



QR validez del avalúo

**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA**  
**Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano**

Fecha del avalúo	Fecha de visita
	24/01/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
Dirección	AV 18 ESTE # 7 NORTE - 166 CO TORRE DE PICABIA BARR SAN EDUARDO APTO 702 TORRE C PRQUE 90
Barrio	San Eduardo
Ciudad	Cucuta
Departamento	Norte de Santander
Propietario	Diego Enrique Galvis Correa

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

**Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía**

Avalúo solicitado por: JORGE ELIECER JAIMES VELASCO

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **Diego Enrique Galvis Correa** ubicado en la AV 18 ESTE # 7 NORTE - 166 CO TORRE DE PICABIA BARR SAN EDUARDO APTO 702 TORRE C PRQUE 90 San Eduardo, de la ciudad de Cucuta.

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

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$246,137,499.89 pesos m/cte (Doscientos cuarenta y seis millones ciento treinta y siete mil cuatrocientos noventa y nueve).

Atentamente,



**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA

## VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apto 702C	60.49	M2	\$4,069,061.00	100.00%	\$246,137,499.89
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$246,137,499</b>

Valor en letras

Doscientos cuarenta y seis millones ciento treinta y siete mil cuatrocientos noventa y nueve Pesos Colombianos

Perito actuante

LILIANA GONZALEZ JAIME  
 RAANro: AVAL-60323174 C.C: 60323174  
 Firmado electrónicamente en AvalSign.  
 Fecha: 2025-01-27 10:18:00

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO  
 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	
Integral	0	4,069,061	Valor del avalúo en UVR	684,214.37
Proporcional	0	246,137,499	Valor asegurable	246,137,499
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12

Calificación  
garantía**Favorable**Observación  
calificación

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

## Observación

**Jurídica:** Información tomada de los documentos suministrados, el inmueble tiene las siguientes Anotaciones: Servidumbre (Anotación Nro 001), Valorización (Anotación Nro. 006). del certificado de tradición y libertad. Según lo contenido en el certificado de tradición y libertad suministrado no existen gravámenes o afectaciones que incidan en la propiedad.

**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 Torres de Picabia es la Avenida 18 E y se encuentra en buen estado de conservación.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 3139, Fecha escritura: 20/05/2015, Notaría escritura: 2a., Ciudad escritura: Cúcuta, Administración: \$295.000, Total unidades: 144, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 9, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Gimnasio: Si, Bicicletero: Si, Planta eléctrica: Si, Jardín infantil: Si, Terraza comunal: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, 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 ropa: 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 Baños y Cocina.

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

<b>Código</b>	LRCAJA-1090418916	<b>Propósito</b>	Modelo 8-14	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
<b>Datos del dirigido a:</b>					
<b>Dirigido A</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	NIT 860021967-7	<b>Email</b>	
<b>Datos del solicitante:</b>					
<b>Solicitante</b>	JORGE ELIECER JAIMES VELASCO				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	1090418916	<b>Teléfono</b>	3184190579
<b>Email</b>	jaimesvelasco2525@gmail.com				
<b>Datos del propietario:</b>					
<b>Propietario</b>	Diego Enrique Galvis Correa				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	13279763	<b>Ocupante</b>	Desocupado
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección</b>	AV 18 ESTE # 7 NORTE - 166 CO TORRE DE PICABIA BARR SAN EDUARDO APTO 702 TORRE C PRQUE 90				
<b>Conjunto</b>	CONJUNTO TORRES DE PICABIA BARRIO SAN EDUARDO				
<b>Ciudad</b>	Cucuta	<b>Departamento</b>	Norte de Santander	<b>Estrato</b>	4
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	San Eduardo	<b>Ubicación</b>	Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Apartamento	<b>Tipo subsidio</b>	No VIS	<b>Sometido a PH</b>	Si
<b>Observación</b>	El inmueble objeto del presente avalúo es el Apartamento 702 C de la Torre C del Conjunto Torre de Picabia, Barrio San Eduardo, ubicado en la Avenida 18 Este # 7 Norte - 166, Municipio de Cúcuta, Departamento Norte de Santander. (Según Catastro: A 18E 7N 166 AP 702 PQ 90 T C CJ C).				

<b>Uso actual</b>	Vivienda	<b>Piso inmueble</b>	7		
<b>Clase inmueble</b>	Multifamiliar	<b>Otro</b>		<b>Método evaluación</b>	MERCADO
<b>Justificación de Metodología</b>	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b>; se utiliza el siguiente (s) método(s):</p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> 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>				
<b>ÁREAS JURÍDICAS</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>	<b>ÁREAS CATASTRAL</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>
AREA CONSTRUIDA	M2	69.05	AREA	M2	68
AREA PRIVADA	M2	60.49	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	90.872.000
<b>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>	<b>ÁREAS VALORADAS</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	60.49	AREA PRIVADA VALORADA	M2	60.49
<b>Perspectivas de valoración</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias altas				
<b>Actualidad edificadora</b>	No se observa actividad edificadora en su entorno inmediato.				
<b>Comportamiento Oferta y Demanda</b>	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 alta.				
<b>Reglamentación urbanística:</b>	Acuerdo No. 0022 del 19 de diciembre de 2019 - POT Municipio de San José de Cúcuta. Inmueble bajo régimen propiedad horizontal. Nota: Se toma el área de los documentos suministrados.				

## Areas o Documentos

verde; gira en un ángulo de 90° en 1.23 metros en dirección sur norte colindando con zona verde; gira en un ángulo de 90° en 1.68 metros en dirección oriente occidente colindando con zona verde; OCCIDENTE: Inicia en línea recta en 3.07 metros colindando con zona verde; gira en un ángulo de 90° en 0.58 metros en dirección oriente occidente colindando con zona de verde; gira en un ángulo de 90° en 3.37 metros en dirección sur norte colindando con zona verde NADIR: Con placa de entre piso que lo separa del sexto nivel; CENIT: Con placa de entre piso que lo separa del octavo nivel. se le asigna el uso exclusivo de un parqueadero que se ubica el primer piso de la estructura de parqueaderos del Conjunto, distinguido con el número 90. Coeficiente de Copropiedad: 0.70%

**LINDEROS GENERALES DEL CONJUNTO CERRADO TORRES DE PICABIA - PROPIEDAD HORIZONTAL.** Con una extensión superficialia CINCO MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y DOS PUNTO CUARENTA Y CUATROS METROS CUADRADOS (5.242,44), identificado por los siguientes linderos: NORTE: En linea recta con dirección al Oriente, 50.67 metros colindando con el lote área de cesión

*Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario*

## Areas o Documentos

**PRIMERA.- OBJETO DEL CONTRATO.** LA SOCIEDAD VENDEDORA transfiere(n) a título de compraventa a favor de EL COMPRADOR, el derecho de dominio y la posesión material que tiene(n) y ejerce(n) sobre el siguiente inmueble: **APARTAMENTO SETECIENTOS DOS C (702C) TORRE C, QUE HACE PARTE DEL CONJUNTO CERRADO TORRES DE PICABIA - PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN LA AVENIDA DIECIOCHO E (18E) NUMERO SIETE N GUION CIENTO SESENTA Y SEIS (7N-166) DEL BARRIO SAN EDUARDO DE LA CIUDAD DE CÚCUTA, DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER,** Se encuentra ubicado en el séptimo nivel de apartamentos, al cual se accede por las escaleras comunes del CONJUNTO o por ascensor, cuenta con un área privada construida de 69.05 metros cuadrados y un área privada de 60.49 metros cuadrados, consta sala comedor, cocina, balcón, área de ropa, un baño auxiliar, área disponible, 2 habitaciones con closet, y una habitación principal con closet y baño, identificado por los siguientes linderos y medidas: NORTE: Inicia en línea recta en 9.15 metros, en

*Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario*

**ESCRITURAS**

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
740	EscrituraDePropiedad	17/02/2016	2a.	Cucuta

**MATRÍCULAS**

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
260-304822	20/01/2025	0.70 %	54-001-01-05-0874-0099-901	APTO 702 TORRE C PARQ. N°90

**Observación**

Información tomada de los documentos suministrados, el inmueble tiene las siguientes Anotaciones: Servidumbre (Anotación Nro 001), Valorización (Anotación Nro. 006). del certificado de tradición y libertad.  
Según lo contenido en el certificado de tradición y libertad suministrado no existen gravámenes o afectaciones que incidan en la propiedad.

**INFORMACIÓN GARAJES**

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts <sup>2</sup> )	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
90	Común uso exclusivo	Común uso exclusivo	-	Mt2	Sencillo	Lineal	Si	0	1

**Observación****SERVICIOS PÚBLICOS****AMOBLAMIENTO URBANO**

	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO

Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO	
<b>CARACTERISTICAS</b>					
<b>Uso predominante</b>	Residencial	<b>Área de actividad</b>	Residencial.	<b>Demanda / Interés</b>	Media
<b>Estrato</b>	4	<b>Barrio legal</b>	Si	<b>Topografia</b>	Plana
<b>Transporte</b>	Bueno	<b>Condiciones de salubridad</b>	Bueno		
<b>EQUIPAMENTO</b>			<b>VIAS, ANDENES Y SARDINELES</b>		
	<b>Nivel</b>	<b>Nivel Distancia</b>		<b>Sector</b>	<b>Conservación</b>
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento			Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Malla vial Barrial	
Escolar	Bueno	100-200			
Comercial	Bueno	100-200			
<b>IMPACTO AMBIENTAL</b>					
<b>Aire</b>	SI	<b>Basura</b>	NO	<b>Inseguridad</b>	NO
<b>Ruido</b>	NO	<b>Aguas</b>	NO	<b>Otro</b>	NO
<b>Observación:</b>	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 Torres de Picabia es la Avenida 18 E y se encuentra en buen estado de conservación.				

<b>Escritura de Propiedad Horizontal</b>	3139	<b>Fecha escritura</b>	20/05/2015
<b>Notaria escritura</b>	2a.	<b>Ciudad escritura</b>	C?cuta

Valor administración	295000	Total unidades	144	Terraza comunal	Si
Ubicación	Apartamento Interior	# Pisos edificio	9	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	No	Cancha	No
Zonas verdes	Si	Shut	Si	Citófono	Si
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	Si
Bicicletero	Si	Garaje visitante	No	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	Si	Jardín infantil	Si
Piscinas	Si	Ascensores	Si	#Ascensores	1
#Sotanos	0				
Observación	Escritura: 3139, Fecha escritura: 20/05/2015, Notaría escritura: 2a., Ciudad escritura: Cúcuta, Administración: \$295.000, Total unidades: 144, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 9, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Gimnasio: Si, Bicicletero: Si, Planta eléctrica: Si, Jardín infantil: Si, Terraza comunal: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	Porticos:Vigas_Columnas		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	SI	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	otro	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2015	Edad Inmueble	10 aÑos	Vida útil	100 aÑos
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia construcción	No aportada				
Observación	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.				

#### INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

Sala	1	Comedor	1	Cocina	Integral
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	3
Closet	3	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

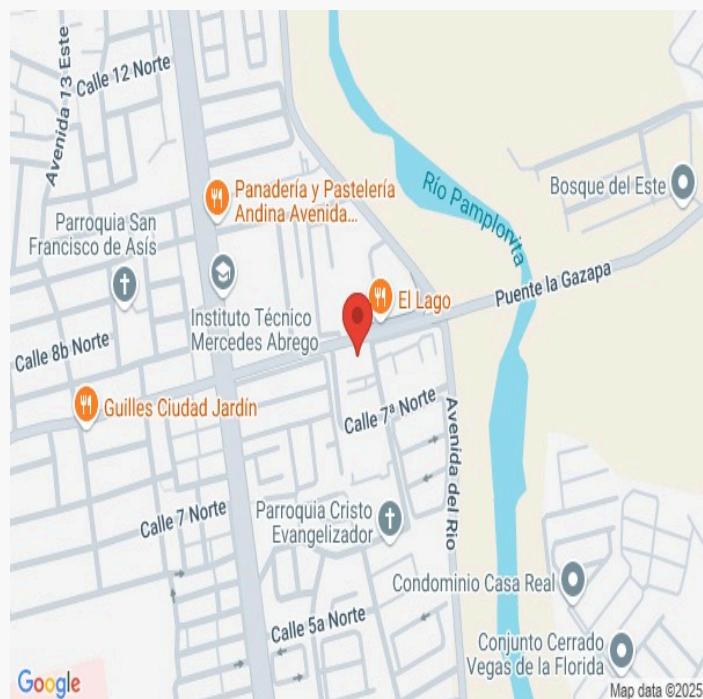
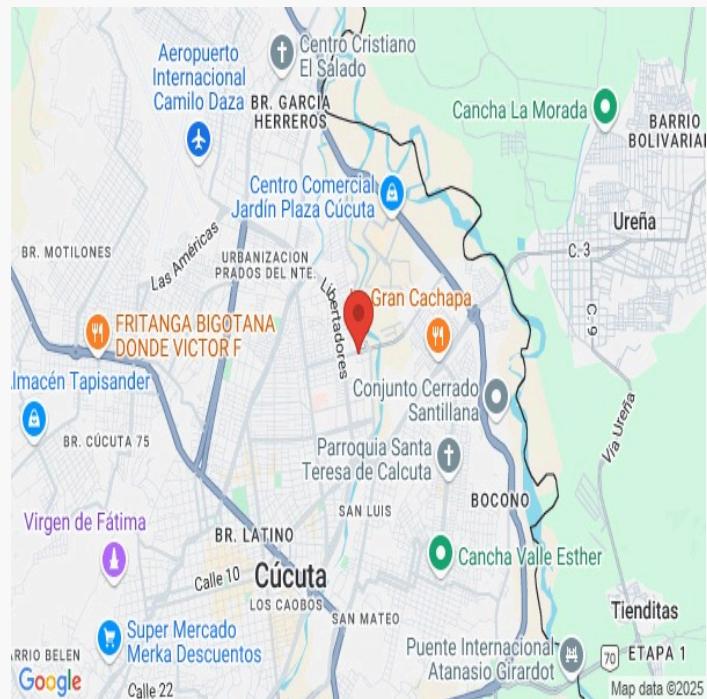
Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0
Balcón	1	Jardín	0	Zona verde	0
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Zona ropa: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: 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	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 Baños y Cocina.
-------------	---

**Dirección:**

AV 18 ESTE # 7 NORTE - 166 CO TORRE DE PICABIA BARR SAN EDUARDO APTO 702 TORRE C PRQUE 90 |  
San Eduardo | Cúcuta | Norte de Santander



**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 7.908632  
GEOGRAFICAS : 7° 54' 31.0746''

**LONGITUD**

MAGNA SIRGAS: -72.484448  
GEOGRAFICAS : 72° 29' 4.0128''

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Torres de Picabia	7	\$230,000,000	0.97	\$223,100,000	1	\$	0	\$	\$3,688,212.93	3219284417
2	Torres de Picabia	7	\$260,000,000	0.97	\$252,200,000	1	\$	0	\$	\$4,169,284.18	3187852469
3	Torres de Picabia	1	\$250,000,000	0.97	\$242,500,000	1	\$	0	\$	\$4,008,927.10	3183355973
4	Torres de Picabia	2	\$275,000,000	0.97	\$266,750,000	1	\$	0	\$	\$4,409,819.80	3187852469
<b>Del inmueble</b>		<b>7</b>				<b>1</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	9		60.49	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,688,212.93
2	9		60.49	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,169,284.18
3	9		60.49	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,008,927.10
4	9		60.49	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,409,819.80
<b>10 aÑos</b>										
								<b>PROMEDIO</b>	<b>\$4,069,061.00</b>	
								<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$302,667.36</b>	
								<b>COEF. VARIACION</b>	<b>7.44%</b>	

<b>VALOR MÁXIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	<b>\$4,371,728.36</b>	<b>TOTAL</b>	<b>\$264,445,848.36</b>
<b>VALOR MÍNIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	<b>\$3,766,393.65</b>	<b>TOTAL</b>	<b>\$227,829,151.72</b>
<b>VALOR TOTAL</b>		<b>\$246,137,499.89</b>		

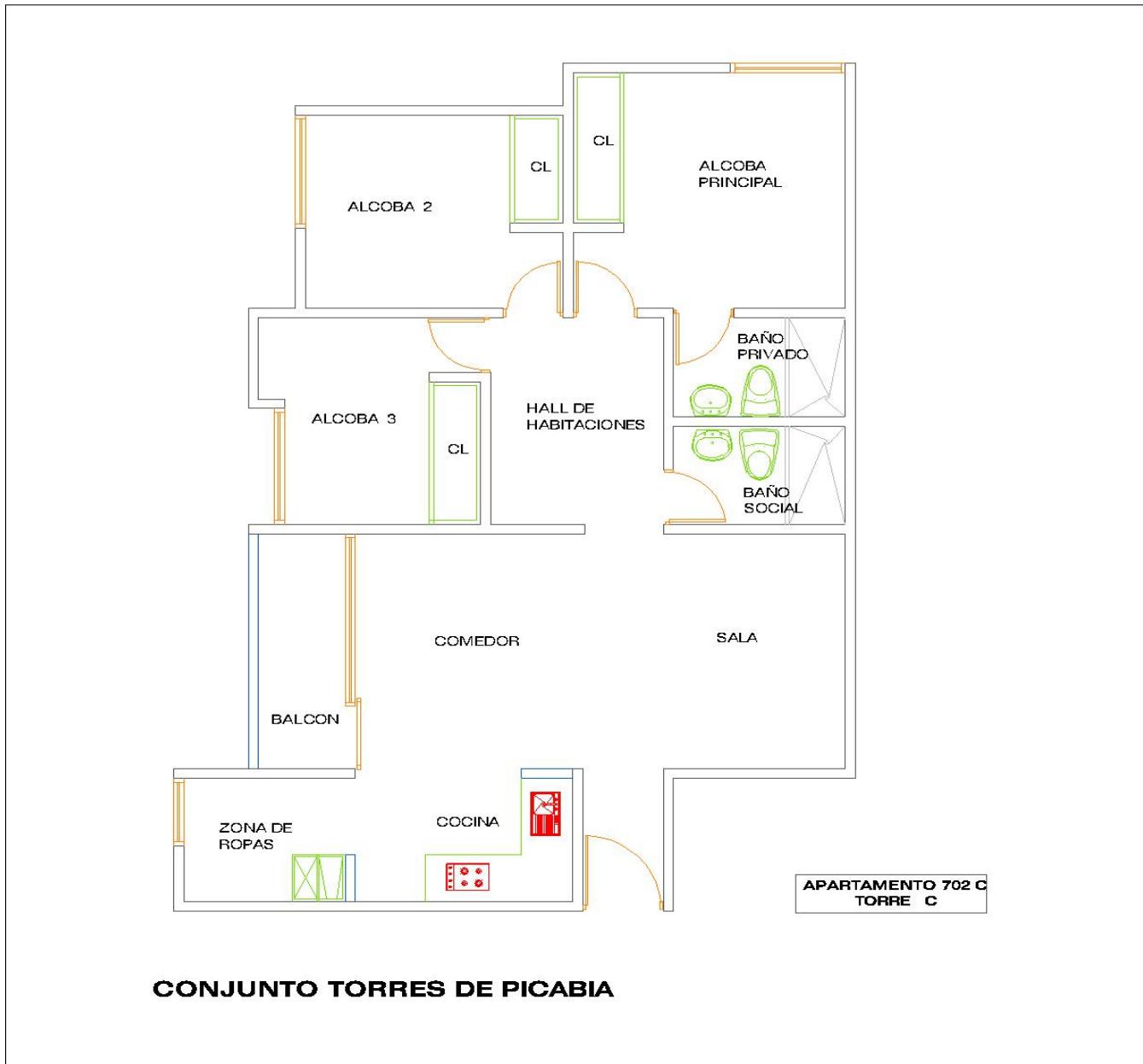
Observaciones:

Enlaces:

1-<https://vivirontillainmobiliaria.com/detalle/5144/apartamento-en-venta-en-playa-hermosa>

2-<https://inmobiliariatenchala.com.co/inmuebles/apartamento-en-venta-en-san-eduardo/25763>

Plano



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



24 ene. 2025 14:38:41  
7N-166 Avenida 18 Este  
Barrio El Rincón de Los Prados  
Cúcuta  
Norte de Santander

Fachada del Conjunto



24 ene. 2025 15:01:34  
7N-75 Avenida 18 Este  
Los Proceres  
Cúcuta  
Norte de Santander

Fachada del Conjunto



24 ene. 2025 15:00:26  
7N-75 Avenida 18 Este  
Los Proceres  
Cúcuta  
Norte de Santander

Nomenclatura del Conjunto



24 ene. 2025 14:59:54  
16-1 Calle 7b Norte  
Barrio El Rincón de Los Prados  
Cúcuta  
Norte de Santander

Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



24 ene. 2025 14:38:47  
7N-166 Avenida 18 Este  
Barrio El Rincón de Los Prados  
Cúcuta  
Norte de Santander

Puerta de entrada



Sala



24 ene. 2025 14:24:03  
7n-166 Avenida 18 Este  
Barrio El Rincon de Los Prados  
Cúcuta  
Norte de Santander

Comedor



24 ene. 2025 14:24:18  
7n-166 Avenida 18 Este  
Barrio El Rincon de Los Prados  
Cúcuta  
Norte de Santander

Cocina



24 ene. 2025 14:24:48  
7n-166 Avenida 18 Este  
Barrio El Rincon de Los Prados  
Cúcuta  
Norte de Santander

Cocina



24 ene. 2025 14:24:37  
7n-166 Avenida 18 Este  
Barrio El Rincon de Los Prados  
Cúcuta  
Norte de Santander

Zona de Ropas



24 ene. 2025 14:24:24  
7n-166 Avenida 18 Este  
Barrio El Rincon de Los Prados  
Cúcuta  
Norte de Santander

Balcón



24 ene. 2025 14:24:57  
7n-166 Avenida 18 Este  
Barrio El Rincon de Los Prados  
Cúcuta  
Norte de Santander

Hall o Estar de Habitaciones



24 ene. 2025 14:23:45  
7n-166 Avenida 18 Este  
Barrio El Rincon de Los Prados  
Cúcuta  
Norte de Santander

Hab. 1 o Habitación Principal



24 ene. 2025 14:21:52  
7n-166 Avenida 18 Este  
Barrio El Rincon de Los Prados  
Cúcuta  
Norte de Santander

Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Garaje



Shut de Basuras-CJ



Ascensor-CJ



Zonas verdes-Conjunto



Escalera común - CJ



Salón Social-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Piscinas-CJ



Gimnasio-CJ



Bicicletero-CJ



Terrazas CJ



24 ene. 2025 14:50:35  
7n-166 Avenida 18 Este  
Barrio El Rincon de Los Prados  
Cúcuta  
Norte de Santander

Otras Zonas Sociales-CJ



24 ene. 2025 14:49:16  
7n-166 Avenida 18 Este  
Barrio El Rincon de Los Prados  
Cúcuta  
Norte de Santander

Deposito basuras



24 ene. 2025 14:43:26  
7n-166 Avenida 18 Este  
Barrio El Rincon de Los Prados  
Cúcuta  
Norte de Santander

**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 valuaria 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 valuaria 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 valuador 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 valuador 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-1090418916**



PIN de Validación: a6d0a74



<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 avalador AVAL-60323174.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) LILIANA GONZALEZ JAIME se encuentra ~~Activos 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

Regímen  
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

Regímen  
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

Regímen  
Régimen Académico



PIN de Validación: a8d10a74



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



**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, Certificación de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**

Técnico Laboral por Competencias en el área: SQUAMERICA 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**

a8d10a74



PIN de Validación: a8d10a74



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

9041891



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2501209770106933897**

**Nro Matrícula: 260-304822**

Página 1 TURNO: 2025-260-1-6033

Impreso el 20 de Enero de 2025 a las 11:22:04 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 05-06-2015 RADICACIÓN: 2015-260-6-11805 CON: ESCRITURA DE: 20-05-2015

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

#### DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APTO 702 TORRE C PARQ. N°90 con area de 69,05M2 coeficiente de propiedad 0.70% cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 3139, 2015/05/20, NOTARIA SEGUNDA CUCUTA. Articulo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

#### AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

#### COMPLEMENTACION:

PRIMERO. -ESCRITURA 5548 DEL 27/7/2009 NOTARIA SEGUNDA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 30/7/2009 POR CAMBIO DE RAZON SOCIAL DE: CONSTRUCTORA PAISAJE URBANO S.A. , A: GRUPO INMOBILIARIO PAISAJE URBANO S.A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-253365 .--

SEGUNDO. -ESCRITURA 5189 DEL 12/9/2008 NOTARIA SEGUNDA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 16/9/2008 POR DIVISION MATERIAL A:

SOCIEDAD CONSTRUCTORA PAISAJE URBANO S.A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-253365 .--

PRIMERO. -ESCRITURA 2983 DEL 13/9/2007 NOTARIA TERCERA 3 DE CUCUTA REGISTRADA EL 1/10/2007 POR COMPROVENTA DE: MUNICIPIO DE SAN JOSE DE CUCUTA , A: SOCIEDAD CONSTRUCTORA PAISAJE URBANO S.A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-248633 .-- SEGUNDO. -ESCRITURA 2983 DEL 13/9/2007 NOTARIA TERCERA 3 DE CUCUTA REGISTRADA EL 1/10/2007 POR DESENGLOBE A: MUNICIPIO DE SAN JOSE DE CUCUTA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-248633 .--

TERCERO. -ESCRITURA 2651 DEL 10/7/2006 NOTARIA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 11/7/2006 POR DIVISION MATERIAL A: MUNICIPIO DE SAN JOSE DE CUCUTA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-241825 .--

CUARTO.-REGISTRO DEL 11-07-2006 ESCRITURA 2651 DEL 10-07-2006 NOTARIA 2 DE CUCUTA DECLARACION PARTE RESTANTE A: MUNICIPIO DE SAN JOSE DE CUCUTA.-2006-

QUINTO.-REGISTRO DEL 21-03-1991 ESCRITURA 843 DEL 19-03-1991 NOTARIA 3 DE CUCUTA ACLARACION TRADICION LOTE ESC.#3155 Y 2984.

DE: MUNICIPIO DE CUCUTA-A : SILVA DIAZ PEDRO EMILIO, SILVA TARAZONA ALBERTO CAMILO.-1991

SEXTO.-REGISTRO DEL 16-02-1988 ESCRITURA 189 DEL 08-02-1988 NOTARIA 2 DE CUCUTA AMPLIACION DECLARACION DE CONSTRUCCION

HASTA \$5.000.000., POR VALOR DE \$ 5,000,000.00 A : SILVA DIAZ PEDRO EMILIO.-1988

SEPTIMO.-REGISTRO DEL 04-03-1987 ESCRITURA 516 DEL 18-02-1987 NOTARIA 3 DE CUCUTA ACLARACION AREA 3 HTS. 5.940 M2. A : SILVA DIAZ PEDRO EMILIO.-1987

OCTAVO.-REGISTRO DEL 04-03-1987 ESCRITURA 516 DEL 18-02-1987 NOTARIA 3 DE CUCUTA AMPLIACION DECLARACION DE CONSTRUCCION, POR VALOR DE \$ 3,500,000.00 A : SILVA DIAZ PEDRO EMILIO.-1987

NOVENO.-REGISTRO DEL 13-05-1986 ESCRITURA 781 DEL 21-04-1986 NOTARIA 4 DE CUCUTA ACLARACION ESC.#542 DE 20-03-86 UBICACION Y TRADICION DEL LOTE. A : SILVA DIAZ PEDRO EMILIO.-1986

DECIMO.-REGISTRO DEL 13-05-1986 ESCRITURA 542 DEL 20-03-1986 NOTARIA 4 DE CUCUTA DECLARACION DE CONSTRUCCION, POR VALOR DE \$ 1,500,000.00 A : SILVA DIAZ PEDRO EMILIO.-

DECIMO PRIMERO.-REGISTRO DEL 21-02-1972 ESCRITURA 2820 DEL 16-12-1971 NOTARIA 1 DE CUCUTA CONDICION RESOLUTORIA DE: MUNICIPIO DE CUCUTA. A : INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL.INURBE.HOY UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL U.A.E.-1971

DECIMO SEGUNDO.-REGISTRO DEL 21-02-1972 ESCRITURA 2820 DEL 16-12-1971 NOTARIA 1 DE CUCUTA DONACION DE: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL.INURBE.HOY UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL U.A.E.- A : MUNICIPIO DE CUCUTA.

DECIMO TERCERO.-REGISTRO DEL 23-06-67 ESC.#1.114 DE 23-06-67 NOT.1. DE CTA. COMPROVENTA, MODO DE ADQUIRIR. DE: ROJAS CASTELLANOS, JOSE ALEJANDRO. A: INSCREIAL. LIB.1. VOL.2.B. PARTIDA 866 FLS.465/66.



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CUCUTA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2501209770106933897**

**Nro Matrícula: 260-304822**

Página 2 TURNO: 2025-260-1-6033

Impreso el 20 de Enero de 2025 a las 11:22:04 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 última página

DECIMO CUARTO.-REGISTRO DEL 24-05-61 ESC.#541 DE 15-04-61 NOT.1 DE CUCUTA. COMPROVANTA, MODO DE ADQUIRIR. DE: ALVARADO GARCIA, JULIO; OMA/A DE ALVARADO, DOLORES O LOLA. A: ROJAS CASTELLANOS, JOSE ALEJANDRO. LIB.1. VOL.2.A. PART.763 FLS.22/23.

DECIMO QUINTO.-REGISTRO DEL 28-05-54 ESC.325 DE 20-05-54 CONSULADO DE COLOMBIA EN CARACAS.-COMPROVANTA, MODO DE ADQUIRIR. DE: MONTES DE OCA, JOSE GIL. A: ALVARADO GARCIA, JULIO; OMA/A DE ALVARADO, LOLA. LIB.1. VOL.5. PART.567 FLS.375/76.

B.-MATRICULA #35.750 DE CUCUTA.

PRIMERO.-REGISTRO DEL 26-05-70 ESC.#2.923 DE 04-05-70 NOT.6 DE BOGOTA. COMPROVANTA, MODO DE ADQUIRIR. DE: SOC.COGOLLO BUSTAMANTE & CIA. LTDA. A: INSCREDIAL. LIB.1. VOL.2.A. PART.765 FLS.251/52.

SEGUNDO.-REGISTRO DEL 24-08-66 ESC.#1.649 DE 17-08-66 NOT.1 DE CUCUTA. COMPROVANTA, MODO DE ADQUIRIR. DE: DAZA ALVAREZ, MANUEL ENRIQUE. A: SOC.COGOLLO BUSTAMANTE & CIA. LTDA. L.1. VOL.2.A. PART.1.309 FLS.303/04.

TERCERO.-REGISTRO DEL 26-08-66 ESC.#483 DE 26-02-60 NOT.6 DE BOGOTA COMPROVANTA, MODO DE ADQUIRIR. DE: COGOLLO, MARIO. A: DAZA ALVAREZ, MANUEL ENRIQUE. L.1. VOL.25.B. PART.349 FLS.534/36.

#### DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) AV 18 ESTE # 7 NORTE - 166 CO TORRE DE PICABIA BARR SAN EDUARDO APTO 702 TORRE C PRQUE 90

#### DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

260 - 253365

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 12-07-1968 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 2298 DEL 08-11-1967 NOTARIA 1 DE CUCUTA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 320 SERVIDUMBRE DE TRANSITO ACTIVA MAYOR EXT.

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

DE: SOCIEDAD COGOLLO BUSTAMANTE & CIA. LTDA.

A: FINCA LA RIVIERA

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 02-05-2014 Radicación: 2014-260-6-9454

Doc: ESCRITURA 2507 DEL 28-04-2014 NOTARIA SEGUNDA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$0

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

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

DE: GRUPO INMOBILIARIO PAISAJE URBANO S.A. NIT# 8070061748

A: BANCOLOMBIA S.A. NIT# 890903938

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 26-05-2015 Radicación: 2015-260-6-11805

Doc: ESCRITURA 3139 DEL 20-05-2015 NOTARIA SEGUNDA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$0



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2501209770106933897**

**Nro Matrícula: 260-304822**

Página 3 TURNO: 2025-260-1-6033

Impreso el 20 de Enero de 2025 a las 11:22:04 AM

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

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

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL SEGUN RESOLUCION 13-0240 DEL 30-05-2014 DE LA CURADURIA URBANA1.-

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

A: GRUPO INMOBILIARIO PAISAJE URBANO S.A.

NIT# 8070061748 X

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 02-03-2016 Radicación: 2016-260-6-4270

Doc: ESCRITURA 740 DEL 17-02-2016 NOTARIA SEGUNDA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$7,000,000

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA ABIERTA ESCRITURA 2507 28/04/2014 NOTARIA

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

DE: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 890903938

A: GRUPO INMOBILIARIO PAISAJE URBANO S.A.

NIT# 8070061748

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 02-03-2016 Radicación: 2016-260-6-4270

Doc: ESCRITURA 740 DEL 17-02-2016 NOTARIA SEGUNDA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$147,295,631

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA MODALIDAD: (NOVIS)

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

DE: GRUPO INMOBILIARIO PAISAJE URBANO S.A.

NIT# 8070061748

A: GALVIS CORREA DIEGO ENRIQUE

CC# 13279763 I

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 22-05-2019 Radicación: 2019-260-6-13141

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 ¿ CUCUTA FUTURA

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 17-11-2020 Radicación: 2020-260-6-21709

Doc: OFICIO SIN DEL 03-11-2020 TRANSITO DEPARTAMENTAL DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0444 EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA PROCESO:22049-COMPAREND.. 9999999000001696903 DEL DÍA 13/03/2014

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

DE: SECRETARIA DE TRANSITO DEPARTAMENTAL DE NORTE DE SANTANDER

A: GALVIS CORREA DIEGO ENRIQUE

CC# 13279763



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CUCUTA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2501209770106933897

Nro Matrícula: 260-304822

Página 4 TURNO: 2025-260-1-6033

Impreso el 20 de Enero de 2025 a las 11:22:04 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 última página

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 08-11-2024 Radicación: 2024-260-6-25316

Doc: OFICIO SN DEL 01-10-2024 SECRETARIA DE TRANSITO DEPARTAMENTAL DE SAN JOSE DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación Nro: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA

PROCESO:22049-COMPARENDOS.. 9999999000001696903 DEL DÍA 13/03/2014 OFICIO SIN DEL 03/11/2020

TRANSITO DEPARTAMENTAL DE SAN JOSE DE CUCUTA

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

DE: SECRETARIA DE TRANSITO DEPARTAMENTAL- ALCALDIA DE SAN JOSE DE CUCUTA

A: GALVIS CORREA DIEGO ENRIQUE

CC# 13279763

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*8\*

### SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 5 Nro corrección: 1 Radicación: 2024-260-3-3166 Fecha: 24-12-2024

POR ERRO EN LA CALIFICACIÓN SE CORRIGE I POR X CONFORME ESCRITURA PUBLICA N° 740 DE FECHA 17/2/2016 NOTARIA SEGUNDA DE CUCUTA .- "VALE ART 59 LEY 1579/2012"

### FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-260-1-6033 FECHA: 20-01-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

JOSE RICARDO MARQUEZ PEÑARANDA

REGISTRADOR PRINCIPAL (E)

20:26

20%



## Detalle del movimiento



✓ ¡Pago exitoso!



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

Pago en

Los Rosales

¿Cuánto?

\$ 315.600,00

Fecha

23 de enero de 2025 a las 08:25 p. m.

Referencia

M11533669

¿De dónde salió la plata?

Disponible

Listo