


**INFORME DE AVALUO LRCAJA-1098657960**
**RESUMEN EJECUTIVO**

<b>CLIENTE</b>	NELSON VASQUEZ BAUTITA
<b>NIT / C.C CLIENTE</b>	1098657960
<b>DIRECCIÓN</b>	CL 17 # 3 OESTE - 65 APTO 2146 TORRE 38 CO MIRAFLORES PROPIEDAD HORIZONTAL FASE 2
<b>SECTOR</b>	Urbano <b>Estrato 3</b>
<b>BARRIO</b>	Tejaditos
<b>CIUDAD</b>	Piedecuesta
<b>DEPARTAMENTO</b>	Santander
<b>PROPOSITO</b>	<b>Modelo 8-14</b>
<b>TIPO AVALUO</b>	valor comercial
<b>VALUADOR</b>	EDINSON RICARDO ESCOBAR GAFARO
<b>IDENTIFICACIÓN</b>	1102365271

**ANTECEDENTES**

<b>FECHA VISITA</b>	23/05/2023
<b>FECHA INFORME</b>	24/05/2023
<b>DIRIGIDO A</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
<b>EDAD (AÑOS)</b>	9 años
<b>REMODELADO</b>	
<b>OCUPANTE</b>	Propietario
<b>TIPO DE INMUEBLE</b>	Apartamento
<b>USO ACTUAL</b>	Vivienda

**ASPECTOS JURIDICOS**

<b>PROPIETARIO</b>	LUIS CARLOS RANGEL JAIMES				
<b>NUM.</b>	345 EscrituraDe	<b>#NOTARIA</b>	Segunda	<b>FECHA</b>	09/02/2016
<b>ESCRITURA</b>	Propiedad				
<b>CIUDAD</b>	Piedecuesta	<b>DEPTO</b>	Santander		
<b>ESCRITURA</b>					
<b>CEDULA</b>	68547010009850437901				
<b>CATASTRAL</b>					
<b>LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN</b>	No suministrada				
<b>NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO</b>	Conjunto Miraflores PH				
<b>VALOR ADMINISTRACIÓN</b>	Tiene	<b>MENSUALIDAD</b>	90000	<b>VRxM2</b>	1940.91
<b>COEFICIENTE DE COPROPIEDAD</b>	0,4348				

<b>M. INMOB.</b>	<b>N°</b>
AP 2146 TO 38	314-61767

**OBSERVACIONES GENERALES**

El inmueble objeto de avalúo es el apartamento 2146 Torre 38, ubicado en Calle 17 # 3 Oeste – 65 Conjunto Miraflores, urbanización Tejaditos del municipio de Piedecuesta, 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.

**DEPENDENCIAS**

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
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	Si	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	Si	TerrazaComunal	No	JardinInfant	No
PlantaElect.	Si	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	Si	Gimnasio	No	BombaEyetora	No
Portería	Si	Tanque	Si	Cancha	Si
ZonaVerde	Si	Shut	Si	Citofono	Si
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

**VALOR COMERCIAL \$ COP 127,517,500.00**
**VALOR ASEGURABLE \$ COP 127,517,500.00**
**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**


**EDINSON RICARDO ESCOBAR GAFARO**  
Perito Actuante  
C.C: 1102365271  
RAA: AVAL-1102365271

**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	880
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	50.0	AREA	M2	50.0
AREA PRIVADA	M2	46.37	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	\$ 45.518.000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	46.37	AREA PRIVADA VALORADA	M2	46.37

**OBSERVACIONES DE ÁREAS**

CL 17 # 3 OESTE - 65 APTO 2146 TORRE 38 CO MIRAFLORES PROPIEDAD HORIZONTAL FASE 2 | Tejaditos | Piedecuesta | Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 4169, fecha: 13/09/2012, Notaría: Segunda 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	300-400
Asistencial	Bueno	300-400
Estacionamientos	Bueno	300-400
Áreas verdes	Bueno	300-400
Zonas recreativas	Bueno	300-400

	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	91
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CL 17 # 3 OESTE - 65 APTO 2146 TORRE 38 CO MIRAFLORES PROPIEDAD HORIZONTAL FASE 2

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
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	2014

**Comentarios de estructura**

Inmueble en buen estado de conservación.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	AP 2146 TO 38	46.37	M2	\$2,750,000.00	100.00%	\$127,517,500.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$127,517,500.00</b>
Valor en letras			Ciento veintisiete millones quinientos deciseite mil quinientos Pesos Colombianos			

**TOTAL COMERCIAL**

**\$127,517,500.00**

### OFERTA Y DEMANDA

<b>Tiempo esperado de comercialización (Meses):</b>	12
<b>Perspectivas de valoración:</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración altas medias
<b>Comportamiento Oferta y Demanda:</b>	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.
<b>Actualidad edificadora:</b>	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

### SALVEDADES

El inmueble objeto de avalúo es el apartamento 2146 Torre 38, ubicado en Calle 17 # 3 Oeste – 65 Conjunto Miraflores, urbanización Tejaditos del municipio de Piedecuesta, 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 350 garajes comunales, 300 garajes para moto, 4 garajes para discapacitados y 10 garajes para visitantes.

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.

Escritura: 4169, Fecha escritura: 13/09/2012, Notaría escritura: Segunda, Ciudad escritura: Bucaramanga, Administración: 90000, Total unidades: 880, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Aire acondicionado: No, Teatrino: No, Sauna: No, Club: No, Bomba eyectora: No, Gimnasio: No, Biciclétro: No, Garaje visitante: Si, Golfito: No, Calefacción: No, Planta eléctrica: Si, Jardín infantil: No, Terraza comunal: No, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

Inmueble en buen estado de conservación.

Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, 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 en buen estado de conservación. Se evidencia una correcta distribución de sus dependencias.

### 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 Conjunto	2	\$120,000,000	0.98	\$117,600,000	0	\$0	0	\$0	\$2,556,521.74	310-3727777
2	Mismo Conjunto	1	\$150,000,000	0.90	\$135,000,000	0	\$0	0	\$0	\$2,911,365.11	322-7609692
3	Mismo Conjunto	3	\$140,000,000	0.95	\$133,000,000	0	\$0	0	\$0	\$2,868,233.77	300-8006712
4	Mismo Conjunto	4	\$130,000,000	0.95	\$123,500,000	0	\$0	0	\$0	\$2,663,359.93	786-8754
Del inmueble		PISO 2		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	9	50	46.37	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,556,521.74
2	9	50	46.37	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,911,365.11
3	9	50	46.37	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,868,233.77
4	9	50	46.37	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,663,359.93
9 años										
									PROMEDIO	\$2,749,870.14
									DESV. STANDAR	\$168,283.68
									COEF. VARIACION	6.12%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,918,153.82	TOTAL	\$135,314,792.68
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,581,586.45	TOTAL	\$119,708,163.87
VALOR TOTAL	\$127,517,500.00			

Observaciones:

Enlaces:

[https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/11033\\_archivopdflinks.html](https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/11033_archivopdflinks.html)

1.-<https://incaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/conjunto-miraflores/piedecuesta/5977999>

2.-<https://incaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/conjunto-miraflores/piedecuesta/7547381>

3.-<https://incaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/miraflores/piedecuesta/7060085>

4.-  
[https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-12ed-7699149#fa5-96b3-b1fd5eb0-c089?page=1&pos=3&l\\_sec=1&l\\_orc=2&l\\_rvid=68a8cae5-0efe-423e-a856-93bf4ff5300&req\\_sgmt=REVT51RPUDTRU87U0VSUPs%3D](https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-12ed-7699149#fa5-96b3-b1fd5eb0-c089?page=1&pos=3&l_sec=1&l_orc=2&l_rvid=68a8cae5-0efe-423e-a856-93bf4ff5300&req_sgmt=REVT51RPUDTRU87U0VSUPs%3D)

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CL 17 # 3 OESTE - 65 APTO 2146 TORRE 38 CO MIRAFLORES  
PROPIEDAD HORIZONTAL FASE 2 | Tejaditos | Piedecuesta |  
Santander

### COORDENADAS (DD)

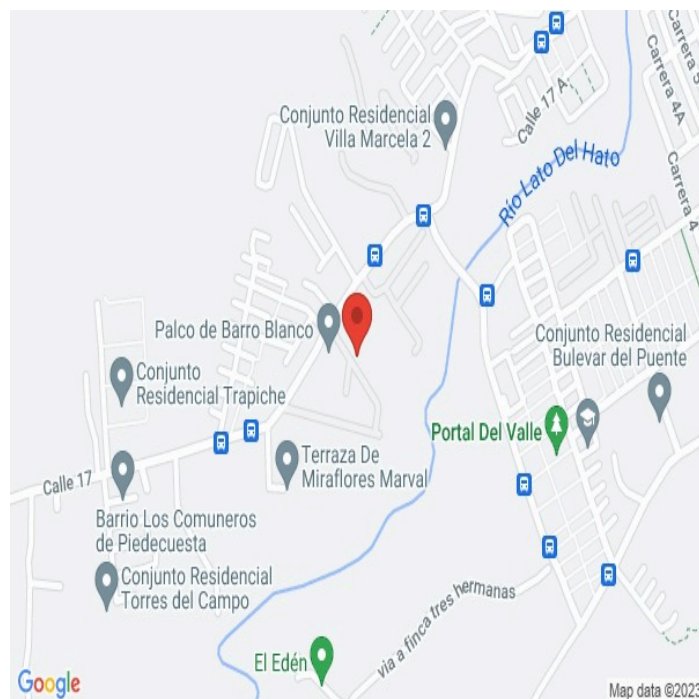
**Latitud:** 6.973611879600274

**Longitud:** -73.05505323617837

### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 6° 58' 25.0032''

**Longitud:** 73° 3' 18.1908''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

# .OTROS ANEXOS.

## CORTE

La leyenda de este documento puede verificarse en la página web del Registrador de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.

**SNR** SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO  
OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PIEDECUESTA  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230519342077006013 Nro Matricula: 314-61767  
Pagina 1 TURNO: 2023-314-5-22838

Impreso el 19 de Mayo de 2023 a las 02:49:11 PM  
"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima pagina.

CIRCULO REGISTRAL: 314 - PIEDECUESTA. DEPTO. SANTANDER. MUNICIPIO: PIEDECUESTA. VEREDA: PIEDECUESTA  
FECHA APERTURA: 08-04-2013. RADICACION: 2013-314-6-2273. CON. ESCRITURA: DE: 12-03-2013  
CODIGO CATASTRAL: 01000000043790000 CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION  
NUMERO:  
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

-----  
**DESCRIPCION: CABA Y LINDEROS**  
APARTAMENTO 2146 TORRE 38. CONJUNTO RESIDENCIAL MIRAFLORES - PROPIEDAD HORIZONTAL FASE 2 con area de 50.00 MT2. Coeficiente de propiedad 0.4375. Linderos y demas especificaciones estan en ESCRITURA 1289 DEL 20/10/2012. NOTARIA SEGUNDA BUCARAMANGA. Activo 11 Decreto 1771 de 1984.

**AREA Y COEFICIENTE**  
AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:  
AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:  
COEFICIENTE: %

**COMPLEMENTACION:**  
COMPLEMENTACION: ESCRITURA 2006 DEL 10/05/2012 NOTARIA SEGUNDA 2 DE BUCARAMANGA. REGISTRADA EL 04/05/12 POR DIVISION MATERIAL A: M A R V A L S. A. REGISTRADA EN LA MATRICULA 314-59291. ESCRITURA 148 DEL 20/10/2012 NOTARIA SEXTA 8 DE BUCARAMANGA. REGISTRADA EL 30/05/10 POR COMPRAVENTA DE COMPANIA DE JESUS A MARVAL S. A. REGISTRADA EN LA MATRICULA 314-8704. ESCRITURA 1289 DEL 20/10/2012 NOTARIA 1 DE BUCARAMANGA. REGISTRADA EL 21/05/1987 POR ADJUDICACION POR PARTICION MATERIAL DE: CLINICA SANTA MARTELDE. DE: COMPANIA DE JESUS. DE: COMUNIDAD DE NUESTRA SEÑORA DE LA CARIIDAD DEL BUEN PASTOR. DE: CONGREGACION DE LOS MISIONEROS HIJOS DEL INMACULADO CORAZON DE MARIA. DE: AMBROSIO MANTILLA BARRETO. DE: OBISPO DE LA DIOCESIS DE BUCARAMANGA. LA COMPANIA DE JESUS. LA COMPANIA DE JESUS. CONGREGACION DE LOS MISIONEROS HIJOS DEL INMACULADO CORAZON DE MARIA. EL OBISPO DE LA DIOCESIS DE BUCARAMANGA. MANTILLA BARRETO AMBROSIO. COMUNIDAD DE NUESTRA SEÑORA DE LA CARIIDAD DEL BUEN PASTOR Y LA CLINICA SANTA MARTELDE. ADQUIRIERON EL PRESENTE OBJETO DE LA PARTICION POR ADJUDICACION EN EL JUICIO DE SUCESSION DE MANTILLA VDA. DE MANTILLA ELVIRA. PROTOCOLIZADO POR ESCRITURA 1587. 15-09-87. NOTARIA 1 BUCARAMANGA. REGISTRADA EL 21/05/1987 A LA PARTIDA 289. FOLIO 337. LIBRO 1 TOMO 1. MANTILLA VDA. DE MANTILLA ELVIRA. ADQUIRIERON A SU VEZ POR ADJUDICACION EN EL JUICIO DE SUCESSION DE BARRON VDA. DE MANTILLA MARTELDE. DECIDIDO EN EL JUZGADO 5 CIVIL DEL CTO. DE BUCARAMANGA. REGISTRADO EL 24-03-87 A LA PARTIDA 28. FOLIO DEL LIBRO DE C.M. PROTOCOLIZADO POR ESCRITURA 2006. 11-07-87. NOTARIA 3 BUCARAMANGA.

**APARTAMENTO 2146 TORRE 38.-** que hace parte del **CONJUNTO RESIDENCIAL MIRAFLORES – PROPIEDAD HORIZONTAL FASE 2** ubicado en el Municipio de Piedecuesta, con acceso por la portería común cuya nomenclatura es: **CALLE 17 NÚMERO 3W-65**. Tiene un área total construida de 50.00 metros cuadrados aproximadamente. Su área privada construida es de 46.37 metros cuadrados aproximadamente. Consta de sala-comedor, estudio, alcoba principal con espacio para baño, una alcoba auxiliar, un baño auxiliar, cocina y zona de ropas. Se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos perimetrales y medidas aproximadas: del punto 1 al punto 2, en línea recta y longitud de 6.05 metros, muro común al medio con el apartamento 2145 de la misma Torre; del punto 2 al punto 3, en línea recta y longitud de 2.50 metros, fachada al medio con vacío sobre zona verde común; en línea quebrada y longitudes sucesivas de 2.20, 0.08 y 0.95 metros, con muro estructural; del punto 3 al punto 4, en línea quebrada y longitudes sucesivas de 0.80, 0.35 y 0.80 metros, con ducto común; del punto 4 al punto 5, en línea recta y longitud de 1.10 metros, en parte con muro estructural y en parte fachada al medio con vacío sobre zona verde común; en línea recta y longitud de 1.95 metros, fachada al medio con vacío sobre zona verde común; en línea quebrada y longitudes sucesivas de 0.40, 0.08 y 0.40 metros, con muro estructural y en línea recta y longitud de 2.50 metros, fachada al medio con vacío sobre zona verde común; del punto 5 al punto 6, en línea recta y longitud de 3.20 metros, muro común al medio con el apartamento 2141 de la Torre 37; en línea quebrada y longitudes sucesivas de 2.58, 0.12 y 2.58 metros, con muro estructural y en línea recta y longitud de 3.10 metros, muro común al medio con el



## REGISTRO FOTOGRÁFICO

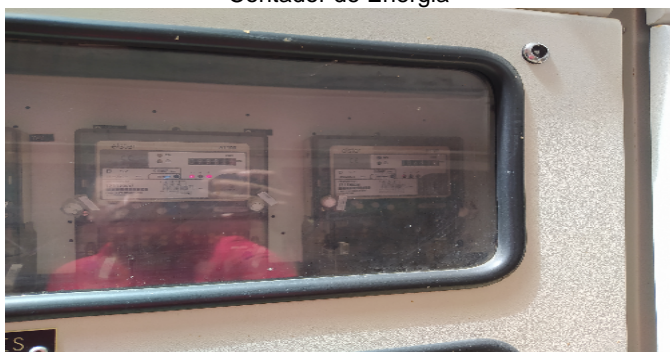
Vía frente al inmueble



Entorno



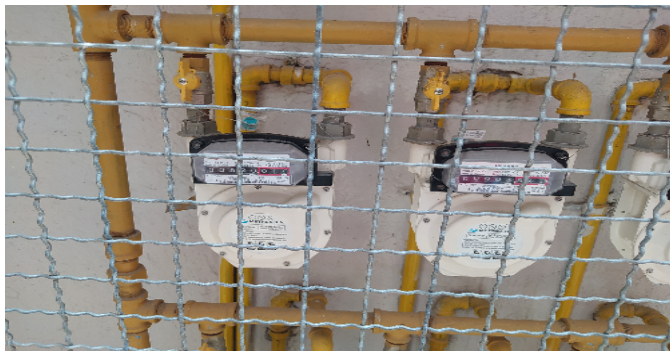
Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Nomenclatura Inmueble y Conjunto



Nomenclatura Inmueble y Conjunto



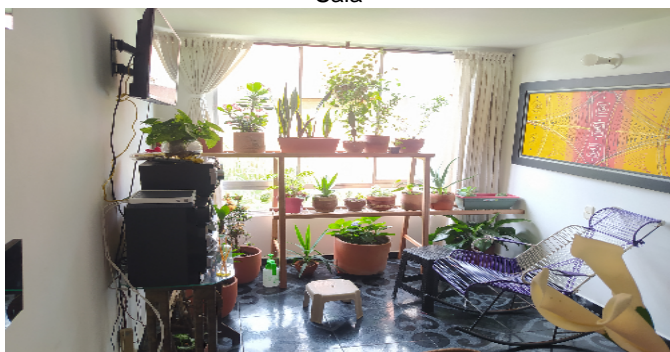
Fachada del Conjunto





REGISTRO FOTOGRÁFICO

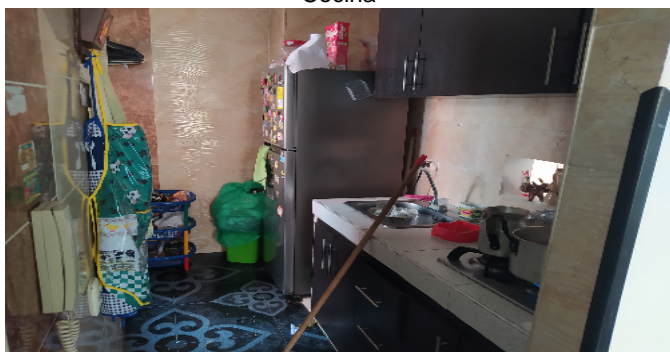
Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Habitación Principal



Habitación Principal



Closet hab Principal



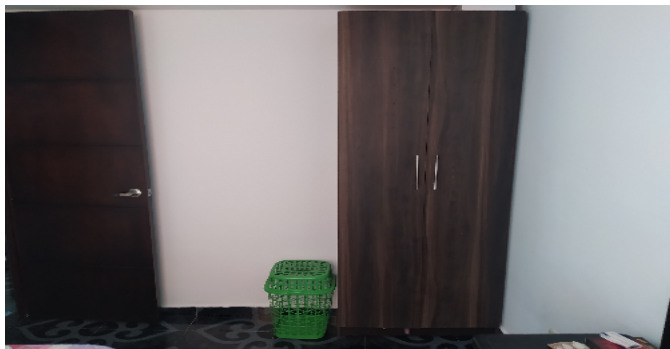
Baño Privado





REGISTRO FOTOGRÁFICO

Habitación 2



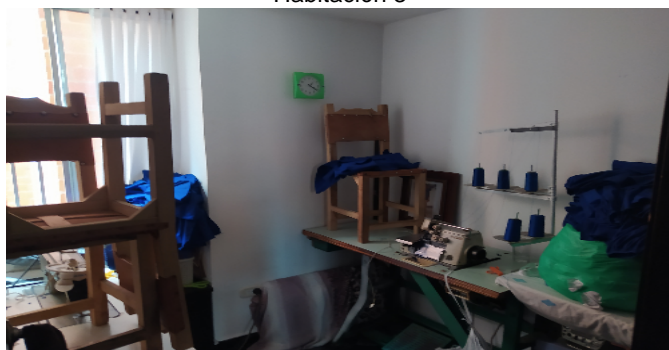
Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3



Baño Social 1



## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

**FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1098657960**





PIN de Validación: a6da09fe



## 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 avaluador 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  
**28 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: a6da09fe



## 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  
**28 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  
**28 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: a6da09fe



## 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, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción  
**26 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semovientes y Animales

### Alcance

- Semovientes, 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: a6da09fe



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: a6da09fe



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**

**a6da09fe**

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 Mayo 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 PIEDECUESTA**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 230519342077006013**

**Nro Matrícula: 314-61767**

Pagina 1 TURNO: 2023-314-1-22838

Impreso el 19 de Mayo de 2023 a las 02:49:11 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 314 - PIEDECUESTA DEPTO: SANTANDER MUNICIPIO: PIEDECUESTA VEREDA: PIEDECUESTA

FECHA APERTURA: 08-04-2013 RADICACIÓN: 2013-314-6-2273 CON: ESCRITURA DE: 12-03-2013

CODIGO CATASTRAL: **010009850437901**COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

APARTAMENTO 2146 TORRE 38 CONJUNTO RESIDENCIAL MIRAFLORES -PROPIEDAD HORIZONTAL FASE 2 con area de 50 MTS 2 coeficiente de propiedad 0.4348% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 1050, 2013/03/12, NOTARIA SEGUNDA BUCARAMANGA. Artículo 11 Decreto 1711 de 1984

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

COMPLEMENTACION. ESCRITURA 2000 DEL 10/5/2012 NOTARIA SEGUNDA 2 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 8/6/2012 POR DIVISION MATERIAL A: M A R V A L S. A. REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-59281 . ESCRITURA 149 DEL 26/1/2010 NOTARIA SEXTA 6 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 5/2/2010 POR COMPRAVENTA DE:COMPAÑIA DE JESUS.A:MARVAL S. A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-9704 . ESCRITURA 1286 DEL 8/8/1967 NOTARIA 1 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 21/8/1967 POR ADJUDICACION POR PARTICION MATERIAL DE: CLINICA SANTA MATILDE , DE: COMPAÑIA DE JESUS , DE: COMUNIDAD DE NUESTRA SEÑORA DE LA CARIDAD DEL BUEN PASTOR , DE: CONGREGACION DE LOS MISIONEROS HIJOS DEL INMACULADO CORAZON DE MARIA , DE: AMBROSIO MANTILLA BARRETO , DE: OBISPO DE LA DIOCESIS DE BUCARAMANGA , A: COMPAÑIA DE JESUS . LA COMPAÑIA DE JESUS. CONGREGACION DE LOS MISIONEROS HIJOS DEL IN MACULADO CORAZON DE MARIA. EL OBISPO DE LA DIOCESIS DE BUCARAMANGA. MANTILLA BARRETTO AMBROSIO. COMUNIDAD DE NUESTRA SEÑORA DE LA CARI DAD DEL BUEN PASTOR Y LA CLINICA SANTA MATILDE, ADQUIRIERON EL PRE DIO OBJETO DE LA PARTICION POR ADJUDICACION EN EL JUICIO DE SUCE SION DE MANTILLA VDA. DE MANTILLA ELVIRA, PROTOCOLIZADO POR ESCRI TURA 1087, 15-06-67, NOTARIA 1 BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 21 IBI DEM A LA PARTIDA 289, FOLIO 337, LIBRO 1 TOMO 1. MANTILLA VDA. DE MANTILLA ELVIRA,ADQUIRIO A SU VEZ POR ADJUDICACION EN EL JUICIO DE SUCESION DE BARCO VDA. DE MANTILLA MATILDE, DECI DIDO EN EL JUZGADO 3 CIVIL DEL CTO. DE BUCARAMANGA, REGISTRADO EL 24-03-61 A LA PARTIDA 26, FOLIO DEL LIBRO DE C.M. PROTOCOLIZADO POR ESCRITURA 2085, 11-07-61, NOTARIA 3 BUCARAMANGA.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) CL 17 # 3 OESTE - 65 APTO 2146 TORRE 38 CO MIRAFLORES PROPIEDAD HORIZONTAL FASE 2

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

314 - 59281

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 14-09-2012 Radicación: 2012-314-6-7540





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

**Certificado generado con el Pin No: 230519342077006013**

**Nro Matrícula: 314-61767**

Pagina 2 TURNO: 2023-314-1-22838

Impreso el 19 de Mayo de 2023 a las 02:49:11 PM

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

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

Doc: ESCRITURA 4059 DEL 07-09-2012 NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA.

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

**DE: M A R V A L S. A.**

**NIT# 8902056450 X**

**A: BCSC S.A.**

**NIT# 8600073354**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 20-09-2012 Radicación: 2012-314-6-7706

Doc: ESCRITURA 4169 DEL 13-09-2012 NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

**DE: M A R V A L S. A.**

**NIT# 8902056450**

**A: CONJUNTO RESIDENCIAL MIRAFLORES FASE I PROPIEDAD HORIZONTAL**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 20-03-2013 Radicación: 2013-314-6-2273

Doc: ESCRITURA 1050 DEL 12-03-2013 NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESCRITURA PROPIEDAD HORIZONTAL 4169,13-09-2012 NOTARIA SEGUNDA BUCARAMANGA. RESOLUCION 0139,06-06-2012, SECRETARIA PLANEACION. CONJUNTO RESIDENCIAL MIRAFLORES FASE 2.

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

**A: M A R V A L S. A.**

**NIT# 8902056450 X**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 07-04-2014 Radicación: 2014-314-6-3025

Doc: ESCRITURA 1585 DEL 03-04-2014 NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESCRITURAS 4169, 13/09/2012 Y 1050, 12/03/2013, NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA.CONJUNTO RESIDENCIAL MIRAFLORES FASE 3

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

**A: M A R V A L S. A.**

**NIT# 8902056450**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 13-06-2014 Radicación: 2014-314-6-5047

Doc: ESCRITURA 2291 DEL 15-05-2014 NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$618,255

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES LIBERACIÓN HIPOTECA.

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

**DE: BANCO CAJA SOCIAL**

**NIT# 8600073354**

**A: M A R V A L S. A.**

**NIT# 8902056450 X**



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PIEDECUESTA

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 230519342077006013**

**Nro Matrícula: 314-61767**

Pagina 3 TURNO: 2023-314-1-22838

Impreso el 19 de Mayo de 2023 a las 02:49:11 PM

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

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

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 13-06-2014 Radicación: 2014-314-6-5047

Doc: ESCRITURA 2291 DEL 15-05-2014 NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$68,205,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.

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

**DE: M A R V A L S. A.**

**NIT# 8902056450**

**A: CAMARGO PINEDA OMAR**

**CC# 91224879 X**

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 13-06-2014 Radicación: 2014-314-6-5047

Doc: ESCRITURA 2291 DEL 15-05-2014 NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

**A: CAMARGO PINEDA OMAR**

**CC# 91224879 X**

**A: DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y LOS QUE LLEGARE A TENER**

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 08-07-2015 Radicación: 2015-314-6-5195

Doc: ESCRITURA 2944 DEL 07-07-2015 NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESCRITURAS 4169 DE 2012, 1050 DE 2013 Y 1585 DE 2014 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA, ÁREA 46.37 MTS 2, COEFICIENTE DEFINITIVO: 0.11750%.

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

**A: M A R V A L S. A.**

**NIT# 8902056450**

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 02-12-2015 Radicación: 2015-314-6-9578

Doc: ESCRITURA 5578 DEL 27-11-2015 NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

**A: CAMARGO PINEDA OMAR**

**CC# 91224879 X**

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 15-02-2016 Radicación: 2016-314-6-1045

Doc: ESCRITURA 345 DEL 09-02-2016 NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$69,000,000

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: CAMARGO PINEDA OMAR**

**CC# 91224879**

**A: RANGEL JAIMES LUIS CARLOS**

**CC# 1098730628 X**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*10\***



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

**Certificado generado con el Pin No: 230519342077006013**

**Nro Matrícula: 314-61767**

Pagina 4 TURNO: 2023-314-1-22838

Impreso el 19 de Mayo de 2023 a las 02:49:11 PM

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

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

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

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2023-314-1-22838**

**FECHA: 19-05-2023**

**EXPEDIDO EN: BOGOTA**

=====

El Registrador: OSMIN ALEXANDER SAAVEDRA LAGOS

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