



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	Cucuta
DEPARTAMENTO	Norte de Santander
PROPOSITO	Hipotecario
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	CRISTIAN ANDRES SALAZAR HERREÍO
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	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

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

M. INMOB.	Nº
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 ropas, 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	
Zropa	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.
Carpinteria	Normal	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

Porteria	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardinInfantil	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 ANDRES SALAZAR HERREÍO
Perito Actuante
C.C: 1090485735 RAA: AVAL-1090485735
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-03-28 23:40:00

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

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	VIVINEDA	Área Lote	48.5	Frente	6.3
Uso Compatible Según Norma	RESIDENCIAL	Forma	Rectangular	Fondo	7.7
Uso Condicionado Según Norma	SERVICIOS	Topografía	Ligero	Rel. Fte./Fdo.	0.818
Uso Prohibido Según Norma	INDUSTRIA				
NORMAS DE USO DE SUELO					
Amenaza Riesgo Inundacion	BAJA	Decreto / Acuerdo	Acuerdo 022 de 19 de diciembre del 2019		
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	ALTA	Antejardín	3.0 MTS		
Suelos De Proteccion	N.A.	Uso principal	VIVINEDA		
Patrimonio	N.A.	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

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

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

Amoblamiento Urbano				
Paradero:		Zonas verdes:	Arborización:	
NO		Si	SI	
Impacto Ambiental				
Aire:	Basura:	Ruido:	Cond.seguridad:	Aguas servidas:
NO	NO	NO	NO	NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario	Cubierta	teja de fibrocemento
Avance(En construcción)	100	Fachada	pañete y pintura
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	6-9 metros
N° de Pisos	2	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos		Irregularidad Altura	No
Vida Util	100 años	Tipología Vivienda	Casa Continua
Vida Remanente	60	Año de Construcción	1985
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	mixtas	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.	
Fecha de Remodelación		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.	
Daños previos	No disponibles		
Ubicación	CALLE 7N # 11-39 BARRIO CHAPINERO		

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
TOTALES					100%	\$90,955,000
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):	12
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
Comportamiento Oferta y Demanda:	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.
Actualidad edificadora:	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 m² con una reserva de 48.5 m², en la anotación 006, se evidencia una venta parcial de 93.50 m², 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. - Mobiliario de la cocina en cerámica.

-NOTA DE LIQUIDACIÓN:Área de terreno: Se liquidó 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 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.

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 CONSTRUCCI ON 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
Del inmueble						48.5	76.405		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	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=18&t_sec=1&t_pvi d=2cf98371-49b0-4003-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

Area construida total	1985
Area 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 %
Fito y corvin %	41.03 %
Valor reposición depreciado	\$1,002,490
Valor adoptado depreciado	\$950,000
Valor total	\$72,584,750

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

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

COORDENADAS (DD)

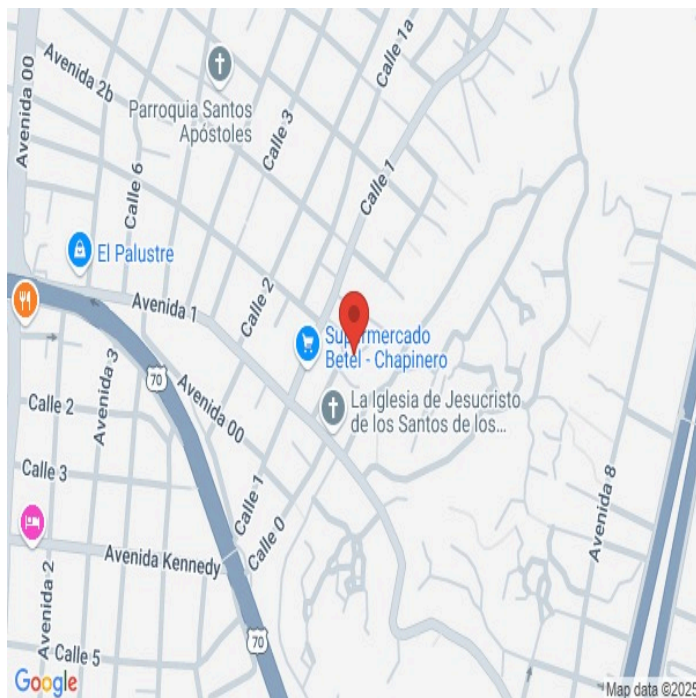
Latitud: 7.907254290516991

Longitud: -72.51150398589739

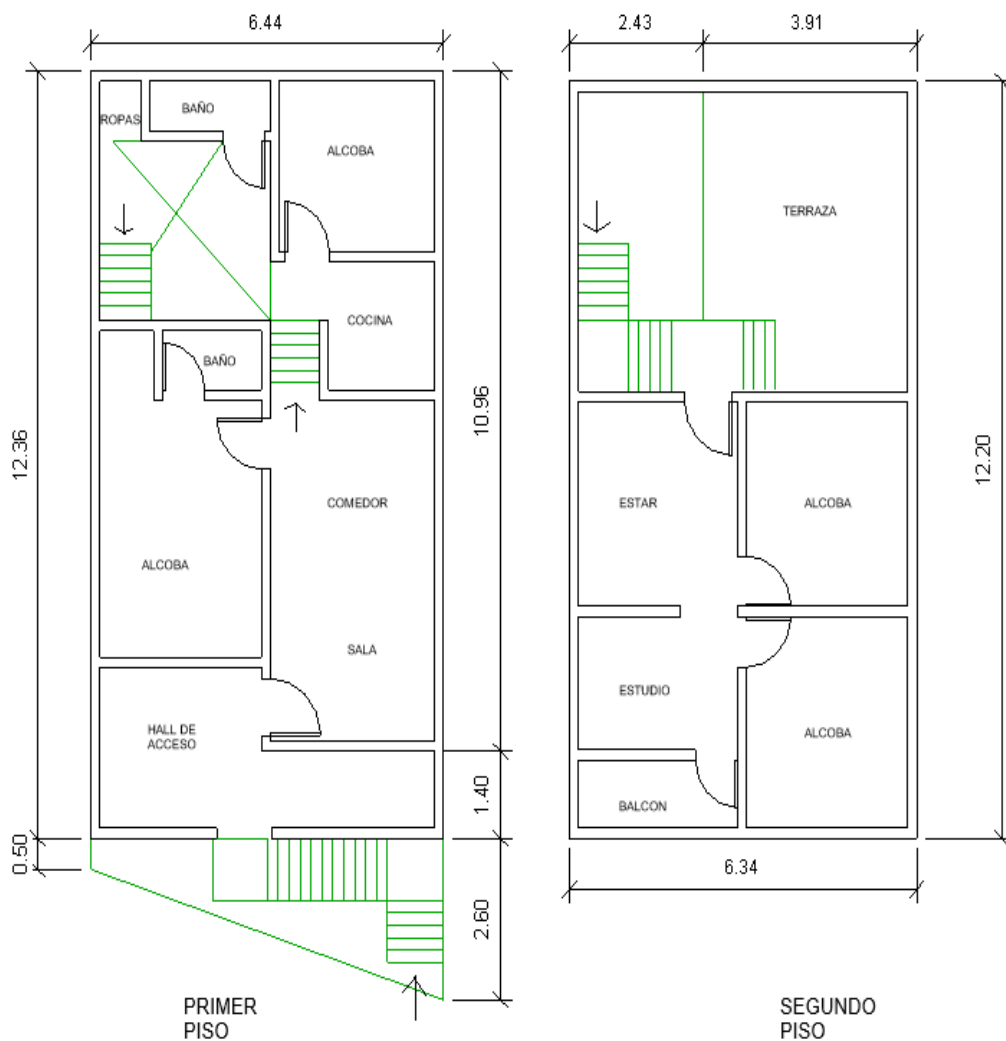
COORDENADAS (DMS)

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

Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Balcón



Estudio



Hall o Estar de Habitaciones



Habitación 1



FOTOS General

Habitación 2



Baño Privado Hab 2



Habitación 3



Closet 2



Habitación 4



Closet 3



Closet 4



Baño Social 1



FOTOS General

Cubierta-Techos



Cubierta-Techos



Terraza Inmueble



Terraza Inmueble



Cubierta-Techos



ESCALERA EN ANDEN



ESCALERA EN PATIO

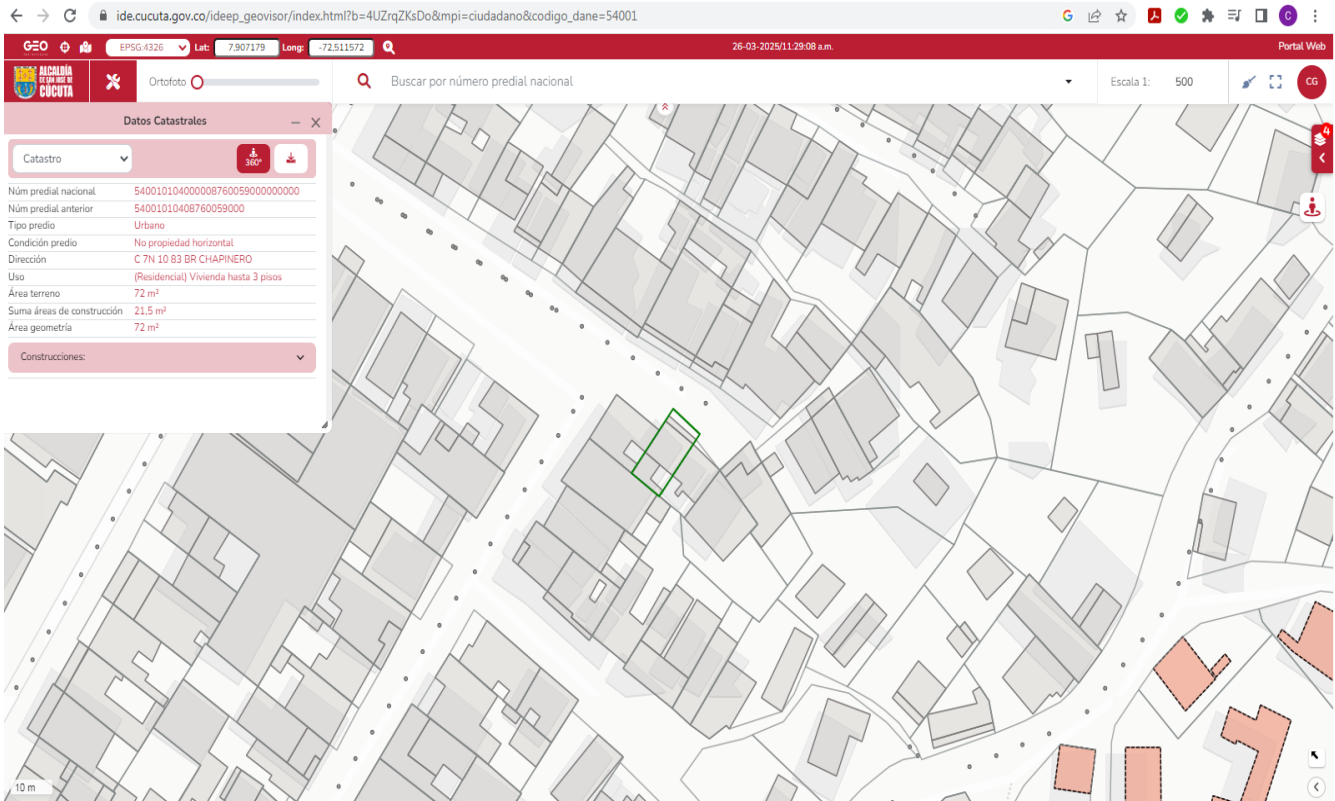


PARTIO DE ROPAS



CRUCE CARTOGRÁFICO

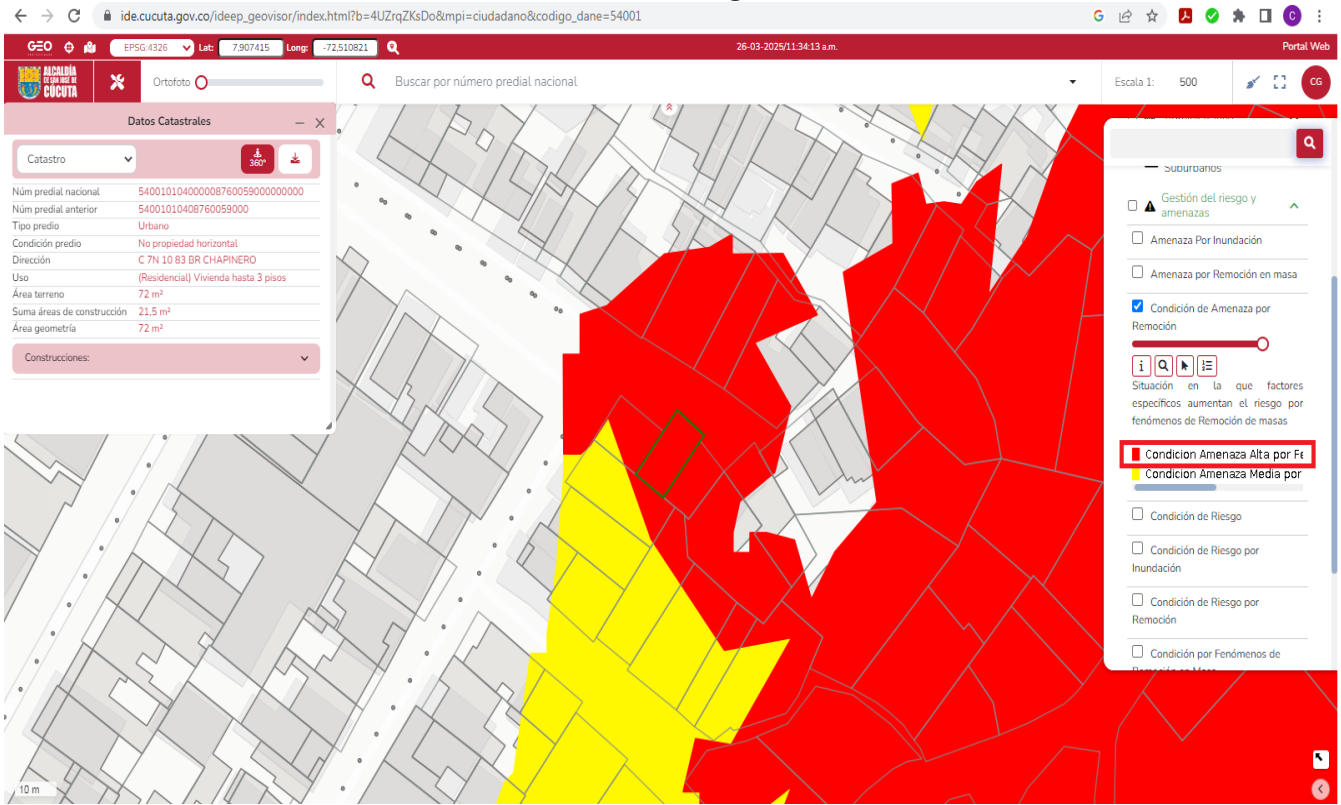
Consulta Catastral y/o Predial



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

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El avaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRHIPO-1090396689-2



PIN de Validación: b5ae0a8d



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 evaluador AVAL-1090485735.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos	
Alcance	
<ul style="list-style-type: none">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	
<ul style="list-style-type: none">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: b5ae0a8d



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



Categoría3 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

Régimen
Régimen Académico

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

Categoría5 Edificaciones de Conservación Arquitectónica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
03 Nov 2023

Régimen
Régimen Académico

Categoría6 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

Régimen
Régimen Académico

Categoría7 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

Régimen
Régimen Académico

Página 2 de 5



PIN de Validación: b5ae0a8d



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



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
03 Nov 2023

Régimen
Régimen Académico

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

Categoría 9 Obras de Arte, Historia, 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 Semovientes 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: b5ae0a8d



<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

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

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

Arquitecto - Universidad Anotnio Nariño

Ingeniero Civil - Universidad Francisco de Paula Santander

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

El(la) señor(a) **CRISTIAN ANDRES SALAZAR HERREÑO** se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN de Validación: 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.

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


Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



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

NUPRE:

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 INOCENCIA. 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:

MATRICULA 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

Doc: ESCRITURA 3467 DEL 09-09-1985 NOTARIA 3 DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$40,000



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

Certificado generado con el Pin No: 2503228277110934727

Nro Matrícula: 260-79917

Pagina 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 ultima página

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: 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 COMPRAVENTA

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

Pagina 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 COMPRAVENTA 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 COMPRAVENTA 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 COMPRAVENTA 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

Pagina 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

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 COMPRAVENTA 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

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 COMPRAVENTA

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 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

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 COMPRAVENTA

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

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 PUBLICOS DE CUCUTA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2503228277110934727

Nro Matrícula: 260-79917

Pagina 5 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

DE: GONZALEZ GUERRERO YULIETH AMPARO

CC# 60332758

A: FONDO NACIONAL DEL AHORRO "CARLOS LLERAS RESTREPO"

NIT# 8999992844

ANOTACION: Nro 016 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: LIMITACION AL DOMINIO: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: GONZALEZ GUERRERO YULIETH AMPARO

CC# 60332758

A: MUÑOZ OROZCO EDGAR ALBERTO

CC# 15523363

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 07-05-2019 Radicación: 2019-260-6-11225

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)

A: ALCALDIA DE SAN JOSE DE CUCUTA

ANOTACION: Nro 018 Fecha: 28-06-2023 Radicación: 2023-260-6-14459

Doc: ESCRITURA 1386 DEL 26-06-2023 NOTARIA CUARTA DE SAN JOSE DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 16

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR
4323 DEL 14/7/2011

ESCRITURA

NOTARIA SEGUNDA DE SAN JOSE DE CUCUTA

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

A: GONZALEZ GUERRERO YULIETH AMPARO

CC# 60332758

A: MUÑOZ OROZCO EDGAR ALBERTO

CC# 15523363

ANOTACION: Nro 019 Fecha: 17-07-2023 Radicación: 2023-260-6-15907

Doc: CERTIFICADO 302 DEL 04-07-2023 NOTARIA CUARTA DE SAN JOSE DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$41,513,000

Se cancela anotación No: 15

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA ESPECIAL LEY 546 DE 1999 NOTARIA
SEGUNDA DE SAN JOSE DE CUCUTA . SE PROTOCOLIZA AUTORIZACION POR VALORIZACIONVIGENCIA 2023

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

DE: FONDO NACIONAL DEL AHORRO "CARLOS LLERAS RESTREPO" NIT 899.999.284-4

A: GONZALEZ GUERRERO YULIETH AMPARO

CC# 60332768

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *19*



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 6 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

CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS

-> 125249 -

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)

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: BOGOTA

MARTHA ELIANA PEREZ TORRENEGRA

REGISTRADOR PRINCIPAL

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



9 90 230901 EMVCO

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

APRO: 157475

RECAUDO

CONVENIO: 84409

LOS ROSALES CONSTRUC

REF: 0000000000000001090396689

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 comuniquese 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.

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

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

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



Gestionado por avalsign.com

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

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

