.88
Area Privada Libre	BALCON	2.38	M2	\$690,000.00	1.25%	\$1,642,200.00
TOTALES					100%	\$131,770,049

Valor en letras

Ciento treinta y un millones setecientos setenta mil cuarenta y nueve Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL**\$131,770,049**

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

12

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:

El sector cuenta con edificaciones en desarrollo de uso residencial. Hay obras en curso y las vías de acceso se encuentran en buen estado.

SALVEDADES

General: Inmueble ubicado en: CL 11 # 8 - 90 CO BONAIRE APTO 801 TORRE 7 Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

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 7,8,9,10 del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

Garaje: El conjunto cuenta con garaje comunal para parqueadero de motos y de carros, no tiene depósitos.

Entorno: Cuenta con vías de acceso en buen estado. Todos los servicios disponibles en el sector. El amoblamiento urbano cuenta con parques, arborización y alumbrado público.

Propiedad horizontal: Escritura: 8371, Fecha escritura: 10/12/2013, Notaría escritura: SEGUNDA, Ciudad escritura: San Jose de Cúcuta, Total unidades: 320, Ubicación: Apartamento Exterior, Nro. Pisos: 8, Portería: Sí, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Sí, Zonas verdes: Sí, Citófono: Sí, Bomba eyectora: Sí, Garaje visitante: Sí, Planta eléctrica: Sí, Piscina: Sí, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Sí, Nro. Ascensores: 10, Parque infantil: Sí, Zona B.B.Q.: Sí.

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: - Muros, pañete y pintura. - Cielo raso en placa fácil. - Pisos enchapados en cerámica. - Baños enchapados en cerámica. - Mobiliario de la cocina en madera.

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.

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	CJ. BONAIRE	7	\$150,000,000	0.97	\$145,500,000	0	\$	1	\$1,642,200	\$3,017,784.77	322-910-0091
2	CJ. BONAIRE	4	\$135,000,000	0.97	\$130,950,000	0	\$	1	\$1,642,200	\$2,712,561.36	311 258 6967
3	CJ. BARLOVENTO	3	\$135,000,000	0.97	\$130,950,000	0	\$	1	\$1,642,200	\$2,638,934.69	3188013903
4	CJ. BONAIRE	3	\$127,000,000	0.97	\$123,190,000	0	\$	1	\$1,642,200	\$2,549,775.54	3102209577
Del inmueble		801		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	8	50.05	47.67	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,017,784.77
2	8	49	47.67	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,712,561.36
3	6	49	49	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,638,934.69
4	8	52	47.67	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,549,775.54
8 años										
									PROMEDIO	\$2,729,764.09
									DESV. STANDAR	\$203,222.13
									COEF. VARIACION	7.44%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,932,986.22	TOTAL	\$139,815,453.17
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,526,541.96	TOTAL	\$120,440,255.17
VALOR TOTAL	\$130,127,849.88			

Observaciones:

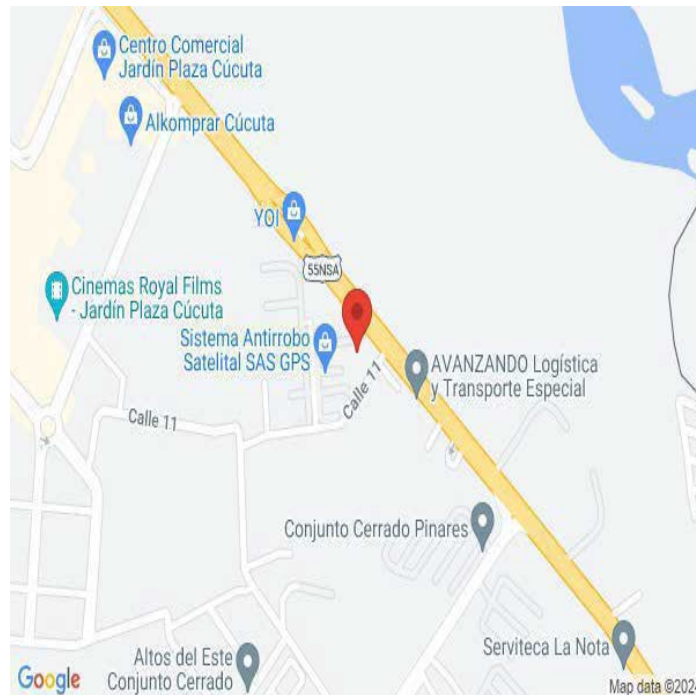
Enlaces:

1.-<https://avalgruoinmobiliario.com/propiedad/apartamento-en-venta-conjunto-bonaire-prados-del-gate-%F0%9C%A4%A9> 2.-<https://azconstructora.com/property/venta-apto-conjunto-cerrado-bonaire/> 3.-<https://www.lincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-ccuta/7552281> 4.-<https://www.lincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/7715697>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CL 11 # 8 - 90 CO BONAIRE APTO 801 TORRE 7 | PRADOS DEL ESTE | San Jose de Cucuta | Norte de Santander



COORDENADAS (DD)

Latitud: 7.91859

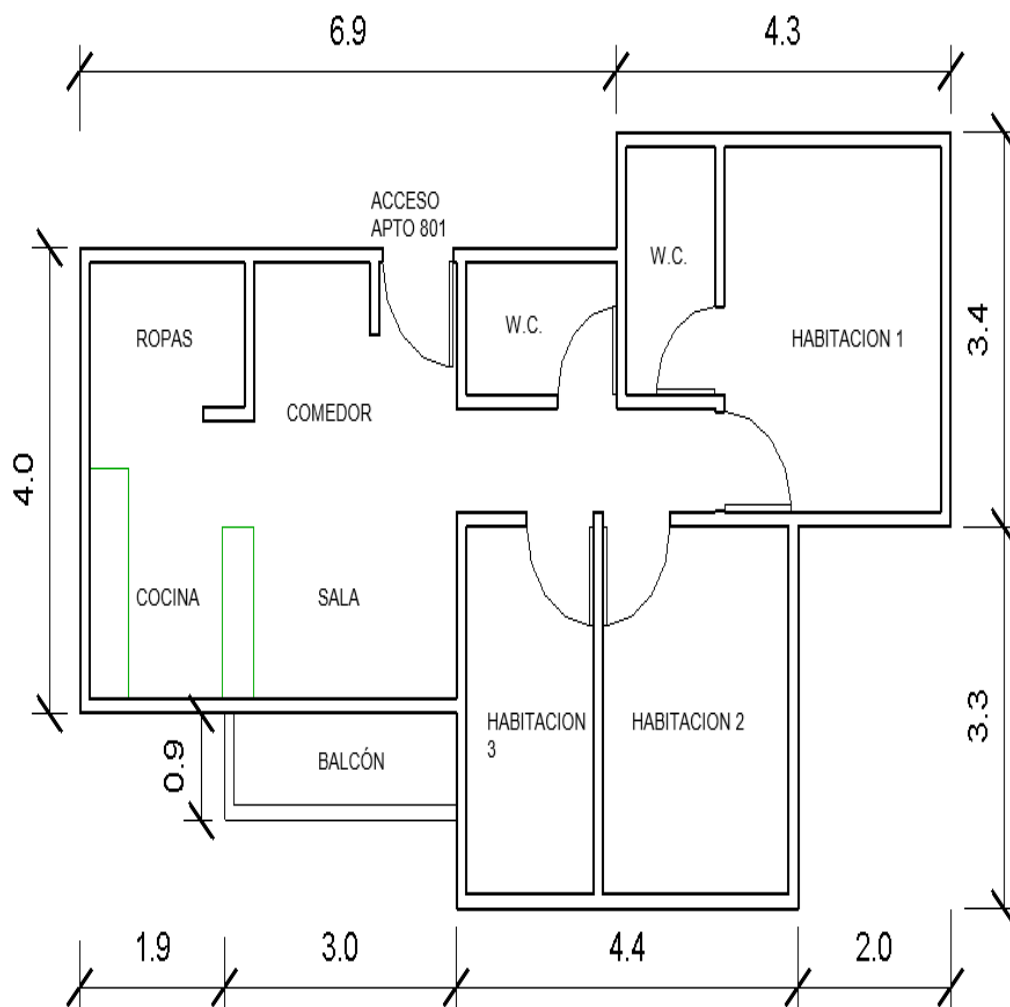
Longitud: -72.47482

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 7° 55' 6.924"

Longitud: 72° 28' 29.3514"

PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



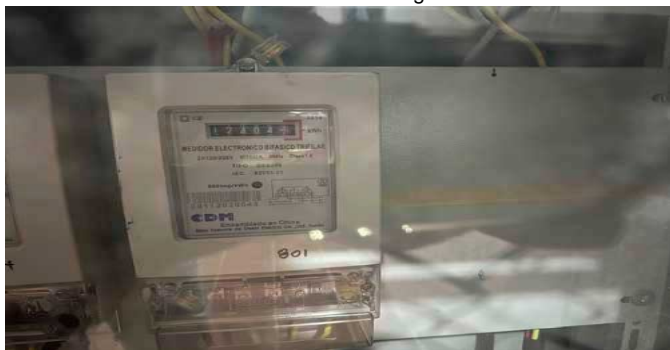
Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



FOTOS General

Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala



Comedor



FOTOS General

Cocina



Zona de Ropas



Balcón



VISTA INTERIOR



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



FOTOS General

Baño Social 1



Ascensor-CJ



Garajes Comunes-CJ



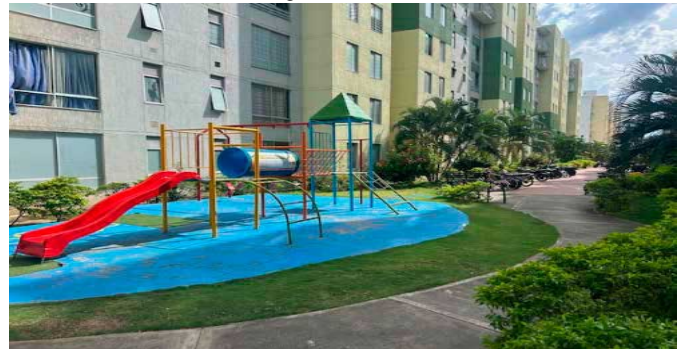
Escalera común - CJ



Salón Social-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Piscinas-CJ



ZONA B.B.Q.



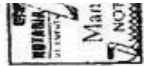
FOTOS General

Garajes para motos-CJ



CRUCE CARTOGRÁFICO

Areas o Documentos



de Construcción de Edificaciones, modalidad Obra Nueva Proyecto de Vivienda de Interés Social Número CU2-269/13 expedida por la Curaduría Urbana Número 2 de San José de Cúcuta, que se describe a continuación: **APARTAMENTO 801: SE ENCUENTRA UBICADO EN EL OCTAVO PISO DE LA TORRE 7 DEL CONJUNTO CERRADO BONAIRE DE LA CIUDAD DE CUCUTA, AL CUAL SE ACCEDE POR LA PORTERÍA DEL CONJUNTO IDENTIFICADA CON LA NOMENCLATURA CALLE 11 No. 8-90** y luego siguiendo pasillos de circulación peatonal hasta llegar al hall de ingreso de la torre para tomar escaleras o ascensor, cuenta con un área privada construida de 47.67 M2 y un área privada libre de 2.38 M2, para un área total privada de CINCUENTA METROS CUADRADOS CON CINCO CENTIMETROS CUADRADOS (50.05 M2), distribuidos en sala-comedor, balcón, estudio, cocina, zona de ropas, hall de alcobas, baño auxiliar y tres (3) alcobas de las cuales la principal cuenta con baño privado, alinderado de la siguiente manera: **NORTE:** En línea quebrada, partiendo en dirección oriente en una longitud de 2.11 metros, al norte en 0.35 metros, al oriente 1.48 metros, al sur en 0.29 metros, al oriente en 1.95 metros, al norte en 0.26 metros, al oriente en 1.30 metros, al norte 1.25 metros, al oriente en 1.25 metros, al norte en 0.25 metros y al oriente en 2.42 metros, colindando en parte con ductos comunes de instalaciones que se encuentran en la zona de ropas, en parte con hall común de circulación, en parte con el ducto común de instalaciones que queda en el baño auxiliar, en parte con vacío que da a zona dura común del primer piso de la torre y en parte con ducto común de instalaciones de la planta principal y con el apartamento 804, por el lado sur.

1164



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-1104404291



PIN de Validación: a98709f0



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) **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 **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
03 Nov 2023

Regimen
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 2023

Regimen
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 2023

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a98709f0



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



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 avance 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: a98709f0



<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, palenteológico 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 especialidad.

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: a98709f0



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



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 Anotnio Nariño

Ingeniero Civil- Universidad Francisco de Paula Santander

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) 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

a98709f0

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 Agosto 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: 240719801397615565

Nro Matrícula: 260-294967

Pagina 1 TURNO: 2024-260-1-87309

Impreso el 19 de Julio de 2024 a las 09:15:37 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 18-12-2013 RADICACIÓN: 2013-260-6-30158 CON: ESCRITURA DE: 10-12-2013

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 801 TORRE 7 con area de 50,05 M2 coeficiente de propiedad 0.3363% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 8371, 2013/12/10, NOTARIA SEGUNDA CUCUTA. Artículo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

PRIMERO. -ESCRITURA 8371 DEL 10/12/2013 NOTARIA SEGUNDA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 12/12/2013 POR CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO BONAIRE-FIDUBOGOTA.-

PRIMERO. -ESCRITURA 6435 DEL 1/10/2013 NOTARIA SEGUNDA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 9/10/2013 POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE: PROMOTORA DE INVERSIONES S.A.S. PROINSA , A: FIDUCIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO BONAIRE-FIDUBOGOTA - SE 121472344 , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-291348 .-- SEGUNDO. -ESCRITURA 4694 DEL 27/7/2013 NOTARIA SEGUNDA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 1/8/2013 POR LOTE O A: PROMOTORA DE INVERSIONES S.A.S. PROINSA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-291348 .-- PRIMERO. -ESCRITURA 1579 DEL 18/8/1999 NOTARIA SEXTA DE CUCUTA REGISTRADA EL 11/10/1999 POR COMPRAVENTA DE: SOCIEDAD AGROINDUSTRIALES EL ESCOBAL S.A. , A: SOCIEDAD PROMOTORA DE INVERSIONES S.A.S. PROINSA.S.A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-186583 .-- SEGUNDO. -ESCRITURA 0249 DEL 29/1/1999 NOTARIA 2A. DE CUCUTA REGISTRADA EL 8/2/1999 POR OTROS A: SOCIEDAD AGROINDUSTRIALES EL ESCOBAL S.A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-186583 .-- TERCERO. -ESCRITURA 665 DEL 15/3/1996 NOTARIA TERCERA DE CUCUTA REGISTRADA EL 22/3/1996 POR DIVISION MATERIAL A: SOCIEDAD.AGROINDUSTRIAS EL ESCOBAL S.A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-186583 .-- PRIMERO.- REGISTRO DEL 25-07-91.ESCRITURA #1143 DEL 20-06-91 NOTARIA 1. CUCUTA. ENGLOBAMIENTO. A: SOCIEDAD "AGROINDUSTRIAS EL ESCOBAL S.A." 1991 A. MATRICULA INMOBILIARIA # 260-0059668 PRIMERO.- REGISTRO DEL 18-12-87.ESCRITURA #2457 DEL 14-12-87 NOTARIA 2. CUCUTA. CANCELACION CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, TENENCIA. DE: ARARAT NEGRON, MARGARITA. COLMENARES BAPTISTA, EUSTORGIO, VALERO DE SALGAR, PIEDAD. URIBE PERALTA, CARLOS. A: SOCIEDAD "AGROINDUSTRIAL EL ESCOBAL S.A." 1987 SEGUNDO.- REGISTRO DEL 06-11-87.ESCRITURA #1900 DEL 13-10-87 NOTARIA 2. CUCUTA. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, TENENCIA. DE: SOCIEDAD "AGROINDUSTRIAS EL ESCOBAL S.A." A: ARARAT NEGRON, MARGARITA. COLMENARES BAPTISTA, EUSTORGIO. VALERO DE SALGAR, PIEDAD. URIBE PERALTA, CARLOS. 1987 TERCERO.- REGISTRO DEL 04-06-87.ESCRITURA #969 DEL 29-05-87 NOTARIA 4. CUCUTA. COMPRAVENTA, MODO DE ADQUIRIR. DE: SOCIEDAD "PROMOTORA DE INVERSIONES S.A.S."-PROINSA. A: SOCIEDAD "AGROINDUSTRIAS EL ESCOBAL S. A." 1987 CUARTO.- REGISTRO DEL 25-11-86.OFICIO #2322 DEL 22-11-86 ADM. IMP. NAL. CANCELACION DE EMBARGO, MEDIDA CAUTELAR. DE: ADMINISTRACION DE IMPUESTOS NACIONAL. A: CENTENO MANTILLA, ROSA 1986 QUINTO.- REGISTRO DEL 14-11-86.ESCRITURA #2328 DEL 12-11-86 NOTARIA 4. CUCUTA. ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD, MODO DE ADQUIRIR. DE: MENDEZ DE CAMARGO, CARMEN ALICIA. SOCIEDAD "PROMOTORA DE INVERSIONES S.A."-PROINSA. A: SOCIEDAD "PROMOTORA DE INVERSIONES S.A."-PROINSA. 1986 SEXTO.- REGISTRO DEL 01-08-86.ESCRITURA #1562 DEK 31-07-86 NOTARIA 4. CUCUTA. COMPRAVENTA 50%, MODO DE ADQUIRIR. DE: MENDEZ, CONSUELO. A: SOCIEDAD "PROMOTORA DE INVERSIONES S. A."-PROINSA. 1986 SEPTIMO.- REGISTRO DEL 30-07-86.SENTENCIA DEL 16-04-86 JUZGADO 3. C.C.CTO. CTA. ADJUDICACION SUCESION, MODO DE ADQUIRIR. DE: MENDEZ, LUIS O LUIS EDUARDO. A: MENDEZ, CONSUELO O MARIA CONSOLACION. MENDEZ DE CAMARGO, CARMEN ALICIA. 1986 OCTAVO.- REGISTRO DEL 17-07-84.OFICIO #1419 DEL 29-06-84 JUZ. 1. C.CTO. CTA. CANCELACION DEMANDA CIVIL, MEDIDA CAUTELAR. DE: PEREZ, JOSE IGNACIO. A: SUCESION DE ENCARNACION CENTENO M. 1984 NOVENO.- REGISTRO DEL 07-09-83.SENTENCIA DEL 23-02-83 JUZGADO 2. C.CTO.



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

Certificado generado con el Pin No: 240719801397615565

Nro Matrícula: 260-294967

Pagina 2 TURNO: 2024-260-1-87309

Impreso el 19 de Julio de 2024 a las 09:15:37 AM

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

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

CUCUTA. ADJUDICACION SUCESION, MODO DE ADQUIRIR. DE: CENTENO MANTILLA, ROSA. A: MENDEZ, LUIS. 1983 DECIMO.- REGISTRO DEL 27-10-73.OFICIO #720 DEL 14-05-73 ADMINIST. IMP. NAL. EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA, MEDIDA CAUTELAR. DE: ADMINISTRACION DE IMPUESTOR NACIONALES. A: CENTENO MANTILLA, ROSA. 1973 DECIMO PRIMERO.- REGISTRO DEL 22-09-59.OFICIO #326 DEL 17-09-59 JUZGADO 1. C.CTO.CTA. DEMANDA CIVIL, MEDIDA CAUTELAR. DE: JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO. A: CENTENO MANTILLA, ROSA. 1959 A. MATRICULAS INMOBILIARIAS #S. 260-0050290 A LA 260-0050293 PRIMERO.- REGISTRO DEL 14-10-60.SENTENCIA DEL 07-03-60 JUZGADO 1. C.CTO.CTA. ADJUDICACION SUCESION, MODO DE ADQUIRIR. DE: CENTENO MANTILLA, ENCARNACION. A: CENTENO MANTILLA, ROSA. 1960 SEGUNDO.- REGISTRO DEL 08-01-48.ESCRITURA #1706 DEL 30-12-47 NOTARIA 2. CUCUTA. COMPRAVENTA, MODO DE ADQUIRIR. DE: DUARTE DE DUARTE, ANA FRANCISCA. A: CENTENO, ENCARNACION. CENTENO, ROSA. 1948 TERCERO.- REGISTRO DEL 29-03-48.ESCRITURA #377 DEL 18-03-48 NOTARIA 2. CUCUTA. COMPRAVENTA, MODO DE ADQUIRIR. DE: ORDOEZ LLANES, RAMON. A: CENTENO, ENCARNACION. CENTENO, ROSA. 1948 CUARTO.- REGISTRO DEL 13-12-48.ESCRITURA #1616 DEL 17-11-48 NOTARIA 2. CUCUTA. COMPRAVENTA, MODO DE ADQUIRIR. DE: MENDEZ, CARLOS LUIS. MENDEZ, MANUEL MARIA. A: CENTENO, ENCARNACION. CENTENO, ROSA. 1948 QUINTO.- REGISTRO DEL 12-04-43.ESCRITURA #383 DEL 07-04-43 NOTARIA 2. CUCUTA. COMPRAVENTA, MODO DE ADQUIRIR. DE: RAMIREZ, ARTULIO. A: CENTENO, ENCARNACION. CENTENO, ROSA. 1943 SEXTO.- REGISTRO DEL 21-05-40.ESCRITURA #405 DEL 16-04-40 NOTARIA 2. CUCUTA. COMPRAVENTA, MODO DE ADQUIRIR. DE: ANGARITA VDA. DE DIAZ, MARIA TERESA. A: CENTENO, ENCARNACION. CENTENO, ROSA. 1940 B. MATRICULA INMOBILIARIA #260-0060908 PRIMERO.- TRADICIONES YA CITADAS EN LOS NUMERALES PRIMERO Y SEGUNDO DEL APARTE A). SEGUNDO.- REGISTRO DEL 26-03-87.ESCRITURA #792 DEL 10-03-87 NOTARIA 3. CUCUTA. COMPRAVENTA, MODO DE ADQUIRIR. DE: SOCIEDAD "PROMOTORA DE INVERSIONES S.A."-PROINSA. A: SOCIEDAD "AGROINDUSTRIAS EL ESCOBAL S.A. " 1987 TERCERO.- REGISTRO EL 25-11-86.OFICIO #2323 DEL 22-11-86 ADMINISTRACION DE IMP. NAL. CANCELACION DE EMBARGO, MEDIDA CAUTELAR. DE: IMPUESTOS NACIONALES. A: CENTENO MANTILLA, ROSA. 1986 CUARTO.- REGISTRO DEL 24-11-86.ESCRITURA #4865 DEL 20-11-86 NOTARIA 3. CUCUTA. COMPRAVENTA (ETE Y OTRO), MODO DE ADQUIRIR. DE: PERICCI DIAZ, MARIA IRENE. A: SOCIEDAD "PROMOTORA DE INVERSIONES S.A."-PROINSA. 1986 QUINTO.- TRADICION YA CITADA EN EL NUMERAL OCTAVO APARTE A). SEXTO.- REGISTRO DEL 07-09-83.SENTENCIA DEL 23-02-83 JUZGADO 2. C.CTO. CUCUTA. ADJUDICACION SUCESION, MODO DE ADQUIRIR. DE: CENTENO MANTILLA, ROSA. A: PERICHI, MARIA IRENE. 1983 SEPTIMO.- TRADICIONES YA CITADAS EN LOS NUMERALES DECIMO Y DECIMO PRIMERO DEL APARTE A) Y DE LOS NUMERALES PRIMERO AL SEXTO DE LAS MATRICULAS #S. 260-0050290 A LA 260-0050293.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CL 11 # 8 - 90 CO BONAIRE APTO 801 TORRE 7

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

260 - 294741

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 12-09-2013 Radicación: 2013-260-6-22081

Doc: ESCRITURA 5881 DEL 10-09-2013 NOTARIA SEGUNDA DE SAN JOSE DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$0



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

Certificado generado con el Pin No: 240719801397615565

Nro Matrícula: 260-294967

Pagina 3 TURNO: 2024-260-1-87309

Impreso el 19 de Julio de 2024 a las 09:15:37 AM

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

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

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE EN LA CUANTIA

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

DE: PROMOTORA DE INVERSIONES S.A. PROINSA

NIT# 8905060381

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 12-12-2013 Radicación: 2013-260-6-30158

Doc: ESCRITURA 8371 DEL 10-12-2013 NOTARIA SEGUNDA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL SEGUN RESOL. CU2-269/13 DEL 11-07-2013 CURADURÍA URBANA 2.- DOC. SE ARCHIVA EN LA 260-291348

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

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO BONAIRE-FIDUBOGOTA

NIT# 8001423837 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 28-08-2015 Radicación: 2015-260-6-19881

Doc: ESCRITURA 1868 DEL 23-07-2015 NOTARIA SEGUNDA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN CUANTO LOS LINDEROS CORRECTOS DE LAS UNIDADES QUE CONFORMAN LAS TORRES 7, 8, 9 Y 10, QUE POR ERROR SE DIGITARON EQUIVOCADAMENTE EN LA ESCRITURA PUB.8371 DE 10-DIC-2013 DE LA NOT. SEGUNDA DE CUCUTA.

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

A: CONJUNTO CERRADO BONAIRE

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 16-11-2016 Radicación: 2016-260-6-25866

Doc: ESCRITURA 3164 DEL 09-11-2016 NOTARIA SEPTIMA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$2,690,400

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA ABIERTA SOLO ESTE INMUBELE ESCRITURA 5881 DEL 10/9/2013 NOTARIA SEGUNDA DE CUCUTA

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

A: PROMOTORA DE INVERSIONES S.A. PROINSA - NIT 890506038-1

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 16-11-2016 Radicación: 2016-260-6-25866

Doc: ESCRITURA 3164 DEL 09-11-2016 NOTARIA SEPTIMA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$79,937,400

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA V.I.S, CON SUBSIDIO OTORGADO POR FONVIVIENDA

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO BONAIRE-FIDUBOGOTA - NIT 800142383.7



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

Certificado generado con el Pin No: 240719801397615565

Nro Matrícula: 260-294967

Pagina 4 TURNO: 2024-260-1-87309

Impreso el 19 de Julio de 2024 a las 09:15:37 AM

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

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

A: SUESCUN SANCHEZ EDGAR HERNANDO

CC# 1090375949 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 16-11-2016 Radicación: 2016-260-6-25866

Doc: ESCRITURA 3164 DEL 09-11-2016 NOTARIA SEPTIMA DE SAN JOSE DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: SUESCUN SANCHEZ EDGAR HERNANDO

CC# 1090375949

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 16-11-2016 Radicación: 2016-260-6-25866

Doc: ESCRITURA 3164 DEL 09-11-2016 NOTARIA SEPTIMA 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" EL COMPRADOR NO PODRÁ ENAJENAR LA VIVIENDA O DEJAR DE RESIDIR EN ELLA ANTES DE HABER TRANSCURRIDO 10 AÑOS CONTADOS DESDE LA FECHA DE SU TRANSFERENCIA.

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

DE: FONVIVIENDA

A: SUESCUN SANCHEZ EDGAR HERNANDO

CC# 1090375949

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 16-11-2016 Radicación: 2016-260-6-25866

Doc: ESCRITURA 3164 DEL 09-11-2016 NOTARIA SEPTIMA 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"

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

DE: FONVIVIENDA

A: SUESCUN SANCHEZ EDGAR HERNANDO

CC# 1090375949

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 16-11-2016 Radicación: 2016-260-6-25866

Doc: ESCRITURA 3164 DEL 09-11-2016 NOTARIA SEPTIMA 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: SUESCUN SANCHEZ EDGAR HERNANDO

CC# 1090375949

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

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 23-07-2019 Radicación: 2019-260-6-20123

Doc: RESOLUCION ADMINISTRATIVA N 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



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

Certificado generado con el Pin No: 240719801397615565

Nro Matrícula: 260-294967

Pagina 5 TURNO: 2024-260-1-87309

Impreso el 19 de Julio de 2024 a las 09:15:37 AM

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

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

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 CUCUTA FONDOVA-CUCUTA FUTURA

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 16-02-2024 Radicación: 2024-260-6-3201

Doc: CERTIFICADO 2485 DEL 28-09-2023 NOTARIA SETENTA Y NUEVE DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: \$50,700,000

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA ESPECIAL LEY 546 DE 1999 ESCRITURA 3164
DEL 09/11/2016

NOTARIA SEPTIMA DE SAN JOSE DE CUCUTA . ANEXA PAZ Y SALVO MUNICIPAL -VALORIZACION-VIGENCIA 2024

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

A: SUESCUN SANCHEZ EDGAR HERNANDO

CC# 1090375949

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *11*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-260-1-87309

FECHA: 19-07-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

MARTHA ELIANA PEREZ TORRENEGRA

REGISTRADORA PRINCIPAL