



QR validez del avalúo

### INFORME DE AVALUO LRCAJA-1121853163

RESUMEN EJECUTIVO			ANTECEDENTES		
CLIENTE	OSCAR EDUARDO IGUA GONZALEZ		FECHA VISITA	10/06/2023	
NIT / C.C CLIENTE	1121853163		FECHA INFORME	14/06/2023	
DIRECCIÓN	KR 33 # 91 - 52 CO MONVISO P H BARR SAN MARTIN APTO 905 TORRE 1		DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
SECTOR	Urbano	Estrato 3	EDAD (AÑOS)	11 años	
BARRIO	La Pedregosa		REMODELADO		
CIUDAD	Bucaramanga		OCCUPANTE	Propietario	
DEPARTAMENTO	Santander		TIPO DE INMUEBLE	Apartamento	
PROPOSITO	Modelo 8-14		USO ACTUAL	Vivienda	
TIPO AVALUO	valor comercial				
VALUADOR	ANA MARIA ESCOBAR GAFARO				
IDENTIFICACIÓN	63537208				

### ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	BERNAL FLOREZ JOHN JAIRO						
NUM. ESCRITURA	567 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	Decima	FECHA	21/02/2012		
CIUDAD ESCRITURA	Bucaramanga		DEPTO	Santander			
CEDULA CATASTRAL	Sin Información						
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	SIN INFORMACION						
NOMBRE DEL CO NJUNTO/EDIFICIO	CO MONVISO P H BARR SAN MARTIN						
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	210000	VRxM2	3356.24		
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.3388%						

M. INMOB.	N°
AP 905 TO 1	300-352365

### OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto de avalúo se trata del APARTAMENTO 905 localizado en la KR 33 # 91 - 52 APTO 905 TORRE 1 en el barrio La Pedregosa, de la ciudad de Bucaramanga. El inmueble se encuentra distribuido en sala, balcón, comedor, cocina, zona de ropas, baño social, estudio, hall de habitaciones, habitación principal con baño privado y dos alcobas adicionales con balcón. Cuenta con los servicios públicos de energía, gas y acueducto con sus respectivos contadores instalados.

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

### 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	Si
Piscinas	Si	TerrazaComunal	No	JardinInfantil	No
PlantaElect.	Si	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	Si	Gimnasio	Si	BombaEyectora	Si
Porteria	Si	Tanque	Si	Cancha	Si
ZonaVerde	Si	Shut	Si	Citofono	Si
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

**VALOR COMERCIAL \$ COP 219,823,802.22**

**VALOR ASEGURABLE \$ COP 219,823,802.00**

### CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

### Observación de Favorabilidad

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

### NOMBRES Y FIRMAS

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

Los Rosales Constructora  
Inmobiliaria S.A.S.

Nombre de la firma

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)

### INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	304
Garajes	Si tiene No. 1
Tipo de Garaje	Común uso exclusivo

El municipio está reglamentado según el Acuerdo 011 de 21 de mayo de 2014. "Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial de segunda generación del Municipio de Bucaramanga 2014 – 2027".

**INMUEBLE SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL.**

### CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	74.43	AREA	M2	S/I
AREA PRIVADA	M2	62.57	AVALUO	PESOS	60.362.000
AREA COMUN DE USO EXCLUSIVO	M2	6.52	CATASTRAL 2023		
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	62.57	AREA PRIVADA VALORADA	M2	62.57

### OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 33 # 91 - 52 CO MONVISO P H BARR SAN MARTIN APTO 905 TORRE 1 | La Pedregosa | Bucaramanga | Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 3837, fecha: 29/11/2021, Notaría: 10 y ciudad: Bucaramanga.

### SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	100-200	
Escolar	Bueno	400-500	
Asistencial	Bueno	400-500	
Estacionamientos	Bueno	0-100	
Áreas verdes	Bueno	100-200	
Zonas recreativas	Bueno	0-100	

### 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	sistema dual o combinado
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	19
Nº de Sótanos	4
Vida Util	100
Vida Remanente	89
Estructura	Mixto
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	KR 33 # 91 - 52 CO MONVISO P H BARR SAN MARTIN APTO 905 TORRE 1

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	Iadrillo a la vista
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Año de Construcción	2012

### Comentarios de estructura

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

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 905 TO 1	62.57	M2	\$3,513,246.00	100.00%	\$219,823,802.22
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$219,823,802.22</b>

**TOTAL COMERCIAL \$219,823,802.22**

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

SALVEDADES

El inmueble objeto de avalúo se trata del APARTAMENTO 905 localizado en la KR 33 # 91 - 52 APTO 905 TORRE 1 en el barrio La Pedregosa, de la ciudad de Bucaramanga. El inmueble se encuentra distribuido en sala, balcón, comedor, cocina, zona de ropa, baño social, estudio, hall de habitaciones, habitación principal con baño privado y dos alcobas adicionales con balcón. Cuenta con los servicios públicos de energía, gas y acueducto con sus respectivos contadores instalados. **Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.**

El inmueble objeto de avalúo cuenta con un garaje y un depósito de uso exclusivo identificado con los numeros (57) y (6) según Escritura pública No 567 del 21/02/2012 Expedida en la Notaría 10 de la Ciudad de Bucaramanga D.C. Departamento de Santander. El inmueble está rodeado de proyectos de vivienda, centros educativos, corredores comerciales, parques, zonas verdes, zonas recreativas, vías principales, con permanente movilización de transporte urbano. Las vías de acceso, andenes y sardineles se encuentran en buen estado. La vía de acceso es vehicular.

Escrutina: 3837, Fecha escritura: 29/11/2021, Notaría escritura: 10, Ciudad escritura: Bucaramanga, Administración: 210000, Total unidades: 304, Condiciones: Solo construcción, Nro. pisos: 19, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 4, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 2

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

Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Estudio: 1, Zona ropa: 1, Balcón: 3, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

abados en buen estado de conservación.

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 222 de 1997, se utiliza el siguiente (s) método(s):

**MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:** Es la técnica valuaria 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	3	\$230,000,000	0.98	\$225,400,000	1	\$0	0	\$0	\$3,635,483.87	601-7868754
2	MISMO CONJUNTO	14	\$210,000,000	0.98	\$205,800,000	1	\$0	0	\$0	\$3,430,000.00	305-2051401
3	MISMO CONJUNTO	4	\$235,000,000	0.95	\$223,250,000	1	\$0	0	\$0	\$3,720,833.33	316-529 5260
4	MISMO CONJUNTO	10	\$210,000,000	0.98	\$205,800,000	1	\$0	0	\$0	\$3,266,666.67	317-3449234
<b>Del inmueble</b>		<b>905</b>		.		1		1			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	11	62.32	62.00	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,635,483.87
2	11	60.00	60.00	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,430,000.00
3	11	60.00	60.00	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,720,833.33
4	11	63.00	63.00	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,266,666.67
<b>11 años</b>										
								PROMEDIO	\$3,513,245.97	
								DESV. STANDAR	\$204,748.51	
								COEF. VARIACION	5.83%	

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$3,717,994.48	<b>TOTAL</b>	\$232,634,914.55
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$3,308,497.46	<b>TOTAL</b>	\$207,012,685.82
VALOR TOTAL	\$219,823,802.22			

## Observaciones:

Se realiza investigación de mercado teniendo en cuenta ofertas similares al inmueble objeto de avalúo, en cuanta área construida, ubicación, zonas comunes, y características interiores para determinar el valor metro cuadrado acorde al inmueble tasado.

## Enlaces:

[https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/11101\\_archivopdflinks.html](https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/11101_archivopdflinks.html)

1.-[https://casas.troyit.com.co/listing/apartamento-en-venta-en-bucaramanga-san-martin\\_92fb1a2a-ccbef3581-b6b1-1c3563050e2e?email=ameo\\_599%40gmail.com](https://casas.troyit.com.co/listing/apartamento-en-venta-en-bucaramanga-san-martin_92fb1a2a-ccbef3581-b6b1-1c3563050e2e?email=ameo_599%40gmail.com)

2.-<https://www.bienesonline.co/fotos/APV198106-inicio-0.php>

3.-[https://casas.troyit.com.co/listing/apartamento-en-venta-monviso-conjunto-residencial\\_70983ea-e01ab-3351-8dcd-ed7b3bc49a12](https://casas.troyit.com.co/listing/apartamento-en-venta-monviso-conjunto-residencial_70983ea-e01ab-3351-8dcd-ed7b3bc49a12)

4.-<https://www.lamudi.com.co/apartamento-en-venta-en-monviso-bucaramanga-242791-29.html>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

KR 33 # 91 - 52 CO MONVISO P H BARR SAN MARTIN APTO 905 TORRE 1 | La Pedregosa | Bucaramanga | Santander

### COORDENADAS (DD)

**Latitud:** 7.097208448259394

**Longitud:** -73.1090402307831

### COORDENADAS (DMS)

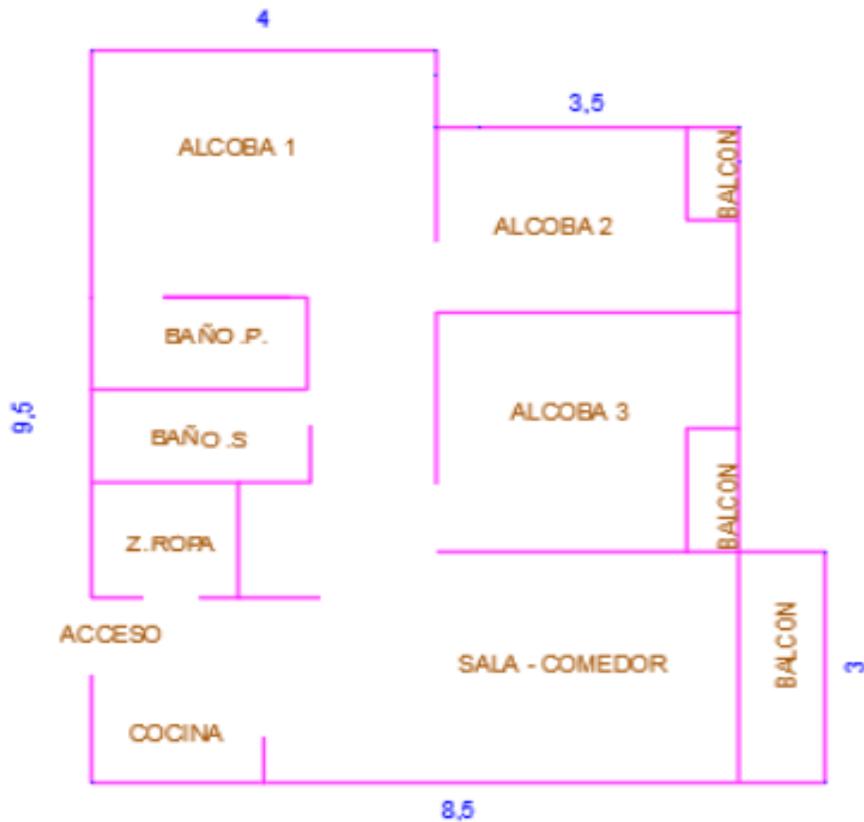
**Latitud:** 7° 5' 49.9488''

**Longitud:** 73° 6' 32.5434''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

APARTAMENTO 905



## OTROS ANEXOS.

### AREAS

número novecientos cinco (905) de la torre uno (1), Tipo A, que hace parte del Conjunto Residencial-Monviso propiedad horizontal, ubicado en la carrera treinta y tres (33) numero noventa y uno cincuenta y dos (91-52) del Municipio de Bucaramanga, cuenta con un área total de setenta y cuatro metros cuadrados con cuarenta y tres centímetros cuadrados ( $74.43\text{ m}^2$ ), distribuidos así: sesenta y dos metros cuadrados con cincuenta y siete centímetros cuadrados ( $62.57\text{ m}^2$ ) de área privada construida, cinco metros cuadrados con treinta y cuatro centímetros cuadrados ( $5.34\text{ m}^2$ ) de área común, un área común de uso exclusivo de seis metros cuadrados con cincuenta y dos centímetros cuadrados ( $6.52\text{ m}^2$ ), para un coeficiente de copropiedad de 0.3388%. CONTIENE: Contiene sala, comedor y cocina en un solo espacio con acceso a terraza; una (01) habitación principal con baño, dos (02) habitaciones auxiliares con acceso a terraza, un (01) baño auxiliar; y un espacio de labores. Contará con el PARQUEADERO DE USO EXCLUSIVO No.57 localizado en el sótano 1 y LOCKER No. 6 localizado en el sótano 1. SON SUS LINDEROS: POR EL ORIENTE: del punto 2 al 3 linea quebrada en 27.31 ML con zanja hacia la carrera 33 antigua vía Floridablanca; POR EL OCCIDENTE: del punto 4 al punto 1 linea quebrada en 17.8 ML con zona común de circulación; POR EL NORTE: del punto 3 al punto 4 linea recta en 3.8 ML con zona común de circulación; POR EL SUR: del punto 1 al punto 2 linea recta en 6.72 ML con el APARTAMENTO 906; POR EL NADIR: Con el APARTAMENTO 805; POR EL CENIT: con placa de entrepiso que lo separa del APARTAMENTO 1005. Se identifica con la Matrícula Inmobiliaria numero 300-352365 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, forma parte de los predios numeros 010402340001000 Y 010402340004000.

LINDEROS GENERALES: el CONJUNTO RESIDENCIAL MONVISO - PROPIEDAD HORIZONTAL, se encuentra construido sobre Lote de Terreno ubicado en el municipio de Bucaramanga.

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Balcón



Balcón



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Balcón



Hall o Estar de Habitaciones



Habitación Principal



Habitación Principal



Guardarropa habitación principal



Baño Privado



Habitación 2



Habitación 2

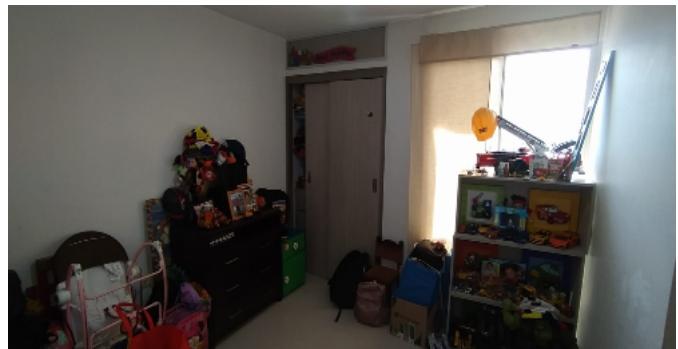


REGISTRO FOTOGRÁFICO

Closest 2



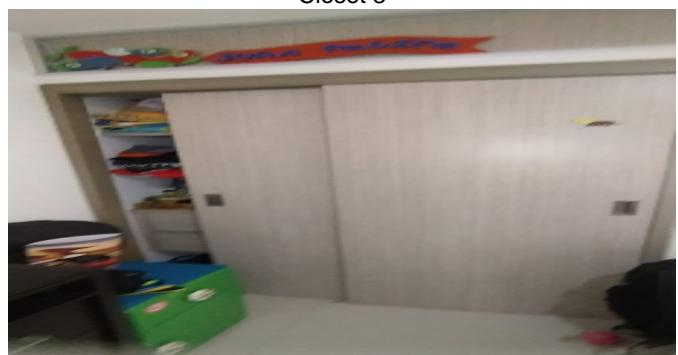
Habitación 3



Habitación 3



Closest 3



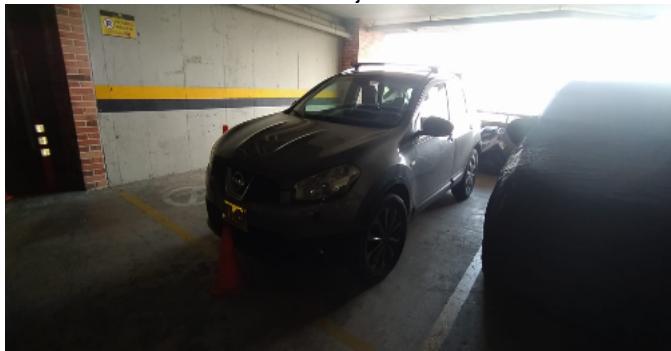
Baño Social 1



Garaje



Garaje



AscensorCJ

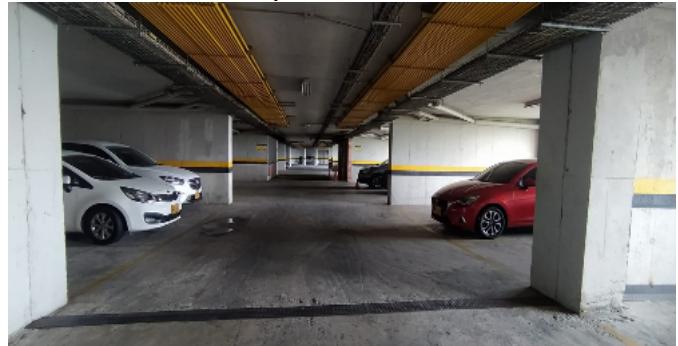


REGISTRO FOTOGRÁFICO

AscensorCJ



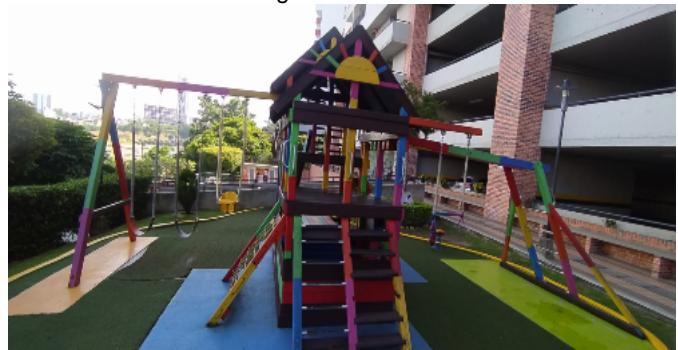
Garajes ComunalesCJ



Saln SocialCJ



Juegos InfantilesCJ



CanchasCJ



PiscinasCJ



GimnasioCJ



Garajes para motosCJ



**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

Otras Zonas SocialesCJ



Otras Zonas SocialesCJ



# 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 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 valorar 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-1121853163**



PIN de Validación: b3690a99



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

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

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**20 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**20 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

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

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**20 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b3690a99



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



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

## Categoría 4 Obras de Infraestructura

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**20 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**20 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 6 Inmuebles Especiales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**20 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**20 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b3690a99

## Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

### Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción  
**20 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

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

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**20 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semicuentos y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**20 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**20 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 12 Intangibles

### Alcance

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



PIN de Validación: b3690a99

Fecha de inscripción  
**20 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 13 Intangibles Especiales

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**20 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

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

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CALLE 13 SUR # 16- 41 ESTE

Teléfono: 3102657201

Correo Electrónico: ameg.599@gmail.com

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

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

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

El(La) Señor(a) ANA MARIA ESCOBAR GAFARO no ha cumplido con el requisito legal de sufragar la cuota de autoregulación con CORPORACIÓN AUTORREGULADOR NACIONAL DE AVALUADORES - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN de Validación: b3690a99



### PIN DE VALIDACIÓN

**b3690a99**

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 siete (07) 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: 230601355877522318

Nro Matrícula: 300-352365

Página 1 TURNO: 2023-300-1-106412

Impreso el 1 de Junio de 2023 a las 12:41:28 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 15-12-2011 RADICACIÓN: 2011-300-6-55887 CON: ESCRITURA DE: 24-11-2011

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

#### DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 905 TORRE 1. con area de PRIVADA CONSTRUIDA 62.57 M2. coeficiente de propiedad 0.3388% cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 3837, 2011/11/24, NOTARIA DECIMA 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:

INMOBILIARIA CARBONE Y ASOCIADOS S.C.A. INACAR S.C.A., ADQUIRIO EL LOTE DE TERRENO QUE OCUPA EL CONJUNTO RESIDENCIAL MONVISO P.H. (LEY 675 DE 2001), ASI: \*ESTE PREDIO SE FORMO POR ENGLOBE DE DOS(2) LOTES QUE INMOBILIARIA CARBONE Y ASOCIADOS S.C.A. ADQUIRIO ASI: PRIMER LOTE CON MATRIUCLA 300-15714: POR RESTITUCION EN FIDUCIA MERCANTIL, SEGUN ESCRITURA 3398 DE 19-10-2011 DE LA NOTARIA 10 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 27-10-2011.DE, FIDUCIARIA BOGOTA S.A. PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO FIDUBOGOTA MONVISO, ---A INMOBILIARIA CARBONE Y ASOCIADOS S.C.A. INACAR S.C.A.----\*LA CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL SE EFECTUO MEDIANTE ESCRITURA 4018 DE 28-12-2009 DE LA NOTARIA 10 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 18-02-2010.-, DE ARGINIEGAS ORDUZ Y CIA S.C.A A FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO FIDUBOGOTA MONVISO.----\*SEGUN ESCRITURA 3837 DE 24-11-2011 DE LA NOTARIA 10 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 13-12-2011, SE EFECTUO LA CORRECCION DEL TITULO RESPECTO A LOS LINDEROS Y AREA. (ARTICULO 49 DEL DECRETO 2148 DE 1983).----\*ARGINIEGAS ORDUZ Y CIA S.C.A, LO ADQUIRIO POR COMPRA A, CENTRAL DE INVERSIONES S.A, SEGUN ESCRITURA 1146 DE 08-07-2009 DE LA NOTARIA UNICA DE GIRON, REGISTRADA EL 14-07-2009.----\*CENTRAL DE INVERSIONES S.A., LO ADQUIRIO POR COMPRA A FONDO DE GARANTIAS DE INSTITUCIONES FINANCIERAS FOGAFIN, ESCRITURA 2984 DE 14-11-2008 DE LA NOTARIA 49 DE BOGOTA, D.C. REGISTRADA EL 26-01-2009.---\*FONDO DE GARANTIAS DE INSTITUCIONES FINANCIERAS, FOGAFIN, LO ADQUIRIO POR COMPRA JUNTO CON OTROS INMUEBLES A, FINANCIERA FES S.A. COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL, (ANTES FINANCIERA ESTELAR S.A., COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL).----\*FINANCIERA ESTELAR S.A. COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL, LO ADQUIRIO POR CESION DE LA FUNDACION PARA LA EDUCACION SUPERIOR FES, SEGUN ESCRITURA 1914 DE 30-06-1999 DE LA NOTARIA 2 DE CALI, REGISTRADA EL 04-08-1999.----\*FUNDACION PARA LA EDUCACION SUPERIOR FES, LO ADQUIRIO POR DACION EN PAGO, QUE LE HIZO LA SOCIEDAD ARQUITECTURA INGENIERIA Y CONSTRUCCIONES INDUSTRIALIZADAS LIMITADA , ARNCI LTDA, SEGUN LA ESCRITURA 1989 DE 19-11-1996 DE LA NOTARIA 9 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 20-11-1996.----\*ARQUITECTURA INGENIERIA Y CONSTRUCCIONES INDUSTRIALIZADAS LTDA , ARNCI LTDA, LO ADQUIRIO POR COMPRA DEL 50% JUNTO CON OTRO INMUEBLE A, ORDOÑEZ RUEDA ROBERTO, SEGUN LA ESCRITURA 5973 DE 26-10-1994 DE LA NOTARIA 1 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 22-11-1994.----\*Y ACLARADA POR LA ESCRITURA 7086 DE 23-12-1994 DE LA NOTARIA 1 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 10-01-1995.-(EN CUANTO A LA VENTA , 100%).----\*GRAVAMEN: MEDIANTE ESCRITURA 100 DE 18-01-1995 DE LA NOTARIA 8 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 27-01-1995, ARQUITECTURA INGENIERIA Y CONSTRUCCIONES INDUSTRIALIZADAS LTDA-ARNCI LTDA- CONSTITUYO HIPOTECA JUNTO CON OTROS INMUEBLES, A FUNDACION PARA LA EDUCACION SUPERIOR FES.----ESCRITURA ACLARADA POR LA NO. 187 DE 26-01-1995 DE LA NOTARIA 8 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 27-01-1995.----Y CANCELACION LA HIPOTECA Y LA ACLARACION, POR LA ESCRITURA 2102 DE 06-12-1996 DE LA NOTARIA 9 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 11-12-1996.----\*GRAVAMEN: INENAJENABILIDAD POR VALORIZACION , RESOLUCION 001 DE 26-01-1996, REGISTRADA EL 18-10-1996.----Y DEBIDAMENTE CANCELADA POR EL OFICIO 2797/96 DE 19-11-1996 VALORIZACION DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 20-11-1996.----\*GRAVAMEN: INENAJENABILIDAD POR VALORIZACION: RESOLUCION 001 DE 19996.---Y CANCELADA POR EL OFICIO 4612 DE 02-12-1996 VALORIZACION MUNICIPAL , REGISTRADO EL 20-01-1997.----\*ORDOÑEZ RUEDA ROBERTO, LO ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD COMERCIAL EFECTUADA CON ARIA LTDA ARQUITECTOS-INGENIEROS ASOCIADOS LTDA,



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

Certificado generado con el Pin No: 230601355877522318

Nro Matrícula: 300-352365

Pagina 2 TURNO: 2023-300-1-106412

Impreso el 1 de Junio de 2023 a las 12:41:28 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

SEGÚN ESCRITURA 5972 DE 26-10-1994 DE LA NOTARIA 1 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 11-11-1994.----\*ARIA LTDA, LO ADQUIRIO POR COMPRA A, GOMEZ VDA DE GOMEZ ALICIA, GOMEZ VDA DE VARGAS EMMA, GOMEZ ARDILA ZAITHER, GILBERTO GARCIA CADENA ARDILA CIA LIMITADA, SEGÚN ESCRITURA 3894 DE 11-12-1979 DE LA NOTARIA 1 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 19-12-1979.----GRAVAMEN: SEGÚN ESCRITURA 2021 DE 30-06-1982 DE LA NOTARIA 2 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 16-07-1982 , A.R.I.A. LIMITADA, ARQUITECTOS INGENIEROS ASOCIADOS LTDA, CONSTITUYO HIPOTECA JUNTO CON OTRO INMUEBLE, A FAVOR DE BANCO DE BOGOTA.---\*CANCELADO POR LA ESCRITURA 2892 DE 08-09-1993 DE LA NOTARIA 2 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 28-09-1993.----\*MEDIDA CAUTELAR: SEGÚN OFICIO 3318 DE 22-07-1992 JUZGFADO 1 DE EJECUCIONES FISCALES DE BUCARAMAGNA, REGISTRADO EL 24-07-1992, DECRETO EL EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA PROMOVIDO POR EL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA, CONTRA ARIA LTDA.---Y POSTERIORMENTE CANCELADO POR EL OFICIO 107 DE 26-04-1993 JUZGADO 1 DE EJECUCIONES FISCALES DE BUCARAMANGA, REGISTRADO EL 28-04-1993.----\*---SEGUNDO LOTE CON MATRICULA 300-234024: INMOBILIARIA CARBONE Y ASOCIADOS S.C.A. INACAR S.C.A, LO ADQUIRIO POR LA RESTITUCIN EN FIDUCIA MERCANTIL, EFECTUADA CON FIDUCIARIA BOGOTA S.A. PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO FIDUBOGOTA MONVISO, SEGÚN ESCRITURA 3398 DE 19-10-2011 DE LA NOTARIA 10 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 27-10-2011.----\*LA FIDUCIA MERCANTIL FUE CONSTITUIDA POR LA ESCRITURA 3250 DE 26-10-2009 DE LA NOTARIA 10 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 26-11-2009, DE CARRILLO DE ROJAS MARIA ISABEL, ROJAS LUIS EDUARDO, A, FIDUCIARIA BOGOTA S.A., PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO FIDUBOGOTA MONVISO, .-----Y POR EL MISMO ACTO EFECTUAN EL COMODATO, DE FIDUCIARIA BOGOTA S.A. PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO FIDUBOGOTA MONVISO, A INMOBILIARIA CARBONE Y ASOCIADOS S.C.A. INACAR S.C.A.-----Y CANCELAN EL COMODATO, POR LA ESCRITURA 3398 DE 19-10-2011 DE LA NOTARIA 10 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 27-10-2011.----\*GRAVAMEN: EXONERACION VALORIZACION , RESOLUCION 001 DE 1996, REGISTRADO EL 29-05-1998.----\*MEDIANTE ESCRITURA 701 DE 06-03-1996 DE LA NOTARIA 2 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 08-03-1996, CARRILLO DE ROJAS MARIA ISABEL, ROJAS LUIS EDUARDO, EFECTUO IDENTIFICACION DEL SALDO.----\*CARRILLO DE ROJAS MARIA ISABEL, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION ASI: EL 50%, POR COMPRA A CARRILLO JOSE BERNARDINO, MEDIANTE ESCRITURA 2949 DE 11-08-87. NOTARIA 4.DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 25-08-87. CARRILLO BERNARDO O JOSE BERNARDINO, Y ROJAS LUIS EDUARDO, ADQUIRIERON LA TOTALIDAD DEL INMUEBLE, POR COMPRA A DILLAMIZAR CLEMENTE, MEDIANTE ESCRITURA 542 DE 24-02-66.NOTARIA 2.DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 07-03-66.-----.

## DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) KR 33 # 91 - 52 CO MONVISO P H BARR SAN MARTIN APTO 905 TORRE 1

## DETERMINACION DEL INMUEBLE:

## DESTINACION ECONOMICA:

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

300 - 352286

**ANOTACION: Nro 001 Fecha: 31-05-2011 Radicación: 2011-300-6-24898**

Doc: ESCRITURA 1415 DEL 16-05-2011 NOTARIA DECIMA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 230601355877522318**

**Nro Matrícula: 300-352365**

Página 3 TURNO: 2023-300-1-106412

Impreso el 1 de Junio de 2023 a las 12:41:28 PM

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

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

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO FIDUBOGOTA MONVISO

X NIT 830055897-7

A: BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A.

NIT# 8600358275

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 13-12-2011 Radicación: 2011-300-6-55887

Doc: ESCRITURA 3837 DEL 24-11-2011 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: INMOBILIARIA CARBONE Y ASOCIADOS S.C.A. INACAR S.C.A.

NIT# 8000860420 X

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 13-12-2011 Radicación: 2011-300-6-55906

Doc: ESCRITURA 4137 DEL 12-12-2011 NOTARIA DECIMA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION ESCRITURA 3837 DE 24-11-2011.

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

A: INMOBILIARIA CARBONE Y ASOCIADOS S.C.A. INACAR S.C.A.

NIT# 8000860420 X

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 11-04-2012 Radicación: 2012-300-6-14397

Doc: ESCRITURA 567 DEL 21-02-2012 NOTARIA DECIMA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$5,251,447

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES LIBERACION HIPOTECA ESCRITURA 1415 DEL 16/5/2011

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

DE: BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A.

NIT# 8600358275

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO FIDUBOGOTA MONVISO NIT 830055897-7

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 11-04-2012 Radicación: 2012-300-6-14397

Doc: ESCRITURA 567 DEL 21-02-2012 NOTARIA DECIMA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$131,154,475

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA

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

DE: INMOBILIARIA CARBONE Y ASOCIADOS S.C.A. INACAR S.C.A.

NIT# 8000860420

A: BERNAL FLOREZ JOHN JAIRO

CC# 91490081 X

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 11-04-2012 Radicación: 2012-300-6-14397

Doc: ESCRITURA 567 DEL 21-02-2012 NOTARIA DECIMA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA



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

**Certificado generado con el Pin No: 230601355877522318**

**Nro Matrícula: 300-352365**

Pagina 4 TURNO: 2023-300-1-106412

Impreso el 1 de Junio de 2023 a las 12:41:28 PM

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

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

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

DE: BERNAL FLOREZ JOHN JAIRO

CC# 91490081 X

A: BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A.

NIT# 8600358275

**ANOTACION: Nro 007 Fecha: 12-06-2013 Radicación: 2013-300-6-22924**

Doc: ESCRITURA 1911 DEL 04-06-2013 NOTARIA DECIMA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION ESCRITURA 3837 DE 24-11-2011

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

A: CONJUNTO RESIDENCIAL MONVISO -PROPIEDAD HORIZONTAL-

NIT# 9005522681

**ANOTACION: Nro 008 Fecha: 27-08-2019 Radicación: 2019-300-6-32433**

Doc: ESCRITURA 4189 DEL 15-08-2019 NOTARIA SEPTIMA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA SEGUN  
ESCRITURA 567 DEL 21/2/2012, DE LA  
NOTARIA DECIMA DE BUCARAMANGA

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

DE: BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A.

NIT# 8600358275

A: BERNAL FLOREZ JOHN JAIRO

CC# 91490081

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*8\*

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA C.R.P SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA C.R.P

\* \* \*



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 230601355877522318**

**Nro Matrícula: 300-352365**

Página 5 TURNO: 2023-300-1-106412

Impreso el 1 de Junio de 2023 a las 12:41:28 PM

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

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

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-300-1-106412      FECHA: 01-06-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: EDGAR GUILLERMO RODRIGUEZ BORRAY

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