



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRHIPO-1090396689-2

## RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	DIEGO ARTURO MERCHAN RIAÑO
NIT / C.C CLIENTE	1090396689
DIRECCIÓN	CALLE 7N # 11-39 BARRIO CHAPINERO
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	CHAPINERO
CIUDAD	Cúcuta
DEPARTAMENTO	Norte de Santander
PROPOSITO	Hipotecario
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	CRISTIAN ANDRES SALAZAR HERREÑO
IDENTIFICACIÓN	1090485735

## ANTECEDENTES

FECHA VISITA	26/03/2025
FECHA INFORME	31/03/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	40 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	YULIETH AMPARO GONZALEZ GUERRERO			
NUM.	4323 Escritura De	#NOTARIA	6	FECHA
ESCRITURA	Propiedad			14/07/2011
CIUDAD	Cúcuta		DEPTO	Norte de Santander
ESCRITURA				
CEDULA	54001010408760059000			
CATASTRAL				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	S/I			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N.A.			
VALOR ADMINISTRACION	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2	

M. INMOB.	N°
260-79917	CASA

## OBSERVACIONES GENERALES

**Inmueble ubicado en:** Área de actividad residencial tipo ZR4, ubicada en el Barrio Chapinero, Municipio de Cúcuta. Con nomenclatura AVENIDA 2 # 0 - 19, inmueble medianero, unifamiliar de dos pisos, usado, en zona de riesgo ALTO, por remoción en masa.

**Al inmueble se llega así:** Por la Autopista Juan Atalaya, Avenida 1 (X Roja) y directamente desde la Avenida 2 del mismo Barrio.

**Distribución del inmueble:** Sobre la vía se accede al predio por una escalera en el andén, 2 PISO: hall de acceso, sala, comedor, cocina, patio de ropa, un baño social, una alcoba

principal con baño privado, una alcoba y una escalera en patio. 3 PISO: estar de t.v., estudio, dos alcobas, balcón y una terraza.

**Características adicionales:** El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.

## DEPENDENCIAS

Sala	2	Estudio	1	Alcobas	4
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropas	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	1
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

## ACABADOS

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

## DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 90,955,000

VALOR ASEGURABLE \$ COP 90,955,000

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

## Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Hipotecario. Se encuentra en riesgo de remoción en masa alto. También es desfavorable para modelo 8-14. Sobre la vía se accede al predio por una escalera en el andén. También presenta diferencias en áreas de terreno. NO SUBSANABLE, debe buscar otro inmueble.

## NOMBRES Y FIRMAS

*Cristian A. Salazar H.*  
CRISTIAN ANDRES SALAZAR HERREÑO  
Perito Actuante  
C.C: 1090485735 RAA: AVAL-1090485735  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-03-28 23:40:00

*Juan B.*  
LOS ROSALES  
CONSTRUCTORA INMOBILIARIA S.A.S.  
NIT. 900.441.334-1  
Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.  
Nombre de la firma

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)

## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	VIVINEDA
Uso Compatible Según Norma	RESIDENCIAL
Uso Condicionado Según Norma	SERVICIOS
Uso Prohibido Según Norma	INDUSTRIA

Área Lote	48.5	Frente	6.3
Forma	Rectangular	Fondo	7.7
Topografía	Ligero	Rel. Fte./Fdo.	0.818

Amenaza Riesgo Inundacion	BAJA
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	ALTA
Suelos De Protección	N.A.
Patrimonio	N.A.

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	Acuerdo 022 de 19 de diciembre del 2019
Antejardín	3.0 MTS
Uso principal	VIVINEDA
Altura permitida pisos	3 PISOS
Aislamiento posterior	3.0 MTS
Índice de ocupación	0.77
Índice de construcción:	2.5
No. De Unidades:	1

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	48.5	AREA DE TERRENO	M2	72
AREA CONSTRUIDA	M2	78	AREA CONSTRUIDA	M2	93
			AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	50527000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	77	AREA DE TERRENO	M2	48.5
AREA PISO 1	M2	60	AREA PISO 1	M2	37.345
AREA PISO 2	M2	65	AREA PISO 2	M2	39.06

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

## SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	100-200
Escolar	Bueno	300-400
Asistencial	Bueno	mas de 500
Estacionamientos	Bueno	mas de 500
Áreas verdes	Bueno	300-400
Zonas recreativas	Bueno	100-200

Amoblamiento Urbano	
Paradero:	Zonas verdes:
NO	Si

Impacto Ambiental	
Aire:	Basura:
NO	NO

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIP Vivienda Interés Prioritario
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de pisos	2
Nº de sótanos	
Vida útil	100 años
Vida remanente	60
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	mixtas
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	CALLE 7N # 11-39 BARRIO CHAPINERO

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1985

## Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.

La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

## CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	terreno	48.5	M2	\$300,000.00	16.00%	\$14,550,000.00
Area Construida	CASA	76.405	M2	\$1,000,000.00	84.00%	\$76,405,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$90,955,000</b>

Valor en letras

Noventa millones novecientos cincuenta y cinco mil Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL \$90,955,000  
OFERTA Y DEMANDA**Tiempo esperado de comercialización (Meses):****Perspectivas de valoración:****Comportamiento Oferta y Demanda:****Actualidad edificadora:**

12

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias

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.

Sector construido y consolidado en su totalidad salvo proyectos aislados de autoconstrucción o de renovación de vivienda unifamiliar a trifamiliar o multifamiliar.

## SALVEDADES

**Jurídica:** La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. El certificado suministrado habla de un área de 142.0 m<sup>2</sup> con una reserva de 48.5 m<sup>2</sup>, en la anotación 006, se evidencia una venta parcial de 93.50 m<sup>2</sup>, dejando como resultante el área de reserva mencionada. Limitaciones al dominio: anotación 17, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.

**Entorno:** Centro de abastos (Cenabastos), Supermercado Bethel, Centro Comercial Unicentro, Aeropuerto Camilo Daza.

**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 2, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 4, Closet: 4, Baño privado: 1, Estudio: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** El inmueble cuenta con los siguientes acabados: - Muros pañetados y pintados. - Cielo raso de icopor. - Pisos enchapados en cerámica. - Baños enchapados en cerámica. - Móvilario de la cocina en cerámica.

**-NOTA DE LIQUIDACIÓN:Área de terreno:** Se liquida en el presente informe, área de terreno registrada en documentos jurídicos. **Área construida:** Se liquida el presente informe, con el criterio de la normatividad actual y vigente municipal, la cual sería el marco de referencia en el momento de legalización de áreas construidas, ya que no se aporta, ni se registra en escritura o certificado dichas áreas.

## 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 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.

**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.

## MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Br. Comuneros	\$220,000,000	0.97	\$213,400,000	6075784890	130	170	\$1,000,000	\$170,000,000
2	Br. Claret	\$240,000,000	0.97	\$232,800,000	607) 5960240	79	180	\$1,150,000	\$207,000,000
3	Br. Claret	\$220,000,000	0.90	\$198,000,000	315 6755824	110	140	\$1,150,000	\$161,000,000
<b>Del inmueble</b>					<b>48.5</b>	<b>76.405</b>			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$43,400,000	\$333,846	1	1.0	1.00	\$333,846
2	\$25,800,000	\$326,582	1.0	1	1.00	\$326,582
3	\$37,000,000	\$336,364	1.0	1.0	1.00	\$336,364
				PROMEDIO	\$332,264.02	
				DESV. STANDAR	\$5,078.99	
				COEF. VARIACION	1.53%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$300,000.00	AREA	48.5	TOTAL	\$14,550,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,000,000.00	AREA	76.405	TOTAL	\$76,405,000.00
VALOR TOTAL		\$90,955,000.00				

## Observaciones:

## Enlaces:

1.- [https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-407a-120579f6a55e-9a83-e2d73dcd-1c76?page=1&pos=1&t\\_sec=1&t\\_pvi\\_d=2cf98371-f9b0-4003-b14a-c5d20ce44bc6&hd=false](https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-407a-120579f6a55e-9a83-e2d73dcd-1c76?page=1&pos=1&t_sec=1&t_pvi_d=2cf98371-f9b0-4003-b14a-c5d20ce44bc6&hd=false)

2.-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/192159108>

3.-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/11108444>

# REPOSICION

## Depreciación Fitto y Corvini

Área construida total	1985
Área construida vendible	76.405
Valor M2 construido	\$1,700,000
Valor reposición M2	\$129,888,500
Valor reposición presupuesto M2	\$1,700,000
Fuente	
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,700,000
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
VetusTez	40
Edad en % de vida útil	40 %
Fitto y corvin %	41.03 %
Valor reposición depreciado	\$1,002,490
Valor adoptado depreciado	\$950,000
<b>Valor total</b>	<b>\$72,584,750</b>

## DIRECCIÓN:

CALLE 7N # 11-39 BARRIO CHAPINERO | CHAPINERO | Cúcuta  
| Norte de Santander

## COORDENADAS (DD)

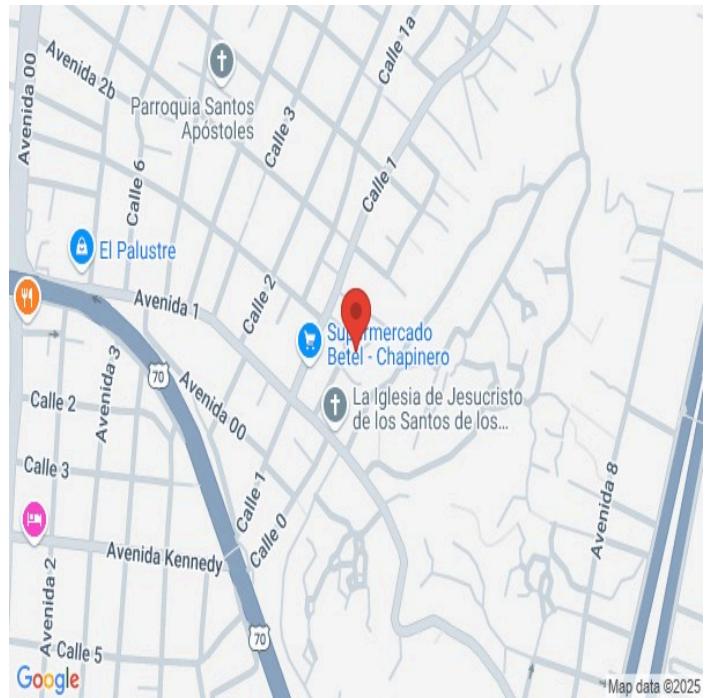
**Latitud:** 7.907254290516991

**Longitud:** -72.51150398589739

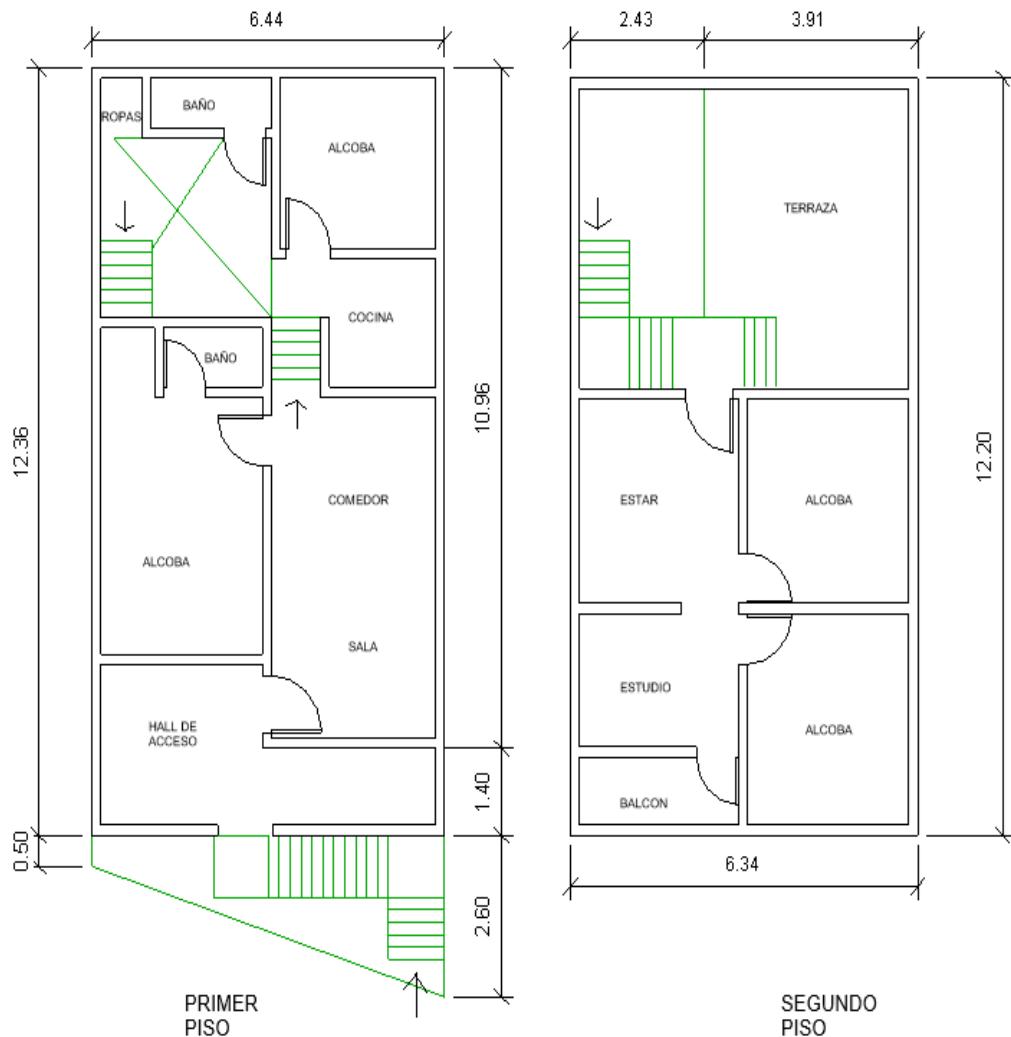
## COORDENADAS (DMS)

Latitud: 7° 54' 26.1144''

**Longitud:**72° 30' 41.4144''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



## FOTOS General

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



## FOTOS General



## FOTOS General

Habitación 2



Baño Privado Hab 2



Habitación 3



Closest 2



Habitación 4



Closest 3



Closest 4



Baño Social 1

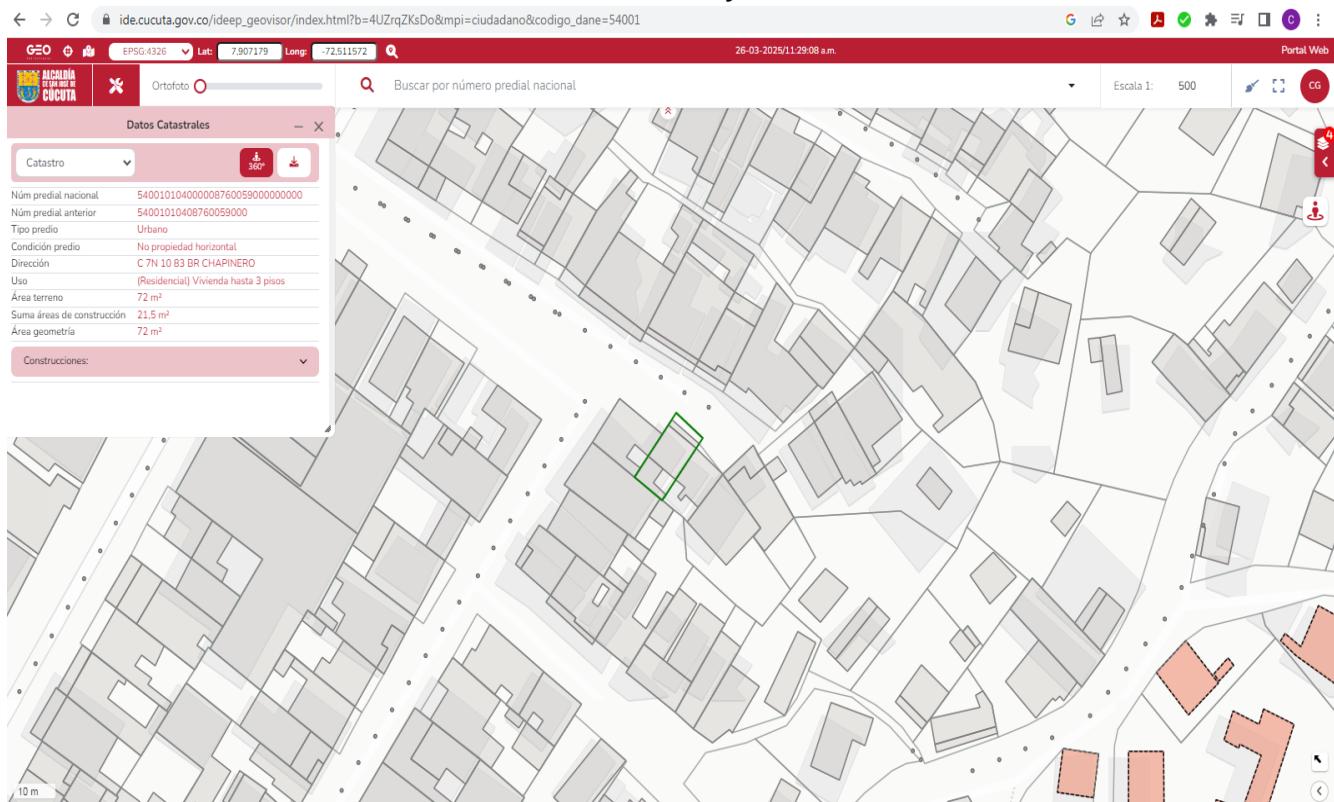


## FOTOS General



## CRUCE CARTOGRÁFICO

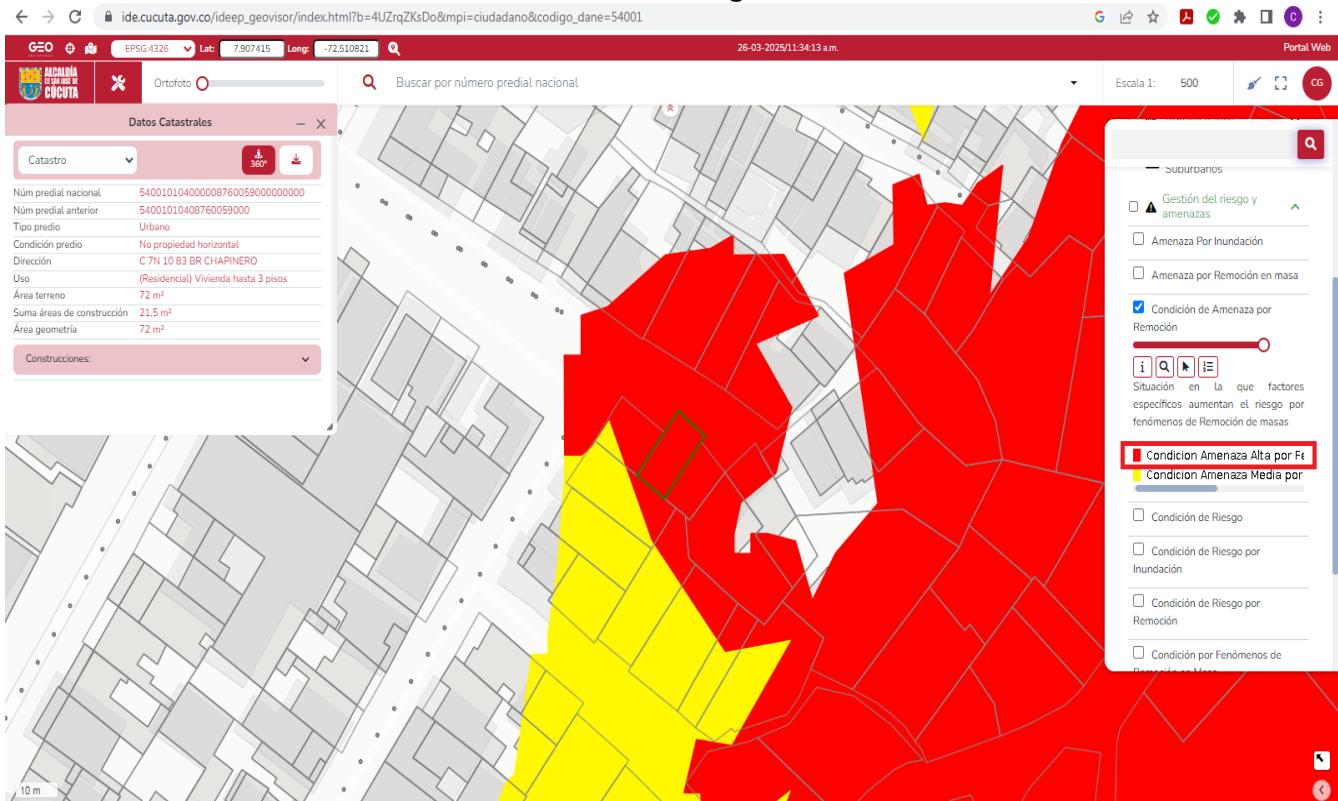
## Consulta Catastral y/o Predial



## Plano Uso de suelo-actividad



## Plano de riesgos



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

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor

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

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

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

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

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

## 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 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.

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El 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 él 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 LRHIPO-1090396689-2



PIN de Validación: b5ae0a3d



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) CRISTIAN ANDRES SALAZAR HERREÑO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1090485735, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 03 de Noviembre de 2023 y se le ha asignado el número de avaliador AVA1-1090485735.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CRISTIAN ANDRES SALAZAR HERREÑO se encuentra **Reservado** e inscrito en las siguientes categorías y alcances:

#### Categoría 1. Inmuebles Urbanos

## Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción  
03 Nov 2023

## Régimen Régimen Académico

## Categoría 2 Inmuebles Rurales

## Alcance

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

Fecha de inscripción  
03 Nov 2023

## Régimen Régimen Académico



PIN de Validación: b5aet03d



<https://www.rsa.org.cn>



### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

## Alcance

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

Fecha de inscripción  
03 Nov 2023

Categoría 5 Edificaciones de Conservación, Arquitectura y Monumentos Históricos

## Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
03 Nov 2023

#### Categoría 6. Inmuebles Especiales

## Alcance

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

Fecha de inscripción  
03 Nov 2023

#### Categoría 7: Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

## Alcance

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

Fecha de inscripción  
03 Nov 2023



PIN de Validación: b5aet03d



https://www.jz3.org.cn



#### Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

## Alcance

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

Fecha de inscripción  
03 Nov 2023

## Régimen Régimen Académico

#### Categoría 9 Obras de Arte, Objetos Patrimoniales y Similares

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
03 Nov 2023

## Régimen Régimen Académico

#### Categoría 10 Sempervientes y Animales

## Alcance

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

Fecha de inscripción  
03 Nov 2023

### Régimen Régimen Académico

## Categoría 12 Intangibles

## Alcance

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

Fecha de inscripción  
03 Nov 2023

### Régimen Régimen Académico



PIN de Validación: b5ae0a2d



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



### Categoría 13 Intangibles Especiales

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
03 Nov 2023

Régimen  
Régimen Académico

*RAA AVALUO: LRHIPO-1090396689-2 M.I.: 260-79917*

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CÚCUTA, NORTE DE SANTANDER  
Dirección: CLL 6 # 3-73 BR. CHAPINERO  
Teléfono: 3142494658  
Correo Electrónico: cristian.andres182@hotmail.com

#### Titulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral en avalúos por competencias en 13 categorías - Instituto Politécnico Nacional Latinoamericano "I.P.L"

Arquitecto - Universidad Anotnio Nariño  
Ingeniero Civil - Universidad Francisco de Paula Santander

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) CRISTIAN ANDRES SALAZAR HERREÑO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1090485735

El(la) señor(a) CRISTIAN ANDRES SALAZAR HERREÑO se encuentra al dia 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: b5ae0a8d



#### PIN DE VALIDACIÓN

b5ae0a8d

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 tres (03) días del mes de Marzo del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

*Alexandra Suarez*  
Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal

*RAA AVALUO: LRHIPO-1090396689-2 M.I.: 260-79917*



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

**Certificado generado con el Pin No: 2503228277110934727**

Nro Matrícula: 260-79917

Pagina 1 TURNO: 2025-260-1-42262

Impreso el 22 de Marzo de 2025 a las 10:06:51 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 18-09-1985 RADICACIÓN: 85-0012679 CON: ESCRITURA DE: 09-09-1985

CODIGO CATASTRAL: 54001010408760059000 COD CATASTRAL ANT: 010408760059000

NUPRF-

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**  
CONTENIDOS EN LA ESC.#3497 DEL 9 DE SPBRE. DE 1985 NOT.3. CTA. UN LOTE DE TERRENO PROPIO CON UN AREA DE 142.00 M2. EXT. RESERVA.-48.50 M2.

## AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 142 CENTIMETROS CUADRADOS: 0  
AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS:  
CUADRADOS  
COEFICIENTE : %

## COMPLEMENTACION:

PRIMERO.-REGISTRO DEL 14-09-78 ESC.#1942 DEL 09-09-78 NOT.2. CTA. COMPRAVENTA.-MODO DE ADQUIRIR.-DE: FANDI/O PRADA JAIRO IGNACIO.-A: MANTILLA SUAREZ EUSTACIO. 1978SEGUNDO.-REGISTRO DEL 05-12-77 ESC.#2300 DEL 31-10-77 NOT.2. CTA. COMPRAVENTA.-MODO DE ADQUIRIR.-DE: MANTILLA SUAREZ EUSTACIO, ARB DE FORERO MARIA INOCENCIA.-A: FANDI/O PRADA JAIRO IGNACIO. LIB.1. TOMO 3. PART B. PARTIDA 1259 FLS. 330. 1977TERCERO.-REGISTRO DEL 27-07-77 ESC.#1613 DEL 08-07-77 NOT.1. CTA. ADJ. LIQUIDACION COMUNIDAD 50%.-MODO DE ADQUIRIR.-DE: FORERO JOVES GUSTAVO ENRIQUE, ARB JAIMES DE FORERO MARIA INOCENCIA.-A: ARB JAIMES DE FORERO MARIA INOCENCIA. LIB.1. TOMO 2.A. PARTIDA 1009 FLS. 397. 1977CUARTO.-REGISTRO DEL 14-10-74 ESC.#2742 DEL 30-09-74 NOT.2. CTA. COMPRAVENTA.-MODO DE ADQUIRIR.-DE: ALARCON GARCIA HECTOR.-A: MANTILLA SUAREZ EUSTACIO, ARB DE FORERO MARIA INICENCIA. LIB.1. TOMO 3.B. PARTIDA 1176 FLS. 85/86. 1974QUINTO.-REGISTRO DEL 10-12-74 ESC.#3393 DEL 29-11-74 NOT.2. CTA. ACLARACION ESC.#2012 NOT.2. CTA. LIQUID. SOC.-DE: SOCIEDAD DACIA LTDA.-A: ALARCON GARCIA HECTOR. LIB.1. TOMO 3.A. PARTIDA 1308 FLS. 110. 1974SEXTO.-REGISTRO DEL 24-10-55 ESC.#1100 DEL 15-06-55 NOT.1. CTA. COMPRAVENTA.-MODO DE ADQUIRIR.-DE: OLIVARES PORRAS VICENTE, PORRAS MEDARDO, PORRAS DE SAYAGO ANA MARIA, OLIVARES PORRAS DE CHACON ENRIQUETA, PORRA VICTORIANO ARTURO, OLIVARES PORRAS DE FIGUEROA MARA ROSALIA PASTORA, OLIVARES PORRAS PLACIDO, PORRAS ELVA, OLIVARES PORRAS DE BUSTAMENTE VALERIANA.-A: SOCIEDAD DACIA LIMITADA. LIB.1. TOMO 4. PARTIDA 1169 FLS. 34/35. 1955

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 0A #1A-28 .S/CT.AVDA.11A #6N-28 BARRIO CHAPINERO.  
2) CALLE 7N #10-83 B. CHAPINERO S/C  
3) AV 2 # 0 - 19

## DETERMINACION DEL INMUEBLE:

#### DESTINACION ECONOMICA:

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

260 - 9606

**ANOTACION: Nro 001 Fecha: 12-09-1985 Radicación: 12679**

VALOR ACTO: \$40.000



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CUCUTA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2503228277110934727**

**Nro Matrícula: 260-79917**

Página 2 TURNO: 2025-260-1-42262

Impreso el 22 de Marzo de 2025 a las 10:06:51 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

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPROVVENTA

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

DE: MANTILLA SUAREZ EUSTACIO

A: MELO RAMIREZ JOSE ANUNCIACION X

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 05-11-1985 Radicación: 15577

Doc: ESCRITURA 4096 DEL 11-10-1985 NOTARIA 3 DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$150,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA

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

DE: MELO RAMIREZ JOSE ANUNCIACION

A: SANCHEZ DE OSORIO BETSABE

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 25-04-1986 Radicación: 5803

Doc: ESCRITURA 760 DEL 12-03-1986 NOTARIA 3 DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$150,000

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: SANCHEZ DE OSORIO BETSABE

A: MELO RAMIREZ JOSE ANUNCIACION

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 22-01-1988 Radicación: 937

Doc: ESCRITURA 2687 DEL 21-12-1987 NOTARIA 4 DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$212,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPROVVENTA

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

DE: MELO RAMIREZ JOSE ANUNCIACION

A: ESPARZA CONTRERAS JORGE ELIECER X

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 05-02-1990 Radicación: 1513

Doc: ESCRITURA 3014 DEL 28-12-1989 NOTARIA 4 DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 999 ACLARACION ESC.#2687 DEL 21-12-87 EN CUANTO A NOMBRE DEL PROPIETARIO

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

DE: ESPARZA CONTRERAS JORGE ELIECER

A: ESPARZA CONTRERAS JORGE X

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 05-02-1990 Radicación: 1513

Doc: ESCRITURA 3014 DEL 28-12-1989 NOTARIA 4 DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$400,000



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2503228277110934727**

**Nro Matrícula: 260-79917**

Página 3 TURNO: 2025-260-1-42262

Impreso el 22 de Marzo de 2025 a las 10:06:51 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: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPROVENTA PARCIAL 93.50M2.

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

DE: ESPARZA CONTRERAS JORGE

A: BAUTISTA ROSALBA

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 26-11-1997 Radicación: 1997-30225

Doc: ESCRITURA 2941 DEL 04-11-1997 NOTARIA 4 DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$1,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPROVENTA IRA #0000575 DEL 07-11-97

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

DE: ESPARZA CONTRERAS JORGE

CC# 13437425

A: BUENO AGUILAR LUZ MARINA

CC# 60332112 X

A: MELO MARTINEZ MANUEL

CC# 13465613 X

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 28-11-2000 Radicación: 2000-27976

Doc: ESCRITURA 1669 DEL 27-11-2000 NOTARIA SEPTIMA DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$2,960,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPROVENTA MODO DE ADQUIRIR.-I.R.A.#0132 DE 28-11-00 \$31.800.00.-

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

DE: BUENO AGUILAR LUZ MARINA

CC# 60332112

DE: MELO MARTINEZ MANUEL

CC# 13465613

A: DUARTE RAMIREZ LUIS RODRIGO

CC# 13224110 X

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 28-11-2000 Radicación: 2000-27976

Doc: ESCRITURA 1669 DEL 27-11-2000 NOTARIA SEPTIMA DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 342 PACTO DE RETROVENTA TERMINO DOCE (12) MESES.-LIMITACION DOMINIO.-

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

DE: DUARTE RAMIREZ LUIS RODRIGO

CC# 13224110

A: BUENO AGUILAR LUZ MARINA

CC# 60332112

A: MELO MARTINEZ MANUEL

CC# 13465613

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 13-07-2010 Radicación: 2010-260-6-18187

Doc: ESCRITURA 3253 DEL 27-11-2009 NOTARIA SEXTA DE SAN JOSE DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 9

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PACTO DE RETROVENTA ESC. # 1669 DEL 27/11/2000 NOT. 7 CTA.

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

DE: DUARTE RAMIREZ LUIS RODRIGO

CC# 13224110



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2503228277110934727**

**Nro Matrícula: 260-79917**

Página 4 TURNO: 2025-260-1-42262

Impreso el 22 de Marzo de 2025 a las 10:06:51 AM

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

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

**A: BUENO AGUILAR LUZ MARINA**

**CC# 60332112**

**A: MELO MARTINEZ MANUEL**

**CC# 13465613**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA DNP

**ANOTACION: Nro 011 Fecha: 13-07-2010 Radicación: 2010-260-6-18187**

Doc: ESCRITURA 3253 DEL 27-11-2009 NOTARIA SEXTA DE SAN JOSE DE CUCUTA **VALOR ACTO: \$0**

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0151 RESCILIACION CONTRATO DE COMPROVENTA ESC. # 1669 DEL 27/11/2000 NOT. 7 CTA.

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

DE: DUARTE RAMIREZ LUIS RODRIGO

**CC# 13224110**

**A: BUENO AGUILAR LUZ MARINA**

**CC# 60332112**

**A: MELO MARTINEZ MANUEL**

**CC# 13465613**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA DNP

**ANOTACION: Nro 012 Fecha: 02-09-2010 Radicación: 2010-260-6-23261**

Doc: ESCRITURA 2388 DEL 01-09-2010 NOTARIA SEXTA DE SAN JOSE DE CUCUTA **VALOR ACTO: \$1,800,000**

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA

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

DE: BUENO AGUILAR LUZ MARINA

**CC# 60332112**

DE: MELO MARTINEZ MANUEL

**CC# 13465613**

**A: DUARTE RAMIREZ LUIS RODRIGO**

**CC# 13224110 X**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA DNP

**ANOTACION: Nro 013 Fecha: 21-07-2011 Radicación: 2011-260-6-17859**

Doc: ESCRITURA 4323 DEL 14-07-2011 NOTARIA SEGUNDA DE SAN JOSE DE CUCUTA **VALOR ACTO: \$0**

ESPECIFICACION: OTRO: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA SEGUN CERTIFICADO DE NOMENCLATURA EXPEDIDO POR LA CURADURIA

URBANA #2 DE CUCUTA, DE FECHA: 23-05-2011.-

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

**A: DUARTE RAMIREZ LUIS RODRIGO**

**CC# 13224110 X**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA DNP

**ANOTACION: Nro 014 Fecha: 21-07-2011 Radicación: 2011-260-6-17859**

Doc: ESCRITURA 4323 DEL 14-07-2011 NOTARIA SEGUNDA DE SAN JOSE DE CUCUTA **VALOR ACTO: \$59,400,000**

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA

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

DE: DUARTE RAMIREZ LUIS RODRIGO

**CC# 13224110**

**A: GONZALEZ GUERRERO YULIETH AMPARO**

**CC# 60332758 X**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA DNP

**ANOTACION: Nro 015 Fecha: 21-07-2011 Radicación: 2011-260-6-17859**

Doc: ESCRITURA 4323 DEL 14-07-2011 NOTARIA SEGUNDA DE SAN JOSE DE CUCUTA **VALOR ACTO: \$0**

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA, AUTORIZADA POR EL CONYUGE.-

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





## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CUCUTA

### CERTIFICADO DE TRADICIÓN

### MATRÍCULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2503228277110934727**

**Nro Matrícula: 260-79917**

Página 6 TURNO: 2025-260-1-42262

Impreso el 22 de Marzo de 2025 a las 10:06:51 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"**

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

**CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRÍCULAS**

-> 125249 -

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CUCUTA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CUCUTA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CUCUTA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CUCUTA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CUCUTA DNP

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2011-260-3-1436 Fecha: 16-07-2011  
SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R  
(CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CUCUTA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CUCUTA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CUCUTA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CUCUTA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CUCUTA DNP

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2025-260-1-42262 FECHA: 22-03-2025**

EXPEDIDO EN: BOGOTÁ

**MARTHA ELIANA PEREZ TORRENegra**

REGISTRADOR PRINCIPAL

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

990230901 EM/CO



MAR 18 2025 09:28:34 RBMDES 9.90

**CORRESPONSAL  
BANCOLOMBIA**

**BARRIO EL CENTRO CUCUT  
CL 11 4 39 LC 138 CC LE**

C. UNICO: 3007057274 TER: TRSZZ841

RECIBO: 128468

RRN: 176462

**RECAUDO**

APRO: 157475

CONVENIO: 84409

LOS ROSALES CONSTRUC

REF: 000000000000000109039689

**VALOR \$ 300.000**

TU CORRESPONSAL BANCARIO NO DEBE COBRARTE POR  
HACER ESTA TRANSACCION.

Bancolombia es responsable por los servicios  
prestados por el CB. El CB no puede prestar  
servicios financieros por su cuenta. Verifique  
que la informacion en este documento este  
correcta. Para reclamos comuniquesse al  
018000912345. Conserve esta tirilla como  
soporte.

\*\*\* CLIENTE \*\*\*



ARCHIVO: LRHIPO-1090396689

avalsign.com

### TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	<b>Estado:</b>	Firmado
	<b>Documento:</b>	LRHIPO-1090396689
	<b>Hash documento:</b>	ea5bf5776c
	<b>Fecha creación:</b>	2025-03-31 10:42:59

Firmas | Gestión en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  CRISTIAN ANDRES SALAZAR HERREÑO Documento: 1090485735 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 865524	
<b>Puntos de autenticación:</b> Correo electrónico: cristian.andres182@hotmail.com Celular: 3142494658 <b>Nivel de seguridad:</b> Validado por código único enviado por correo y MSM <b>IP registrada de:</b> Perito 191.156.125.3   2025-03-28 23:40:00	

Gestionado por [avalsign.com](https://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>

