



# INFORME DE AVALUO LRCAJA-91535176

## RESUMEN EJECUTIVO

|                   |                                                                                     |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| CLIENTE           | FREDDY LEON ARDILA                                                                  |
| NIT / C.C CLIENTE | 91535176                                                                            |
| DIRECCIÓN         | CARRERA 13BW 45-10 AP 202, BLQ B-4<br>CONJUNTO RESIDENCIAL QUINTA<br>ESTRELLA ET XI |
| SECTOR            | Urbano                                                                              |
| BARRIO            | Estrato 3                                                                           |
| CIUDAD            | CAMPO HERMOSO                                                                       |
| DEPARTAMENTO      | Bucaramanga                                                                         |
| PROPOSITO         | Santander                                                                           |
| TIPO AVALUO       | Modelo 8-14                                                                         |
| VALUADOR          | valor comercial                                                                     |
| IDENTIFICACIÓN    | ANA MARIA ESCOBAR GAFARO<br>63537208                                                |

## ANTECEDENTES

|                  |                                                    |
|------------------|----------------------------------------------------|
| FECHA VISITA     | 25/02/2023                                         |
| FECHA INFORME    | 28/02/2023                                         |
| DIRIGIDO A       | Caja Promotora de Vivienda<br>Militar y de Policía |
| EDAD (AÑOS)      | 26 años                                            |
| REMODELADO       |                                                    |
| OCUPANTE         | Arrendatario                                       |
| TIPO DE INMUEBLE | Apartamento                                        |
| USO ACTUAL       | Vivienda                                           |

## ASPECTOS JURIDICOS

|                              |                                                                     |             |       |           |            |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-------------|-------|-----------|------------|
| PROPIETARIO                  | AVILA RODRIGUEZ DANIELA FERNANDA/ NELSON ORLANDO RODRIGUEZ GONZALEZ |             |       |           |            |
| NUM.                         | 1126 EscrituraDe                                                    | NOTARIA     | 9     | FECHA     | 16/05/2022 |
| ESCRITURA                    | Propiedad                                                           |             |       |           |            |
| CIUDAD                       | Bucaramanga                                                         |             | DEPTO | Santander |            |
| ESCRITURA                    |                                                                     |             |       |           |            |
| CEDULA                       | Sin Información                                                     |             |       |           |            |
| CATASTRAL                    |                                                                     |             |       |           |            |
| LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN     | SIN INFORMACION                                                     |             |       |           |            |
| NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO | CONJUNTO RESIDENCIAL QUINTA ESTRELLA ET XI                          |             |       |           |            |
| VALOR ADMINISTRACIÓN         | Tiene                                                               | MENSUALIDAD | 40000 | VRxM2     | 697.11     |
| COEFICIENTE DE COPROPIEDAD   | 1.188%                                                              |             |       |           |            |

|            |            |
|------------|------------|
| M. INMOB.  | N°         |
| AP 202 B-4 | 300-241506 |

## OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto de avalúo se trata del APARTAMENTO 202 localizado en la CARRERA 13BW # 45-10, BLQ B-4, CONJUNTO RESIDENCIAL QUINTA ESTRELLA ET XI, en el barrio CAMPO HERMOSO, de la ciudad de Bucaramanga. El inmueble se encuentra distribuido en sala, comedor, cocina, zona de ropas, baño social, sala de televisión o estudio, dos alcobas y un baño privado. Cuenta con los servicios públicos de energía, gas y acueducto con sus respectivos contadores instalados.

salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.

## DEPENDENCIAS

|             |         |           |    |            |    |
|-------------|---------|-----------|----|------------|----|
| Sala        | 1       | Estudio   | 1  | Alcobas    | 2  |
| Comedor     | 1       | Estar     | 0  | B. priv    | 1  |
| Cocina      | Semilnt | AlcServ.  | 0  | Terraza    |    |
| Zropa       | 1       | BServ     | 0  | Jardín     | 0  |
| Patio       | 0       | Bsocial   | 1  | Balcón     | 0  |
| Garajes     |         | Exclusivo | NO | Sencillo   | NO |
| Cubierto    | NO      | Privado   | NO | Doble      | NO |
| Descubierto | NO      | Comunal   | NO | Servidumb. |    |
| IntegralAla | NO      |           |    |            |    |
| Vivienda    |         |           |    |            |    |

## ACABADOS

| DETALLE     | CALIDAD | ESTADO |
|-------------|---------|--------|
| Sala        | Normal  | Bueno. |
| Comedor     | Normal  | Bueno. |
| Cocina      | Normal  | Bueno. |
| Baño        | Normal  | Bueno. |
| Piso        | Normal  | Bueno. |
| Techo       | Normal  | Bueno. |
| Muro        | Normal  | Bueno. |
| Carpinteria | Normal  | Bueno. |

## DOTACIÓN COMUNAL

|              |    |             |    |              |    |
|--------------|----|-------------|----|--------------|----|
| Porteria     | No | Bicicletero | No | Acensores    | No |
| Piscinas     | No | TerrazaCom  | No | JardinInfant | No |
|              |    | unal        |    | il           |    |
| PlantaElect. | No | Calefaccion | No | Golfito      | No |
| Gar.Visit.   | No | Ginmnasio   | No | BombaEyec    | Si |
|              |    |             |    | tora         |    |
| Porteria     | No | Tanque      | Si | Cancha       | No |
| ZonaVerde    | No | Shut        | No | Citofono     | No |
| Aire         | No | Teatrino    | No | Sauna        | No |

VALOR COMERCIAL \$ COP 121,024,289.36

VALOR ASEGURABLE \$ COP 121,024,289.00

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

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

## NOMBRES Y FIRMAS



ANA MARIA ESCOBAR GAFARO  
Perito Actuante  
C.C: 63537208  
RAA: AVAL-63537208

Los Rosales Constructora  
Inmobiliaria S.A.S.

Nombre de la firma

**INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD**

| INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.   |              |
|----------------------------|--------------|
| Área de actividad          | Residencial. |
| Uso principal              | Vivienda     |
| Tipo de proyecto           | Apartamento  |
| Total unidades de vivienda | 20           |
| Garajes                    | No tiene No. |
| Tipo de Garaje             |              |

INMUEBLE SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL. Ley 675 de 2001.

**CONSTRUCCIÓN**

| ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR | ÁREAS CATASTRAL       | UND   | VALOR      |
|-----------------|-----|-------|-----------------------|-------|------------|
| AREA CONSTRUIDA | M2  | 57.38 | AREA                  | M2    | -          |
| AREA PRIVADA    | M2  | 57.38 | AVALUO CATASTRAL 2022 | PESOS | 29.705.000 |

| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | ÁREAS VALORADAS       | UND | VALOR |
|-------------------------|-----|-------|-----------------------|-----|-------|
| AREA PRIVADA MEDIDA     | M2  | 57.38 | AREA PRIVADA VALORADA | M2  | 57.38 |

**OBSERVACIONES DE ÁREAS**

CARRERA 13BW 45-10 AP 202, BLQ B-4 CONJUNTO RESIDENCIAL QUINTA ESTRELLA ET XI | CAMPO HERMOSO | Bucaramanga | Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 8944, fecha: 21/12/1995, Notaría: 3 y ciudad: Bucaramanga.

**SECTOR**

|                   |             |
|-------------------|-------------|
| Uso predominante  | Residencial |
| Demanda / interés | Media       |

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

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

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

**Amoblamiento Urbano**

Paradero: NO Zonas verdes: Si Arborización: SI

**Impacto Ambiental**

Aire: NO Basura: NO Ruido: NO Cond.seguridad: NO Aguas servidas: NO

**EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA**

|                          |                                                                               |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Estado de construcción   | Usada                                                                         |
| Tipo                     | pórticos                                                                      |
| Avance(En construcción)  | 100%                                                                          |
| Estado de conservación   | Bueno                                                                         |
| N° de Pisos              | 5                                                                             |
| N° de Sótanos            | 0                                                                             |
| Vida Útil                | 100                                                                           |
| Vida Remanente           | 74                                                                            |
| Estructura               | Industrializado                                                               |
| Material de Construcción | concreto reforzado                                                            |
| Fecha de Remodelación    |                                                                               |
| Daños previos            | NO                                                                            |
| Ubicación                | CARRERA 13BW 45-10 AP 202, BLQ B-4 CONJUNTO RESIDENCIAL QUINTA ESTRELLA ET XI |

|                         |                                             |
|-------------------------|---------------------------------------------|
| Ajuste sismo resistente | NO                                          |
| Cubierta                | teja de fibrocemento                        |
| Fachada                 | pañete y pintura                            |
| Ancho Fachada           | Mayor 9 metros                              |
| Irregularidad Planta    | No                                          |
| Irregularidad Altura    | No                                          |
| Tipología Vivienda      | Edificio en Altura - Piso en bloque aislado |
| Año de Construcción     | 1997                                        |

**Comentarios de estructura**

No se observa ningún daño estructural al momento de la visita técnica, inmueble en buen estado de conservación. Sin aparentes fallas estructurales.

### CUADRO DE VALORACIÓN

| Tipo de Área   | Descripción | Área  | Unidad | Valor unitario | %           | Valor total             |
|----------------|-------------|-------|--------|----------------|-------------|-------------------------|
| Area Privada   | AP 202 B-4  | 57.38 | M2     | \$2,109,172.00 | 100.00%     | \$121,024,289.36        |
| <b>TOTALES</b> |             |       |        |                | <b>100%</b> | <b>\$121,024,289.36</b> |

Valor en letras

Ciento veintiun millones veinticuatro mil doscientos ochenta y nueve Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL**

**\$121,024,289.36**

### OFERTA Y DEMANDA

**Tiempo esperado de comercialización (Meses):**

12

**Perspectivas de valorización:**

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valorización 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:**

En el sector donde se localiza el inmueble objeto de avalúo se evidencia una actividad edificadora media, dirigida principalmente a la construcción de nuevos proyectos en altura y agrupaciones en conjuntos cerrados.

### SALVEDADES

El inmueble objeto de avalúo se trata del APARTAMENTO 202 localizado en la CARRERA 13BW # 45-10, BLQ B-4, CONJUNTO RESIDENCIAL QUINTA ESTRELLA ET XI, en el barrio CAMPO HERMOSO, de la ciudad de Bucaramanga. El inmueble se encuentra distribuido en sala, comedor, cocina, zona de ropas, baño social, sala de televisión o estudio, dos alcobas y un baño privado. Cuenta con los servicios públicos de energía, gas y acueducto con sus respectivos contadores instalados. **salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.**

Limitación AL DOMINIO, USUFRUCTO anotación 16 del certificado suministrado.

El inmueble objeto de avalúo no cuenta con garaje privado. El conjunto no cuenta con zonas de parqueo privadas ni comunales.

El inmueble está rodeado de proyectos de vivienda, centros educativos, corredores comerciales, parques, zonas verdes, zonas recreativas, vías principales, con permanente movilización de transporte urbano. Las vías de acceso, andenes y sardineles se encuentran en buen estado. La vía de acceso es vehicular.

Escritura: 8944, Fecha escritura: 21/12/1995, Notaría escritura: 3, Ciudad escritura: Bucaramanga, Administración: 40000, Total unidades: 20, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 5, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Cancha: No, Shut: No, Citófono: No, Bomba eyectora: Si, Garaje visitante: No, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

No se observa ningún daño estructural al momento de la visita técnica, inmueble en buen estado de conservación. Sin aparentes fallas estructurales.

Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Closet: 2, Baño privado: 1, Estudio: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

El Inmueble objeto de avalúo cuenta con acabados en buen estado de conservación.

### EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

# MERCADO

| #            | DIRECCION                     | # PISO | VALOR VENTA   | NEG  | VALOR DEPURADO | # GARAJE | VALOR UNIDAD GARAJE | # DEPOSITO Y OTROS | VALOR DEPOSITO Y OTROS | VALOR M2       | TELEFONO    |
|--------------|-------------------------------|--------|---------------|------|----------------|----------|---------------------|--------------------|------------------------|----------------|-------------|
| 1            | C.R. QUINTA ESTRELLA BLOQUE 5 | 4      | \$115,000,000 | 0.98 | \$112,700,000  | 0        | \$0                 | 0                  | \$0                    | \$1,977,192.98 | 317-2904961 |
| 2            | C.R. QUINTA ESTRELLA BLOQUE 4 | 2      | \$120,000,000 | 0.98 | \$117,600,000  | 0        | \$0                 | 0                  | \$0                    | \$2,049,494.60 | 317-2904961 |
| 3            | MISMO SECTOR                  | 3      | \$135,000,000 | 0.98 | \$132,300,000  | 0        | \$0                 | 0                  | \$0                    | \$2,205,000.00 | 301-3658158 |
| 4            | C.R. QUINTA ESTRELLA BLOQUE 1 | 2      | \$135,000,000 | 0.98 | \$132,300,000  | 0        | \$0                 | 0                  | \$0                    | \$2,205,000.00 | 317-2904961 |
| Del inmueble |                               | 202    |               | .    | .              | 0        |                     | 0                  |                        |                |             |

| # | EDAD    | AREA CONSTRUIDA | AREA PRIVADA | FACTOR ACABADOS | FACTOR EDAD | FACTOR PISO | FACTOR TAMANO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGACION | RESULTADOS     |
|---|---------|-----------------|--------------|-----------------|-------------|-------------|---------------|------------------|---------------------|----------------|
| 1 | 26      | 57.00           | 57.00        | 1.0             | 1.0         | 1.0         | 1.0           | 1.0              | 1                   | \$1,977,192.98 |
| 2 | 26      | 57.38           | 57.38        | 1.0             | 1.0         | 1.0         | 1.0           | 1.0              | 1                   | \$2,049,494.60 |
| 3 | 25      | 60.00           | 60.00        | 1.0             | 1.0         | 1.0         | 1.0           | 1.0              | 1                   | \$2,205,000.00 |
| 4 | 26      | 60.00           | 60.00        | 1.0             | 1.0         | 1.0         | 1.0           | 1.0              | 1                   | \$2,205,000.00 |
|   | 26 años |                 |              |                 |             |             |               |                  |                     |                |
|   |         |                 |              |                 |             |             |               |                  | PROMEDIO            | \$2,109,171.90 |
|   |         |                 |              |                 |             |             |               |                  | DESV. STANDAR       | \$114,522.00   |
|   |         |                 |              |                 |             |             |               |                  | COEF. VARIACION     | 5.43%          |

|              |                  |                |       |                  |
|--------------|------------------|----------------|-------|------------------|
| VALOR MÁXIMO | POR Mt2          | \$2,223,693.89 | TOTAL | \$127,595,555.65 |
| VALOR MÍNIMO | POR Mt2          | \$1,994,649.90 | TOTAL | \$114,453,011.02 |
| VALOR TOTAL  | \$121,024,289.36 |                |       |                  |

Observaciones:

Enlaces:

[https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10632\\_archivopdflinks.html](https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10632_archivopdflinks.html)

3-<https://www.lamudi.com.co/vendo-apartamento-de-oportunidad-en-el-sorador.html>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CARRERA 13BW 45-10 AP 202, BLQ B-4 CONJUNTO  
RESIDENCIAL QUINTA ESTRELLA ET XI | CAMPO HERMOSO |  
Bucaramanga | Santander

### COORDENADAS (DD)

**Latitud:** 7.1012495

**Longitud:** -73.1425830

### COORDENADAS (DMS)

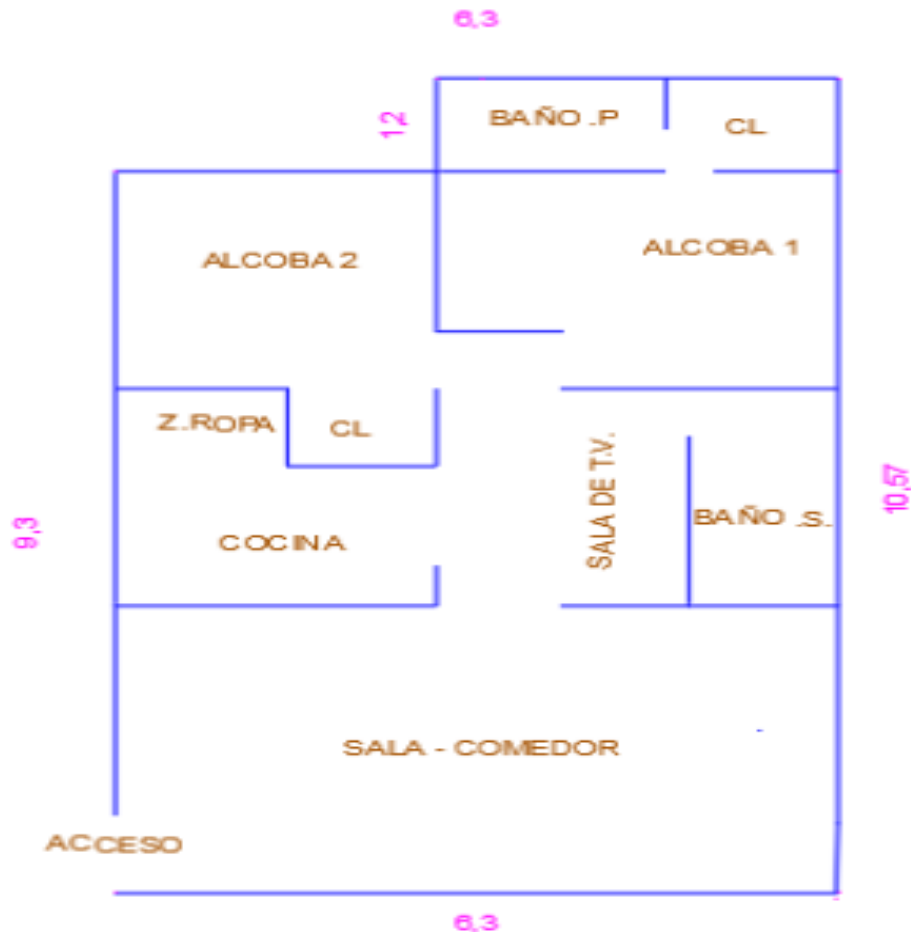
**Latitud:** 7° 6' 4.5"

**Longitud:** 73° 8' 33.2988"



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

### APARTAMENTO 202





REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas





REGISTRO FOTOGRÁFICO

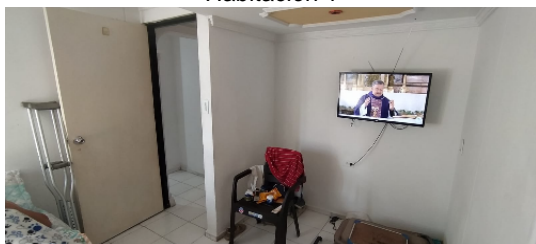
Estudio



Baño Privado



Habitación 1



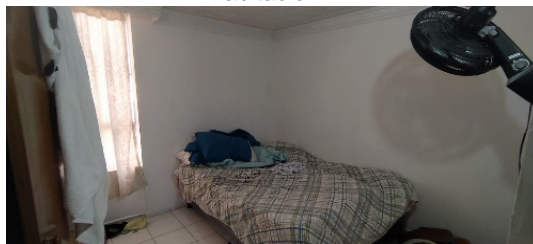
Habitación 1



Closet 1



Habitación 2



Habitación 2



Closet 2





**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

Baño Social 1



## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

**VOCABULARIO:** **PRECIO:** Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

**ABREVIACIONES:** **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR --- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Eta**

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

## FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-91535176



PIN de Validación: ac3e0a8d



## 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) ANA MARIA ESCOBAR GAFARO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 63537208, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 20 de Febrero de 2020 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-63537208.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ANA MARIA ESCOBAR GAFARO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**20 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**20 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**20 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**





PIN de Validación: ac3e0a8d



## Categoría 4 Obras de Infraestructura

### Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción  
**20 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**20 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 6 Inmuebles Especiales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**20 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**20 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: ac3e0a8d



## 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  
**20 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

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

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**20 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semovientes y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**20 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

### Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción  
**20 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 12 Intangibles

### Alcance

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



PIN de Validación: ac3e0a8d



Fecha de inscripción  
**20 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 13 Intangibles Especiales

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**20 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC  
Dirección: CALLE 13 SUR # 16- 41 ESTE  
Teléfono: 3102657201  
Correo Electrónico: ameg.599@gmail.com

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

Técnico Laboral Por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación - Corporación Técnica y Empresarial Kaizen

**Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ANA MARIA ESCOBAR GAFARO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 63537208.**

**El(la) señor(a) ANA MARIA ESCOBAR GAFARO 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: ac3e0a8d



**PIN DE VALIDACIÓN**

**ac3e0a8d**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Febrero del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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





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

Certificado generado con el Pin No: 230222174172640534

Nro Matrícula: 300-241506

Pagina 1 TURNO: 2023-300-1-37975

Impreso el 22 de Febrero de 2023 a las 04:12:08 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 300 - BUCARAMANGA DEPTO: SANTANDER MUNICIPIO: BUCARAMANGA VEREDA: BUCARAMANGA

FECHA APERTURA: 23-09-1996 RADICACIÓN: 1996-43457 CON: ESCRITURA DE: 21-12-1995

CODIGO CATASTRAL: 68001010508310076901 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 8944 de fecha 21-12-95 en NOTARIA 3 de BUCARAMANGA APARTAMENTO 202 B-4 con area de 57.38 M2. con coeficiente de 1.188  
(SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

ESTE PREDIO SE FORMO POR ENGLOBE DE VARIOS LOTES QUE CONSTRUCTORA QUINTA ESTRELLA LIMITADA, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A SERRANO PINZON HERMANOS LIMITADA, SEGUN ESCRITURA 4129 DEL 03 DE OCTUBRE DE 1.986 DE LA NOTARIA 1. DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 10 DE OCTUBRE DEL MISMO AÑO. MEDIANTE ESCRITURA 7464 DEL 19-10-95 DE LA NOT. 3 DE BGA. REGISTRADA EL 24-10-95 CONSTRUCTORA QUINTA ESTRELLA LTDA. EFECTUO ENGLOBE.- GRAVAMEN: MEDIANTE ESCRITURA 3959 DE 01-06-95, NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 07 IBIDEM, CONSTRUCTORA QUINTA ESTRELLA LTDA., CONSTITUYO HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA, A FAVOR DE CORPORACION SOCIAL DE AHORRO Y VIVIENDA "COLMENA". VALORIZACION: SEGUN OFICIO 2059 DE 23-05-94, VALORIZACION MUNICIPAL DE B/MANGA., REGISTRADO EOL 01-06-94, SE CANCELO LA VALORIZACION DE LA RESOLUCION 015/92. MEDIANTE ESCRITURA 1731 DE 31-03-92, NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 07-04-92, CONSTRUCTORA QUINTA ESTRELLA EFECTUO LOTE. MEDIANTE ESCRITURA 2216 DEL 26 DE ABRIL DE 1991 NOTARIA 3. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 02 DE MAYO DE 1.991. CONSTRUCTORA QUINTA ESTRELLA LIMITADA, EFECTUO IDENTIFICACION. MEDIANTE ESCRITURA 973 DEL 25 DE FEBRERO DE 1.991 DE LA NOTARIA 3. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 20 DE MARZO DE 1.991 CONSTRUCTORA QUINTA ESTRELLA LIMITADA, EFECTUO IDENTIFICACION. MEDIANTE ESCRITURA 340 DEL 06 DE FEBRERO DE 1.991 NOTARIA 7. DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 07 DE FEBRERO DE 1.991 CONSTRUCTORA QUINTA ESTRELLA LIMITADA, EFECTUO IDENTIFICACION. MEDIANTE ESCRITURA 5639 DEL 18 DE DICIEMBRE DE 1.987 NOTARIA 1. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EKL 22 DE DICIEMBRE DE 1.987 CONSTRUCTORA QUINTA ESTRELLA LIMITADA, EFECTUO LOTE. SERRANO PINZON HERMANOS LIMITADA, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR APOORTE QUE A ELLA HICIERON SUS SOCIOS SERRANO PINZON CECILIA, SERRANO PINZON MARUJA, SERRANO PINZON CARLOS, SERRANO PINZON ERNESTO, SERRANO PINZON RODOLFO, SERRANO PINZON ALFREDO, SERRANO PINZON CRISANTO Y SERRANO PINZON JOSE, SEGUN ESCRITURA 2826 DEL 28 DE DICIEMBRE DE 1.960 DE LA NOTARIA 3. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 13 DE FEBRERO DE 1.961.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 13BW #45-10 APTO. 202 BLQ. B-4 CONJ. RES. QUINTA ESTRELLA ET. XI P.H.

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

300 - 230678



## CERTIFICADO DE TRADICION

## MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230222174172640534

Nro Matrícula: 300-241500

Pagina 2 TURNO: 2023-300-1-37975

Impreso el 22 de Febrero de 2023 a las 04:12:08 PM

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

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 20-09-1996 Radicación: 1996-300-6-43457

Doc: ESCRITURA 8944 DEL 21-12-1995 NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 360 REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL (LEY 182 DE 1948)

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

A: CONSTRUCTORA QUINTA ESTRELLA LTDA.

NIT# 890212602 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 15-10-1997 Radicación: 1997-300-6-57212

Doc: ESCRITURA 799 DEL 08-10-1997 NOTARIA 10 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$29,000,000

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: CONSTRUCTORA QUINTA ESTRELLA LTDA.

NIT# 890212602

A: BARRERA MONSALVE HUMBERTO

CC# 91242956 X

A: MARQUEZ JURADO FLOR OMAIRA

CC# 63332057 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 15-10-1997 Radicación: 1997-300-6-57212

Doc: ESCRITURA 799 DEL 08-10-1997 NOTARIA 10 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: BARRERA MONSALVE HUMBERTO

CC# 91242956 X

DE: MARQUEZ JURADO FLOR OMAIRA

CC# 63332057 X

A: BANCO POPULAR

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 09-06-1998 Radicación: 1998-300-6-31205

Doc: ESCRITURA 00632 DEL 03-06-1998 NOTARIA 6 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 915 OTROS LIBERACION HIPOTECA ESCRITURA 3959 DE 01-06-95

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

DE: CORPORACION SOCIAL DE AHORRO Y VIVIENDA "COLMENA" ANTES, HOY BANCO COLMENA S.A.

NIT# 860038717

A: CONSTRUCTORA QUINTA ESTRELLA LTDA.

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 14-12-1998 Radicación: TI.4790

Doc: RESOLUCION 001 DEL 19-11-1998 VALORIZACION MPAL. DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 380 INENAJENABILIDAD POR VALORIZACION

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

A: BARRERA HUMBERTO



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

**Certificado generado con el Pin No: 230222174172640534**

**Nro Matrícula: 300-241506**

Pagina 3 TURNO: 2023-300-1-37975

Impreso el 22 de Febrero de 2023 a las 04:12:08 PM

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

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

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 13-05-1999 Radicación: 1999-300-6-22657

Doc: OFICIO 1987 DEL 05-05-1999 JUZG. 9 CIVIL DEL CTO DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 402 EMBARGO CON ACCION REAL RAD. 99-0133

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

DE: BANCO POPULAR

**A: BARRERA MONSALVE HUMBERTO**

X

**A: MARQUEZ JURADO FLOR OMAIRA**

X

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 23-08-2000 Radicación: 2000-300-6-34341

Doc: OFICIO 1292 DEL 24-02-2000 JUZGADO 9 CIVIL DEL CTO DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 791 CANCELACION EMBARGO CON ACCION REAL OFICIO # 1987 DEL 05-05-99

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

DE: BANCO POPULAR

**A: BARRERA MONSALVE HUMBERTO**

**A: MARQUEZ JURADO FLOR OMAIRA**

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 10-10-2000 Radicación: 2000-300-6-41096

Doc: OFICIO 969 DEL 06-10-2000 AREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 780 CANCELACION VALORIZACION RES.001/98

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

**A: MARQUEZ JURADO FLOR OMAIRA**

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 11-12-2000 Radicación: 2000-300-6-49116

Doc: ESCRITURA 3298 DEL 27-10-2000 NOTARIA 2 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA-ESC.799 DE 08-10-97

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

DE: BANCO POPULAR

**A: BARRERA MONSALVE HUMBERTO**

CC# 91242956

**A: MARQUEZ JURADO FLOR OMAIRA**

CC# 63332057

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 11-12-2000 Radicación: 2000-300-6-49118

Doc: ESCRITURA 3298 DEL 27-10-2000 NOTARIA 2 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$33,525,638

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 104 DACION EN PAGO DCTO.2331/98(MODO DE ADQUIRIR)



Certificado generado con el Pin No: 230222174172640534

Pagina 4 TURNO: 2023-300-1-37975

Impreso el 22 de Febrero de 2023 a las 04:12:08 PM

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

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

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

DE: BARRERA MONSALVE HUMBERTO

CC# 91242956

DE: MARQUEZ JURADO FLOR OMAIRA

CC# 63332057

A: BANCO POPULAR

X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 21-09-2001 Radicación: 2001-300-6-34011

Doc: ESCRITURA 1653 DEL 23-08-2001 NOTARIA 6 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$17,800,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA MODO DE ADQUIRIR

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

DE: BANCO POPULAR

CC# 79633823 X

A: RODRIGUEZ VARGAS JESUS ARMANDO

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 10-04-2006 Radicación: 2006-300-6-15256

Doc: ESCRITURA 0784 DEL 06-04-2006 NOTARIA 10 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$15,183,000

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: RODRIGUEZ VARGAS JESUS ARMANDO

CC# 79633823

A: RODRIGUEZ DURAN GLORIA STELLA

CC# 63354784 X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 11-09-2012 Radicación: 2012-300-6-38037

Doc: ESCRITURA 5330 DEL 28-08-2012 NOTARIA SEPTIMA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$14,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0144 PERMUTA

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

DE: RODRIGUEZ DURAN GLORIA STELLA

CC# 63354784

A: DURAN HERMINIA

CC# 27945379 X

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 11-08-2021 Radicación: 2021-300-6-31596

Doc: ESCRITURA 1225 DEL 04-06-2021 NOTARIA NOVENA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$40,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION

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

DE: DURAN HERMINIA

CC# 27945379

A: RODRIGUEZ DURAN ORLANDO

CC# 13841342 X 100%

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 04-11-2021 Radicación: 2021-300-6-44009

Doc: ESCRITURA 2361 DEL 13-10-2021 NOTARIA NOVENA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$15,000,000

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0308 COMPRAVENTA NUDA PROPIEDAD



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

Certificado generado con el Pin No: 230222174172640534

Nro Matrícula: 300-241506

Pagina 5 TURNO: 2023-300-1-37975

Impreso el 22 de Febrero de 2023 a las 04:12:08 PM

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

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

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

DE: RODRIGUEZ DURAN ORLANDO

CC# 13841342

A: AVILA RODRIGUEZ DANIELA FERNANDA

CC# 1098756505 X 33.34%

A: RODRIGUEZ GONZALEZ ADRIANA MARCELA

CC# 63562610 X 33.33%

A: RODRIGUEZ GONZALEZ NELSON ORLANDO

CC# 13715459 X 33.33%

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 04-11-2021 Radicación: 2021-300-6-44009

Doc: ESCRITURA 2361 DEL 13-10-2021 NOTARIA NOVENA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0333 RESERVA DERECHO DE USUFRUCTO

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

A: RODRIGUEZ DURAN ORLANDO

CC# 13841342 X

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 07-06-2022 Radicación: 2022-300-6-22243

Doc: ESCRITURA 1126 DEL 16-05-2022 NOTARIA NOVENA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$5,000,000

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0308 COMPRAVENTA NUDA PROPIEDAD EQUIVALENTE A LA CUOTA PARTE

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

DE: RODRIGUEZ GONZALEZ ADRIANA MARCELA

CC# 63562610

A: RODRIGUEZ GONZALEZ NELSON ORLANDO

CC# 13715459 X 33.33%

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*17\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 5

Nro corrección: 1

Radicación: T1.4790

Fecha: 28-08-2000

ADICIONADA EN SU TOTALIDAD LA RES.001/98 Y ANOTACIONES INVERTIDAS - VALEN

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2001-1691

Fecha: 21-09-2001

ENMENDADA AREA:"57.38 M2." -VALE

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 2

Radicación: 2010-300-3-505

Fecha: 14-11-2010

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)

\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*

Usando 100% o 1/2

1/2 2221/1/1/1/1/1



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

**Certificado generado con el Pin No: 230222174172640534**

**Nro Matrícula: 300-241506**

Pagina 6 TURNO: 2023-300-1-37975

Impreso el 22 de Febrero de 2023 a las 04:12:08 PM

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

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

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2023-300-1-37975**

**FECHA: 22-02-2023**

**EXPEDIDO EN: BOGOTA**

El Registrador: EDGAR GUILLERMO RODRIGUEZ BORRAY



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