



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA
Informe de Valuación de un Inmueble de uso

QR validez del avalúo

Vivienda

Urbano



AVALUO: LRCAJA-91541675

Fecha del avalúo	14/03/2023	Fecha de visita	13/03/2023
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CR 14A # 45-67 BARRIO CHORRERAS DE DON JUAN - ANTILIA UNIDAD RESIDENCIAL - PH - SEGUNDO PISO - ET I - TO2 - AP201		
Barrio	Chorreras de Don Juan		
Ciudad	Bucaramanga		
Departamento	Santander		
Propietario	SANTARDI GRUPO CONSTRUCTOR S.A.S		

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C., 14/03/2023

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: DELMER DUBIN MEDINA GARCIA

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **SANTARDI GRUPO CONSTRUCTOR S.A.S** ubicado en la CR 14A # 45-67 BARRIO CHORRERAS DE DON JUAN - ANTILIA UNIDAD RESIDENCIAL - PH - SEGUNDO PISO - ET I - TO2 - AP201 Chorreras de Don Juan, de la ciudad de Bucaramanga.

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

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$153,955,660.25 pesos m/cte (Ciento cincuenta y tres millones novecientos cincuenta y cinco mil seiscientos sesenta).

Atentamente,



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	AP 201 ET. 2 TO.2	58.44	M2	\$2,634,422.66	100.00%	\$153,955,660.25
TOTALES					100%	\$153,955,660.25

Valor en letras

Ciento cincuenta y tres millones novecientos cincuenta y cinco mil seiscientos sesenta Pesos Colombianos

Perito actuante



EDINSON RICARDO ESCOBAR GAFARO

RAA Nro: AVAL-1102365271

C.C: 1102365271

VALORES/TIPO DE AREA.

INFORMACIÓN UVR

	Terreno	Construcción	Valor UVR	332.6236
Integral	0	2,634,423	Valor del avalúo en UVR	462,852.49
Proporcional	0	153,955,660	Valor asegurable	153,955,660
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12

Calificación garantía

Favorable

Observación calificación

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

Observación

El inmueble objeto de avalúo es el apartamento 201 Torre 2, ubicado en Carrera 14 A # 45 – 67 Antilla Unidad Residencial, barrio Chorreras de Don Juan, del municipio de Bucaramanga, departamento de Santander. **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 no cuenta con garaje. El conjunto cuenta con 39 garajes comunales, 30 garajes para moto y 2 garajes para discapacitados.

El inmueble está rodeado de proyectos de vivienda, corredores comerciales, centros educativos, parques, zonas verdes, zonas recreativas, vías principales y cerca al centro del municipio, con permanente movilización de transporte urbano. Las vías de acceso, andenes y sardineles se encuentran en muy buen estado.

Escrivatura: 2866, Fecha escritura: 13/11/2019, Notaría escritura: primera, Ciudad escritura: Bucaramanga, Administración: 150000, Total unidades: 150, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 10, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: No, Zonas verdes: No, Shut: Si, Citófono: Si, Aire acondicionado: No, Teatrino: No, Sauna: No, Club:

No, Bomba eyectora: No, Gimnasio: No, Bicicletero: No, Garaje visitante: No, Golfito: No, Calefacción: No, Planta eléctrica: Si, Jardín infantil: No, Terraza comunal: No, Piscina: No, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 3
Inmueble en buen estado de conservación. Sin aparentes fallas estructurales.

Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Patio interior: 0, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropa: 1, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados en buen estado de conservación. Se evidencia una correcta distribución de sus dependencias.

GENERAL

Código	LRCAJA-91541675	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	DELMER DUBIN MEDINA GARCIA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	91541675	Teléfono	3126533232
Email	delmer.medina@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	SANTARDI GRUPO CONSTRUCTOR S.A.S				
Tipo identificación	NIT.	Documento	9009297041	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CR 14A # 45-67 BARRIO CHORRERAS DE DON JUAN - ANTILIA UNIDAD RESIDENCIAL - PH - SEGUNDO PISO - ET I - TO2 - AP201				
Conjunto	Antilla Unidad Residencial				
Ciudad	Bucaramanga	Departamento	Santander	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	Chorreras de Don Juan	Condiciones PH	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	Si
Observación	El inmueble objeto de avalúo es el apartamento 201 Torre 2, ubicado en Carrera 14 A # 45 – 67 Antilla Unidad Residencial, barrio Chorreras de Don Juan, del municipio de Bucaramanga, departamento de Santander. 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.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	201		
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO
Justificación de Metodología	<p>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):</p> <p>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.</p>				

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	59	AREA	M2	No Registra
AREA PRIVADA	M2	58.44	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	\$ 53.142.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	58.44	AREA PRIVADA VALORADA	M2	58.44

Perspectivas de valorización	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.
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.
Reglamentación urbanística:	INMUEBLE SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL. Ley 675 de 2001.

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2866	EscrituraPH	13/11/2019	primera	Bucaramanga

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
300-441092	11/03/2023	0,721	No Registra	AP 201 ET. 2 TO.2

Observación

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

El inmueble no cuenta con garaje. El conjunto cuenta con 39 garajes comunales, 30 garajes para moto y 2 garajes para discapacitados.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO URBANO	
	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografia	Ligera
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		

	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	300-400	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	300-400	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	300-400	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	300-400	Tipo de vía	Via de acceso vehicular	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	300-400			

IMPACTO AMBIENTAL

Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	El inmueble está rodeado de proyectos de vivienda, corredores comerciales, centros educativos, parques, zonas verdes, zonas recreativas, vías principales y cerca al centro del municipio, con permanente movilización de transporte urbano. Las vías de acceso, andenes y sardineles se encuentran en muy buen estado.				

PROPIEDAD HORIZONTAL

Escritura de Propiedad Horizontal	2866		Fecha escritura	13/11/2019	
Notaria escritura	primera		Ciudad escritura	Bucaramanga	
Valor administración	150000	Total unidades	150	Terraza comunal	No
Condiciones	Solo construcción	# Pisos edificio	10	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	No
Zonas verdes	No	Shut	Si	Citófono	Si
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	No

Bicicletero	No	Garaje visitante	No	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	Si	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	Si	#Ascensores	3
#Sotanos	0				
Observación	Escritura: 2866, Fecha escritura: 13/11/2019, Notaría escritura: primera, Ciudad escritura: Bucaramanga, Administración: 150000, Total unidades: 150, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 10, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: No, Zonas verdes: No, Shut: Si, Citófono: Si, Aire acondicionado: No, Teatrino: No, Sauna: No, Club: No, Bomba eyectora: No, Gimnasio: No, Bicicletero: No, Garaje visitante: No, Golfito: No, Calefacción: No, Planta eléctrica: Si, Jardín infantil: No, Terraza comunal: No, Piscina: No, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 3				

ESTRUCTURA

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	pórticos		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2023	Edad Inmueble	0 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	No suministrada				
Observación	Inmueble en buen estado de conservación. Sin aparentes fallas estructurales.				

DEPENDENCIAS

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

Sala	1	Comedor	1	Cocina	Semilint
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	3
Closest	3	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0
Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	No

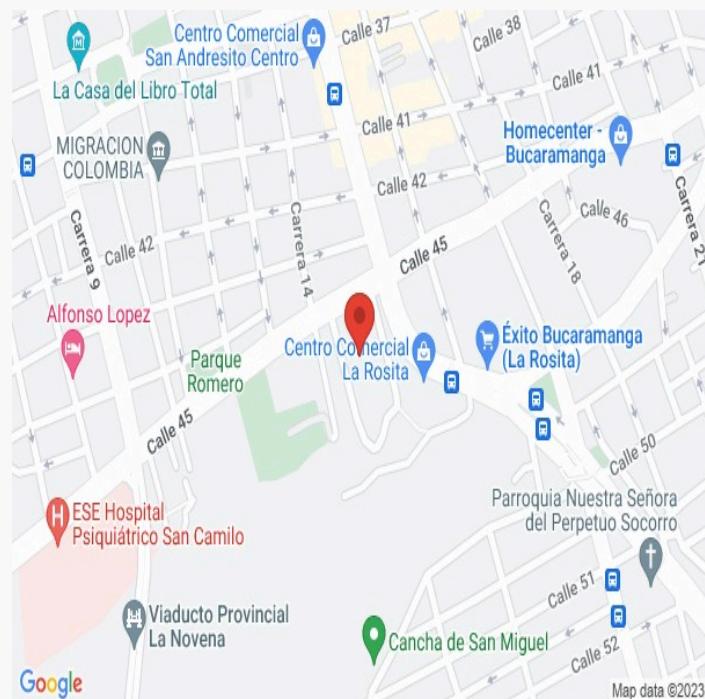
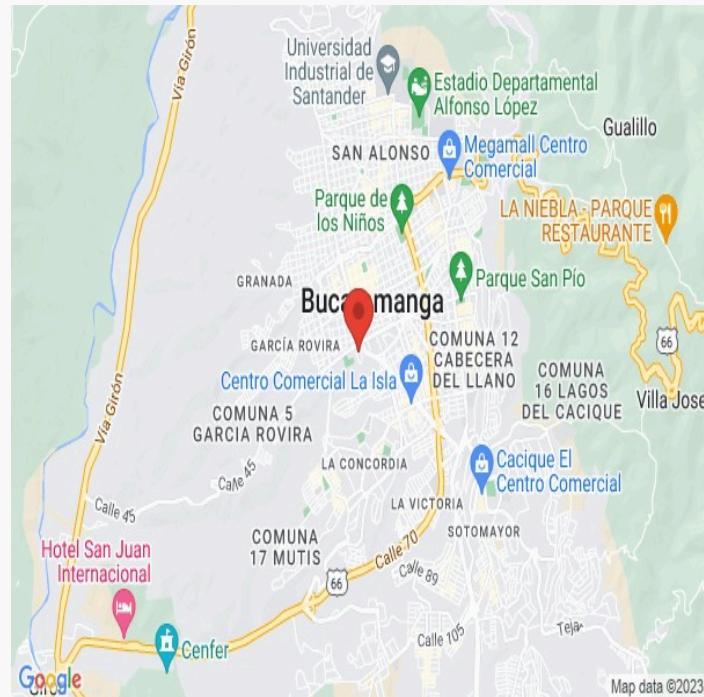
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Patio interior: 0, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 1, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Acabados en buen estado de conservación. Se evidencia una correcta distribución de sus dependencias.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CR 14A # 45-67 BARRIO CHORRERAS DE DON JUAN - ANTILIA UNIDAD RESIDENCIAL - PH - SEGUNDO PISO - ET I - TO2 - AP201 | Chorreras de Don Juan | Bucaramanga | Santander



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 7.113502558362527
GEOGRAFICAS : 7° 6' 48.6102''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.12550547593048
GEOGRAFICAS : 73° 7' 31.818''

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Barrio Viveros de Provenza	4	\$140,000,000	1.0	\$140,000,000	0	\$0	0	\$0	\$2,592,592.59	310-5815092
2	Barrio La Universidad	5	\$140,000,000	1.0	\$140,000,000	0	\$0	0	\$0	\$2,745,098.04	311-4988294
3	Barrio Girardot	6	\$135,000,000	1.0	\$135,000,000	0	\$0	0	\$0	\$2,700,000.00	317-7408876
4	Barrio Centro	4	\$145,000,000	1.0	\$145,000,000	0	\$0	0	\$0	\$2,500,000.00	300-3492404
Del inmueble		201		.		0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	2	54	54	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,592,592.59
2	3	51	51	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,745,098.04
3	1	50	50	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,700,000.00
4	4	58	58	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,500,000.00
0 años								PROMEDIO		\$2,634,422.66
								DESV. STANDAR		\$110,103.94
								COEF. VARIACION		4.18%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,744,526.60	TOTAL	\$160,390,134.42
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,524,318.72	TOTAL	\$147,521,185.79
VALOR TOTAL	\$153,955,660.25			

Observaciones:

Enlaces:

https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10739_archivopdflinks.html1-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/viveros-de-provenza/bucaramanga/4042738>2-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/la-universidad/bucaramanga/7479265>3-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/girardot/bucaramanga/10007057>4-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/centro/bucaramanga/7157024>

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS..27

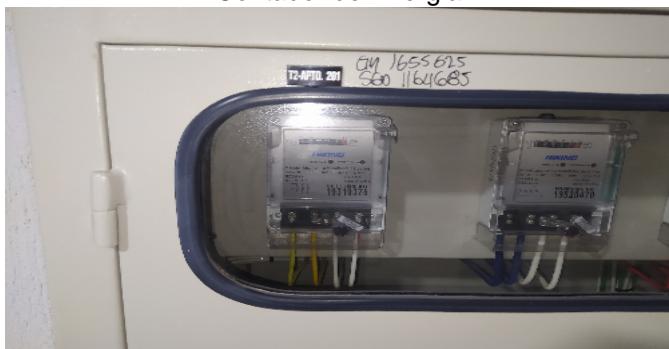
Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



FOTOS..27

Fachada del Conjunto



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Habitación Principal



Habitación Principal



Habitación Principal



FOTOS..27

Baño Privado



Habitación 1



Habitación 1



Habitación 1



Closest 1



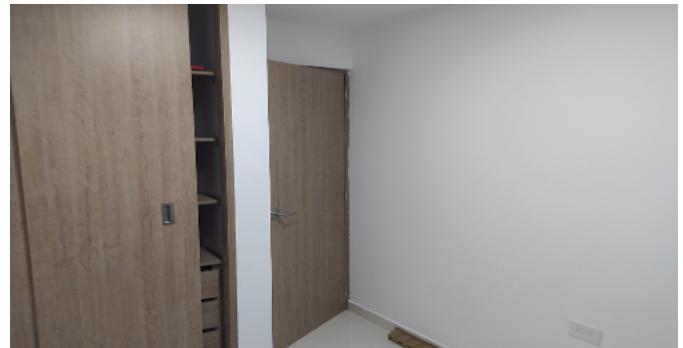
Habitación 2



Habitación 2



Habitación 2



FOTOS..27

Habitación 2



Guardarropa 2



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 --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE

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

- 1. Método de comparación o de mercado:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.
- 2. Método de capitalización de rentas o ingresos:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.
- 3. Método de costo de reposición:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.
- 4-)** **Método o técnica Residual:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA

vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ----No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de valuador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien 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-91541675



PIN de Validación: af900ab4



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) EDINSON RICARDO ESCOBAR GÁFARO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1102365271, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 06 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1102365271.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) EDINSON RICARDO ESCOBAR GÁFARO 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
06 Abr 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
28 Ene 2021

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
26 Feb 2020

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
26 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
26 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: af900ab4



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



Asociación Nacional de Avaluadores
https://www.ana.org.co
Calle 99 Bis 7A - 31 Of. 300
Bogotá D.C. Colombia
Línea de Atención a Miembros A.N.A.
En Bogotá: 588 57 46
A Nivel Nacional: 01-8000 423 640

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
26 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
26 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
26 Feb 2020

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
26 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
26 Feb 2020

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
26 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: af900ab4



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



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
26 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, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción
26 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semicomercio y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 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
26 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: af900ab4



Fecha de inscripción
26 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
26 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 31 de Octubre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: PIEDECUESTA, SANTANDER

Dirección: MANZANA T CASA 375 BARRIO PASEO CATALUÑA

Teléfono: 3046109294

Correo Electrónico: eresga85@yahoo.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) EDINSON RICARDO ESCOBAR GÁFARO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1102365271.

El(la) señor(a) EDINSON RICARDO ESCOBAR GÁFARO 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.



PIN de Validación: af900ab4



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

af900ab4

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 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: 230311977173652713

Nro Matrícula: 300-441092

Página 1 TURNO: 2023-300-1-52416

Impreso el 11 de Marzo de 2023 a las 11:39:14 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

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

FECHA APERTURA: 11-02-2020 RADICACIÓN: 2020-300-6-3251 CON: ESCRITURA DE: 13-11-2019

CÓDIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

ETAPA I - TORRE 2 - APARTAMENTO 201 CON AREA DE PRIVADA CONSTRUIDA: 58.44 M2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 2866, 2019/11/13, NOTARIA PRIMERA BUCARAMANGA. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012

----- SEGÚN ESCRITURA 277 DEL 09 DE FEBRERO DE 2022 DE LA NOTARIA SEXTA DE BUCARAMANGA. ----- COEFICIENTE DE COPROPIEDAD 0,721%

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

SANTARDI GRUPO CONSTRUCTOR S.A.S., EFECTUO EN EL PREDIO DETERMINADO CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-441035, CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL - ANTILIA UNIDAD RESIDENCIAL - PROPIEDAD HORIZONTAL - LEY 675 DE 03 DE AGOSTO DE 2001, CONFORME CONSTA, EN LA ESCRITURA PUBLICA N° 2866 DE FECHA 13 DE NOVIEMBRE DE 2019, EXPEDIDA, EN LA NOTARIA PRIMERA DEL CÍRCULO NOTARIAL DE BUCARAMANGA. REGISTRADA, EN ESTA OFICINA EL 30 DE ENERO DE 2020. ----- SANTARDI GRUPO CONSTRUCTOR S.A.S., ADQUIRIO, EL PREDIO DETERMINADO, CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-441035, EN LA DIVISION MATERIAL, QUE EFECTUO, EN PREDIO DETERMINADO CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-436660, ACTO REGISTRAL, QUE DIO ORIGEN, A TRES (3) NUEVOS PREDIOS, IDENTIFICADOS, CON LAS MATRICULAS INMOBILIARIAS N° 300-441033, N° 300-441034 Y N° 300-441035, CONFORME CONSTA, EN LA ESCRITURA PUBLICA N° 2866 DE FECHA 13 DE NOVIEMBRE DE 2019, EXPEDIDA, EN LA NOTARIA PRIMERA DEL CÍRCULO NOTARIAL DE BUCARAMANGA. REGISTRADA, EN ESTA OFICINA EL 30 DE ENERO DE 2020. ----- SANTARDI GRUPO CONSTRUCTOR S.A.S., EFECTUO ACLARACION DE LA ESCRITURA PUBLICA N° 2866 DE FECHA 13 DE NOVIEMBRE DE 2019, MEDIANTE LA ESCRITURA PUBLICA N° 0140 DE FECHA 27 DE ENERO DE 2020, EXPEDIDA, EN LA NOTARIA PRIMERA DEL CÍRCULO NOTARIAL DE BUCARAMANGA. REGISTRADA, EN ESTA OFICINA EL 30 DE ENERO DE 2020. ----- SANTARDI GRUPO CONSTRUCTOR S.A.S., OBTUVO, EL PREDIO IDENTIFICADO CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-436660, EN DONDE EFECTUO, LA DIVISION MATARIAL, QUE DIO ORIGEN, A LOS TRES (3) NUEVOS PREDIOS, DETERMINADOS CON LAS MATRICULAS INMOBILIARIAS N° 300-441033, N° 300-441034 Y N° 300-441035, POR ENGLOBE, DE DOS (2) PREDIOS, IDENTIFICADOS, CON LAS MATRICULAS INMOBILIARIAS N° 300-1577 Y N° 300-64578, CONFORME CONSTA, EN LA ESCRITURA PUBLICA N° 1906 DE FECHA 01 DE AGOSTO DE 2019, EXPEDIDA, EN LA NOTARIA PRIMERA DEL CÍRCULO NOTARIAL DE BUCARAMANGA. REGISTRADA, EN ESTA OFICINA EL 23 DE AGOSTO DE 2019. ----- SANTARDI GRUPO CONSTRUCTOR S.A.S. ADQURIO, LOS DOS (2) PREDIOS, IDENTIFICADOS, CON LAS MATRICULAS INMOBILIARIAS N° 300-1577 Y N° 300-64578, OBJETO DE ENGLOBE, ASI: * EL PREDIO DETERMINADO CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-1577, POR COMPRAVENTA, QUE EFECTUO, A SANTOS REY GUSTAVO, CONFORME CONSTA EN LA ESCRITURA PUBLICA N° 2463 DE FECHA 30 DE AGOSTO DE 2018, EXPEDIDA, EN LA NOTARIA DECIMA DEL CÍRCULO NOTARIAL DE BUCARAMANGA. REGISTRADA, EN ESTA OFICINA EL 31 DE AGOSTO DE 2018. ----- SANTARDI GRUPO CONSTRUCTOR S.A.S., EFECTUO CORRECCION DEL TITULO RESPECTO, A LOS LINDEROS Y AREA. (ARTICULO 49 DEL DECRETO 2148 DE 1983) LEY 1682 DE 2013 ARTICULO 26 (CERTIFICADO CATASTRAL ESPECIAL N° 9215-757657-18501-18600158 DE FECHA 28 DE AGOSTO DE 2016 Y RESOLUCION N° 68-001-0744-2016 DE FECHA 29 DE JULIO DE 2016, EXPEDIDA, EN EL IGAC.), EN EL PREDIO, DETERMINADO, CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-1577, CONFORME CONSTA, EN LA ESCRITURA PUBLICA N° 531 DE FECHA 11 DE MARZO DE 2019, EXPEDIDA, EN LA NOTARIA PRIMERA DEL CÍRCULO NOTARIAL DE BUCARAMANGA. REGISTRADA, EN ESTA OFICINA EL 18 DE MARZO DE 2019. ----- SANTARDI GRUPO CONSTRUCTOR S.A.S., EFECTUO, ACLARACION DE LA ESCRITURA PUBLICA N° 531 DE FECHA 11 DE MARZO DE 2019, EN CUANTO, A LA NOMENCLATURA, EN EL PREDIO DETERMINADO CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-1577, CONFORME CONSTA, EN



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

Certificado generado con el Pin No: 230311977173652713

Nro Matrícula: 300-441092

Página 2 TURNO: 2023-300-1-52416

Impreso el 11 de Marzo de 2023 a las 11:39:14 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

LA ESCRITURA PUBLICA N° 1906 DE FECHA 01 DE AGOSTO DE 2019, EXPEDIDA, EN LA NOTARIA PRIMERA DEL CIRCULO NOTARIAL DE BUCARAMANGA. REGISTRADA, EN ESTA OFICINA EL 23 DE AGOSTO DE 2019. ---- SANTOS REY GUSTAVO, ADQUIRIO, EL PREDIO DETERMINADO, CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-1577, POR COMPROVENTA, QUE EFECTUO, A GAMBOA DE BARBOSA SOLANGE, CONFORME CONSTA, EN LA ESCRITURA PUBLICA N° 4609 DE FECHA 19 DE OCTUBRE DE 1992, EXPEDIDA, EN LA NOTARIA PRIMERA DEL CIRCULO NOTARIAL DE BUCARAMANGA. REGISTRADA, EN ESTA OFICINA EL 13 DE NOVIEMBRE DE 1992. ---- GRAVAMEN. ---- HIPOTECA. ---- CONSTITUIDA POR SANTOS REY GUSTAVO, A FAVOR DE GAMBOA DE BARBOSA SOLANGE, CONFORME CONSTA, EN LA ESCRITURA PUBLICA N° 4609 DE FECHA 19 DE OCTUBRE DE 1992, EXPEDIDA, EN LA NOTARIA PRIMERA DEL CIRCULO NOTARIAL DE BUCARAMANGA. REGISTRADA, EN ESTA OFICINA EL 13 DE NOVIEMBRE DE 1992. ---- GAMBOA DE BARBOSA SOLANGE, EFECTUO CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES - HIPOTECA - ESCRITURA PUBLICA N° 4609 DE FECHA 19 DE OCTUBRE DE 1992, A SANTOS REY GUSTAVO, CONFORME CONSTA, EN LA ESCRITURA PUBLICA N° 1229 DE FECHA 07 DE MARZO DE 1994, EXPEDIDA, EN LA NOTARIA PRIMERA DEL CIRCULO NOTARIAL DE BUCARAMANGA. REGISTRADA, EN ESTA OFICINA EL 22 DE ABRIL DE 1994. ---- GAMBOA DE BARBOSA SOLANGE, ADQUIRIO, EL PREDIO DETERMINADO, CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-1577, POR COMPROVENTA, QUE EFECTUO, A PABON MANTILLA ANA VICTORIA, CONFORME CONSTA, EN LA ESCRITURA PUBLICA N° 931 DE FECHA 11 DE MARZO DE 1992, EXPEDIDA, EN LA NOTARIA PRIMERA DEL CIRCULO NOTARIAL DE BUCARAMANGA. REGISTRADA, EN ESTA OFICINA EL 17 DE MARZO DE 1992. ---- PABON MANTILLA ANA VICTORIA, ADQUIRIO, EL PREDIO DETERMINADO, CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-1577, POR COMPROVENTA, QUE EFECTUO, A URIBE VIUDA DE GAMBOA LUCILA, CONFORME CONSTA, EN LA ESCRITURA PUBLICA N° 1576 DE FECHA 22 DE SEPTIEMBRE DE 1976, EXPEDIDA, EN LA NOTARIA CUARTA DEL CIRCULO NOTARIAL DE BUCARAMANGA. REGISTRADA, EN ESTA OFICINA EL 05 DE OCTUBRE DE 1976. ---- INENAJENABILIDAD POR VALORIZACION. ---- A: PABON MANTILLA ANA VICTORIA, CONFORME CONSTA, EN LA RESOLUCION N° 342 DE FECHA 26 DE NOVIEMBRE DE 1980, EXPEDIDA, EN VALORIZACION DE BUCARAMANGA. REGISTRADA, EN ESTA OFICINA EL 27 DE NOVIEMBRE DE 1980. ---- SEGUN, OFICIO DF N° 238 DE FECHA 14 DE MARZO DE 1986, EXPEDIDO, EN VALORIZACION MUNICIPAL DE BUCARAMANGA. REGISTRADO, EN ESTA OFICINA EL 17 DE MARZO DE 1986, SE EFECTUO CANCELACION POR PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA - INENAJENABILIDAD POR VALORIZACION - RESOLUCION N° 342 DE FECHA 26 DE NOVIEMBRE DE 1980, A PABON MANTILLA ANA VICTORIA. ---- GRAVAMEN. ---- HIPOTECA. ---- CONSTITUIDA POR PABON MANTILLA ANA VICTORIA, A FAVOR DE VARGAS PABON LUIS ERNESTO, CONFORME CONSTA, EN LA ESCRITURA PUBLICA N° 961 DE FECHA 18 DE MARZO DE 1986, EXPEDIDA, EN LA NOTARIA PRIMERA DEL CIRCULO NOTARIAL DE BUCARAMANGA. REGISTRADA, EN ESTA OFICINA EL 01 DE ABRIL DE 1986. ---- VARGAS PABON LUIS ERNESTO, EFECTUO CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES - HIPOTECA - ESCRITURA PUBLICA N° 961 DE FECHA 18 DE MARZO DE 1986, A PABON MANTILLA ANA VICTORIA, CONFORME CONSTA, EN LA ESCRITURA PUBLICA N° 649 DE FECHA 23 DE FEBRERO DE 1988, EXPEDIDA, EN LA NOTARIA PRIMERA DEL CIRCULO NOTARIAL DE BUCARAMANGA. REGISTRADA, EN ESTA OFICINA EL 03 DE MARZO DE 1988. ---- GRAVAMEN. ---- HIPOTECA. ---- CONSTITUIDA POR PABON MANTILLA ANA VICTORIA, A FAVOR DE VARGAS PABON LUIS ERNESTO, CONFORME CONSTA, EN LA ESCRITURA PUBLICA N° 624 DE FECHA 16 DE FEBRERO DE 1989, EXPEDIDA, EN LA NOTARIA PRIMERA DEL CIRCULO NOTARIAL DE BUCARAMANGA. REGISTRADA, EN ESTA OFICINA EL 28 DE MARZO DE 1989. ---- VARGAS PABON LUIS ERNESTO, EFECTUO, CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES - ESCRITURA PUBLICA N° 624 DE FECHA 16 DE FEBRERO DE 1989, A PABON MANTILLA ANA VICTORIA, CONFORME CONSTA, EN LA ESCRITURA PUBLICA N° 1471 DE FECHA 14 DE ABRIL DE 1992, EXPEDIDA, EN LA NOTARIA PRIMERA



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

Certificado generado con el Pin No: 230311977173652713

Nro Matrícula: 300-441092

Página 3 TURNO: 2023-300-1-52416

Impreso el 11 de Marzo de 2023 a las 11:39:14 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

DEL CIRCULO NOTARIAL DE BUCARAMANGA. REGISTRADA, EN ESTA OFICINA EL 22 DE ABRIL DE 1992. ----- URIBE VIUDA DE GAMBOA LUCILA, ADQUIRIO, EL PREDIO DETERMINADO, CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-1577, POR ADJUDICACION, QUE SE LE HIZO, EN LA SUCESION DEL CAUSANTE GAMBOA MARTINEZ GILBERTO, CONFORME CONSTA, EN LA SENTENCIA DE FECHA 10 DE DICIEMBRE DE 1975, EXPEDIDA, EN EL JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA. REGISTRADA, EN ESTA OFICINA EL 19 DE ENERO DE 1976. ----- GAMBOA MARTINEZ GILBERTO, ADQUIRIO, EL PREDIO DETERMINADO, CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-1577, POR COMPRAVENTA, QUE EFECTUO, A SANCHEZ PATIÑO ANA VICTORIA, CONFORME CONSTA EN LA ESCRITURA PUBLICA N° 2517 DE FECHA 26 DE JULIO DE 1973, EXPEDIDA, EN LA NOTARIA TERCERA DEL CIRCULO NOTARIAL DE BUCARAMANGA. REGISTRADA, EN ESTA OFICINA EL 10 DE AGOSTO DE 1973. ----- DEMANDA CIVIL. ----- PROMOVIDA POR GAMBOA SANCHEZ ALVARO, GAMBOA SANCHEZ GILBERTO CONTRA GAMBOA HERNANDEZ GILBERTO, GAMBOA URIBE ALFONSO, GAMBOA URIBE CARLOS ARMANDO, GAMBOA URIBE MARTHA EUGENIA, GAMBOA SANCHEZ SANDRA PATRICIA, GAMBOA HERNANDEZ BLANCA CECILIA, URIBE VIUDA DE GAMBOA LUCILA, CONFORME CONSTA, EN EL OFICIO N° 1673 DE FECHA 09 DE DICIEMBRE DE 1977, EXPEDIDO, EN EL JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA. REGISTRADO, EN ESTA OFICINA EL 13 DE DICIEMBRE DE 1977. ----- GAMBOA SANCHEZ ALVARO, GAMBOA SANCHEZ GILBERTO EFECTUARON, CANCELACION POR PROVIDENCIA JUDICIAL - DEMANDA CIVIL ¿ OFICIO N° 1673 DE FECHA 09 DE DICIEMBRE DE 1977, A GAMBOA HERNANDEZ GILBERTO, GAMBOA URIBE ALFONSO, GAMBOA URIBE CARLOS ARMANDO, GAMBOA URIBE MARTHA EUGENIA, GAMBOA SANCHEZ SANDRA PATRICIA, GAMBOA HERNANDEZ BLANCA CECILIA, URIBE VIUDA DE GAMBOA LUCILA, CONFORME CONSTA EN EL OFICIO N° 2992 DE FECHA 06 DE DICIEMBRE DE 2010, EXPEDIDO, EN EL JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA. REGISTRADO, EN ESTA OFICINA EL 07 DE DICIEMBRE DE 2010. ----- SEGUN, OFICIO N° 150 DE FECHA 18 DE FEBRERO DE 1981, EXPEDIDO, EN EL JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA. REGISTRADO, EN ESTA OFICINA EL 23 DE FEBRERO DE 1981, SE EFECTUO, ANULACION DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA REALIZADO, EN EL PREDIO DETERMINADO, CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-1577, MEDIANTE LA ESCRITURA PUBLICA N° 2517 DE FECHA 26 DE JULIO DE 1973, A GAMBOA MARTINEZ GILBERTO, SANCHEZ PATIÑO ANA VICTORIA. ----- SANCHEZ PATIÑO VICTORIA, ADQUIRIO, EL PREDIO DETERMINADO, CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-1577, POR COMPRAVENTA, QUE EFECTUO, A PABON CASTILLO ROQUE, CONFORME CONSTA, EN LA ESCRITURA PUBLICA N° 2973 DE FECHA 18 DE SEPTIEMBRE DE 1951, EXPEDIDA, EN LA NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCULO NOTARIAL DE BUCARAMANGA. REGISTRADA, EN ESTA OFICINA EL 10 DE OCTUBRE DE 1951. ----- ** EL PREDIO DETERMINADO CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-64578, POR COMPRAVENTA, QUE EFECTUO, A SANTOS REY GUSTAVO, CONFORME CONSTA, EN LA ESCRITURA PUBLICA N° 2463 DE FECHA 30 DE AGOSTO DE 2018, EXPEDIDA, EN LA NOTARIA DECIMA DEL CIRCULO NOTARIAL DE BUCARAMANGA. REGISTRADA, EN ESTA OFICINA EL 31 DE AGOSTO DE 2018. ----- SANTARDI GRUPO CONSTRUCTOR S.A.S., EFECTUO, CORRECCION DEL TITULO RESPECTO, A LOS LINDEROS Y AREA (ARTICULO 49 DEL DECRETO 2148 DE 1993.) LEY 1682 DE 2013 ARTICULO 26, EN EL PREDIO DETERMINADO, CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-64578, CONFORME CONSTA, EN LA ESCRITURA PUBLICA N° 530 DE FECHA 11 DE MARZO DE 2019, EXPEDIDA, EN LA NOTARIA PRIMERA DEL CIRCULO NOTARIAL DE BUCARAMANGA. REGISTRADA, EN ESTA OFICINA EL 18 DE MARZO DE 2019. ----- SANTOS REY GUSTAVO, ADQUIRIO, EL PREDIO DETERMINADO CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-64578, POR ADJUDICACION, QUE SE LE HIZO, EN EL REMATE, EFECTUADO, A VESGA SILVA SALOMON, VESGA DE FLOREZ ALCIRA, CONFORME CONSTA, EN EL AUTO DE FECHA 20 DE ENERO DE 2012, EXPEDIDO, EN EL JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA. REGISTRADO, EN ESTA OFICINA EL 02 DE FEBRERO DE 2012. ----- VESGA SILVA



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

Certificado generado con el Pin No: 230311977173652713

Nro Matrícula: 300-441092

Pagina 4 TURNO: 2023-300-1-52416

Impreso el 11 de Marzo de 2023 a las 11:39:14 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

SALOMON, VESGA DE FLOREZ ALCIRA, ADQUIRIERON, EL PREDIO DETERMINADO, CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-64578, ASI: 1. --- VESGA DE FLOREZ ALCIRA, ADQUIRIO JUNTO CON VESGA SILVA LUIS ROBERTO, POR ADJUDICACION, QUE SE LES HIZO, EN LA SUCESION DEL CAUSANTE VESGA GOMEZ JOSE, CONFORME CONSTA, EN LA SENTENCIA DE FECHA 06 DE MAYO DE 1980, EXPEDIDA, EN EL JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA. REGISTRADA, EN ESTA OFICINA EL 07 DE JULIO DE 1980. ---- INENAJENABILIDAD POR VALORIZACION. ---- A: VESGA GOMEZ JOSE, CONFORME CONSTA, EN LA RESOLUCION N° 342 DE FECHA 26 DE NOVIEMBRE DE 1980, EXPEDIDA, EN VALORIZACION MUNICIPAL DE BUCARAMANGA. REGISTRADA, EN ESTA OFICINA EL 27 DE NOVIEMBRE DE 1980. ---- SEGUN, OFICIO DF N° 0582 DE FECHA 19 DE MAYO DE 1983, EXPEDIDO EN VALORIZACION MUNICIPAL DE BUCARAMANGA. REGISTRADO, EN ESTA OFICINA EL 25 DE OCTUBRE DE 1983, SE EFECTUO CANCELACION POR PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA - INENAJENABILIDAD POR VALORIZACION - RESOLUCION N° 342 DE FECHA 26 DE NOVIEMBRE DE 1980, A VESGA GOMEZ JOSE. ---- 2. --- POR PERMUTA DE DERECHOS DE CUOTA PARTE, EQUIVALENTES, AL 50%, QUE VESGA SILVA SALOMON, EFECTUO, CON VESGA SILVA LUIS ROBERTO, CONFORME CONSTA, EN LA ESCRITURA PUBLICA N° 3212 DE FECHA 21 DE SEPTIEMBRE DE 1983, EXPEDIDA, EN LA NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCULO NOTARIAL DE BUCARAMANGA. REGISTRADA, EN ESTA OFICINA EL 25 DE OCTUBRE DE 1983. ---- VESGA DE FLOREZ ALCIRA, VESGA SILVA SALOMON, EFECTUARON, ACTUALIZACION DE NOMENCLARURA, EN EL PREDIO DETERMINADO, CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-64578, CONFORME CONSTA, EN LA ESCRITURA PUBLICA N° 0854 DE FECHA 26 DE FEBRERO DE 2010, EXPEDIDA, EN LA NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCULO NOTARIAL DE BUCARAMANGA. REGISTRADA, EN ESTA OFICINA EL 04 DE MARZO DE 2010. ---- DEMANDA EN PROCESO DIVISORIO, EN EL PREDIO DETERMINADO, CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-64578 - RADICADO: 2010-00060. ---- PROMOVIDA, POR VESGA DE FLOREZ ALCIRA CONTRA VESGA SILVA SALOMON, CONFORME CONSTA, EN EL OFICIO N° 972 DE FECHA 09 DE ABRIL DE 2010, EXPEDIDO, EN EL JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA. REGISTRADO, EN ESTA OFICINA EL 15 DE ABRIL DE 2010. ---- VESGA DE FLOREZ ALCIRA, EFECTUO, CANCELACION POR PROVIDENCIA JUDICIAL - DEMANDA EN PROCESO DIVISORIO, EN EL PREDIO DETERMINADO, CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-64578 - RADICADO: 2010-00060 - OFICIO N° 972 DE FECHA 09 DE ABRIL DE 2010, A VESGA SILVA SALOMON, CONFORME CONSTA, EN EL OFICIO N° 312 DE FECHA 31 DE ENERO DE 2012, EXPEDIDO, EN EL JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA. REGISTRADO, EN ESTA OFICINA EL 02 DE FEBRERO DE 2012. ---- .

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 14A # 45-67 BARRIO CHORRERAS DE DON JUAN - ANTILIA UNIDAD RESIDENCIAL - PROPIEDAD HORIZONTAL - SEGUNDO PISO - ETAPA I - TORRE 2 - APARTAMENTO 201

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

300 - 441035

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 30-01-2020 Radicación: 2020-300-6-3251

Doc: ESCRITURA 2866 DEI 13-11-2019 NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA

VAL OR ACTO: \$0



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230311977173652713

Nro Matrícula: 300-441092

Página 6 TURNO: 2023-300-1-52416

Impreso el 11 de Marzo de 2023 a las 11:39:14 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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-300-1-52416 **FECHA: 11-03-2023**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: EDGAR GUILLERMO RODRIGUEZ BORRÁS

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