



QR validez del avalúo



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

Fecha del avalúo		Fecha de visita	23/11/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CL 13 3 56 MZ 30 LT 14 SABANA DE LOS TRAPICHES		
Barrio	SABANA DE LOS TRAPICHES		
Ciudad	Villa del Rosario		
Departamento	Norte de Santander		
Propietario	DORIS JOHANNA PARADA ROMERO		

Firmado electrónicamente en AvalSign. Hash: 984d255ac8

Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://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: VICTOR JOSE RIVERA RODRIGUEZ

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 **DORIS JOHANNA PARADA ROMERO** ubicado en la CL 13 3 56 MZ 30 LT 14 SABANA DE LOS TRAPICHES SABANA DE LOS TRAPICHES, de la ciudad de Villa del Rosario.

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 \$174,385,000.00 pesos m/cte (Ciento setenta y cuatro millones trescientos ochenta y cinco mil).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com

Bogotá D.C.-COLOMBIA

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	TERRENO	127.5	M2	\$430,000.00	31.44%	\$54,825,000.00
Area Construida	CASA	98	M2	\$1,220,000.00	68.56%	\$119,560,000.00
TOTALES					100%	\$174,385,000

Valor en letras
Ciento setenta y cuatro millones trescientos ochenta y cinco mil Pesos Colombianos

Perito actuante

CRISTIAN ANDRES SALAZAR HERREÑO
RAANro: AVAL-1090485735 C.C: 1090485735
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2024-11-26 12:51:00

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
C.C.:88229287
RAA : AVAL-88229287

VALORES/TIPO DE AREA.

INFORMACIÓN UVR

	Terreno	Construcción	Valor UVR	359.7374
Integral	1,367,725	1,779,439	Valor del avalúo en UVR	484,756.38
Proporcional	0	174,385,000	Valor asegurable	174,385,000
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12

Calificación garantía

Favorable

Observación calificación

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14Limitaciones al dominio: anotación 018 Hipoteca, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.

Observación

General: Inmueble ubicado en: el barrio la sabana de los trapiches, municipio de villa del rosario. **Al inmueble se llega así:** por la autopista internacional (Cúcuta - San Antonio), también se llega por el anillo vial sur-oriental. 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 018 Hipoteca, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.
Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 4, Closet: 3, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno
Acabados: El inmueble cuenta con los siguientes acabados: **Muros** pañetados y pintados. **Cubierta:**revestimiento liso. **Pisos** enchapados en cerámica. **Baño y cocina** enchapados en cerámica.

Código	LRCAJA-92694305	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	VICTOR JOSE RIVERA RODRIGUEZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	92694305	Teléfono	3212402384
Email	victor.rivera4305@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	DORIS JOHANNA PARADA ROMERO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	60446686	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CL 13 3 56 MZ 30 LT 14 SABANA DE LOS TRAPICHES				
Conjunto	N.A.				
Ciudad	Villa del Rosario	Departamento	Norte de Santander	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	SABANA DE LOS TRAPICHES	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIS vivienda de interes Social	Sometido a PH	No
Observación	Inmueble ubicado en: CL 13 3 56 MZ 30 LT 14 SABANA DE LOS TRAPICHES Al inmueble se llega así: autopista internacional (Cúcuta - San Antonio), también se llega por el anillo vial sur-oriental. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.				

Firmado electrónicamente en AvaliSign. Hash: 984d255ac8

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	127.50	
AREA CONSTRUIDA			M2	0	
ÁREAS CATASTRAL			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	128	
AREA CONSTRUIDA			M2	63	
AVALUO CATASTRAL 2024			PESOS	23.571.000	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	127.50	
AREA CONSTRUIDA			M2	120	
ÁREAS POR NORMA				VALOR	
Indice ocupación			0.77	98.175	
Indice construcción			2.50	318.75	
Forma Geometrica	RECTANGULAR	Frente	7.50		
Fondo	17	Relación frente fondo	7.50/17		
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	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.				

Firmado electrónicamente en AvalSign. Hash: 984d255ac8

**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.

Area Del Lote	127,5
Forma Del Lote	RECTANGULAR
Topografia	PLANA
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	1
Clasificacion Del Suelo	URBANO
Uso Principal Norma	RESIDENCIAL
Uso Compatible Norma	MIXTO
Uso Condicionado Norma	MIXTO
Uso Prohibido Norma	INDUSTRIAL
Tratamiento	N.A.
Actuaciones Estrategicas	N.A.
Indice DeOcupacion	0.77
Indice DeContruccion	2.50
Antejardin	3
AislamientoPosterior	3
Aislamiento Lateral	0
Altura Permitida	3
Densidad	40-60 VI/HA
Amenaza Riesgo Inundacion	BAJA
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	BAJA
Suelos De Proteccion	N.A.
Patrimonio	N.A.
Observaciones Reglamentación urbanística:	

Indices Norma

desarrollo y, en todo caso, se calculará buscando generar el máximo número de soluciones posibles en las condiciones de precio de las viviendas de interés social Tipo 1 y 2 que establecen las normas vigentes.

Índices. Para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, se tomaran en cuenta los siguientes índices:

Tabla N° 24. Índice de Ocupación

Tipo Vivienda	Índice Ocupación	Índice Construcción
Unifamiliar	0.77	2.50
Bifamiliar/trifamiliar	0.80	3.50
Multifamiliar (Mas de 3 viviendas)	0.85	6.00

Estacionamientos. Para el desarrollo de proyectos de viviendas de interés social, dadas las condiciones de áreas mínimas de lotes, no se exigirán estacionamientos al interior de los lotes, ni para cada una de las unidades de vivienda que se proyecten.

Solo para el caso de proyectos de uso multifamiliar ya sea en conjuntos o agrupaciones abiertas, se exigirán estacionamientos en proporción de un (1) cupo por cada ocho (8) viviendas, los cuales podrán proyectarse

Areas o Documentos

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co



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

Certificado generado con el Pin No: 2411198710104082630 **Nro Matrícula: 260-91661**

Pagina 1 TURNO: 2024-260-1-140600

Impreso el 19 de Noviembre de 2024 a las 08:17:50 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: VILLA DEL ROSARIO VEREDA: VILLA ROSARIO

FECHA APERTURA: 04-02-1987 RADICACIÓN: 87-198 CON: ESCRITURA DE: 26-08-1986

CODIGO CATASTRAL: 54874010101860014000 COD CATASTRAL ANT: 010101860014000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CONTENIDOS EN LA ESCRITURA #3402 DEL 26-08-86 NOTARIA 3.CUCUTA. UN LOTE DE TERRENO CON UN AREA DE 127.50 M2.-JUNTO CON LA CASA SOBRE EL CONSTRUIDA CONFORME ESCRITURA PUBLICA N° 1686 DE FECHA 06/06/ 1991 NOTARIA SEGUNDA DE CUCUTA.-

Areas o Documentos

Imprenta Nacional Offset



-2-

AB 18222927

con un área de: 127.50Mts2., inscrito en

el catastro como predio urbano No. 04-00

056-0014-000 , y alinderado así: NORTE:

En 7.50 mts con la calle 6A de la Urbaniza

ción; SUR: En 7.50 mts con el lote No. 13

propiedad del VENDEDOR; ORIENTE: En 17.00 mts

con el lote No. 16 de propiedad del vendedor; OCCIDENTE: En 17.00

mts con el lote No. 12 propiedad del vendedor.

El inmueble anteriormente descrito se identifica con el Núme

ro de Matrícula Inmobiliaria No. 260- 0091661 de Cúcuta. No -

obstante la cabida y linderos acabados de expresar la venta

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2171	EscrituraDePropiedad	12/09/2017	CUARTA	San Jose de Cucuta

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
260-91661	19/11/2024	54874010101860014000	CASA

Observación

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 018 Hipoteca, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
1	Privado-Integral vivienda	Privado-Integral vivienda	N/A	Mt2	Sencillo	Lineal	Si	NO	1

Observación

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

SERVICIOS PÚBLICOS

	Sector	Inmueble
Energía	SI	SI
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Gas	SI	SI

AMOBLAMIENTO URBANO

	Sector
Alumbrado	SI
Arborizacion	SI
Alamedas	NO
Ciclo rutas	NO

CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografia	Inclinada
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	300-400	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	300-400	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	mas de 500	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	concreto flexible.	
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Bueno	300-400			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	- Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado. No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.				

Firmado electrónicamente en AvalSign. Hash: 984d255ac8

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	No disponibles	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	1991	Edad Inmueble	33 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	No aporta				
Observación	<p>Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.</p> <p>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	1	Comedor	1	Cocina	Semilnt
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	4
Closet	3	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 4, Closet: 3, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

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

Observación	El inmueble cuenta con los siguientes acabados: Muros pañetados y pintados. Cubierta :revestimiento liso. Pisos enchapados en cerámica. Baño y cocina enchapados en cerámica. Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita.
-------------	---

Dirección: CL 13 3 56 MZ 30 LT 14 SABANA DE LOS TRAPICHES | SABANA DE LOS TRAPICHES | Villa del Rosario | Norte de Santander



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 7.86401
GEOGRAFICAS : 7° 51' 50.436''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -72.47557
GEOGRAFICAS : 72° 28' 32.052''

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	sabana de los trapiches	\$170,000,000	0.95	\$161,500,000	321 9284417	90	75	\$1,500,000	\$112,500,000
2	sabana de los trapiches	\$180,000,000	0.95	\$171,000,000	(607) 5821919	95	80	\$1,500,000	\$120,000,000
3	los trapiches	\$170,000,000	0.95	\$161,500,000	6017868754	90	76	\$1,500,000	\$114,000,000
Del inmueble						127.5	98		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$49,000,000	\$544,444	1	1	1.00	\$544,444
2	\$51,000,000	\$536,842	1.0	1.0	1.00	\$536,842
3	\$47,500,000	\$527,778	1.0	1.0	1.00	\$527,778
					PROMEDIO	\$536,354.78
					DESV. STANDAR	\$8,344.01
					COEF. VARIACION	1.56%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$430,000.00	AREA	127.5	TOTAL	\$54,825,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA	98	TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$54,825,000.00					

Observaciones:					
Enlaces:					
1.- https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-39b8-258c229c549d-9249-4518c365-6428?page=1&pos=26&l_sec=1&l_pvid=857bee12-21e4-4828-b7d8-70474d8e03b8					
2.- https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-7b78-cd271f1d0d0a-8b23-192524b-ecfb?page=1&pos=25&l_sec=1&l_pvid=857bee12-21e4-4828-b7d8-70474d8e03b8					
3.- https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3199-5621080a266-b33b-d129daf7-5b3a?page=1&pos=22&l_sec=1&l_pvid=baf2c909-71bd-49a2-8ee7-a36bdbcd9f6b					

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	121
Area construida vendible	98
Valor M2 construido	\$1,700,000
Valor reposición M2	\$166,600,000
Valor reposición presupuesto M2	\$1,700,000
Fuente	IGAC JUN 2024- TIPOLOGIAS CONSTRUCTIVAS
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,700,000
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	100
VetusTez	33
Edad en % de vida útil	33 %
Fito y corvin %	28.26 %
Valor reposición depreciado	\$1,219,580
Valor adoptado depreciado	\$1,220,000
Valor total	\$119,560,000

Firmado electrónicamente en AvalSign. Hash: 984d255ac8

Firmado electrónicamente en AvalSign. Hash: 984d255ac8

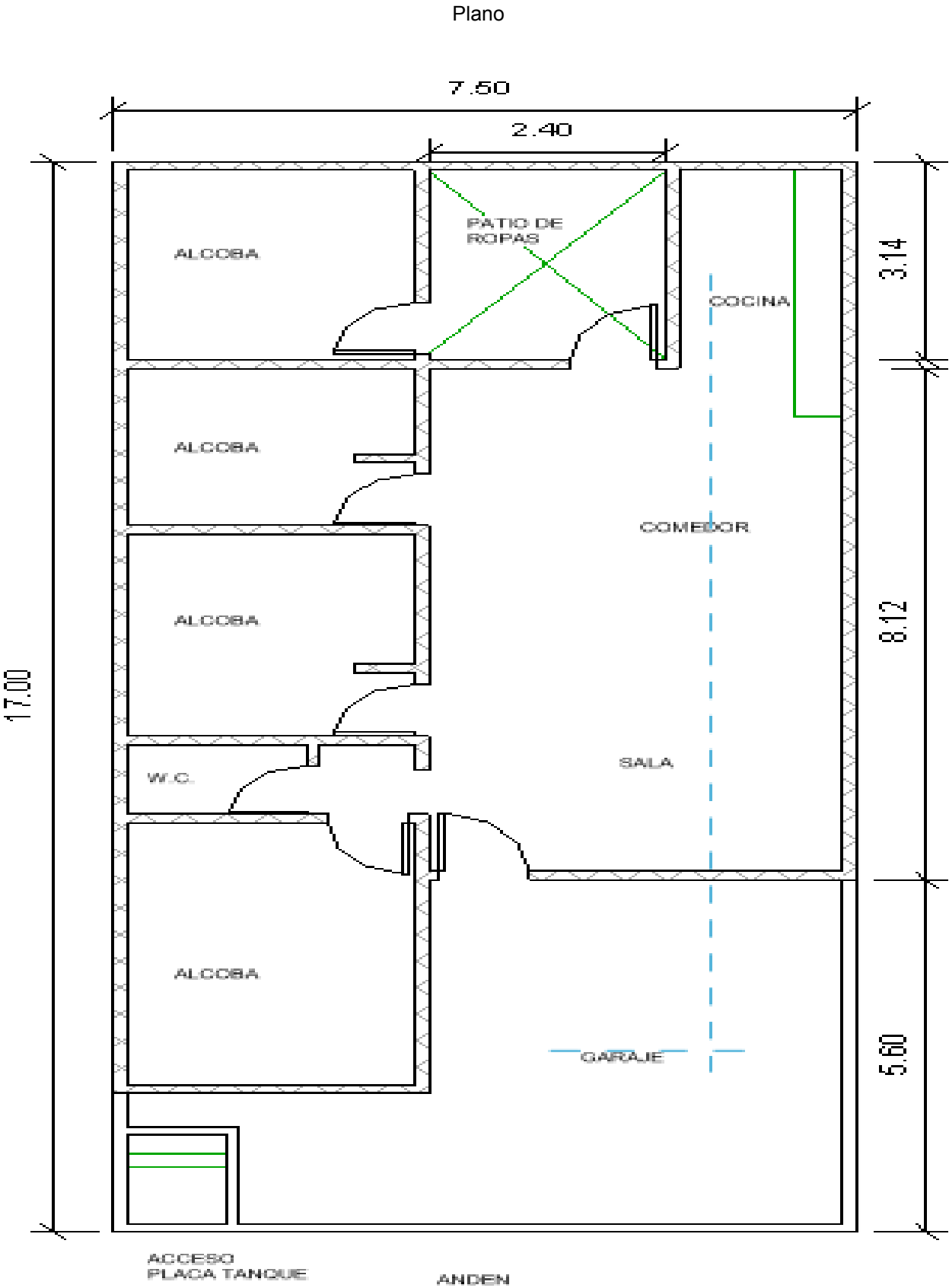


Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Habitación 1



Habitación 2



Closet 1



Habitación 3



Closet 2



Habitación 4



Closet 3



Baño Social 1



Garaje



PLACA TANQUE



DETALLE CUBIERTA



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-92694305



PIN de Validación: s2ad09kd



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 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

Página 1 de 4



PIN de Validación: s2ad09ld



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
03 Nov 2023Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
03 Nov 2023Regimen
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 2023Regimen
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 2023Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: s2ad09ld



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 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: a2ad09fd



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

Quel verificar 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

a2ad09fd

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 Noviembre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



TRAZABILIDAD DE FIRMAS

Fechas y horas en UTC-0500 | Bogotá. Flujo de firmasVersión 1.0 AvalSign.

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-92694305
	Hash documento:	984d255ac8
	Fecha creación:	2024-11-26 10:51:22

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

<div>Perito actuante: </div> <div>CRISTIAN ANDRES SALAZAR HERREÑO</div> <div>Documento: 1090485735</div> <div>Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 493388</div>	
<div>Puntos de autenticación: Correo electrónico: cristian.andres182@hotmail.com Celular: 3142494658</div> <div>Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM</div> <div>IP registrada de: Perito 190.90.0.83 2024-11-26 12:51:00</div>	

dato





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

Certificado generado con el Pin No: 2411198710104082630

Nro Matrícula: 260-91661

Pagina 1 TURNO: 2024-260-1-140600

Impreso el 19 de Noviembre de 2024 a las 08:17:50 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: VILLA DEL ROSARIO VEREDA: VILLA ROSARIO

FECHA APERTURA: 04-02-1987 RADICACIÓN: 87-198 CON: ESCRITURA DE: 26-08-1986

CODIGO CATASTRAL: 54874010101860014000 COD CATASTRAL ANT: 010101860014000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CONTENIDOS EN LA ESCRITURA #3402 DEL 26-08-86 NOTARIA 3.CUCUTA. UN LOTE DE TERRENO CON UN AREA DE 127.50 M2.-JUNTO CON LA CASA SOBRE EL CONSTRUIDA CONFORME ESCRITURA PUBLICA N° 1686 DE FECHA 06/06/ 1991 NOTARIA SEGUNDA DE CUCUTA.-

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 127 CENTIMETROS CUADRADOS: 5000

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

PRIMERO.- REGISTRO DEL 07-01-87 ESCRIT.#3402 DEL 26-08-86 NOTARIA 3. CUCUTA.DIVISION MATERIAL. A: SOC. URBANIZADORA LOS TRAPICHES LTDA 1987.SEGUNDO.-REGISTRO DEL 05-11-85 ESCRIT.#4152 DEL 17-10-85 NOTARIA 3. CUCUTA COMPRAVENTA.MODO ADQUIRIR DE: MORELLI LAZARO CAYETANO JOSE A: SOC.URBANIZADORA LOS TRAPICHES LTDA. 1985.TERCERO.-REGISTRO DEL 05-11-85 ESCRIT.#4152 DEL 17-10-85 NOTARIA 3. CUCUTA DESENGLOBE. A: MORELLI LAZARO CAYETANO JOSE 1985.CUARTO.-REGISTRO DEL 10-03-78 RESOL.#0332 DEL 10-02-78 SUPERINTENDENCIA BANCARIA PERMISO PARA CONSTRUIR DE: SUPERINTENDENCIA BANCARIA A: MORELLI LAZARO CAYETANO 1978.QUINTO.-REGISTRO DEL 08-05-74 ESCRIT.#309 DEL 13-02-74 NOTARIA 2. CUCUTA COMPRAVENTA.MODO ADQUIRIR DE: SOSA PUCCINI MARIO A: MORELLI LAZARO CAYETANO SEXTO.-REGISTRO DEL 28-11-68 ESCRIT.#2049 DEL 27-11-68 NOTARIA 2. CUCUTA. DIVISION MATERIAL MODO ADQUIRIR DE: SOSA PUCCINI MARIO. MORELLI LAZARO CAYETANO A: SOSA PUCCINI MARIO . MORELLI LAZARO CAYETANO 1968.SEPTIMO.- REGISTRO DEL 28-11-68 ESCRIT.#2049 DEL 27-11-68 NOTARIA 2. CUCUTA COMPRAVENTA. MODO ADQUIRIR DE: CARDENAS DE SOSA MIREYA A: SOSA PUCCINI MARIO. MORELLI LAZARO CAYETANO 1968.OCTAVO.-REGISTRO DEL 17-12-1927 SENTENCIA #. SIN ADJUDICACION SUCESION ,MODO ADQUIRIR DE: CARDENAS CONTRERAS RAFAEL A: CARDENAS DE SOSA MIREYA 1927.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CL 13 3 56 MZ 30 LT 14 SABANA DE LOS TRAPICHES

DETERMINACION DEL INMUEBLE: SIN_SELECCIONAR

DESTINACION ECONOMICA:

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

260 - 91536

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 05-11-1985 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 4152 DEL 17-10-1985 NOTARIA 3 DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$81,000,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA MAYOR EXTENSION

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

DE: URBANIZADORA LOS TRAPICHES LTDA.



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

Certificado generado con el Pin No: 2411198710104082630 Nro Matrícula: 260-91661
Pagina 2 TURNO: 2024-260-1-140600

Impreso el 19 de Noviembre de 2024 a las 08:17:50 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: CORPORACION CAFETERA DE AHORRO Y VIVIENDA "CONCASA".

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 07-01-1987 Radicación: 198

Doc: ESCRITURA 3402 DEL 26-08-1986 NOTARIA 3 DE CUCUTA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 350 CONSTITUCION URBANIZACION

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

A: SOCIEDAD URBANIZADORA LOS TRAPICHES LTDA. X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 14-07-1987 Radicación: 10612

Doc: RESOLUCION 2936 DEL 09-07-1987 SUPERBANCARIA DE CUCUTA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 999 PERMISO PARA ANUNCIAR Y DESARROLLAR ACTIVIDAD ENAJENACION 50 VIVIENDAS UNIFAMILIARES

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

DE: SUPERINTENDENCIA BANCARIA
A: URBANIZADORA LOS TRAPICHES LTDA. X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 18-07-1991 Radicación: 10652

Doc: ESCRITURA 1686 DEL 06-06-1991 NOTARIA 2 DE CUCUTA VALOR ACTO: \$2,750,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: URBANIZADORA LOS TRAPICHES LTDA.
A: ARROYO CHAVERRA OTONIEL X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 18-07-1991 Radicación: 10652

Doc: ESCRITURA 1686 DEL 06-06-1991 NOTARIA 2 DE CUCUTA VALOR ACTO: \$2,000,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA

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

DE: ARROYO CHAVERRA OTONIEL X
A: CORPORACION CAFETERA DE AHORRO Y VIVIENDA "CONCASA".

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 16-01-1992 Radicación: 826

Doc: ESCRITURA 4905 DEL 27-12-1991 NOTARIA 3 DE CUCUTA VALOR ACTO: \$81,000,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: CORPORACION CAFETERA DE AHORRO Y VIVIENDA "CONCASA".
A: URBANIZADORA LOS TRAPICHES LTDA.



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

Certificado generado con el Pin No: 2411198710104082630

Nro Matrícula: 260-91661

Pagina 3 TURNO: 2024-260-1-140600

Impreso el 19 de Noviembre de 2024 a las 08:17:50 AM

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

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

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 10-09-1993 Radicación: 17976

Doc: OFICIO 1065 DEL 01-09-1993 JUZ.1.C.CTO. DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 402 EMBARGO ACCION REAL

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

DE: CONCASA

A: ARROYO CHAVERRA OTONIEL

X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 03-05-1994 Radicación: 8646

Doc: OFICIO 063 DEL 25-01-1994 JUZ.1.C.CTO. DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION: 791 CANCELACION EMBARGOS OFICIO #1065

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

DE: CONCASA

A: ARROYO CHAVERRA OTONIEL

X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 29-11-1996 Radicación: 1996-26641

Doc: ESCRITURA 2.186 DEL 21-11-1996 NOTARIA PRIMERA DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$3,200,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA BF.#76770 \$32.000.

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

DE: ARROYO CHAVERRA OTONIEL

CC# 19475537

A: ROMERO ORTEGA DORIS LUDY

CC# 37242409 X

A: ROMERO ORTEGA LUZ MARINA

CC# 60306885 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 04-05-2000 Radicación: 2000-10634

Doc: OFICIO 929. DEL 25-04-2000 JUZG.SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL. DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 401 EMBARGO ACCION PERSONAL RADICADO #0151/00.

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

DE: NEME LTDA

A: ROMERO ORTEGA DORIS LUDY

X

A: ROMERO ORTEGA LUZ MARINA

X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 24-05-2000 Radicación: 2000-12233

Doc: OFICIO 252 DEL 24-01-2000 JUZ.PROMISCOUO DEL CRTO. DE LOS PATIOS

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 10

ESPECIFICACION: CANCELACION: 790 CANCELACION EMBARGO ACCION PERSONAL OFICIOSAMENTE.ART558 C.P.C. OFICIO # 929 DEL 25-04/2000

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: 2411198710104082630 Nro Matrícula: 260-91661
Pagina 4 TURNO: 2024-260-1-140600

Impreso el 19 de Noviembre de 2024 a las 08:17:50 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

DE: NEME LTDA.

A: ROMERO ORTEGA DORIS LUDY X
A: ROMERO ORTEGA LUZ MARINA X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 24-05-2000 Radicación: 2000-12233

Doc: OFICIO 252 DEL 24-01-2000 JUZ.PROMISCOUO DEL CRTO. DE LOS PATIOS VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 402 EMBARGO ACCION REAL HIPOTECARIO.# 678/99

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

DE: BANCAFE
A: ROMERO ORTEGA DORIS LUDY X
A: ROMERO ORTEGA LUZ MARINA X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 09-03-2017 Radicación: 2017-260-6-5189

Doc: OFICIO 2137 DEL 06-07-2004 JUZGADO PROMISCOUO DEL CIRCUITO DE LOS PATIOS VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 12

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO ACCION REAL - OFICIO 252 DE FECHA 24/01/2000 DEL JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE LOS PATIOS

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

DE: BANCAFE
A: ROMERO ORTEGA DORIS LUDY CC# 37242409
A: ROMERO ORTEGA LUZ MARINA CC# 60306885

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 09-03-2017 Radicación: 2017-260-6-5189

Doc: OFICIO 2137 DEL 06-07-2004 JUZGADO PROMISCOUO DEL CIRCUITO DE LOS PATIOS VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL RAD. 0151-00, QUEDA A DISPOSICION DEL JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE CUCUTA

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

DE: NEME LTDA
A: ROMERO ORTEGA DORIS LUDY CC# 37242409
A: ROMERO ORTEGA LUZ MARINA CC# 60306885

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 09-03-2017 Radicación: 2017-260-6-5193

Doc: OFICIO 0952 DEL 16-04-2010 JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE SAN JOSE DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 14

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PER OFICIO 2137 DE FECHA



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

Certificado generado con el Pin No: 2411198710104082630

Nro Matrícula: 260-91661

Pagina 5 TURNO: 2024-260-1-140600

Impreso el 19 de Noviembre de 2024 a las 08:17:50 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

06/07/2004 DEL JUZGADO PROMISCOUO DEL CIRCUITO DE LOS PATIOS

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

DE: NEME LTDA

A: ROMERO ORTEGA DORIS LUDY

CC# 37242409

A: ROMERO ORTEGA LUZ MARINA

CC# 60306885

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 06-09-2017 Radicación: 2017-260-6-21628

Doc: CERTIFICADO 16827 DEL 30-08-2017 NOTARIA VEINTINUEVE DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: \$2,000,000

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA ESCRITURA 1686 DEL 06/6/1991 NOTARIA 2 DE CUCUTA- LEY 546/1999

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: ARROYO CHAVERRA OTONIEL

CC# 19475537

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 18-09-2017 Radicación: 2017-260-6-22685

Doc: ESCRITURA 2171 DEL 12-09-2017 NOTARIA CUARTA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$110,000,000

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: ROMERO ORTEGA DORIS LUDY

CC# 37242409

DE: ROMERO ORTEGA LUZ MARINA

CC# 60306885

A: PARADA ROMERO DORIS JOHANNA

CC# 60446686 X

ANOTACION: Nro 018 Fecha: 18-09-2017 Radicación: 2017-260-6-22685

Doc: ESCRITURA 2171 DEL 12-09-2017 NOTARIA CUARTA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: PARADA ROMERO DORIS JOHANNA

CC# 60446686

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *18*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 3

Nro corrección: 1

Radicación: 96-2847

Fecha: 25-11-1996

POR ERROR EN LA TRANSCRIPCION DEL FOLIO MANUAL AL MAGNETICO SE COLOCA LA X AL PROPIETARIO CONFORME A LA RESOLUCION #1686 DEL 06-06-91 NOTARIA 2. VALE. ART. 35 DECRETO 1250/70.

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: 2010-260-3-444

Fecha: 14-11-2010



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

Certificado generado con el Pin No: 2411198710104082630

Nro Matrícula: 260-91661

Pagina 6 TURNO: 2024-260-1-140600

Impreso el 19 de Noviembre de 2024 a las 08:17:50 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

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

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 2

Radicación: 2024-260-3-2716

Fecha: 07-11-2024

SE ADICIONA EN CABIDA Y LINDERO JUNTO CON LA CASA SOBRE EL CONSTRUIDA CONFORME ESCRITURA PUBLICA N° 1686 DE FECHA 06/06/
1991 NOTARIA SEGUNDA DE CUCUTA.-"VALE ART 59 LEY 1579/2012"

Superintendencia de Notariado y Registro de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta, D.P. Superintendencia de Notariado y Registro de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta, D.P. Superintendencia de Notariado y Registro de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta, D.P. Superintendencia de Notariado y Registro de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta, D.P. Superintendencia de Notariado y Registro de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta, D.P. Superintendencia de Notariado y Registro de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta, D.P. Superintendencia de Notariado y Registro de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta, D.P. Superintendencia de Notariado y Registro de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta, D.P. Superintendencia de Notariado y Registro de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta, D.P.

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-260-1-140600

FECHA: 19-11-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

Superintendencia de Notariado y Registro de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta, D.P. Superintendencia de Notariado y Registro de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta, D.P. Superintendencia de Notariado y Registro de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta, D.P. Superintendencia de Notariado y Registro de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta, D.P. Superintendencia de Notariado y Registro de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta, D.P. Superintendencia de Notariado y Registro de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta, D.P. Superintendencia de Notariado y Registro de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta, D.P. Superintendencia de Notariado y Registro de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta, D.P. Superintendencia de Notariado y Registro de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta, D.P.

MARTHA ELIANA PEREZ TORRENEGRA
REGISTRADORA PRINCIPAL

Superintendencia de Notariado y Registro de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta, D.P. Superintendencia de Notariado y Registro de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta, D.P. Superintendencia de Notariado y Registro de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta, D.P. Superintendencia de Notariado y Registro de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta, D.P. Superintendencia de Notariado y Registro de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta, D.P. Superintendencia de Notariado y Registro de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta, D.P. Superintendencia de Notariado y Registro de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta, D.P. Superintendencia de Notariado y Registro de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta, D.P. Superintendencia de Notariado y Registro de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta, D.P.

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública

Firmado electrónicamente