



INFORME DE AVALUO LRCAJA-91536442

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	CARLOS HUMBERTO RODRIGUEZ
NIT / C.C CLIENTE	VILLAMIZAR
DIRECCIÓN	91536442
	APTO 403-A TORRE 4 CONJUNTO
	MULTIFAMILIAR BELLAVISTA I ETAPA,
	BALCONES DE ORIENTE, SECTOR B
SECTOR	Urbano
BARRIO	Estrato 3
CIUDAD	BELLAVISTA
DEPARTAMENTO	Floridablanca
PROPOSITO	Santander
TIPO AVALUO	Modelo 8-14
VALUADOR	valor comercial
IDENTIFICACIÓN	ANA MARIA ESCOBAR GAFARO
	63537208

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	07/03/2023
FECHA INFORME	10/03/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	41 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	Guerrero Salcedo Fabian				
NUM.	4989 Escritura De	NOTARIA	QUINTA	FECHA	18/10/2011
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Floridablanca	DEPTO	Santander		
ESCRITURA					
CEDULA	Sin Información				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	SIN INFORMACION				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO MULTIFAMILIAR BELLAVISTA I ETAPA, BALCONES DE ORIENTE, SECTOR B				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	No Aplica	VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	6.01%				

M. INMOB.	N°
AP 403 A TO 4	300-97146

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto de avalúo se trata del APARTAMENTO 403-A localizado en la TORRE 4 CONJUNTO MULTIFAMILIAR BELLAVISTA I ETAPA, BALCONES DE ORIENTE, SECTOR B., en el barrio BELLAVISTA, del Municipio de Floridablanca. El inmueble se encuentra distribuido en sala, comedor, cocina, zona de ropas, baño social, hall de habitaciones y tres alcobas. 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	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
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.
Carpintería	Normal	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 114,380,000.00

VALOR ASEGURABLE \$ COP 114,380,000.00

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	10
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	53.20	AREA	M2	53
AREA PRIVADA	M2	53.20	AVALUO CATASTRAL 2022	PESOS	33.285.000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	53.20	AREA PRIVADA VALORADA	M2	53.20

OBSERVACIONES DE ÁREAS

APTO 403-A TORRE 4 CONJUNTO MULTIFAMILIAR BELLAVISTA I ETAPA, BALCONES DE ORIENTE, SECTOR B | BELLAVISTA | Floridablanca | Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 2643, fecha: 16/08/1982, Notaría: Tercera 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	300-400
Escolar	Bueno	400-500
Asistencial	Bueno	300-400
Estacionamientos	Bueno	0-100
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	100-200

	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
Tipo	pórticos
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	5
N° de Sótanos	0
Vida Útil	100
Vida Remanente	59
Estructura	Industrializado
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	APTO 403-A TORRE 4 CONJUNTO MULTIFAMILIAR BELLAVISTA I ETAPA, BALCONES DE ORIENTE, SECTOR B

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	1982

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 403 A TO 4	53.20	M2	\$2,150,000.00	100.00%	\$114,380,000.00
TOTALES					100%	\$114,380,000.00

Valor en letras

Ciento catorce millones trescientos ochenta mil Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL

\$114,380,000.00

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 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:

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 403-A localizado en la TORRE 4 CONJUNTO MULTIFAMILIAR BELLAVISTA I ETAPA, BALCONES DE ORIENTE, SECTOR B., en el barrio BELLAVISTA, del Municipio de Floridablanca. El inmueble se encuentra distribuido en sala, comedor, cocina, zona de ropas, baño social, hall de habitaciones y tres alcobas. 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.**

El inmueble objeto de avalúo no cuenta con garaje privado. El conjunto cuenta con 20 unidades de parqueadero para carros y 30 unidades de paqueo para motos de uso comunal.

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 peatonal.

Escritura: 2643, Fecha escritura: 16/08/1982, Notaría escritura: Tercera, Ciudad escritura: Bucaramanga, Administración: No Aplica, Total unidades: 10, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 5, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Bomba eyectora: Si, Garaje visitante: Si, 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: 3, Closet: 3, 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	MISMO SECTOR	3	\$120,000,000	0.98	\$117,600,000	0	\$0	0	\$0	\$2,218,867.92	300-6762001
2	MISMO SECTOR	3	\$120,000,000	0.98	\$117,600,000	0	\$0	0	\$0	\$2,218,867.92	607-6477711
3	MISMO SECTOR	2	\$110,000,000	0.98	\$107,800,000	0	\$0	0	\$0	\$2,033,962.26	316-6222255
4	MISMO SECTOR	4	\$115,000,000	0.98	\$112,700,000	0	\$0	0	\$0	\$2,126,415.09	601-7868754
Del inmueble		403				0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	30	53.00	53.00	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,218,867.92
2	30	53.00	53.00	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,218,867.92
3	18	53.00	53.00	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,033,962.26
4	40	53.00	53.00	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,126,415.09
	41 años									
									PROMEDIO	\$2,149,528.30
									DESV. STANDAR	\$88,516.85
									COEF. VARIACION	4.12%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,238,045.14	TOTAL	\$119,064,001.61
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,061,011.45	TOTAL	\$109,645,809.24
VALOR TOTAL	\$114,380,000.00			

Observaciones:

Enlaces:

https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10694_archivopdflinks.html

1.-<https://incaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/bellavista/floridablanca/7893880>

2.-<https://incaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/bellavista/floridablanca/7893880>

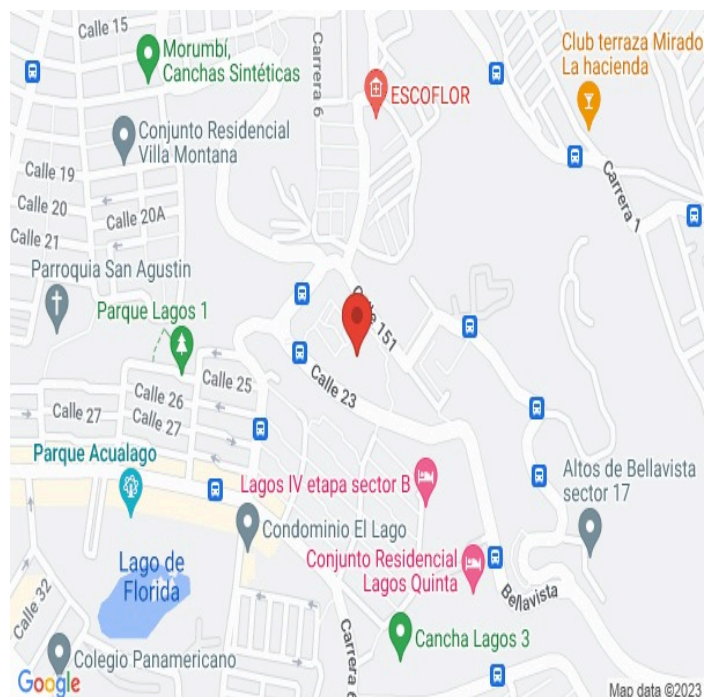
3.-https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-4f73-6a51d7b12c-b2f7-97be143c-b785?page=2&pos=1&_sec=1&_or=2&_pvid=a1fe16b1-9972-467b-ba20-900ffe5db6d9&req_sgmt=REVTS1RPUDITRU87U0V/SUDs%3D

4.-https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-34bb-6dd6b628a71e-840f-1267b0a5-1cf4?page=1&pos=5&_sec=1&_or=2&_pvid=d375f5f2-3a0-483a-a602-a943366752b4&req_sgmt=REVTS1RPUDITRU87U0V/SUDs%3D

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

APTO 403-A TORRE 4 CONJUNTO MULTIFAMILIAR
BELLAVISTA I ETAPA, BALCONES DE ORIENTE, SECTOR B |
BELLAVISTA | Floridablanca | Santander



COORDENADAS (DD)

Latitud: 7.0738057

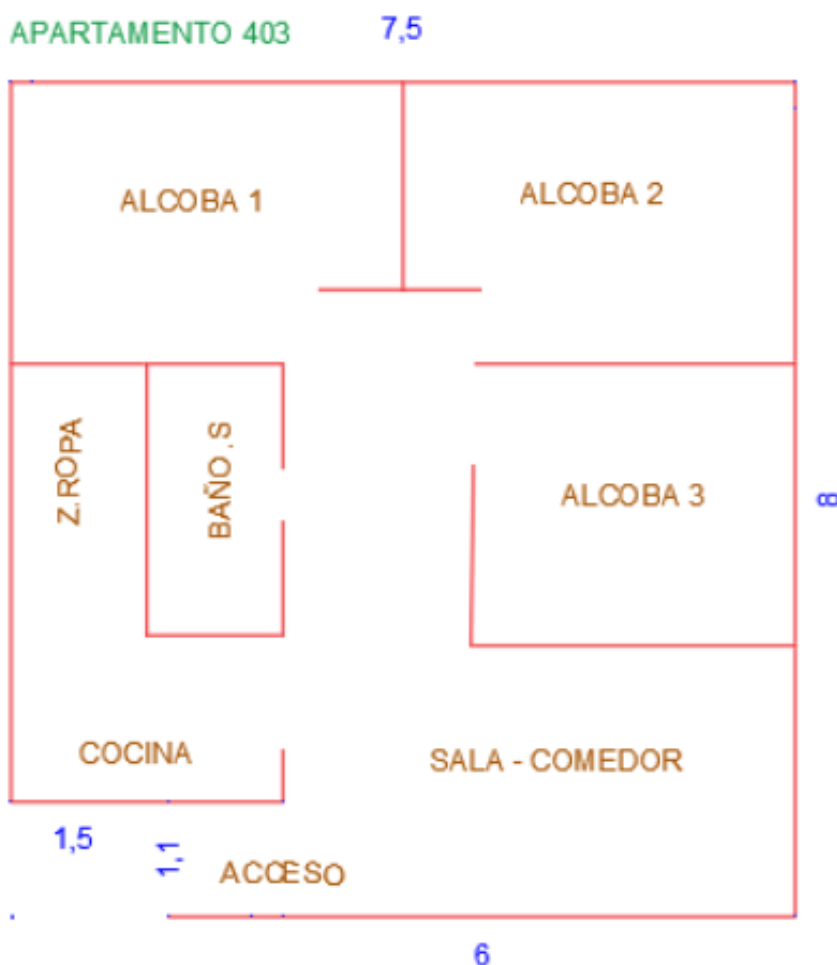
Longitud: -73.0975703

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 7° 4' 25.7016''

Longitud: 73° 5' 51.252''

PLANO DE DISTRIBUCIÓN



REGISTRO FOTOGRÁFICO

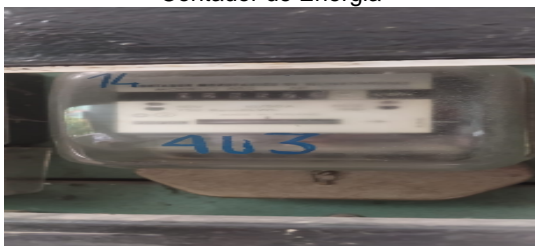
Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



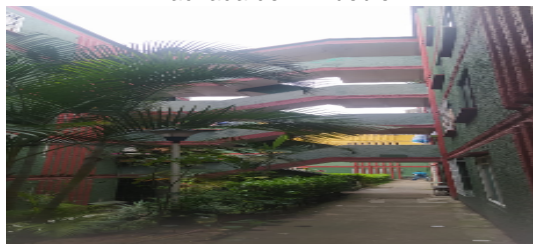
Contador de Agua



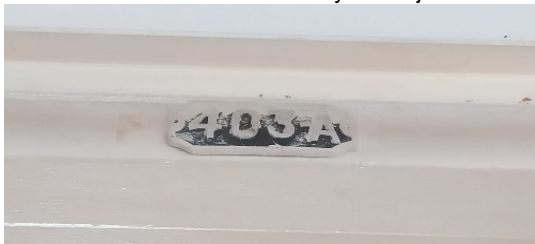
Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Fachada del Conjunto



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



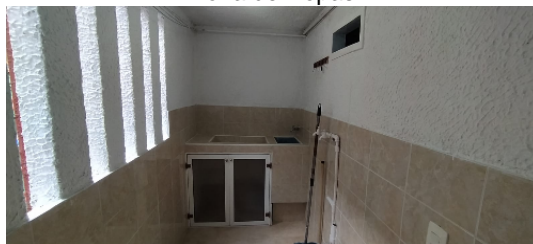
Sala Comedor



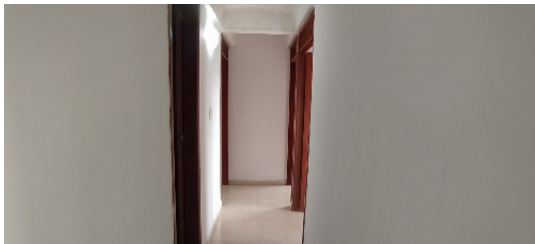
Cocina



Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



Habitación 1



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Habitación 1



Closet 1



Habitación 2



Habitación 2



Closet 2



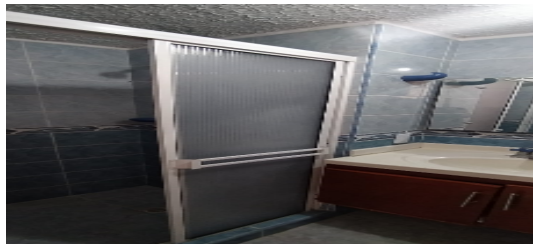
Habitación 3



Habitación 3



Baño Social 1



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Baño Social 1



Garajes Comunes-CJ



Garajes para motos-CJ



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-91536442



PIN de Validación: b64b0ad0



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 evaluador 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: b64b0ad0



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: b64b0ad0



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: b64b0ad0



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



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: b64b0ad0



PIN DE VALIDACIÓN

b64b0ad0

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Marzo 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: 230130850071216292
Pagina 1 TURNO: 2023-300-1-17176

Nro Matrícula: 300-97146

Impreso el 30 de Enero de 2023 a las 11:55:03 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 300 - BUCARAMANGA DEPTO: SANTANDER MUNICIPIO: FLORIDABLANCA VEREDA: FLORIDABLANCA
FECHA APERTURA: 25-08-1982 RADICACIÓN: 82-15517 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 01-01-1982
CODIGO CATASTRAL: 68276010203110070901 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APTO. 403-A, TORRE 4: COEFICIENTE GENERAL: 0.3618%; COEFICIENTE TORRE: 6.01%; AREA PRIVADA: 53.20 M2; ALTURA LIBRE: 2.20 MTS., Y SUS LINDEROS SON: "POR EL NOR-OESTE, EN 6.00 METROS., CON EL APTO. 404 C, TORRE 4; EN 1.30 MTS., CON HALL COMUN; POR EL SUR-ESTE, EN 0.72 MTS., CON ZONA VERDE COMUN EXTERIOR; EN 6.58 MTS., CON EL APTO. 404-A, TORRE 5; POR EL NOR-ESTE, EN 1.06 MTS CON HALL COMUN; EN 6.96 MTS., CON ZONA VERDE COMUN INTERIOR, POR EL SUR-ESTE, EN 2.62 MTS., CON ZONA VERDE COMUN EXTERIOR; EN 5.40 MTS., CON ZONA VERDE COMUN EXTERIOR; POR EL CENIT, ENTREPISO COMUN DE POR MEDIO, CON EL APTO. 503-A, TORRE 4; Y POR EL NADIR, ENTREPISO COMUN DE POR MEDIO, CON EL APTO. 303-A, TORRE 4.-"

AREA Y COEFICIENTE

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

COMPLEMENTACION:

CON BASE EN LA MATRICULA N. 300-0069.614 - 300-0079.112 - 300-0088.460 Y 300-0097.076 "I.C. PREFABRICADOS LIMITADA" IDENTIFICO EL LOTE DE TERRENO QUE OCUPA EL EDIFICIO, MEDIANTE ESCRITURA NUMERO 1098 DE 16 DE AGOSTO DE 1.982 DE LA NOTARIA 5. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 19 IBIDEM. "I.C. PREFABRICADOS LIMITADA" ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION ASI: PARTE, POR COMPRA A PRADA V. DE GARCIA BENICIA, GARCIA PRADA MARIA DEL ROSARIO Y GARCIA PRADA JUAN DE JESUS, MEDIANTE ESCRITURA NUMERO 2666 DE 4 DE AGOSTO DE 1.981 DE LA NOTARIA 3. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 10 IBIDEM. Y PARTE POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN EL REMATE LLEVADO A CABO EN EL JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA, CONTRA GARCIA GARCIA MARTHA PATRICIA, GARCIA GARCIA JAVIER ENRIQUE, GARCIA GARCIA CARLOS AUGUSTO, GARCIA GARCIA OSCAR FERNANDO Y GARCIA GARCIA ERVING, MEDIANTE AUTO DE FECHA 3 DE DICIEMBRE DE 1.981, REGISTRADO EL 25 DE FEBRERO DE 1.982. POSTERIORMENTE POR ESCRITURA NUMERO 516 DE 22 DE FEBRERO DE 1.982 DE LA NOTARIA 3. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 25 IBIDEM, "I.C. PREFABRICADOS LIMITADA" HIZO ACLARACION RESPECTO DE LO ADQUIRIDO MEDIANTE LOS DOS PARRAFOS ANTERIORES. GARCIA GARCIA MARTHA PATRICIA, GARCIA GARCIA JAVIER ENRIQUE, GARCIA GARCIA CARLOS AUGUSTO, GARCIA GARCIA OSCAR FERNANDO Y GARCIA GARCIA ERWIG ALONSO, ADQUIRIERON SUS CUOTAS POR ADJUDICACION QUE SE LES HIZO EN EL JUICIO DE SUCESION DE GARCIA PRADA RODOLFO, MEDIANTE SENTENCIA DE 13 DE FEBRERO DE 1.974. DEL JUZGADO 5. CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 17 DE SEPTIEMBRE DE 1.974. PRADA V. DE GARCIA BENICIA, GARCIA PRADA MARIA DEL ROSARIO, GARCIA PRADA JUAN DE JESUS Y EL CAUSANTE GARCIA PRADA RODOLFO, ADQUIRIERON EN UN GLOBO MAYOR, DE CONFORMIDAD CON LOS SIGUIENTES TITULOS: 1).- EN EL JUICIO DE SUCESION DE GARCIA AURELIO, DECIDIDO EN EL JUZGADO PRIMERO CIVIL DE ESTE CIRCUITO, REGISTRADO EL 20 DE JUNIO DE 1940, EN EL LIBRO DE CAUSAS MORTUORIAS, PARTIDA 21, FOLIOS 131 A 139, Y PROTOCOLIZADO EN LA NOTARIA 1. DE BUCARAMANGA, EL 26 DE OCTUBRE DE 1.940, BAJO ESCRITURA # 1411, FUE INVENTARIADO EL GLOBO DE TERRENO DENOMINADO "LA PENINSULA" CON UN AVALUO DE \$ 30.000.00 Y ADJUDICADO, ASI: A LA CONYUGE SOBREVIVIENTE PRADA V. DE GARCIA BENICIA UNA CUOTA DE \$ 18.000.00 M/L., Y A LOS HEREDEROS GARCIA PRADA JUAN DE JESUS, GARCIA PRADA RODOLFO Y GARCIA PRADA MARIA DEL ROSARIO, SENDAS CUOTAS DE \$ 4.000.00 M/L., 2).- MEDIANTE ESCRITURA # 2025 DE 2 DE SEPTIEMBRE DE 1.949, DE LA NOTARIA 1. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 12 DEL MISMO MES, EN EL LIBRO 1. TOMO II IMPAR, PARTIDA 617, GARCIA PRADA RODOLFO VENDIO SU CUOTA PARTE EN ESTE GLOBO A GARCIA PRADA JUAN, POSTERIORMENTE MEDIANTE ESCRITURA # 2868 DE 7 DE OCTUBRE DE 1955 DE LA NOTARIA 2. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 2 DE NOVIEMBRE DEL MISMO AÑO, EN EL LIBRO 1. TOMO II PAR, PARTIDA 532, GARCIA PRADA JUAN VENDIO ESA CUOTA A GARCIA PRADA RODOLFO. 3).- MEDIANTE ESCRITURA # 515 DE 27 DE FEBRERO DE 1964 DE LA NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 25 DE MARZO DEL MISMO AÑO, EN EL LIBRO 1. IMPAR, PARTIDA 666, PRADA V. DE GARCIA BENICIA, GARCIA PRADA RODOLFO, GARCIA PRADA JUAN DE JESUS Y GARCIA PRADA MARIA DEL ROSARIO,



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

Certificado generado con el Pin No: 230130850071216292

Nro Matrícula: 300-97146

Página 2 TURNO: 2023-300-1-17176

Impreso el 30 de Enero de 2023 a las 11:55:03 AM

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

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

EFFECTUARON LA LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD, POSTERIORMENTE, MEDIANTE ESCRITURA # 1665 DE 13 DE JUNIO DE 1967 DE LA NOTARIA 3. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 21 DEL MISMO MES, EN EL LIBRO 1. TOMO II C., PARTIDA 720, DE COMUN ACUERDO, DECLARARON RESUELTO Y SIN VALOR NI EFECTO ALGUNO, EL CONTRATO DE PARTICION CONTENIDO EN LA MENCIONADA ESCRITURA # 515 DE 27 DE FEBRERO DE 1.964 DE LA NOTARIA 3. DE BUCARAMANGA, 4).- BAJO ESCRITURA \$ 95 DE 18 DE ENERO DE 1.967 DE LA NOTARIA 1. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 24 DE ENERO DEL MISMO AÑO, EN EL LIBRO II TOMO 1. PROT., PARTIDA 44, QUEDARON PROTOCOLIZADAS LAS DECLARACIONES RENDIDAS EN EL JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA, CON EL OBJETO DE ACREDITAR QUE A EXPENSAS DE MONCADA ALVAREZ JUAN OVIDIO, FUERON LEVANTADAS UNAS MEJORAS. 5).- POR MEDIO DE LA CITADA ESCRITURA # 95 DE 18 DE ENERO DE 1.967 DE LA NOTARIA 1. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA TAMBIEN EL 24 DEL MISMO MES, EN EL LIBRO 1. TOMO 1. A., PARTIDA 57, MONCADA ALVAREZ JUAN OVIDIO, VENDIO ESAS MEJORAS A ROJAS OSPINA MARCO AURELIO. 6).- MEDIANTE ESCRITURA 2633 DE 5 DE AGOSTO DE 1968 DE LA NOTARIA 3. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 14 DE AGOSTO DEL MISMO AÑO EN EL LIBRO 1. TOMO III C PARTIDA 1496, ROJAS OSPINA MARCO AURELIO VENDIO LAS MENCIONADAS MEJORAS A ARGUELLO MARIA ELENA. 7).- MEDIANTE ESCRITURA # 750 DE 5 DE MARZO DE 1969 DE LA NOTARIA 3. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 7 DE ABRIL DEL MISMO AÑO, EN EL LIBRO 1. TOMO I. C. PARTIDA 586, ARGUELLO MARIA ELENA VENDIO DICHAS MEJORAS A GARCIA PRADA JUAN, GARCIA PRADA RODOLFO Y GARCIA PRADA MARIA DEL ROSARIO.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) APTO 403-A TORRE 4 CONJ. MULTIFAMILIAR BELLAVISTA I ETAPA, BALCONES DE ORIENTE, SECTOR B

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

300 - 97076

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 25-08-1982 Radicación: 15517

Doc: ESCRITURA 2643 DEL 16-08-1982 NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 360 CONSTITUCION PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: "I.C. PREFABRICADOS LIMITADA"

X

A: "INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL"

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 29-12-1982 Radicación: 25894

Doc: ESCRITURA 4396 DEL 20-12-1982 NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$820,000

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: I.C. PREFABRICADOS LTDA

DE: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230130850071216292

Nro Matrícula: 300-97146

Pagina 4 TURNO: 2023-300-1-17176

Impreso el 30 de Enero de 2023 a las 11:55:03 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: CANCELACION: 770 CANCELACION PATRIMONIO DE FAMILIA ESCRITURA 4396 DEL 20-12-82

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

A: .

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 20-01-1997 Radicación: 1997-300-6-3091

Doc: OFICIO 4612 DEL 02-12-1996 VALORIZACION MUNI DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CANCELACION: 780 CANCELACION DE VALORIZACION RESOLUCION 001/96

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

DE: VALORIZACION MUNICIPAL

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 14-03-1997 Radicación: 1997-300-6-13966

Doc: ESCRITURA 0058 DEL 14-02-1997 NOTARIA 10 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$7,500,000

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: OSPINA JAIMES GLADYS

CC# 63271201

DE: PINEDA MORANTES REYNALDO

CC# 13848491

A: RUSSI PEDRO JULIO

CC# 17091055 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 14-03-1997 Radicación: 1997-300-6-13966

Doc: ESCRITURA 0058 DEL 14-02-1997 NOTARIA 10 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$

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: RUSSI PEDRO JULIO

CC# 17091055 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 22-08-1997 Radicación: 1997-300-6-45900

Doc: ESCRITURA 00596 DEL 22-08-1997 NOTARIA DECIMA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0702 CANCELACION AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: RUSSI PEDRO JULIO

CC# 17091055

A: VOLLMUTH DE RUSSI MARIA EMMA

CC# 41318967

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 28-01-1998 Radicación: 1998-300-6-4423

Doc: ESCRITURA 4688 DEL 31-12-1997 NOTARIA 2 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$17,000,000

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: RUSSI PEDRO JULIO

CC# 17091055

A: SANCHEZ PATIÑO JULIO ROBERTO

CC# 17115191 X

SNR

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO

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

Certificado generado con el Pin No: 230130850071216292

Nro Matrícula: 300-97146

Página 3 TURNO: 2023-300-1-17176

Impreso el 30 de Enero de 2023 a las 11:55:03 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: OSPINA JAIMES DE PINEDA GLADYS

X

A: PINEDA MORANTES REYNALDO

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 29-12-1982 Radicación: 25894

Doc: ESCRITURA 4396 DEL 20-12-1982 NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 340 CONDICION

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

A: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 29-12-1982 Radicación: 25894

Doc: ESCRITURA 4396 DEL 20-12-1982 NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$656,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA ABIERTA

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

DE: OSPINA JAIMES DE PINEDA GLADYS

X

DE: PINEDA MORANTES REYNALDO

X

A: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 29-12-1982 Radicación: 25894

Doc: ESCRITURA 4396 DEL 20-12-1982 NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 370 PATRIMONIO DE FAMILIA

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

A: PINEDA OSPINA JONATHAN ANDRES

A: SU ESPOSA E HIJOS

A: Y LOS QUE LLEGAREN A TENER

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 02-11-1994 Radicación: 1994-52751

Doc: ESCRITURA 4776 DEL 07-07-1994 NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 3 4

ESPECIFICACION: CANCELACION 650 CANCELACION HIPOTECA Y CONDICION RESOLUTORIA. ESCRITURA # 4396 DE 20-12-82

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

DE: "INSCREDIAL" HOY "INURBE"

A: OSPINA JAIMES DE PINEDA GLADYS

A: PINEDA MORANTES REYNALDO

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 22-12-1994 Radicación: 1994-60875

Doc: ESCRITURA 990 DEL 20-12-1994 NOTARIA UNICA DE FLORIDABLANCA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5

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

Certificado generado con el Pin No: 230130850071216292
Pagina 5 TURNO: 2023-300-1-17176

Nro Matrícula: 300-97146

Impreso el 30 de Enero de 2023 a las 11:55:03 AM

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

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

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 22-11-2004 Radicación: 2004-300-6-51031

Doc: ESCRITURA 5058 DEL 15-09-2004 NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0306 CAMBIO REGIMEN DE COPROPIEDAD

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

A: CONJUNTO MULTIFAMILIAR BELLAVISTA PRIMERA ETAPA BALCONES DE ORIENTE SECTOR B

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 19-05-2005 Radicación: 2005-300-6-21237

Doc: ESCRITURA 1557 DEL 17-05-2005 NOTARIA 2 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$11,350,000

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: SANCHEZ PATIO JULIO ROBERTO

CC# 17115191

A: SALCEDO MARIA DOLLY

CC# 28241084 X

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 19-10-2011 Radicación: 2011-300-6-47350

Doc: ESCRITURA 4989 DEL 18-10-2011 NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$18,500,000

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: SALCEDO MARIA DOLLY

CC# 28241084

A: GUERRERO SALCEDO FABIAN

CC# 91522788 X

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 02-12-2011 Radicación: 2011-300-6-54347

Doc: ESCRITURA 3560 DEL 29-11-2011 NOTARIA SEGUNDA DE BARRANCABERMEJA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA DE CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: GUERRERO SALCEDO FABIAN

CC# 91522788 X

A: CORPORACION DE LOS TRABAJADORES Y PENSIONADOS DE LA EMPRESA COLOMBIANA DE PETROLEOS ECOPETROL S.A. CAVIPETROL

NIT 860006773-2

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 16-01-2023 Radicación: 2023-300-6-499

Doc: ESCRITURA 01 DEL 02-01-2023 NOTARIA TERCERA DE CARTAGENA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No. 16

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA ABIERTA DE CUANTIA INDETERMINADA.

ESCRITURA N° 3560 DEL 29/11/2011, NOTARIA SEGUNDA DE BARRANCABERMEJA

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

DE: FONDO DE EMPLEADOS DE LOS TRABAJADORES Y PENSIONADOS DE ECOPETROL S.A. - CAVIPETROL - NIT 860006773-2



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

Certificado generado con el Pin No: 230130850071216292

Nro Matrícula: 300-97146

Pagina 6 TURNO: 2023-300-1-17176

Impreso el 30 de Enero de 2023 a las 11:55:03 AM

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

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

A: GUERRERO SALCEDO FABIAN

CC# 91522788

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: "17"

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

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)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-300-1-17176

FECHA: 30-01-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: EDGAR GUILLERMO RODRIGUEZ BORRAY

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública