



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1092335634

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	DANIEL ALEXANDER GRIMALDO LAGOS	FECHA VISITA	11/01/2025
NIT / C.C CLIENTE	1092335634	FECHA INFORME	13/01/2025
DIRECCIÓN	CL 1 B # 2 - 14 TORRE DE SANTA INES URB SANTA INES APTO 603 A TORRE A GR COMUN EXCLUSIVO 603A	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 3	EDAD (AÑOS)	13 años
BARRIO	Urbanización Santa Ines	REMODELADO	
CIUDAD	Cucuta	OCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Norte de Santander	TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	LILIANA GONZALEZ JAIME		
IDENTIFICACIÓN	60323174		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	Anuar Rodríguez Hernández				
NUM.	2076 EscrituraDe	NOTARIA	6a	FECHA	27/07/2021
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Cucuta	DEPTO	Norte de Santander		
ESCRITURA					
CEDULA	54-001-01-05-0013-0093-901				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No aportada				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	Torres de Santa Ines				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	178000	VRxM2	3266.06
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.835 %				

M. INMOB.	N°
260-282238	APARTAMENTO 603 A TORRE A
MATRICULA	NRO. GARAJE
Común uso exclusivo	603 A

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto del presente avalúo es el Apartamento 603 A de la Torre A del Conjunto Torres de Santa Ines, ubicado en la Calle 1 B # 2 - 14 de la Urbanización Santa Inés, Municipio de San José de Cúcuta, Departamento Norte de Santander.
(Según Catastro: C 1 B 2 14 APTO 603 A TORRE A TORRES).

DEPENDENCIAS					
Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Integral	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	0
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	1
Garajes	1	Exclusivo	SI	Sencillo	SI
Cubierto	SI	Privado	NO	Doble	NO
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	0

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 141,134,998

VALOR ASEGURABLE \$ COP 141,134,998

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

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

NOMBRES Y FIRMAS

LILIANA GONZALEZ JAIME
Perito Actuante
C.C: 60323174 RAA: AVAL-60323174
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-01-12 13:13:00

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

Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.

Área de actividad

Uso principal

Tipo de proyecto

Total unidades de vivienda

Garajes

Tipo de Garaje

Residencial.

Vivienda

Apartamento

120

Si tiene No. 1

Común uso exclusivo

Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.

Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: ACUERDO NO.022 DE 19 DE DIC. DE 2019 CUCUTA

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS

UND

VALOR

AREA PRIVADA

M2

54.50

ÁREAS CATASTRAL

UND

VALOR

AREA

M2

52

AVALUO

PESOS

120.953.000

CATASTRAL 2025

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA

UND

VALOR

AREA PRIVADA MEDIDA

M2

54.50

ÁREAS VALORADAS

UND

VALOR

AREA PRIVADA VALORADA

M2

54.50

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 1 B # 2 - 14 TORRE DE SANTA INES URB SANTA INES APTO 603 A TORRE A | GR COMUN EXCLUSIVO 603A | Urbanización Santa Ines | Cucuta | Norte de Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 688, fecha: 02/04/2012, Notaría: 6a y ciudad: Cúcuta.

SECTOR

Uso predominante

Residencial

Demanda / interés

Media

Nivel de equipamiento

Distancias aprox.

Comercial

Bueno

0-100

Escolar

Regular

mas de 500

Asistencial

Regular

mas de 500

Estacionamientos

Áreas verdes

Regular

mas de 500

Zonas recreativas

Regular

mas de 500

Tiene / No tiene

Estado de conserv.

Andenes

SI

Bueno

Sardineles

SI

Bueno

Vias 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

Impacto Ambiental

Aire:

SI

Zonas verdes:

SI

Arborización:

SI

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

10

N° de Sótanos

1

Vida Util

100 años

Vida Remanente

87

Estructura

Tradicional

Material de Construcción

concreto reforzado

Fecha de Remodelación

Daños previos

NO

Ubicación

Apartamento Interior

Ajuste sismo resistente

SI

Cubierta

Placa de concreto

Fachada

graniplast

Ancho Fachada

Mayor 9 metros

Irregularidad Planta

No

Irregularidad Altura

No

Tipologia Vivienda

Edificio en Altura - Piso en Manzana

Año de Construcción

2012

Comentarios de estructura

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.

Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com

2 / 13

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apto 603 A	54.50	M2	\$2,589,633.00	100.00%	\$141,134,998.50
TOTALES					100%	\$141,134,998
Valor en letras			Ciento cuarenta y un millones ciento treinta y cuatro mil novecientos noventa y ocho Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$141,134,998

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:	Se encontraron apartamentos dentro del conjunto objeto de remodelación.

SALVEDADES

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

Garaje: Al Apartamento 603 A de la Torre A se le asignó un (1) parqueadero de uso exclusivo, el 603 A, ubicado en el sótano de la Torre A.

Entorno: Vecindario con buen amoblamiento urbano. Vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado. IMPACTOS AMBIENTALES NEGATIVOS, no se observa afectaciones ambientales. De orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio. La vía de acceso al Conjunto Cerrado Torres de Santa Inés es la Calle 1 B y se encuentra en buen estado de conservación.

Propiedad horizontal: Escritura: 688, Fecha escritura: 02/04/2012, Notaría escritura: 6a, Ciudad escritura: Cúcuta, Administración: \$178.000, Total unidades: 120, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 10, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Zonas verdes: Si, Citófono: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Jardín infantil: Si, Terraza comunal: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1

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

Acabados: Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento. Pisos en Cerámica. Paredes estucadas y pintadas. Puertas en madera. Ventanas en aluminio. Enchapes en Baños y Cocina. Muebles de madera en Cocina.

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

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica 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	Torres de Santa Inés	9	\$160,000,000	0.97	\$155,200,000	1	\$	0	\$	\$2,847,706.42	313 650 6705
2	Torres de Santa Inés	3	\$147,000,000	0.97	\$142,590,000	1	\$	0	\$	\$2,616,330.28	3042165493
3	Torres de Santa Inés	4	\$140,000,000	0.97	\$135,800,000	1	\$	0	\$	\$2,491,743.12	322 910 0091
4	Torres de Santa Inés	3	\$135,000,000	0.97	\$130,950,000	1	\$	0	\$	\$2,402,752.29	3132033317
Del inmueble		6				1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	12		54.50	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,847,706.42
2	12		54.50	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,616,330.28
3	12		54.50	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,491,743.12
4	12		54.50	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,402,752.29
	13 años									
									PROMEDIO	\$2,589,633.03
									DESV. STANDAR	\$193,064.29
									COEF. VARIACION	7.46%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,782,697.32	TOTAL	\$151,657,003.95
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,396,568.73	TOTAL	\$130,612,996.05
VALOR TOTAL	\$141,134,998.50			

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://avaluopriminmobiliario.com/propiedad/apartamento-en-venta-torres-de-santa-ines-id-814>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CL 1 B # 2 - 14 TORRE DE SANTA INES URB SANTA INES
APTO 603 A TORRE A | GR COMUN EXCLUSIVO 603A |
Urbanización Santa Ines | Cucuta | Norte de Santander

COORDENADAS (DD)

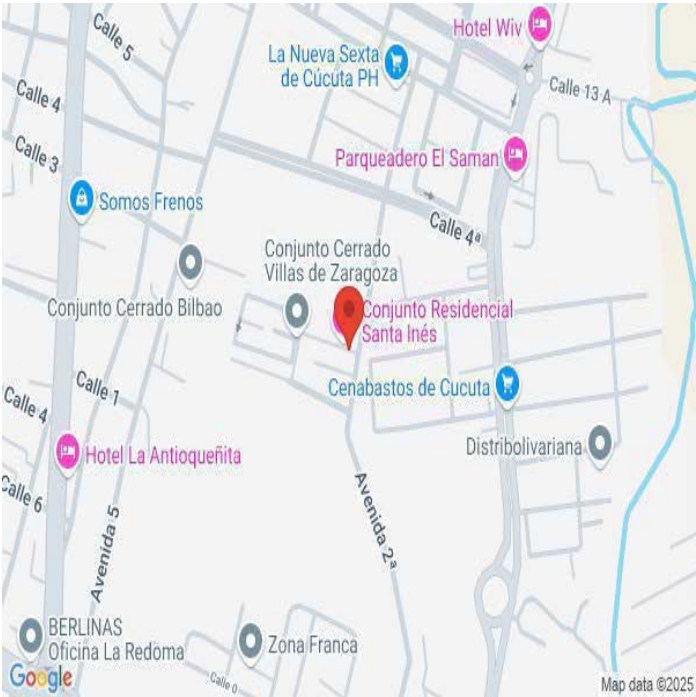
Latitud: 7.925868

Longitud:-72.495734

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 7° 55´ 33.1248’’

Longitud:72° 29´ 44.6418’’

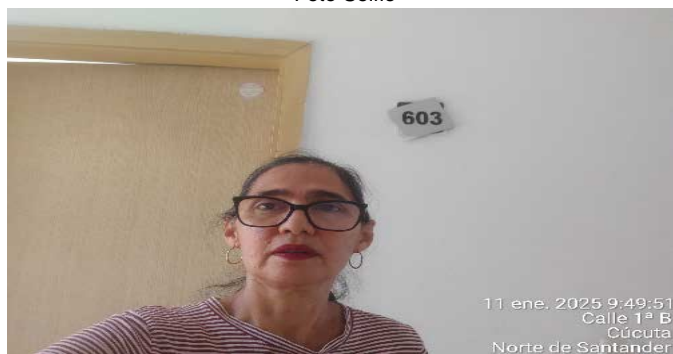


PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



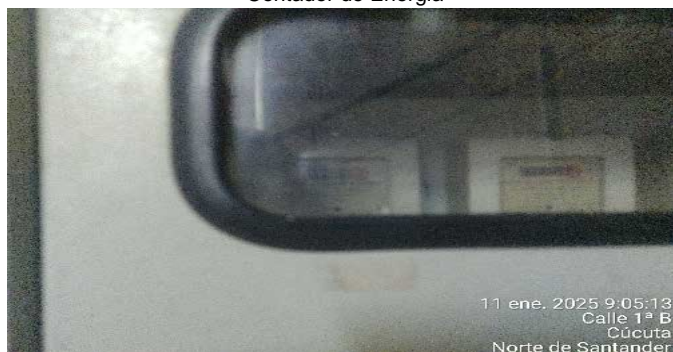
Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS General

Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Cocina

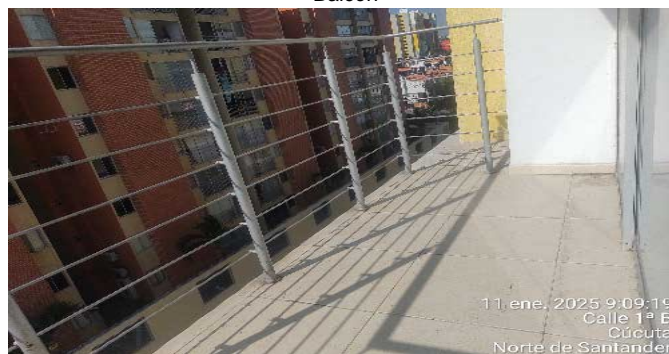


FOTOS General

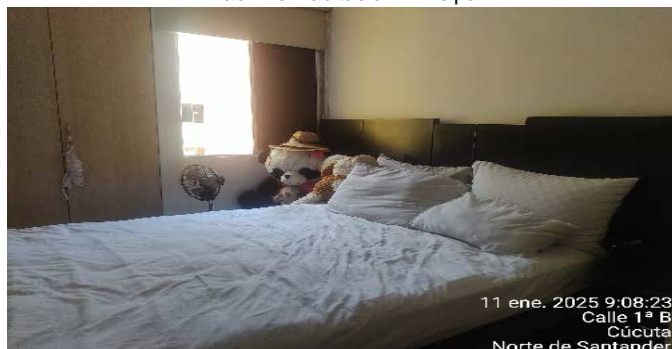
Zona de Ropas



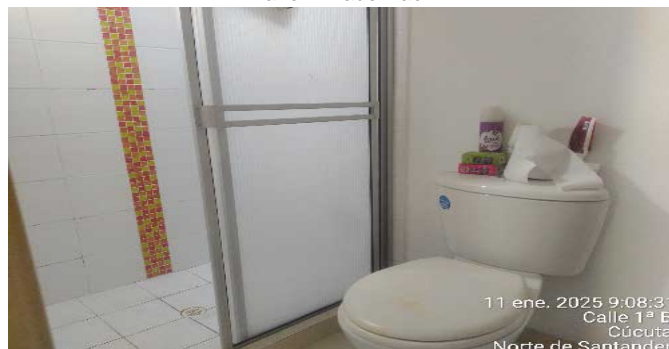
Balcón



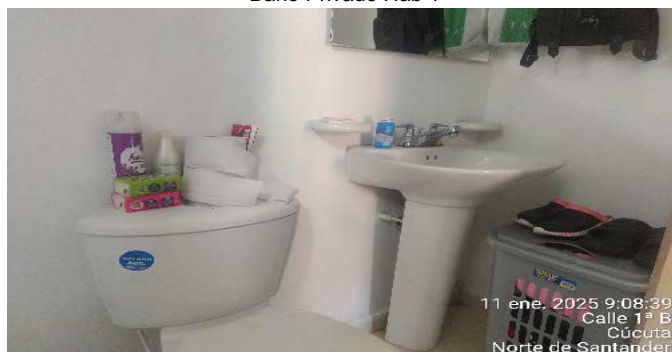
Hab. 1 o Habitación Principal



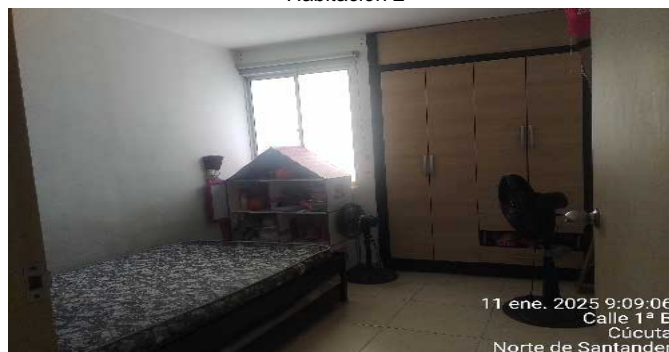
Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3

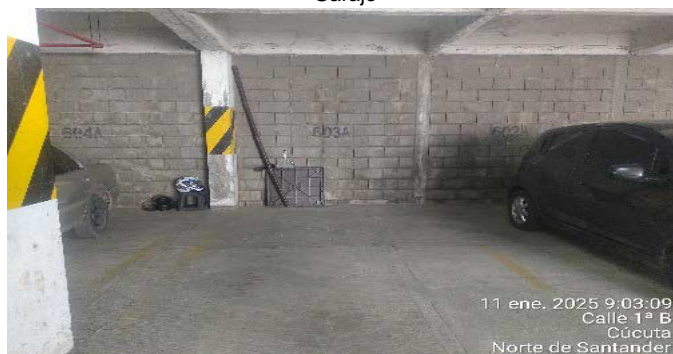


Baño Social 1

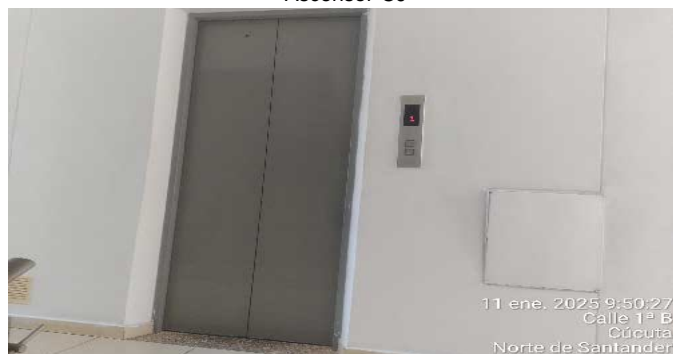


FOTOS General

Garaje



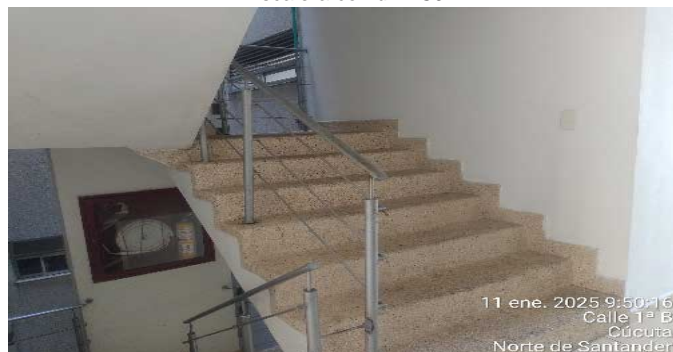
Ascensor-CJ



Zonas verdes-Conjunto



Escalera común - CJ



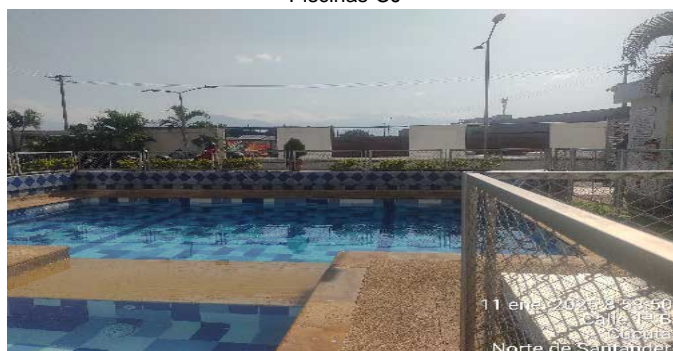
Salón Social-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Piscinas-CJ



Depósito de basuras



FOTOS General

Deposito de gas domiciliario



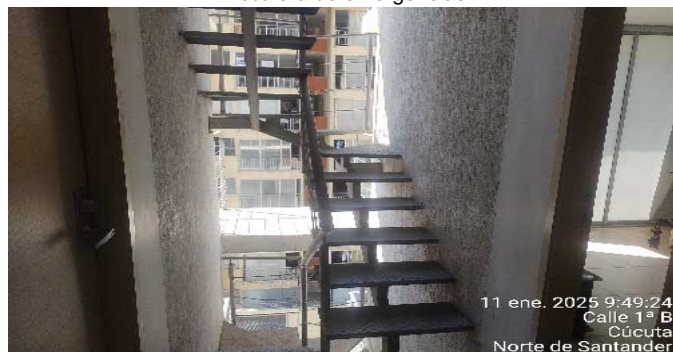
Subestación electrica



Parqueaderos visitantes en el exterior



Escalera de emergencias



Garaje para motos



CRUCE CARTOGRÁFICO**Areas o Documentos**

ART 8 PAR. 4 LEY 1579/2012

MATRICULA INMOBILIARIA	260-282238	CÓDIGO CATASTRAL	010500130093901	
UBICACIÓN DEL PREDIO	MUNICIPIO		DEPARTAMENTO	
	CUCUTA		NORTE DE SANTANDER	
URBANO	<input checked="" type="checkbox"/>	NOMBRE O DIRECCION:		
RURAL	<input type="checkbox"/>	APARTAMENTO 603A CON USO EXCLUSIVO DEL PARQUEADERO 603A QUE HACEN PARTE DE LA TORRE A UBICADO EN LA CALLE 1B No. 2-14 TORRES DE SANTA INES URBANIZACION SANTA INES		
DOCUMENTO				
CLASE	NUMERO	FECHA	OFICINA DE ORIGEN	CIUDAD
ESCRITURA PUBLICA	2.076	27/JULIO/2021	NOTARIA SEXTA	CUCUTA
NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO				

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:** ET --- **SIN Estrato:** SE --- **Matrícula inmobiliaria:** M.I. --- **Certificado de libertad y tradición:** CLT --- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADE 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-1092335634



PIN de Validación: a8df0a74



<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) LILIANA GONZALEZ JAIME, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 60323174, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 05 de Junio de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-60323174.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) LILIANA GONZALEZ JAIME 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
05 Jun 2019

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
17 Abr 2024

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
17 Abr 2024

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a8df0a74



Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CÚCUTA, NORTE DE SANTANDER

Dirección: CALLE 15AN # 17E - 36 NIZA

Teléfono: 3183900001 - 5762294

Correo Electrónico: lili_go_67@hotmail.com

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

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos- EDUAMERICA Centro de Estudios Técnicos y Empresariales

Arquitecto - Universidad Antonio Nariño.

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) LILIANA GONZALEZ JAIME, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 60323174

El(la) señor(a) LILIANA GONZALEZ JAIME 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

a8df0a74



PIN de Validación: a8df0a74



El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Enero del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-1092335634 M.I.: 260-282238



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

Certificado generado con el Pin No: 2501091056106380317

Nro Matrícula: 260-282238

Pagina 1 TURNO: 2025-260-1-1907

Impreso el 9 de Enero de 2025 a las 04:56:35 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 02-05-2012 RADICACIÓN: 2012-260-6-9324 CON: ESCRITURA DE: 02-04-2012

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 603 A TORRE A con area de 54.50M2. COEFICIENTE 0,835% SE ASIGNA 1 PARQ. 603A cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 688, 2012/04/02, NOTARIA SEXTA CUCUTA. Artículo 11 Decreto 1711 de 1984

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 54 CENTIMETROS CUADRADOS: 5000

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

COEFICIENTE : 0.835%

COMPLEMENTACION:

PRIMERO. -ESCRITURA 1642 DEL 22/6/2011 NOTARIA SEXTA 6 DE CUCUTA REGISTRADA EL 5/7/2011 POR ENGLOBE A: CONSTRUCTORA METROCOL LTDA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-275367 .--

COMPLEMENTACION DE LA TRADICION DE LAS MATRICULAS 260-263378, 260-263379,260-263380,260-263381.-

1.-).-MATRICULA -260-263378.-

PRIMERO. -ESCRITURA 1045 DEL 26/4/2011 NOTARIA SEXTA 6 DE CUCUTA REGISTRADA EL 27/4/2011 POR COMPRAVENTA DE: GABRIELINA DEL VALLE GUZMAN CASTAÑEDA , A: CONSTRUCTORA METROCOL LTDA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-263378 .-SEGUNDO. -ESCRITURA 2084 DEL 3/8/2010 NOTARIA SEXTA 6 DE CUCUTA REGISTRADA EL 18/8/2010 POR COMPRAVENTA DE: BEATRIZ EUGENIA MARIA. GIL DE GIL , DE: CARLOS ALBERTO GIL YEPES , A: GABRIELINA DEL VALLE GUZMAN CASTAÑEDA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-263378 .-TERCERO. - ESCRITURA 3048 DEL 6/11/2009 NOTARIA SEXTA 6 DE CUCUTA REGISTRADA EL 19/1/2010 POR CONSTITUCION DE URBANIZACION A: BEATRIZ EUGENIA MARIA. GIL DE GIL , A: CARLOS ALBERTO GIL YEPES , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-263378 .--

CUARTO. -ESCRITURA 1026 DEL 13/4/2009 NOTARIA QUINTA 5 DE CUCUTA REGISTRADA EL 14/4/2009 POR ACLARACION A: BEATRIZ EUGENIA MARIA. GIL DE GIL , A: CARLOS ALBERTO GIL YEPES , A: GUSTAVO RIPOLL RIZO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-246225 .--

QUINTO. -ESCRITURA 2958 DEL 11/11/2008 NOTARIA QUINTA 5 DE CUCUTA REGISTRADA EL 11/11/2008 POR PERMUTA DE: GUSTAVO RIPOLL RIZO , A: BEATRIZ EUGENIA MARIA. GIL DE GIL , A: CARLOS ALBERTO GIL YEPES , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-246225 .-- SEXTO. - ESCRITURA 2089 DEL 31/7/2007 NOTARIA CUARTA 4 DE CUCUTA REGISTRADA EL 2/8/2007 POR PERMUTA DE: DAVID GIL GIL , DE: CARLOS ALBERTO GIL YEPES , DE: RENE GIL GIL , DE: SOCIEDAD GIL YEPES Y CIA. S. EN C.S. , A: GUSTAVO RIPOLL RIZO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-246225 .--SEPTIMO. -ESCRITURA 2017 DEL 26/7/2007 NOTARIA CUARTA 4 DE CUCUTA REGISTRADA EL 27/7/2007 POR DIVISION MATERIAL A: DAVID GIL GIL , A: CARLOS ALBERTO GIL YEPES , A: RENE GIL GIL , A: SOCIEDAD GIL YEPES Y CIA. S. EN C.S. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-246225 .--

OCTAVO. -ESCRITURA 5850 DEL 1/11/1951 NOTARIA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 5/10/1951 POR CESION RESERVA SUBSUELO Y EXPLOT. DE: SINDICATO GANADERO COLOMBIANO , A: COMPAÑIA DE PETROLEOS LA PATRICIA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-246225 .--NOVENO. - ESCRITURA 4120 DEL 8/10/1945 NOTARIA 5 DE BOGOTA REGISTRADA EL 21/11/1945 POR RESERVA DEL SUBSUELO Y EXPLOT. DE: GANADERIA DEL NORTE LTDA , A: SINDICATO GANADERO COLOMBIANO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-246225 .--

DECIMO. -ESCRITURA 2736 DEL 13/11/2002 NOTARIA 40 DE BOGOTA REGISTRADA EL 2/12/2002 POR PERMUTA DE: COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL DE PROMOCIONES S.A. PRONTA.HOY COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL COFINPRO S.A. , A: CARLOS ALBERTO GIL YEPES , A: SOCIEDAD GIL YEPES Y CIA. S. EN C.S. , A: RENE GIL GIL , A: DAVID GIL GIL , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-145360 .-- DECIMO PRIMERO. -ESCRITURA 5062 DEL 30/12/1992 NOTARIA 3 DE CUCUTA REGISTRADA EL 18/2/1993 POR DACION EN PAGO DE: CENTRAL DE ABASTOS DE CUCUTA S.A. "CENABASTOS" , A: COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL DE PROMOCIONES S.A."PRONTA" , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-145360 .--

DECIMO SEGUNDO. -ESCRITURA 5062 DEL 30/12/1992 NOTARIA 3 DE CUCUTA REGISTRADA EL 18/2/1993 POR DIVISION MATERIAL A:



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

Certificado generado con el Pin No: 2501091056106380317

Nro Matrícula: 260-282238

Pagina 2 TURNO: 2025-260-1-1907

Impreso el 9 de Enero de 2025 a las 04:56:35 PM

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

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

CENTRAL DE ABASTOS DE CUCUTA S.A. "CENABASTOS" , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-145360 .--

MATRICULA INMOBILIARIA #260-0145359

DECIMO TERCERO.-REGISTRO DEL 18-02-93 ESC.#5062 DEL 30-12-92 NOT.3. CUCUTA ENGLOBALAMIENTO.-A: CENTRAL DE ABASTOS DE CUCUTA S.A. "CENABASTOS". 1993

A.-MATRICULA INMOBILIARIA #260-0119131

PRIMERO.-REGISTRO DEL 07-03-89 ESC.#517 DEL 17-02-89 NOT.3. CUCUTA COMPRAVENTA.-MODO DE ADQUIRIR.-DE: URBANIZADORA LOS TRAPICHES LTDA.-A: CENTRAL DE ABASTOS DE CUCUTA S.A. "CENABASTOS" 1989

SEGUNDO.-REGISTRO DEL 15-03-79 ESC.#727 DEL 09-03-79 NOT.3. CUCUTA COMPRAVENTA.-MODO DE ADQUIRIR.-DE: TONO HOY DE VDA. DE URIBE ELICIA.-A: SOCIEDAD URBANIZADORA LOS TRAPICHES LTDA. 1979

TERCERO.-REGISTRO DEL 13-10-78 ESC.#2428 DEL 28-09-78 NOT.3. CUCUTA ADJUDICACION LIQUIDACION COMUNIDAD.-MODO DE ADQUIRIR.-DE: URIBE DE PINZON ANA ROSA; URIBE TONO IGNACIO; TONO VDA. DE URIBE ELICIA; URIBE DE MAY LUCIA; URIBE DE TONO GRACIELA; URIBE TONO ELICIA.-A: TONO VDA. DE URIBE ELICIA. 1978

CUARTO.-REGISTRO DEL 13-10-60 ESC.#1609 DEL 16-12-59 NOT.1. CUCUTA TRANSFERENCIA DERECHO DE CUOTA.-LIMITACION DE DOMINIO.-DE: HIJOS DE AUGUSTO TONO.-A: GRUPO URIBE TONO. 1960

QUINTO.-REGISTRO DEL 04-10-50 ESC.#1467 DEL 27-09-50 NOT.2. CUCUTA COMPRAVENTA.-MODO DE ADQUIRIR.-DE: GANADERIA DEL NORTE LTDA.-A: GRUPO URIBE TONO; HIJOS DE AUGUSTO TONO. 1950

B.-MATRICULA INMOBILIARIA #260-0009793

PRIMERO.-REGISTRO DEL 17-01-90 SENTENCIA DEL 16-12-89 JUZGADO 3. CIVIL CTO. CTA. ADJUDICACION REMATE.-MODO DE ADQUIRIR.-DE: SOCIEDAD BLOQUES Y PREFABRICADOS DE LOS ANDES LTDA.-A: CENTRAL DE ABASTOS DE CUCUTA S.A. "CENABASTOS". 1990

SEGUNDO.-REGISTRO DEL 23-08-79 ESC.#1973 DEL 26-07-79 NOT.1. CUCUTA COMPRAVENTA.-MODO DE ADQUIRIR.-DE: SOCIEDAD URBANIZADORA LOS TRAPICHES LTDA.-A: SOCIEDAD BLOQUES Y PREFABRICADOS DE LOS ANDES LTDA. 1979

TERCERO.-REGISTRO DEL 15-03-79 ESC.#727 DEL 09-03-79 NOT.3. CUCUTA COMPRAVENTA.-MODO DE ADQUIRIR.-DE: TONO HOY VDA. DE URIBE ELICIA.-A: SOCIEDAD URBANIZADORA LOS TRAPICHES LTDA. 1979

CUARTO.-REGISTRO DEL 13-10-78 ESC.#2428 DEL 28-09-78 NOT.3. CUCUTA ADJUDICACION LIQUIDACION COMUNIDAD.-MODO DE ADQUIRIR.-DE: URIBE DE PINZON ANA ROSA; URIBE TONO IGNACIO; TONO VDA. DE URIBE ELICIA; URIBE DE MAY LUCIA; URIBE DE LOZANO GRACIELA; URIBE TONO ELICIA.-A: TONO VDA. DE URIBE ELICIA. 1978

QUINTO.-REGISTRO DEL 13-10-60 ESC.#1609 DEL 16-12-59 NOT.1. CUCUTA COMPRAVENTA.-MODO DE ADQUIRIR.-CUOTA.-DE: SOCIEDAD HIJOS DE AUGUSTO TONO.-A: GRUPO URIBE TONO. 1960

SEXTO.-NUMERAL NOVENO YA CITADO EN APARTE A)

C.-MATRICULA INMOBILIARIA #260-0000932

PRIMERO.-REGISTRO DEL 18-02-93 OFICIO #054 DEL 22-01-93 JUZGADO 1. CIVIL CTO. CUCUTA CANCELACION DE EMBARGO CON ACCION REAL (ESTE Y OTRO).-MEDIDA CAUTELAR.-DE: PRONTA S.A.-A: CENABASTOS S.A. 1993



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

Certificado generado con el Pin No: 2501091056106380317

Nro Matrícula: 260-282238

Pagina 3 TURNO: 2025-260-1-1907

Impreso el 9 de Enero de 2025 a las 04:56:35 PM

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

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

SEGUNDO.-REGISTRO DEL 05-02-92 OFICIO #121 DEL 31-01-92 JUZGADO 1. CIVIL CTO. CTA. AEMBARGO CON ACCION REAL (ESTE Y OTRO).-

MEDIDA CAUTELAR.-DE: COMPA/IA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL DE PROMOCIONES S.A. PRONTA.-A: CENTRAL DE ABASTOS DE CUCUTA S.A.

"CENABASTOS" 1992

.ERCERO.-REGISTRO DEL 31-01-90 ESC.#38 DEL 17-01-90 NOT.3. CUCUTA COMPRAVENTA.-MODO DE ADQUIRIR.-DE: URBANIZADORA LOS

TRAPICHES LTDA.-A: CENTRAL DE ABASTOS DE CUCUTA "CENABASTOS". 1990

CUARTO.-REGISTRO DEL 07-03-89 ESC.#517 DEL 17-02-89 NOT.3. CUCUTA ACLARACION RESERVA.-A: URBANIZADORA LOS TRAPICHES LTDA. 1989

QUINTO.-NUMERALES SEXTO, SEPTIMO, OCTAVO, YA CITADOS EN EL APARTE A)

2.-) MATRICULA 260-263379.-

PRIMERO. -ESCRITURA 1046 DEL 26/4/2011 NOTARIA SEXTA 6 DE CUCUTA REGISTRADA EL 27/4/2011 POR COMPRAVENTA DE: CLARA LILIANA

LATIFF GOMEZ , A: CONSTRUCTORA METROCOL LTDA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-263379 .-

SEGUNDO -ESCRITURA 1981 DEL 26/7/2010 NOTARIA SEXTA 6 DE CUCUTA REGISTRADA EL 18/8/2010 POR COMPRAVENTA DE: BEATRIZ

EUGENIA MARIA. GIL DE GIL , DE: CARLOS ALBERTO GIL YEPES , A: CLARA LILIANA LATIFF GOMEZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-263379

.TERCERO. -ESCRITURA 3048 DEL 6/11/2009 NOTARIA SEXTA 6 DE CUCUTA REGISTRADA EL 19/1/2010 POR CONSTITUCION DE URBANIZACION A:

BEATRIZ EUGENIA MARIA. GIL DE GIL , A: CARLOS ALBERTO GIL YEPES , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-263379 .--

CUARTO.- TRADICION YA CITADA ANTERIORMENTE EN EL APARTE (1) 260-263378.-

3.-).-MATRICULA 260-263380.-

PRIMERO. -ESCRITURA 1047 DEL 26/4/2011 NOTARIA SEXTA 6 DE CUCUTA REGISTRADA EL 27/4/2011 POR COMPRAVENTA DE: EDGAR

FONRODONA ENTRENA , DE: CLARA LILIANA LATIFF GOMEZ , A: CONSTRUCTORA METROCOL LTDA. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-

263380 .-SEGUNDO. -ESCRITURA 1982 DEL 26/7/2010 NOTARIA SEXTA 6 DE CUCUTA REGISTRADA EL 18/8/2010 POR COMPRAVENTA DE: BEATRIZ

EUGENIA MARIA. GIL DE GIL , DE: CARLOS ALBERTO GIL YEPES , A: EDGAR FONRODONA ENTRENA , A: CLARA LILIANA LATIFF GOMEZ ,

REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-263380 .-TERCERO -ESCRITURA 3048 DEL 6/11/2009 NOTARIA SEXTA 6 DE CUCUTA REGISTRADA EL

19/1/2010 POR CONSTITUCION DE URBANIZACION A: BEATRIZ EUGENIA MARIA. GIL DE GIL , A: CARLOS ALBERTO GIL YEPES , REGISTRADA EN

LA MATRÍCULA 260-263380 .--

CUARTO.-TRADICION YA CITADA ANTERIORMENTE EN EL APARTE (1) 260-263378.-

4.-).-MATRICULA 260-263381.-

PRIMERO.-ESCRITURA 1047 DEL 26/4/2011 NOTARIA SEXTA 6 DE CUCUTA REGISTRADA EL 7/4/2011 POR COMPRAVENTA DE: EDGAR

FONRODONA ENTRENA , DE: CLARA LILIANA LATIFF GOMEZ , A: CONSTRUCTORA METROCOL LTDA. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-

263381 .-SEGUNDO. -ESCRITURA 1982 DEL 26/7/2010 NOTARIA SEXTA 6 DE CUCUTA REGISTRADA EL 18/8/2010 POR COMPRAVENTA DE: BEATRIZ

EUGENIA MARIA. GIL DE GIL , DE: CARLOS ALBERTO GIL YEPES , A: EDGAR FONRODONA ENTRENA , A: CLARA LILIANA LATIFF GOMEZ ,

REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-263381 .-TERCERO. -ESCRITURA 3048 DEL 6/11/2009 NOTARIA SEXTA 6 DE CUCUTA REGISTRADA EL

19/1/2010 POR CONSTITUCION DE URBANIZACION A: BEATRIZ EUGENIA MARIA. GIL DE GIL , A: CARLOS ALBERTO GIL YEPES , REGISTRADA EN



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2501091056106380317

Nro Matrícula: 260-282238

Pagina 4 TURNO: 2025-260-1-1907

Impreso el 9 de Enero de 2025 a las 04:56:35 PM

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

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

LA MATRÍCULA 260-263381 .--

CUARTO.-TRADICION YA CITADA ANTERIORMENTE EN EL APARTE (1) 260-263378.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CL 1 B # 2 - 14 TORRE DE SANTA INES URB SANTA INES APTO 603 A TORRE A

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

260 - 282209

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 05-07-2011 Radicación: 2011-260-6-16484

Doc: ESCRITURA 1642 DEL 22-06-2011 NOTARIA SEXTA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: CONSTRUCTORA METROCOL LTDA

NIT# 9004065049

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 19-04-2012 Radicación: 2012-260-6-9324

Doc: ESCRITURA 688 DEL 02-04-2012 NOTARIA SEXTA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL AUTORIZADO POR LA CURADURIA URBANA #1 DE CUCUTA, S/G. LICENCIA CONST. OBRA NUEVA #LC-54001-1-11-0086 DE 02-09-2011, VISTO BUENO DE PROP. HORIZONTAL CU1-APH #007-2012 DE 20-03-2012, CERTIF. DE NOMENCLATURA Y PLANO APROBADO.-(ARCHIVESE 260-275367).-

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

A: CONSTRUCTORA METROCOL LTDA

NIT# 9004065049 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 07-03-2013 Radicación: 2013-260-6-5916

Doc: CERTIFICADO 88 DEL 04-03-2013 NOTARIA SEXTA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$3,557,100

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA SOLO ESTE INMUEBLE ESC. 1642 DEL 22/06/2011 NOT. 6ª 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. 860034313-7

A: CONSTRUCTORA METROCOL LTDA

NIT# 9004065049

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 20-03-2013 Radicación: 2013-260-6-7114

Doc: ESCRITURA 472 DEL 19-03-2013 NOTARIA SEXTA 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: 2501091056106380317

Nro Matrícula: 260-282238

Pagina 5 TURNO: 2025-260-1-1907

Impreso el 9 de Enero de 2025 a las 04:56:35 PM

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

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

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0339 SERVIDUMBRE DE ENERGIA ELECTRICA GRATUITA Y A PERPETUIDAD DE ACUERDO A LA REFORMA DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL, SEGUN ESCRITURA 688-2012 NOT. SEXTA DE CUCUTA EN CUANTO A LA CLAUSULA TERCERA EN SUS ARTICULOS 13 Y 22 BIENES COMUNES ESENCIALES Y NO ESENCIALES DOC. SE ARCHIVA EN LA 260-275367

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

DE: CONSTRUCTORA METROCOL LTDA

NIT# 9004065049

A: CENTRALES ELECTRICAS DEL NORTE DE SDER "CENS"

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 01-08-2013 Radicación: 2013-260-6-18300

Doc: ESCRITURA 1767 DEL 24-07-2013 NOTARIA CUARTA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$89,000,000

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: CONSTRUCTORA METROCOL LTDA

NIT# 9004065049

A: ORTIZ VELASQUEZ LUIS ALBEIRO

CC# 88136731 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 01-08-2013 Radicación: 2013-260-6-18300

Doc: ESCRITURA 1767 DEL 24-07-2013 NOTARIA CUARTA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: ORTIZ VELASQUEZ LUIS ALBEIRO

CC# 88136731

A: FONDO NACIONAL DEL AHORRO "CARLOS LLERAS RESTREPO"

NIT# 8999992844

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 01-08-2013 Radicación: 2013-260-6-18300

Doc: ESCRITURA 1767 DEL 24-07-2013 NOTARIA CUARTA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: FRANCO SALCEDO LILIANA ESMERALDA

CC# 37318999

A: ORTIZ VELASQUEZ LUIS ALBEIRO

CC# 88136731

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 29-01-2016 Radicación: 2016-260-6-1452

Doc: ESCRITURA 2444 DEL 09-12-2015 NOTARIA PRIMERA DE OCAÑA VALOR ACTO: \$62,300,000

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA ABIERTA ESCRITURA 1767 24/07/2013 NOTARIA CUARTA DE CUCUTA

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

DE: FONDO NACIONAL DEL AHORRO "CARLOS LLERAS RESTREPO"

NIT# 8999992844

A: ORTIZ VELASQUEZ LUIS ALBEIRO

CC# 88136731



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

Certificado generado con el Pin No: 2501091056106380317

Nro Matrícula: 260-282238

Pagina 6 TURNO: 2025-260-1-1907

Impreso el 9 de Enero de 2025 a las 04:56:35 PM

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

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

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 07-05-2019 Radicación: 2019-260-6-11226

Doc: RESOLUCION ADMINISTRATIVA 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

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

DE: FONDO DE VALORIZACION DEL MUNICIPIO DE SAN JOSE DE CUCUTA FONDOVA

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 26-07-2019 Radicación: 2019-260-6-20665

Doc: OFICIO SN DEL 22-07-2019 ALCALDIA DE SAN JOSE DE CUCUTA DE SAN JOSE DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 9

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA VALORIZACIÓN RESOLUCION ADMINISTRATIVA 001 DEL 12/1/2018 FONDO DE VALORIZACION DEL MUNICIPIO DE SAN JOSE DE CUCUTA FONDOVA DE CUCUTA

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

DE: ALCALDIA DE SAN JOSE DE CUCUTA

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 26-07-2019 Radicación: 2019-260-6-20669

Doc: ESCRITURA 1373 DEL 22-06-2019 NOTARIA SEXTA DE SAN JOSE DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR ESCRITURA 1767 DEL 24/7/2013 NOTARIA CUARTA DE CUCUTA

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

A: FRANCO SALCEDO LILIANA ESMERALDA

CC# 37318999

A: ORTIZ VELASQUEZ LUIS ALBEIRO

CC# 88136731

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 26-07-2019 Radicación: 2019-260-6-20669

Doc: ESCRITURA 1373 DEL 22-06-2019 NOTARIA SEXTA DE SAN JOSE DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$98,600,000

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: ORTIZ VELASQUEZ LUIS ALBEIRO

CC# 88136731

A: URBANIZADORA ANDALUCIA LTDA

NIT# 9001210881 X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 29-11-2019 Radicación: 2019-260-6-34567

Doc: ESCRITURA 2548 DEL 01-11-2019 NOTARIA SEXTA DE SAN JOSE DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$98,600,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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



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

Certificado generado con el Pin No: 2501091056106380317

Nro Matrícula: 260-282238

Pagina 7 TURNO: 2025-260-1-1907

Impreso el 9 de Enero de 2025 a las 04:56:35 PM

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

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

DE: URBANIZADORA ANDALUCIA LTDA

NIT# 9001210881

A: COOPERATIVA DE LA CONSTRUCCION EL PALUSTRE -COOPALUSTRE-

NIT# 8070085194 X

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 03-08-2020 Radicación: 2020-260-6-12065

Doc: ESCRITURA 1262 DEL 17-07-2020 NOTARIA SEPTIMA DE SAN JOSE DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$103,000,000

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: COOPERATIVA DE LA CONSTRUCCION EL PALUSTRE -COOPALUSTRE-

NIT# 8070085194

A: POSADA MANRIQUE VANESSA

CC# 1090450317 X

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 24-09-2020 Radicación: 2020-260-6-16853

Doc: ESCRITURA 1847 DEL 22-09-2020 NOTARIA SEPTIMA DE SAN JOSE DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$103,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA - SE ANEXA PAZ Y SALVO INCLUIDA AUTORIZACIÓN DE VALORIZACIÓN POR BENEFICIO GENERAL VIGENCIA 2020 - CONTINUA VIGENTE VALORIZACIÓN

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

DE: POSADA MANRIQUE VANESSA

CC# 1090450317

A: MEDINA SARMIENTO MAITER JULIAN

CC# 1090482754 X

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 30-07-2021 Radicación: 2021-260-6-20416

Doc: ESCRITURA 2076 DEL 27-07-2021 NOTARIA SEXTA DE SAN JOSE DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$105,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (NOVIS) CON SUBSIDIO DE VIVIENDA FAMILIAR OTORGADO POR LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICÍA-PROHIBICION PARA ENAJENAR POR EL TERMINO DE DOS(2)AÑOS A PATIR DE LA FECHA DE OTORGAMIENTO DE LA PRESENTE ESCRITURA PUBLICA-SE PROTOCOLIZA LA INSCRIPCIÓN DE ACTOS,TITULOS Y DOCUMENTOS SUJETOS A REGISTRO POR ESTAR A PAZ Y SALVO EN LA CUOTA DE VALORIZACIÓN EXIGIBLE,CONTINUA VIGENTE EL GRAVAMEN DE VALORIZACION

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

DE: MEDINA SARMIENTO MAITER JULIAN

CC# 1090482754

A: RODRIGUEZ HERNANDEZ ANUAR

CC# 12524868 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *16*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *



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

Certificado generado con el Pin No: 2501091056106380317

Nro Matrícula: 260-282238

Pagina 8 TURNO: 2025-260-1-1907

Impreso el 9 de Enero de 2025 a las 04:56:35 PM

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

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-260-1-1907

FECHA: 09-01-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

JOSE RICARDO MARQUEZ PEÑARANDA
REGISTRADOR PRINCIPAL (E)

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública



Comprobante de pago

 **Nequi**
✓ ¡Pago exitoso!



¡Escanea este QR con Nequi para verificar tu pago al instante!

Pago en

Los Rosales Cons Inm

¿Cuánto?

\$ 300.000,00

Fecha

09 de enero de 2025 a
las 09:03 p. m.

Referencia


M11032185

VIGILADO
Sistema de Control Financiero
de Colombia





TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1092335634
	Hash documento:	1aa494c89f
	Fecha creación:	2025-01-13 07:27:32

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

<p>Perito actuante: </p> <p>LILIANA GONZALEZ JAIME</p> <p>Documento: 60323174</p> <p>Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 548601</p>	
<p>Puntos de autenticación: Correo electrónico: lili_go_67@hotmail.com Celular: 3183900001</p> <p>Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM</p> <p>IP registrada de: Perito 179.32.182.102 2025-01-12 13:13:00</p>	



Gestionado por avalsign.com

Documento firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012. Trazabilidad de los datos y firmantes para garantía de la autenticidad e integridad.

Política de tratamiento de datos: <https://avalsign.com/politica>

