



### AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

#### Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

QR validez del avalúo



## AVALUO: LRCAJA-1098643270

<b>Fecha del avalúo</b>	08/06/2023	<b>Fecha de visita</b>	07/06/2023
<b>Dirigido a</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
<b>Dirección</b>	CL 15 # 14 A - 52 URB PUERTO MADERO EDIF BERACA PH APTO CUATROCIENTOS UNO 401		
<b>Barrio</b>	Puerto Madero		
<b>Ciudad</b>	Girón		
<b>Departamento</b>	Santander		
<b>Propietario</b>	MARTHA LILIANA VILLABONA LOZANO		

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)

Bogotá D.C.-COLOMBIA



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C., 08/06/2023

Señor(es):

**Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía**

Avalúo solicitado por: MARITZA ESTUPIÑAN RAMIREZ

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 **MARTHA LILIANA VILLABONA LOZANO** ubicado en la CL 15 # 14 A - 52 URB PUERTO MADERO EDIF BERACA PH APTO CUATROCIENTOS UNO 401 Puerto Madero, de la ciudad de Girón.

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 \$93,324,000.00 pesos m/cte (Noventa y tres millones trescientos veinticuatro mil).

Atentamente,



**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**

## LIQUIDACIÓN

### VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apto 401	33.33	M2	\$2,800,000.00	100.00%	\$93,324,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$93,324,000.00</b>

Valor en letras  
Noventa y tres millones trescientos veinticuatro mil 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	303.6323
Integral	0	3,075,602	Valor del avalúo en UVR	307,358.60
Proporcional	0	93,324,000	Valor asegurable	93,324,000
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12
<b>Calificación garantía</b>	<b>Favorable</b>			
<b>Observación calificación</b>	El inmueble es favorable para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14			
<b>Observación</b>	<p>El inmueble objeto de avalúo es el apartamento 401, ubicado en Calle 15 # 14 A – 52 Edificio Beraca, urbanización Puerto Madero del municipio de Girón, departamento de Santander.</p> <p><b>Salvedades:</b> 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.</p> <p>El inmueble no cuenta con garaje.</p> <p>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. El inmueble no cuenta con medidor de agua.</p> <p>Escrutura: 1649, Fecha escritura: 12/06/2017, Notaría escritura: Decima, Ciudad escritura: Bucaramanga, Administración: No Aplica, Total unidades: 10, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 5, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Cancha: No, Zonas verdes: No, Shut: No, Citófono: No, Aire acondicionado: No, Teatrino: No, Sauna: No, Club: No, Bomba eyectora: No, Gimnasio: No, Biciclétero: No, Garaje visitante: No, Golfito: No, Calefacción: No, Planta eléctrica: No, Jardín infantil: No, Terraza comunal: No, Piscina:</p>			

No, 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: 2, Closet: 0, Baño privado: 0, 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.

## GENERAL

Código	LRCAJA-10986432 70	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
<b>Datos del dirigido a:</b>					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
<b>Datos del solicitante:</b>					
Solicitante	MARITZA ESTUPIÑAN RAMIREZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1098643270	Teléfono	3172238235
Email	luigifernando2@hotmail.com				
<b>Datos del propietario:</b>					
Propietario	MARTHA LILIANA VILLABONA LOZANO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1098636612	Ocupante	Desocupado
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
Dirección	CL 15 # 14 A - 52 URB PUERTO MADERO EDIF BERACA PH APTO CUATROCIENTOS UNO 401				
Conjunto	Edificio Beraca				
Ciudad	Girón	Departamento	Santander	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	Puerto Madero	Condiciones PH	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	Si
Observación	El inmueble objeto de avalúo es el apartamento 401, ubicado en Calle 15 # 14 A – 52 Edificio Beraca, urbanización Puerto Madero del municipio de Girón, departamento de Santander. <b>Salvedades:</b> 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

<b>Uso actual</b>	Vivienda	<b>Piso inmueble</b>	401		
<b>Clase inmueble</b>	Multifamiliar	<b>Otro</b>		<b>Método evaluación</b>	MERCADO
<b>Justificación de Metodología</b>	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b>; se utiliza el siguiente (s) método(s):</p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> 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	33.33	AREA	M2	33
AREA PRIVADA	M2	33.33	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	\$ 35.719.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	33.33	AREA PRIVADA VALORADA	M2	33.33

<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 medias
<b>Actualidad edificadora</b>	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.
<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>Reglamentación urbanística:</b>	Inmueble sometido a Régimen de Propiedad Horizontal. El municipio está reglamentado según el Acuerdo 100 de 30 de noviembre de 2010. "Por el cual se adopta la revisión excepcional de norma PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (POT) DEL MUNICIPIO DE SAN JUAN DE GIRON..."

## INFORMACIÓN JURÍDICA

### ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2152	EscrituraDePropiedad	30/07/2018	Decima	Bucaramanga

### MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
300-415328	29/05/2023	7,67	No Registra	AP 401

**Observación** Áreas tomadas de Escritura pública N° 2152 con fecha de 30/07/2018 de la notaría decima de Bucaramanga, certificado de libertad y tradición N° 300-415328 con fecha de 29/05/2023.

## GARAJES Y DEPOSITOS

**Observación** El inmueble no cuenta con garaje.

## DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO URBANO	
	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	NO	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	3	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	Vía de acceso peatonal	
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. El inmueble no cuenta con medidor de agua.				

**PROPIEDAD HORIZONTAL**

Escríptura de Propiedad Horizontal	1649	Fecha escritura	12/06/2017		
Notaria escritura	Decima	Ciudad escritura	Bucaramanga		
Valor administración	No Aplica	Total unidades	10	Terraza comunal	No
Condiciones	Solo construcción	# Pisos edificio	5	Portería	No
Horario vigilancia	0 horas	Tanque	Si	Cancha	No
Zonas verdes	No	Shut	No	Citófono	No
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No

<b>Club</b>	No	<b>Bomba eyectora</b>	No	<b>Gimnasio</b>	No
<b>Bicicletero</b>	No	<b>Garaje visitante</b>	No	<b>Golfito</b>	No
<b>Calefacción</b>	No	<b>Planta eléctrica</b>	No	<b>Jardín infantil</b>	No
<b>Piscinas</b>	No	<b>Ascensores</b>	No	<b>#Ascensores</b>	0
<b>#Sotanos</b>	0				
<b>Observación</b>	Escritura: 1649, Fecha escritura: 12/06/2017, Notaría escritura: Decima, Ciudad escritura: Bucaramanga, Administración: No Aplica, Total unidades: 10, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 5, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Cancha: No, Zonas verdes: No, Shut: No, Citófono: No, 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: No, Jardín infantil: No, Terraza comunal: No, Piscina: No, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0				

## ESTRUCTURA

<b>Estado de la conservación</b>	Bueno	<b>Estructura</b>	Tradicional	<b>Estructura reforzada</b>	SI
<b>Material construcción</b>	Ladrillo	<b>Tipo estructura</b>	pórticos		
<b>Daños por Sismos</b>	NO	<b>Ajustes sismos resistentes</b>	NO	<b>Cubierta</b>	teja de barro
<b>Fachada</b>	pañete y pintura	<b>Ancho fachada</b>	3-6 metros	<b>Irregularidad planta</b>	No
<b>Irregularidad altura</b>	No	<b>Tipología vivienda</b>	Casa Continua	<b>Otro tipología vivienda</b>	
<b>Año construcción</b>	2018	<b>Edad Inmueble</b>	5 años	<b>Vida útil</b>	100
<b>Estado construcción</b>	Usada	<b>%Avance</b>	100		
<b>Licencia construcción</b>	No suministrada				
<b>Observación</b>	Inmueble en buen estado de conservación.				

## DEPENDENCIAS

### INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

<b>Sala</b>	1	<b>Comedor</b>	1	<b>Cocina</b>	Sencilla
<b>Baños Sociales</b>	1	<b>Patio interior</b>	0	<b>Habitaciones</b>	2
<b>Closet</b>	0	<b>Baños privados</b>	0	<b>Estar</b>	0
<b>Bodega</b>	0	<b>Estudio</b>	0	<b>Cuarto servicio</b>	0
<b>Baños servicio</b>	0	<b>Zona ropa</b>	1	<b>Local</b>	0
<b>Balcón</b>	0	<b>Jardín</b>	No	<b>Zona verde</b>	No

Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 0, Habitaciones: 2, Closet: 0, Baño privado: 0, 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				

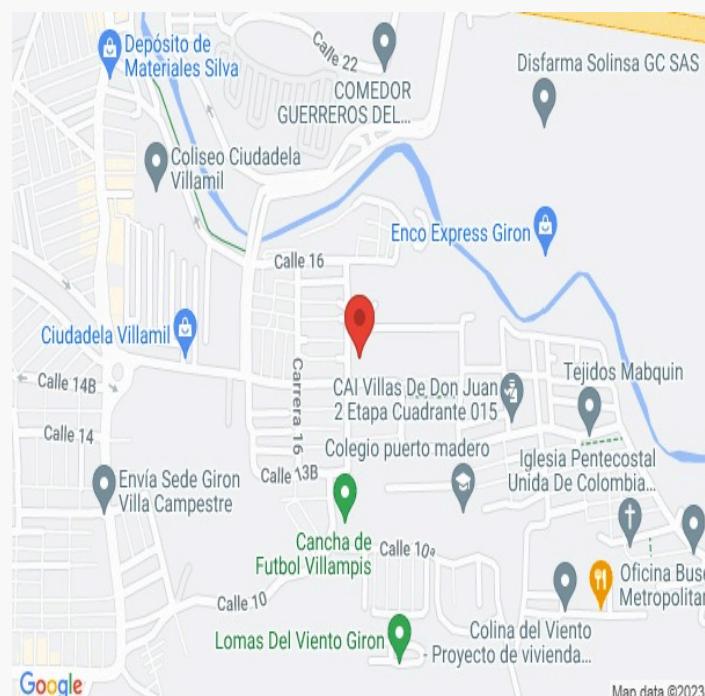
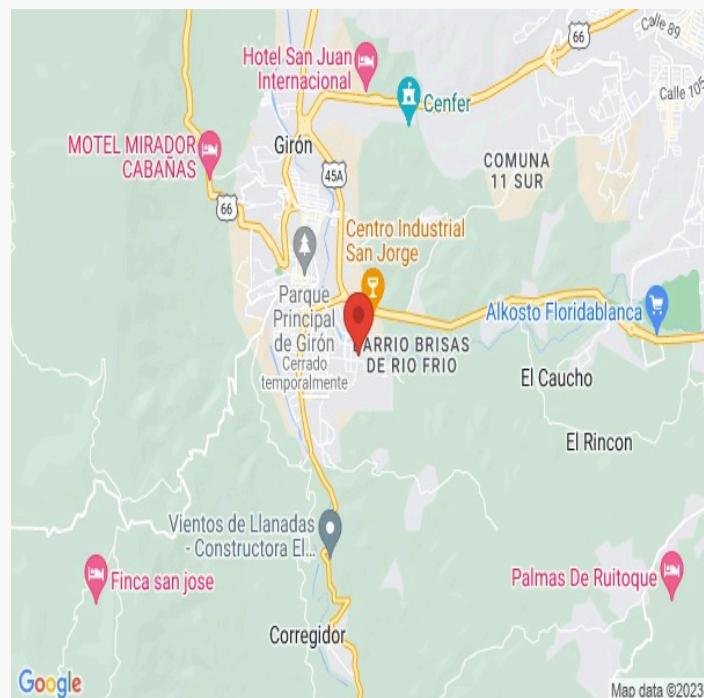
## ACABADOS

	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:

CL 15 # 14 A - 52 URB PUERTO MADERO EDIF BERACA PH APTO CUATROCIENTOS UNO 401 | Puerto Madero | Girón | Santander



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 7.0594156203337395  
GEOGRAFICAS : 7° 3' 33.897"

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.16136768683015  
GEOGRAFICAS : 73° 9' 40.9242"

## MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Barrio Puerto Madero	4	\$115,000,000	0.97	\$111,550,000	0	\$0	0	\$0	\$2,788,750.00	322-7609681
2	Barrio Puerto Madero	2	\$105,000,000	0.97	\$101,850,000	0	\$0	0	\$0	\$2,546,250.00	310-8033308
3	Barrio Puerto Madero	2	\$125,000,000	0.97.	\$121,250,000	0	\$0	0	\$0	\$3,031,250.00	313-2629004
4	Barrio Puerto Madero	1	\$105,000,000	0.97	\$101,850,000	0	\$0	0	\$0	\$2,752,702.70	310-8033308
<b>Del inmueble</b>		<b>401</b>		.		<b>0</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	3	45	40	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,788,750.00
2	5	45	40	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,546,250.00
3	1	45	40	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,031,250.00
4	5	40	37	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,752,702.70
<b>5 años</b>								<b>PROMEDIO</b>		<b>\$2,779,738.18</b>
								<b>DESV. STANDAR</b>		<b>\$198,819.06</b>
								<b>COEF. VARIACION</b>		<b>7.15%</b>

<b>VALOR MÁXIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	\$2,978,557.24	<b>TOTAL</b>	\$99,275,312.64
<b>VALOR MÍNIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	\$2,580,919.11	<b>TOTAL</b>	\$86,022,034.10
<b>VALOR TOTAL</b>		<b>\$93,324,000.00</b>		

Observaciones:

Enlaces:

[https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/11086\\_archivopdflinks.html](https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/11086_archivopdflinks.html)

1-<https://fincariz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/puerto-madero/giron/6295400>

2-<https://fincariz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/puerto-madero/giron/6295328>

3-<https://fincariz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/giron-campestre/giron/10001039>

4-<https://fincariz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/puerto-madero/giron/6295235>

## FOTOS 2

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble yo Conjunto



Sala



## FOTOS 2

Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Habitación Principal



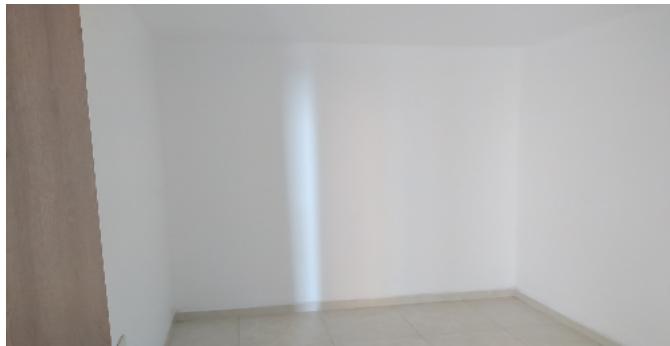
Habitación Principal



Habitación 1



Habitación 1



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 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 evaluador 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-1098643270**



PIN de Validación: b4fb0a5f



<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  
**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: b4fb0a5f

## 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: b4fb0a5f



## 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: b4fb0a5f



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: b4fb0a5f



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

**b4fb0a5f**

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 Junio 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: 230529666077323262

Nro Matrícula: 300-415328

Página 1 TURNO: 2023-300-1-103339

Impreso el 29 de Mayo de 2023 a las 10:14:31 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 05-07-2017 RADICACIÓN: 2017-300-6-25595 CON: ESCRITURA DE: 12-06-2017

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

#### DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO CUATROCIENTOS UNO (401) con area de PRIVADA CONSTRUIDA: 33.33 M2 coeficiente de propiedad 7.67% cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 1649, 2017/06/12, NOTARIA DECIMA BUCARAMANGA. Artículo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

#### AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

#### COMPLEMENTACION:

BURITICA DAZA LEONIDAS DE JESUS ADQUIRIO ESTE PREDIO QUE SE FORMO POR ENGLOBE DE TRES LOTES ASI: 1- EL LOTE CON MI. 300-329263, POR COMPRA A CASALINDA S.A., MEDIANTE ESCRITURA 559 DE 05/4/2016 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE FLORIDABLANCA, REGISTRADA EL 12/4/2016.----2- EL LOTE CON MI. 300-329281, POR COMPRA A CASALINDA S.A. MEDIANTE ESCRITURA 558 DE 05/4/2016 DE LA NOTARIA 2 DE FLORIDABLANCA, REGISTRADA EL 12/4/2016.----3- EL LOTE CON MI.300-329282, POR COMPRA A CASALINDA S.A., SEGUN ESCRITURA 556 DE 05/4/2016 DE LA NOTARIA 2 DE FLORIDABLANCA, REGISTRADA EL 12/4/2016.-----CASALINDA S.A., EFECTUO CONSTITUCION DE URBANIZACION, MEDIANTE ESCRITURA 6812 DE 30/12/2008 DE LA NOTARIA SEPTIMA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 23/4/2009.--ACLARADA POR ESCRITURA 1811 DE 20/4/2009 DE LA NOTARIA SEPTIMA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 23/4/2009.-----CASALINDA S.A., ADQUIRIO EL PREDIO QUE OCUPA LA CONSTITUCION DE LA URBANIZACION "PUERTO MADERO - GIRON", ASI: EFECTUO ENGLOBE DE CUATRO (4) LOTES DE TERRENOS IDENTIFICADOS CON MATRICULAS INMOBILIARIAS #S 300-190656, 300-253006, 300-312980 Y 300-312983 MEDIANTE ESCRITURA # 6812 DE FECHA 30/12/2008, NOTARIA 7ª DE BUCARAMANGA; REGISTRADA EN ESTA OFICINA EL 24/4/2009.--LOS PREDIOS OBJETO DE ENGLOBE FUERON ADQUIRIDOS POR CASALINDA S.A., ASI \* 1) EL PREDIO CON M.I. # 300-190656 LO ADQUIRIO POR COMPROVENTA EFECTUADA A JOSE ANTONIO BARRIOS RUEDA SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 3049 DE FECHA 29/6/2007 NOTARIA 7ª DE BUCARAMANGA; REGISTRADA EN ESTA OFICINA EL 22/8/2007.--JOSE ANTONIO BARRIOS RUEDA, ADQUIRIO POR COMPRA A HECTOR GALAN VALENZUELA, LUIS ANTONIO PINTO PINTO, ROBERTO ANICETO GOMEZ Y FELIX MARIA VERGEL GRACIA MEDIANTE ESCRITURA # 547 DEL 7/4/1997 NOTARIA UNICA DE GIRON, REGISTRADA EL 28/4/1997.--VALORIZACION: SEGUN RESOLUCION ADMINISTRATIVA # 03118 DE FECHA 04/6/1997 DEL INST. NACIONAL DE VIAS DE SANTA FE DE BOGOTA D.C., POR INENAJENABILIDAD POR VALORIZACION A: HECTOR GALAN VALENZUELA; REGISTRADA EL 19/1/1998.--VALORIZACION: SEGUN RESOLUCION # 04469 DE FECHA 08/11/2000 DEL INSTITUTO NAL. DE VIAS DE SANTA FE DE BOGOTA D.C., POR (MODIFICACION RESOL. 03118 DE 04-06-97) A: JOSE ANTONIO BARRIOS RUEDA; REGISTRADA EL 27/11/2000.--DEBIDAMENTE CANCELADAS MEDIANTE OFICIO # 27857 DE FECHA 10/7/2006 DEL INSTITUTO NACIONAL DE VIAS DE BOGOTA D.C., POR CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA (VALORIZACION RES. 3118/97 Y MODIFICACION RES. 4469/2000) A: JOSE ANTONIO BARRIOS RUEDA; REGISTRADA EL 14/7/2006.--MEDIDA CAUTELAR: SEGUN OFICIO # 030307 DE FECHA 24/9/2003 EL INSTITUTO NACIONAL DE VIAS DE BOGOTA DECRETO POR EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA A: JOSE ANTONIO BARRIOS RUEDA; REGISTRADO EL 30/9/2003.--DEBIDAMENTE CANCELADO MEDIANTE OFICIO # 31417 DEL 2/8/2006 INSTITUTO NACIONAL DE VIAS DE BOGOTA; REGISTRADO EL 17/8/2006.--HECTOR GALAN VALENZUELA, LUIS ANTONIO PINTO PINTO, ROBERTO ANICETO GOMEZ Y FELIX MARIA VERGEL GRACIA, ADQUIRIERON POR COMPROVENTA A EFRAIN RAMIREZ MEDIANTE ESCRITURA # 343 DE FECHA 06/4/1992, NOTARIA DE GIRON; REGISTRADA EL 20/4/1992.----\* 2) EL PREDIO CON M.I. 300-253006 LO ADQUIRIO POR COMPRA A JOSE ANTONIO BARRIOS RUEDA SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 3049 DE FECHA 29/6/2007, NOTARIA 7ª DE BUCARAMANGA; REGISTRADA EN ESTA OFICINA EL 22/8/2007.--JOSE ANTONIO BARRIOS RUEDA, EFECTUO LOTEO MEDIANTE ESCRITURA # 6201 DEL 3/10/1997, NOTARIA 3ª DE BUCARAMANGA; REGISTRADA EL 21/11/1997.--VALORIZACION: SEGUN RESOLUCION # 03118 DE FECHA 04/6/1997 DEL INSTITUTO NAL. DE VIAS DE SANTA FE DE BOGOTA D.C., POR INENAJENABILIDAD POR VALORIZACION, A: JOSE ANTONIO BARRIOS RUEDA; REGISTRADA EL 02/11/2000.--DEBIDAMENTE CANCELADA MEDIANTE OFICIO # 30311 DE FECHA 26/7/2006 DEL INSTITUTO NACIONAL DE VIAS DE BOGOTA; REGISTRADA EL 03/8/2006.-----BARRIOS RUEDA JOSE



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

**Certificado generado con el Pin No: 230529666077323262**

**Nro Matrícula: 300-415328**

Página 2 TURNO: 2023-300-1-103339

Impreso el 29 de Mayo de 2023 a las 10:14:31 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

ANTONIO, ADQUIRIO ASI: UN LOTE, POR COMPRA A RAMANCE Y CIA. LTDA., SEGUN ESCRITURA 109 DE 21-04-82, NOTARIA DE GIRON, REGISTRADA EL 27-05-82 Y OTRO LOTE, POR COMPRA A DIAZ DE MANTILLA MARIA INES, SEGUN ESCRITURA 109 DE 21-04-82, NOTARIA DE GIRON, REGISTRADA EL 27-05-82. MEDIANTE ESCRITURA 6201 DE 03-10-97, NOTARIA 3 DE B/MANGA, REGISTRADA EL 21-11-97, BARRIOS RUEDA JOSE ANTONIO, EFECTUO ENGLOBE. GRAVAMEN: MEDIANTE ESCRITURA 414 DE 21-03-85, NOTARIA DE GIRON, REGISTRADA EL 01-04-85, BARRIOS RUEDA JOSE ANTONIO, CONSTITUYO HIPOTECA HASTA POR.. A FAVOR DE LA CAJA DE CREDITO AGRARIO, INDUSTRIAL Y MINERO; AMPLIADA CON LA ESCRITURA 1837 DE 19-08-93, NOTARIA DE GIRON, REGISTRADA EL 16-09-93; CANCELADAS CON LA ESCRITURA 2188 DE 07-11-95, NOTARIA DE GIRON, REGISTRADA EL 15 IBIDEM. MEDIDA CAUTELAR: CON RESOLUCION 001215 DE 29-10-90, ADMON.IMPUESTOS NALES. DE B/MANGA, REGISTRADA EL 29 IBIDEM, SE DECRETO EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA CONTRA BARRIOS RUEDA JOSE ANTONIO; EL CUAL SE CANCELO CON LA RESOLUCION 001686 DE 18-12-90, REGISTRADA EL 28 IBIDEM. MEDIANTE OFICIO DE 30-05-96, ALCALDIA DE GIRON, REGISTRADO EL 06-06-96, ALCALDIA DE GIRON EFECTUO OFERTA DE COMPRA A FAVOR DE BARRIOS JOSE ANTONIO; LA CUAL SE CANCELO CON OFICIO DE 09-10-97, ALCALDIA DE GIRON, REGISTRADO EL 17 IBIDEM. DEMANDA CIVIL: CON OFICIO 2794-20650 DE 09-07-97, JUZGADO 5 CIVIL DEL CTO. DE B/MANGA, REGISTRADO EL 06-08-97, SE DECRETO DEMANDA SOBRE CUERPO CIERTO PROPUESTA POR EL MUNICIPIO DE GIRON CONTRA BARRIOS RUEDA JOSE ANTONIO; LA CUAL SE CANCELO CON EL OFICIO 5033-20650 DE 20-11-97, REGISTRADO EL 21 IBIDEM. MEDIANTE ESCRITURA 4696 DE 21-10-93, NOTARIA 7 DE B/MANGA, REGISTRADA EL 09-12-93, BARRIOS RUEDA JOSE ANTONIO CONSTITUYO SERVIDUMBRE DE AGUAS NEGRAS PASIVA A FAVOR DE LA CORPORACION DE DEFENSA DE LA MESETA DE B/MANGA.----.\* 3) EL PREDIO CON M.I. 300-312980 LO ADQUIRIO POR COMPRA A JOSE ANTONIO BARRIOS RUEDA, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 3049 DE FECHA 29/6/2007, NOTARIA 7<sup>a</sup> DE BUCARAMANGA; REGISTRADA EN ESTA OFICINA EL 22/8/2007.-- JSOE ANTONIO BARRIOS RUEDA, EFECTUO DIVISION MATERIAL MEDIANTE ESCRITURA # 2663 DE FECHA 08/6/2007, NOTARIA 7<sup>a</sup> DE BUCARAMANGA; REGISTRADA EN ESTA OFICINA EL 4/7/2007.-- POSTERIORMENTE ACLARADA MEDIANTE ESCRITURA # 2991 DEL 28/6/2007, NOTARIA 7<sup>a</sup> DE BUCARAMANGA; REGISTRADA EL 04/7/2007.-- BARRIOS RUEDA JOSE ANTONIO EFECTUO DIVISION MATERIAL, CONFORME CONSTA EN LA ESCRITURA PUBLICA NUMERO 2663 DE FECHA 08-06-2007 DE LA NOTARIA SEPTIMA DEL CIRCULO DE BUCARAMANGA. REGISTRADA EN ESTA OFICINA EL 04-07-2007. -- INENAJENABILIDAD POR VALORIZACION: A: BARRIOS RUEDA JOSE ANTONIO, CONFORME CONSTA EN LA RESOLUCION NUMERO 03118 DE FECHA 04-06-1997 DEL INTITUTO NACIONAL DE VIAS DE SANTAFE DE BOGOTA, D.C.. REGISTRADA EN ESTA OFICINA EL 02-11-2000.-- INENAJENABILIDAD POR VALORIZACION RESOLUCION NUMERO 03118 DE FECHA 04-06-1997 C A N C E L A D A, CONFORME CONSTA EN EL OFICIO NUMERO 30311 DE FECHA 26-07-2006 DEL INSTITUTO NACIONAL DE VIAS DE SANTAFE DE BOGOTA, D.C.. REGISTRADO EN ESTA OFICINA EL 03-08-2006.-- BARRIOS RUEDA JOSE ANTONIO EFECTUO LOTE, CONFORME CONSTA EN LA ESCRITURA PUBLICA NUMERO 6201 DE FECHA 03-10-1997 DE LA NOTARIA TERCERA DEL CIRCULO DE BUCARAMANGA. REGISTRADA EN ESTA OFICINA EL 21-11-1997.-- BARRIOS RUEDA JOSE ANTONIO ADQUIRIO EL TERRENO OBJETO DE LOTE, ASI: UN LOTE, POR COMPRA A RAMANCE Y CIA. LTDA., SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA PUBLICA NUMERO 109 DE FECHA 21-04-1982 DE LA NOTARIA DEL CIRCULO DE GIRON. REGISTRADA EN ESTA OFICINA EL 27-05-1982 Y OTRO LOTE, POR COMPRA A DIAZ DE MANTILLA MARIA INES, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA PUBLICA NUMERO 109 DE FECHA 21-04-1982, NOTARIA DE GIRON, REGISTRADA EN ESTA OFICINA EL 27-05-1982. ----- GRAVAMEN ----- HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA, CONSTITUIDA POR HERNANDEZ GOMEZ CONSTRUCTORA S.A. SIGLA HG CONSTRUCTORA S.A., A FAVOR DE BURITICA DAZA LEONIDAS DE JESUS, SEGUN ESCRITURA 556 DEL



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 230529666077323262**

**Nro Matrícula: 300-415328**

Página 3 TURNO: 2023-300-1-103339

Impreso el 29 de Mayo de 2023 a las 10:14:31 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

05/04/2016 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE FLORIDABLANCA, REGISTRADA EL 12/04/2016. ----- Y CANCELADA, SEGÚN ESCRITURA 1889 DEL 06/10/2016 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE FLORIDABLANCA, REGISTRADA EL 20/10/2016. ----- GRAVAMEN ----- HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA, CONSTITUIDA POR HERNANDEZ GOMEZ CONSTRUCTORA S.A. SIGLA HG CONSTRUCTORA S.A. A FAVOR DE BURITICA DAZA LEONIDAS DE JESUS, SEGÚN ESCRITURA 559 DEL 05/04/2016 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE FLORIDABLANCA, REGISTRADA EL 12/04/2016. ----- Y CANCELADA, SEGÚN ESCRITURA 1889 DEL 06/10/2016 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE FLORIDABLANCA, REGISTRADA EL 20/10/2016. ----- GRAVAMEN ----- HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA, CONSTITUIDA POR HERNANDEZ GOMEZ CONSTRUCTORA S.A. SIGLA HG CONSTRUCTORA S.A. A FAVOR DE BURITICA DAZA LEONIDAS, SEGÚN ESCRITURA 558 DEL 05/04/2016 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE FLORIDABLANCA, REGISTRADA EL 12/04/2016. ----- Y CANCELADA, SEGÚN ESCRITURA 1889 DEL 06/10/2016 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE FLORIDABLANCA, REGISTRADA EL 20/10/2016. ----- BURITICA DAZA LEONIDAS DE JESUS EFECTUO ENGLOBE, SEGÚN ESCRITURA 1936 DEL 27/06/2016 DE LA NOTARIA DECIMA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 29/06/2016.

#### DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

1) CL 15 # 14 A - 52 URB PUERTO MADERO EDIF BERACA PROPIEDAD HORIZONTAL APTO CUATROCIENTOS UNO 401

#### DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

300 - 404536

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 20-09-2016 Radicación: 2016-300-6-37700

Doc: ESCRITURA 2911 DEL 16-09-2016 NOTARIA DECIMA DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 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: BURITICA DAZA LEONIDAS DE JESUS CC# 96186284 X

A: MAICITO S.A. - NIT 824004997-5

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 21-06-2017 Radicación: 2017-300-6-25595

Doc: ESCRITURA 1649 DEL 12-06-2017 NOTARIA DECIMA DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL LEY 675 DE 2001.

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

A: BURITICA DAZA LEONIDAS DE JESUS CC# 96186284 X

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 11-04-2018 Radicación: 2018-300-6-13538

Doc: ESCRITURA 777 DEL 16-03-2018 NOTARIA DECIMA DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$0



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 230529666077323262**

**Nro Matrícula: 300-415328**

Página 4 TURNO: 2023-300-1-103339

Impreso el 29 de Mayo de 2023 a las 10:14:31 AM

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

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

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION ESCRITURA N° 1649 DEL 12-06-2017 NOTARIA DECIMA DE BUCARAMANGA (DEPENDENCIAS APARTAMENTOS 502 Y 503)

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

A: EDIFICO BERACA - PROPIEDAD HORIZONTAL

NIT# 9011642940

**ANOTACION: Nro 004 Fecha: 08-08-2018 Radicación: 2018-300-6-30571**

Doc: ESCRITURA 2013 DEL 16-07-2018 NOTARIA DECIMA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$3,333,333

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES ESCRITURA N° 2911 DE 16/09/2016 NOTARIA DECIMA DE BUCARAMANGA - LIBERACION PARCIAL 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: MAICITO S.A. - NIT 824004997-5

A: BURITICA DAZA LEONIDAS DE JESUS

CC# 96186284

**ANOTACION: Nro 005 Fecha: 08-08-2018 Radicación: 2018-300-6-30580**

Doc: ESCRITURA 2152 DEL 30-07-2018 NOTARIA DECIMA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$20,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS)

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

DE: BURITICA DAZA LEONIDAS DE JESUS

CC# 96186284

A: VILLABONA LOZANO MARTHA LILIANA

CC# 1098636612 X 100%

**ANOTACION: Nro 006 Fecha: 08-08-2018 Radicación: 2018-300-6-30580**

Doc: ESCRITURA 2152 DEL 30-07-2018 NOTARIA DECIMA 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)**

DE: VILLABONA LOZANO MARTHA LILIANA

CC# 1098636612 X

A: EN FAVOR SUYO DE SU CONYUGE DE SUS MENORES HIJOS ACTUALES Y DEL LOS HIJOS QUE LLEGAREN A TENER

A: VILLABONA LOZANO MARTHA LILIANA

CC# 1098636612 X

**ANOTACION: Nro 007 Fecha: 28-07-2022 Radicación: 2022-300-6-29254**

Doc: ESCRITURA 2780 DEL 22-07-2022 NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 6

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

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

DE: EN FAVOR DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS HIJOS QUE LLEGAREN A TENER



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

**Certificado generado con el Pin No: 230529666077323262**

Nro Matrícula: 300-415328

Pagina 5 TURNO: 2023-300-1-103339

Impreso el 29 de Mayo de 2023 a las 10:14:31 AM

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

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

DE: PEÑUELA VILLABONA ALEJANDRO

DE: PEÑUELA VILLABONA JUAN FELIPE

DE: VILLABONA LOZANO MARTHA LILIANA

CC# 1098636612

A: VILLABONA LOZANO MARTHA LILIANA

CC# 1098636612 X

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*7\***

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

# **FIN DE ESTE DOCUMENTO**

ar en el registro de los documentos



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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-300-1-103339

FECHA: 29-05-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: EDGAR GUILLERMO RODRIGUEZ BORRAYO