



QR validez del avalúo



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



AVALUO: DAC_PRG_2023_2074923

Fecha del avalúo	18/07/2023	Fecha de visita	30/06/2023
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	CL 112 # 31 - 57		
Barrio	CALDAS- soto mayor		
Ciudad	Floridablanca		
Departamento	Santander		
Propietario	TODORAPIDAS DISTRIBUCIONES S.A.		
Referencia cliente:			
Nombre/razón social	TODORAPIDAS DISTRIBUCIONES SA		
Nit/CC	900263509		
Consecutivo del bien	-		

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



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C., 18/07/2023

Señor(es):

GRUPO BANCOLOMBIA S.A.

Avalúo solicitado por: GRUPO BANCOLOMBIA S.A.

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 **TODORAPIDAS DISTRIBUCIONES S.A.** ubicado en la CL 112 # 31 - 57 CALDAS- soto mayor, de la ciudad de Floridablanca.

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 \$1,585,047,703.00 pesos m/cte (Mil quinientos ochenta y cincomillones cuarenta y siete mil setecientos tres).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

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

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno		149.00	M2	\$1,428,587.00	13.43%	\$212,859,463.00
Area Construida		735.6	M2	\$1,865,400.00	86.57%	\$1,372,188,240.00
TOTALES					100%	\$1,585,047,703.00

Valor en letras

Mil quinientos ochenta y cincomillones cuarenta y siete mil setecientos tres Pesos Colombianos

Perito actuante



ANA MARIA ESCOBAR GAFARO
RAA Nro: AVAL-63537208
C.C: 63537208



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
RUTH VERA CONTRERAS
C.C.:60394693
RAA AVAL-60394693
RNA 4228

VALORES/TIPO DE AREA.

INFORMACIÓN UVR

	Terreno	Construcción	Valor UVR	303.6323
Integral	10,637,904	2,154,768	Valor del avalúo en UVR	5,220,286.85
Proporcional	212,859,463	1,372,188,240	Valor asegurable	1,372,188,240
% valor proporcional	13.429214943	86.570785057	Tiempo esperado comercialización	24

Observación

El inmueble objeto de avalúo se trata de un EDIFICIO localizado en la CALLE 112 # 31 - 57 en el barrio CALDAS del municipio de Floridablanca. El inmueble se encuentra distribuido en cinco pisos y dos sótanos. Sótano 2: Cuartos Fríos Sótano 1: Bodega de almacenamiento Primer Nivel: Zona de carga y descarga de mercancía y Entrada Segundo Nivel: Supermercado Todo Rapidas Tercer Nivel: Dos Cuartos Fríos y Una Planta de Quesos Cuarto Nivel: Bodega Quinto Nivel: Terraza. Al momento de la visita, el inmueble no cuenta con placa de nomenclatura. El edificio cuenta con ascensor.

NOTA 1: No cuenta con los servicios públicos de energía, gas ni acueducto ni sus respectivos contadores instalados, ya que se sirve de estos servicios del inmueble de la esquina, el cual está conectado internamente con el inmueble objeto de este avalúo, según información recibida de la persona que atendió la visita.

Nota 2: En certificado registra un área de 184 M2 por linderos, pero en licencia y catastro registra 149 M2, que coincide con la medida en visita, se recomienda actualizar área de terreno en documentos jurídicos.

Nota 3: Las instalaciones del edificio son de tipo especializadas para una labor u oficio.

NOTA DE LIQUIDACIÓN: se liquidó en el presente informe, área de terreno y construida registrada en licencia suministrada

Se liquida el área de construcción registrada en la licencia No 68276-1-14-0178, se mide en inspección: 874.96 m² aproximados, válidos por licencia: 735.60 m², existe una diferencia de 139.36 m² los cuales corresponden aproximadamente \$259'962.144.00. PARA UN TOTAL DE 1.845'009.847 DE PESOS. El avalúo es susceptible a cambios de valor si se suministra documentos donde se legalice el área total construida.

En el presente informe, no se tiene en cuenta Goodwill, o demás valores derivados de marca, se valora terreno y construcciones principales, no se valora maquinaria y equipos, ni muebles y enseres, jardines, cultivos, entre otros, esto por políticas de garantías de a quien se dirige el presente informe.

GENERAL					
Código	DAC_PRG_2023_2074923	Propósito	Dación en pago	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	890903938-8	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	C.C.	Documento	890903938-8	Teléfono	
Email					
Referencia cliente:					
Nombre/razón social	TODORAPIDAS DISTRIBUCIONES SA				
Nit/CC	900263509				
Consecutivo del bien	-				
Datos del propietario:					
Propietario	TODORAPIDAS DISTRIBUCIONES S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	No registra	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CL 112 # 31 - 57				
Conjunto	NO APLICA				
Ciudad	Floridablanca	Departamento	Santander	Estrato	Comercial
Sector	Urbano	Barrio	CALDAS- soto mayor	Condiciones PH	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Edificio	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	<p>El inmueble objeto de avalúo se trata de un EDIFICIO localizado en la CALLE 112 # 31 - 57 en el barrio CALDAS del municipio de Floridablanca. El inmueble se encuentra distribuido en cinco pisos y dos sótanos.</p> <p>Sótano 2: Cuartos Fríos</p> <p>Sótano 1: Bodega de almacenamiento</p> <p>Primer Nivel: Zona de carga y descarga de mercancía y Entrada</p> <p>Segundo Nivel: Supermercado Todo Rapidas</p> <p>Tercer Nivel: Dos Cuartos Fríos y Una Planta de Quesos</p> <p>Cuarto Nivel: Bodega</p> <p>Quinto Nivel: Terraza</p> <p>NOTA: No cuenta con los servicios públicos de energía, gas ni acueducto ni sus respectivos contadores instalados, ya que se sirve de estos servicios del inmueble de la esquina, el cual está conectado internamente con el inmueble objeto de este avalúo, según información recibida de la persona que atendió la visita.</p> <p>Al momento de la visita, el inmueble no cuenta con placa de nomenclatura.</p>				

El edificio cuenta con ascensor. En zona se maneja estrato 3, el inmueble es comercial.

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

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Comercial	Piso inmueble	7																																																														
Clase inmueble	Comercio	Otro	COMERCIO E INDUSTRIA	Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION																																																												
Justificación de Metodología	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</p> <p>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p> <p>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.</p>																																																																
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO CLT</td><td>M2</td><td>184.00</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>754.73</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO CLT	M2	184.00	AREA CONSTRUIDA	M2	754.73	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>149</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>263</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2023</td><td>PESOS</td><td>NO APORTADA</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	149	AREA CONSTRUIDA	M2	263	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	NO APORTADA																																							
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																																																															
AREA DE TERRENO CLT	M2	184.00																																																															
AREA CONSTRUIDA	M2	754.73																																																															
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																																																															
AREA DE TERRENO	M2	149																																																															
AREA CONSTRUIDA	M2	263																																																															
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	NO APORTADA																																																															
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>149.00</td></tr><tr><td>SOTANO 1</td><td>M2</td><td>142.00</td></tr><tr><td>SOTANO 2</td><td>M2</td><td>149.25</td></tr><tr><td>AREA PISO 1</td><td>M2</td><td>150.00</td></tr><tr><td>AREA PISO 2</td><td>M2</td><td>135.71</td></tr><tr><td>AREA PISO 3</td><td>M2</td><td>148.00</td></tr><tr><td>AREA PISO 4</td><td>M2</td><td>150.00</td></tr><tr><td>A.C. TOTAL MEDIDA</td><td>M2</td><td>874.96</td></tr><tr><td>TERRAZA</td><td>M2</td><td>48.96</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	149.00	SOTANO 1	M2	142.00	SOTANO 2	M2	149.25	AREA PISO 1	M2	150.00	AREA PISO 2	M2	135.71	AREA PISO 3	M2	148.00	AREA PISO 4	M2	150.00	A.C. TOTAL MEDIDA	M2	874.96	TERRAZA	M2	48.96	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>149.00</td></tr><tr><td>AREA SOTANO 1</td><td>M2</td><td>137.93</td></tr><tr><td>AREA SOTANO 2</td><td>M2</td><td>149.25</td></tr><tr><td>AREA PISO 1</td><td>M2</td><td>128.04</td></tr><tr><td>AREA PISO 2</td><td>M2</td><td>135.71</td></tr><tr><td>AREA PISO 3</td><td>M2</td><td>135.71</td></tr><tr><td>AREA PISO 4</td><td>M2</td><td>48.96</td></tr><tr><td>A.C. TOTAL</td><td>M2</td><td>735.60</td></tr><tr><td>TERRAZA</td><td>M2</td><td>19.13</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	149.00	AREA SOTANO 1	M2	137.93	AREA SOTANO 2	M2	149.25	AREA PISO 1	M2	128.04	AREA PISO 2	M2	135.71	AREA PISO 3	M2	135.71	AREA PISO 4	M2	48.96	A.C. TOTAL	M2	735.60	TERRAZA	M2	19.13
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																																																															
AREA DE TERRENO	M2	149.00																																																															
SOTANO 1	M2	142.00																																																															
SOTANO 2	M2	149.25																																																															
AREA PISO 1	M2	150.00																																																															
AREA PISO 2	M2	135.71																																																															
AREA PISO 3	M2	148.00																																																															
AREA PISO 4	M2	150.00																																																															
A.C. TOTAL MEDIDA	M2	874.96																																																															
TERRAZA	M2	48.96																																																															
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																																																															
AREA DE TERRENO	M2	149.00																																																															
AREA SOTANO 1	M2	137.93																																																															
AREA SOTANO 2	M2	149.25																																																															
AREA PISO 1	M2	128.04																																																															
AREA PISO 2	M2	135.71																																																															
AREA PISO 3	M2	135.71																																																															
AREA PISO 4	M2	48.96																																																															
A.C. TOTAL	M2	735.60																																																															
TERRAZA	M2	19.13																																																															
<table><tr><th>ÁREAS POR NORMA</th><th></th><th>VALOR</th></tr><tr><td>Indice ocupación</td><td>0.70</td><td>104.3</td></tr><tr><td>Indice construcción</td><td>2.10</td><td>312.9</td></tr></table>			ÁREAS POR NORMA		VALOR	Indice ocupación	0.70	104.3	Indice construcción	2.10	312.9																																																						
ÁREAS POR NORMA		VALOR																																																															
Indice ocupación	0.70	104.3																																																															
Indice construcción	2.10	312.9																																																															
Forma Geometrica	Irregular	Frente	8.00 M2																																																														
Fondo	18.00 y 21.00 M2	Relación frente fondo	1/2																																																														

Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
Actualidad edificadora	En el sector donde se localiza el inmueble objeto de avalúo se evidencia una actividad edificadora media, dirigida principalmente a la construcción de nuevos proyectos en altura y agrupaciones en conjuntos cerrados.
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	Acuerdo 035 de 04 de octubre de 2018.
Area Del Lote	149.00 M2
Forma Del Lote	IREGULAR
Topografia	LIGERA
# Unidades Predios(Predios subdivididos físicamente)	1
Clasificacion Del Suelo	ZONA RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIO
Uso Principal Norma	MIXTO ENTRE COMERCIAL Y RESIDENCIAL
Uso Compatible Norma	DOTACIONAL, COMERCIAL Y SERVICIOS
Uso Condicionado Norma	INSTITUCIONAL
Tratamiento	RENOVACION URBANA RESIDENCIAL I
Indice DeOcupacion	LICENCIA APORTADA
Indice DeConstruccion	LICENCIA APORTADA
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO
Suelos De Proteccion	NO APLICA
Patrimonio	NO APLICA
Observaciones Reglamentación urbanística:	El área de terreno registrada en documentos es mayor al área de lote medida en campo, para efectos de liquidación se tiene en cuenta el área que existe físicamente, la cual es de 149.00 M2, y corresponde a la registrada en la licencia de construcción No 68276-1-14-0178 el área construida medida en campo es de 874.96 M2, por lo tanto, al tratarse de un predio con licencia de construcción, se liquida el área construida consignada en la licencia de construcción La cual fue suministrada por el cliente y es de 735.60 M2

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
4701	EscrituraDePropiedad	08/10/2013	Quinta	Bucaramanga

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
300-59571	27/06/2023	Sin Información	EDIFICIO

Observación

Acorde al certificado de tradición y libertad el inmueble no cuenta con afectaciones o limitaciones al dominio.

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS UN LOTE DE TERRENO, JUNTO CON LA MEDIAGUA EN EL CONSTRUIDA, QUE MIDE 8 METROS DE FRENTE, POR 23 METROS DE FONDO, LINDEROS: ORIENTE: EN 23 METROS, CON PROPIEDADES DE MANUEL VEGA, OCCIDENTE: EN 23 METROS, CON PROPIEDADES DEL VENDEDOR, NORTE: EN 8 METROS, CON PROPIEDADES DE ALEJANDRO VEGA Y MERCEDES RUEDA DE VEGA, SUR: EN 8 METROS, CON LA CALLE 112. SEGUN ESCRITURA 988 DE 26/03/1990 NOTARIA 2 DE BUCARAMANGA:LINDEROS

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

El edificio cuenta con una zona de carga y descarga de mercancía.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS

	Sector	Inmueble
Energía	SI	NO
Acueducto	SI	NO
Alcantarillado	SI	SI
Gas	SI	NO

AMOBILIAMIENTO URBANO

	Sector
Alumbrado	SI
Arborizacion	SI
Alamedas	NO
Ciclo rutas	NO

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Comercial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	Comercial	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	400-500	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	400-500	Tipo de vía	Vehicular	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	0-100			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	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. En zona se maneja estrato 3, el inmueble es comercial.				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	pórticos		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2015	Edad Inmueble	8 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	No 68276-1-14-0178				
Observación	No se observa ningún daño estructural al momento de la visita técnica, inmueble en buen estado de conservación. Sin aparentes fallas estructurales.				

DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	0	Comedor	0	Cocina	0
Baños Sociales	2	Patio interior	0	Habitaciones	0
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	4	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	0	Local	1

Balcón	0	Jardin	0	Zona verde	0
Oficina	1	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Edificio. Consta de: , Baño social: 2, Bodega: 4, Local: 1, Oficina: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno, Sótanos: 2. Sótano 2: Cuartos Fríos Sótano 1: Bodega de almacenamiento Primer Nivel: Zona de carga y descarga de mercancía y Entrada Segundo Nivel: Supermercado Todo Rapidas Tercer Nivel: Dos Cuartos Fríos y Una Planta de Quesos Cuarto Nivel: Bodega Quinto Nivel: Terraza				

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad				Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado				Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	El Inmueble objeto de avalúo cuenta con acabados en buen estado de conservación.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CL 112 # 31 - 57 | CALDAS- soto mayor | Floridablanca | Santander



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 7.087922

GEOGRAFICAS : 7° 5' 16.5186''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.106116

GEOGRAFICAS : 73° 6' 22.0176''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	MISMO SECTOR	\$700,000,000	0.95	\$665,000,000	314-4014580	200.00	200	\$1,850,000	\$370,000,000
2	MISMO SECTOR	\$840,000,000	0.95	\$798,000,000	311-4988294	135.00	380.00	\$1,600,000	\$608,000,000
3	MISMO SECTOR	\$2,000,000,000	0.95	\$1,900,000,000	607-6932117	351.00	680.00	\$2,000,000	\$1,360,000,000
4	floridablanca lagos II	\$1,800,000,000	0.95	\$1,710,000,000	3133501662	184	920	\$1,600,000	\$1,472,000,000
Del inmueble						149.00	735.60		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$295,000,000	\$1,475,000	1.0	1.0	1.00	\$1,475,000
2	\$190,000,000	\$1,407,407	1.0	1.0	1.00	\$1,407,407
3	\$540,000,000	\$1,538,462	1.0	1.0	1.00	\$1,538,462
4	\$238,000,000	\$1,293,478	1.0	1.0	1.00	\$1,293,478
					PROMEDIO	\$1,428,586.80
					DESV. STANDAR	\$104,768.84
					COEF. VARIACION	7.33%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$1,428,587.00	AREA	149.00	TOTAL	\$212,859,463.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,865,400.00	AREA	735.60	TOTAL	\$1,372,188,240.00
VALOR TOTAL	\$1,585,047,703.00					

Observaciones:

Enlaces:

https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/11209_2archivopdflinks.html

- 1.-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/edificio-en-venta/casco-antiguo--floridablanca/floridablanca/10101777>
- 2.-https://fincaraiz.com.co/inmueble/edificio-en-venta/viveros-de-provenza/bucaramanga/4779458?internal_source=trackuity-3
- 3.-https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3b6b-869964213fb-b374-f1ab8785-412?page=1&pos=21&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=d035bc5e-03cf-4501-8a74-f06d1639f199®_sgmt=REVTS1RPUDITRUR7U0VSUDs%3D
- 4.-https://fincaraiz.com.co/inmueble/edificio-en-venta/lagos-ii/floridablanca/10048907?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer

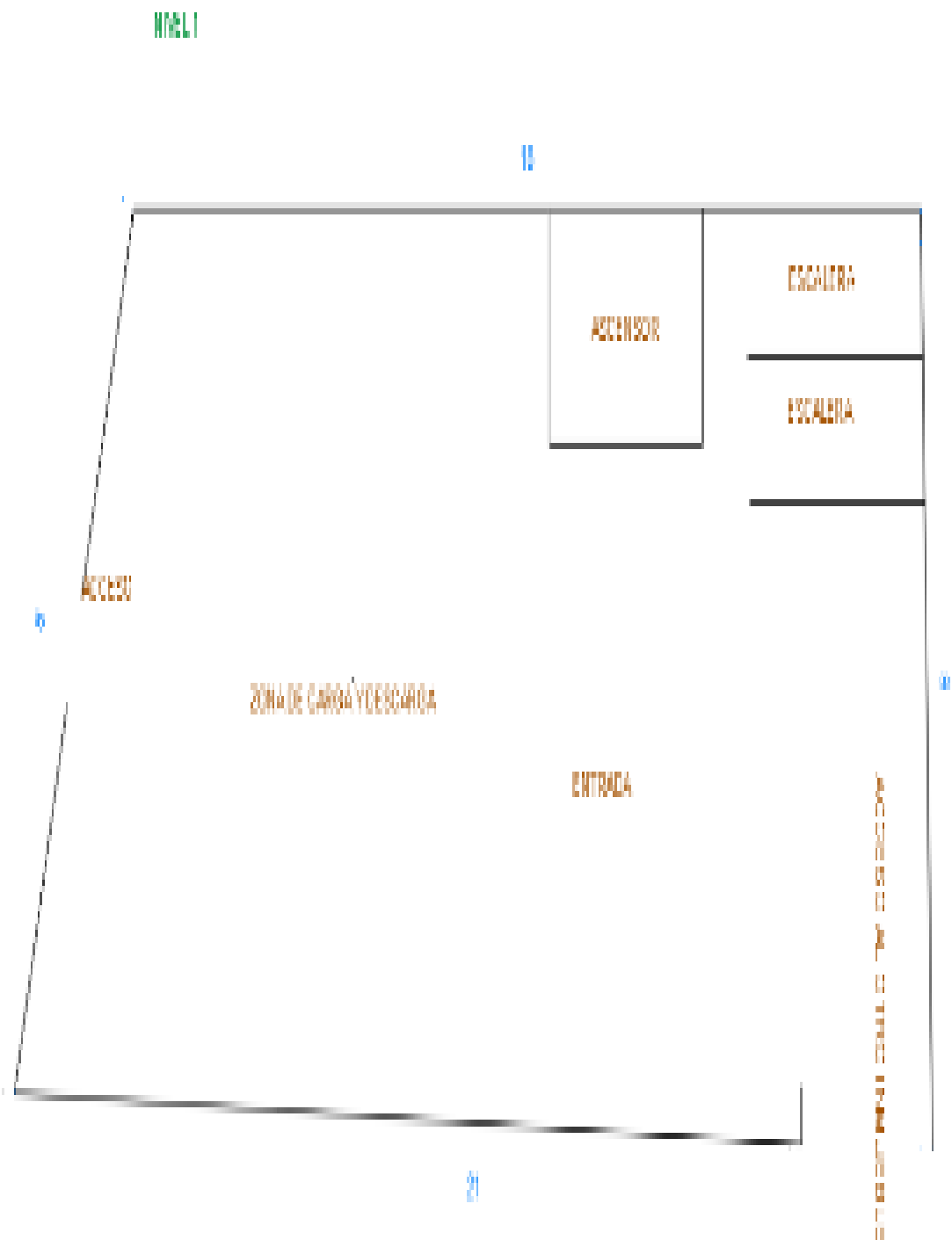
REPOSICION

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	874.96
Area construida vendible	735.60
Valor M2 construido	\$2,000,000
Valor reposición M2	\$1,471,200,000
Valor reposición presupuesto M2	\$2,000,000
Fuente	GACETA OFICIAL 5096 2023
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$2,000,000
Calificación estado conservación	2
Vida útil	100
VetusTez	8
Edad en % de vida útil	8 %
Fito y corvin %	6.73 %
Valor reposición depreciado	\$1,865,400
Valor adoptado depreciado	\$1,865,400
Valor total	\$1,372,188,240

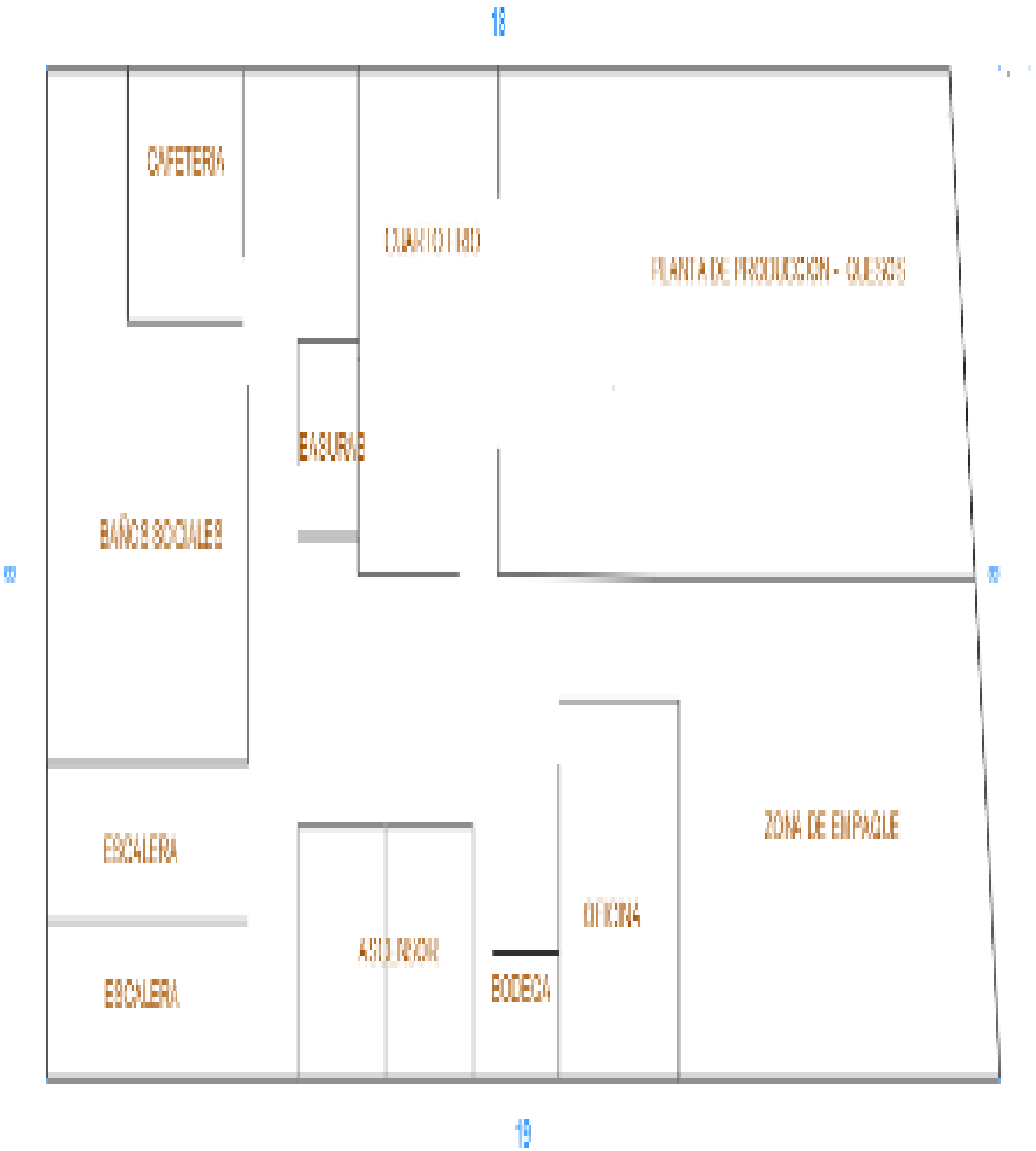
PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



Plano

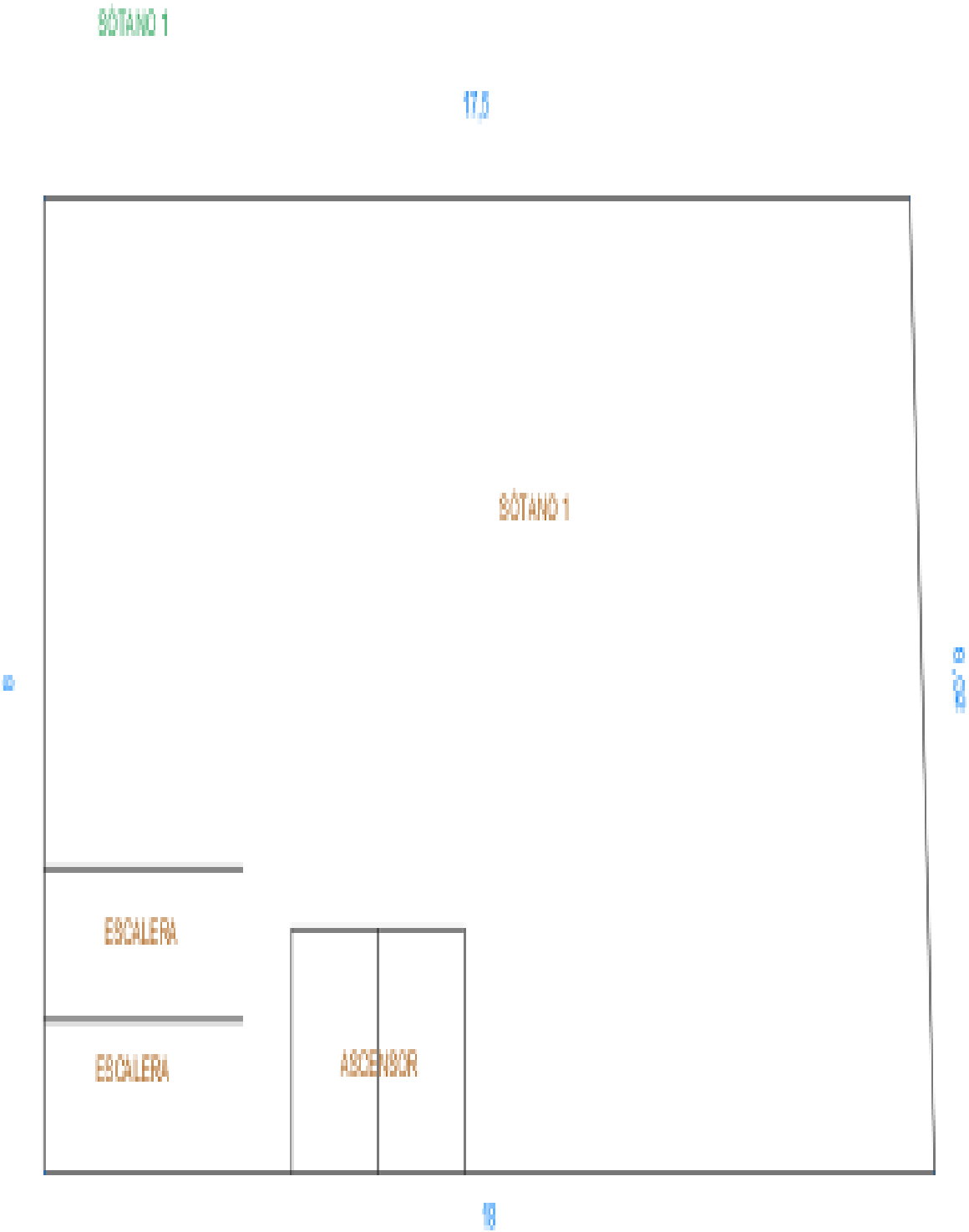
NIVEL 2



Plano

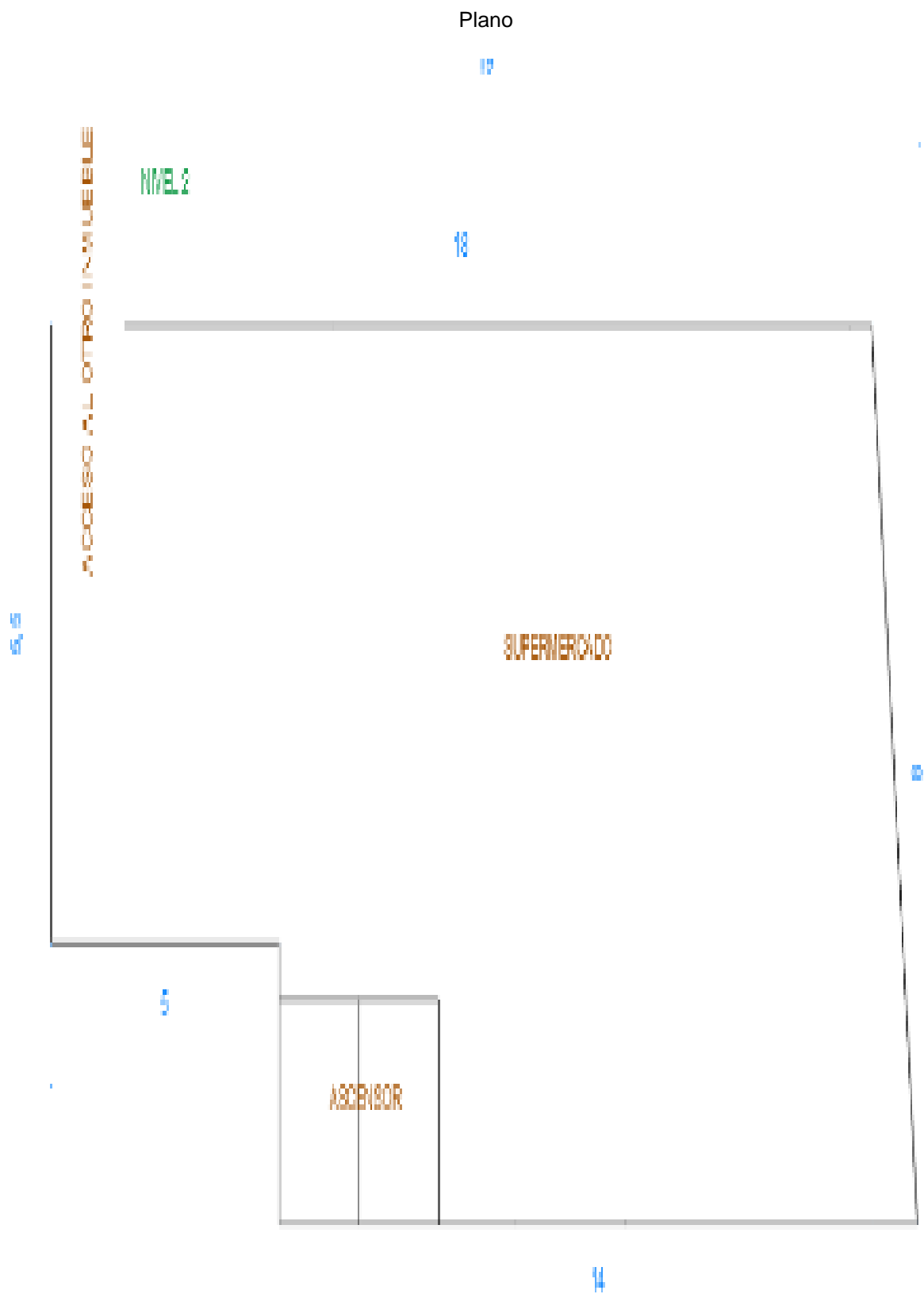


Plano



Plano





FOTOS 5

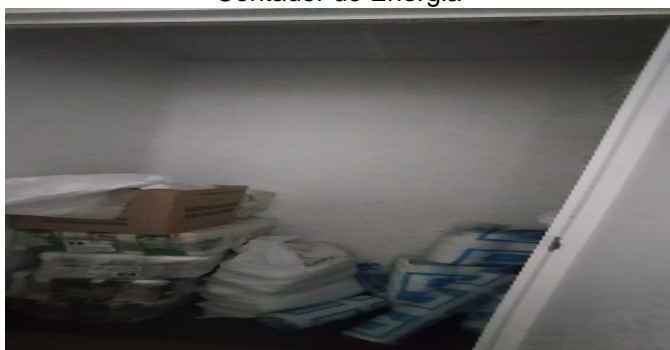
Vía frente al inmueble



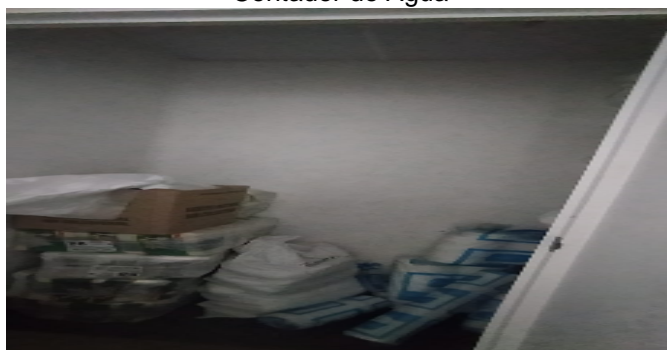
Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS 5

Puerta de entrada



Terraza Inmueble



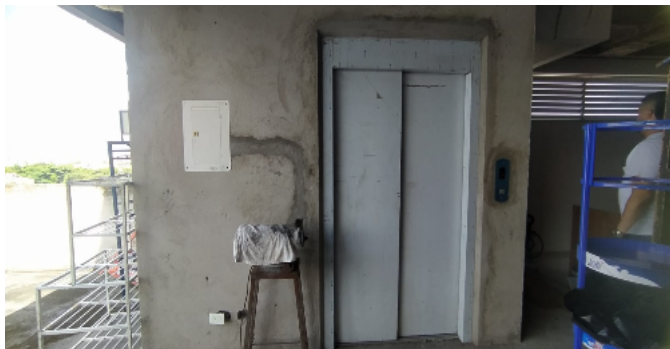
Terraza Inmueble



Cafeteria Nivel 3



Ascensor Terraza



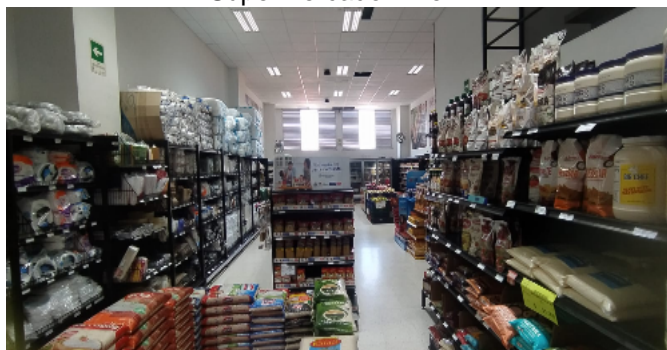
Cuarto Frio Sotano 2



Zona de descarga Nivel 1



Supermercado Nivel 2



FOTOS 5

Baño Social Nivel 3



Cuarto Frio Sotano 2



Zona de descarga Nivel 1



Ascensor Nivel 3



Escalera Nivel 3



Cuartos Frios Sotano 2



Ascensor Nivel 1



Zona de Empaque Nivel 3



FOTOS 5

Escalera Nivel 4



Escalera Sotano 2



Nivel 3



Escalera Nivel 1



Oficina Nivel 3



Nivel 4



Entrada Nivel 1



Planta de Quesos Nivel 3



FOTOS 5

Cuarto Frio Nivel 3



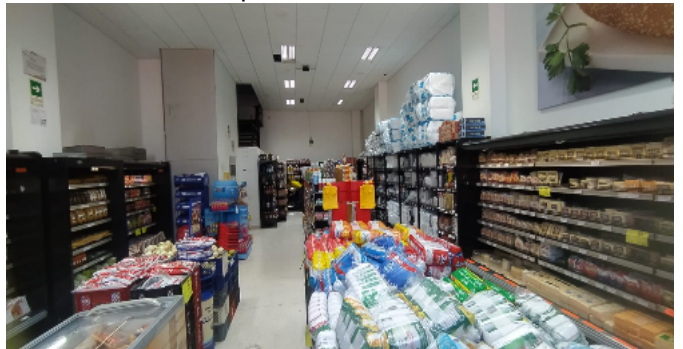
Escalera Sotano 1



Entrada Nivel 1



Supermercado Nivel 2



Baño Social Nivel 3



Sotano 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 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 DAC_PRG_2023_2074923



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 avaluador 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



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, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción
20 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
20 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
20 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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



PIN de Validación: 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

i INFORMACIÓN GENERAL

Nro ficha - 2049211

INFORMACIÓN DEL PREDIO

Municipio: [276] - FLORIDABLANCA
Corregimiento: Casco Urbano
Manzana/Vereda: MNZ-0140
Característica: IGAC 8
Destino: HABITACIONAL
Cédula catastral: 2761001003014000004000000000
Número Predial Anterior: 68276010301400004000
NPN: 682760103000001400004000000000
Código Homologado: BWA0005XLYE
Nupre: No disponible

Zona: URBANO
Sector: [003] - SECTOR 3
Predio: 00004
Mejora: No
Estrato: No disponible

Ver Predio:

EXPORTAR

Seleccione



DIRECCIONES DEL PREDIO

Principal	Tipo	Dirección
Si	Real	C 112 31 57 BR CALDAS

Y INFORMACIÓN DE ÁREAS

Áreas Alfanuméricas

Área Total Lote: 149,00 m² Área Construida Privada: 263,00 m²

Áreas Geográficas

Área Total: 148,86 m²

\$ INFORMACIÓN DEL ASPECTO ECONÓMICO

Zonas Físicas

Código	Área Zona	Porcentaje	Tipo Zona
33	149,00 m ²	0,00 %	NORMAL

Zonas Geoeconómicas

Código	Área Zona	Porcentaje	Tipo Zona
12	149,00 m ²	0,00 %	NORMAL

Zonas Físicas Geográficas

Código de zona	Área Zona	Tipo
33	148,86 m ²	Área Privada

Zonas Geoeconómicas Geográficas

Código de zona	Área Zona	Tipo
12	148,86 m ²	Área Privada

🏠 INFORMACIÓN DE CONSTRUCCIONES Y MEJORAS

CONSTRUCCIONES

MEJORAS

Detalle	Número	Fotos	Tipo Construcción	Área	% Construido
DETALLE	3	FOTOS	RESIDENCIAL	263,00m ²	100,00

El suscrito **CURADOR URBANO No. 1 DE FLORIDABLANCA**,
en uso de las facultades que le confiere:
la Ley 388 de 1997, el Decreto No. 1469 de 2010, la norma NSR-10,
expidió la resolución No. 0010 del 26/ene/2015, la cual quedó ejecutoriada,
donde se concede la:

LICENCIA DE DEMOLICIÓN-CONSTRUCCIÓN **Nº 68276-1-14-0178**

1. INFORMACION DEL PREDIO

NÚMERO PREDIAL: 01-03-0140-0004-000
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 300-59571
DIRECCIÓN DEL PREDIO: CALLE 112 31-57
BARRIO: Caldas
PROPIETARIO(s): TODORAPIDAS DISTRIBUCIONES S.A.
ÁREA DEL PREDIO: 184,00 m²
ESCRITURA(s) No.: 4701/2013, Notaría 5 de Bucaramanga
DESTINACIÓN: Comercio e Industria
USO: Actividad Residencial Tipo 2
TRATAMIENTO: Mejoramiento Integral Tipo 1
DELINEACIÓN URBANA: 251CNU2013 12/Nov/2013 Curaduría Urbana No. 1 de Floridablanca
Ing. Oscar J. Vanegas Carvajal

2. DESCRIPCIÓN DE LA LICENCIA

RESOLUCIÓN: Nº 0010, expedida el 26 de enero de 2015
ÁREA DE INTERVENCIÓN: 754,73 m²

DETALLE DEL PROYECTO:

Demolición de construcción con un área de 98,00 m²; Construcción de edificación de cuatro pisos con terraza y dos sótanos, para industria y comercio, así: construcción de sótano -2 con un área 149.25 m² para cuarto frío; construcción de sótano -1 con un área 137.93 m² para zona de producción; Construcción del primer piso con un área de 128.04 m² para parqueaderos y hall de acceso; Construcción del segundo piso con un área de 135.71 m² para local comercial; Construcción del tercer piso con un área de 135.71 m² para bodega; Construcción del cuarto piso con un área de 48.96 m²; Construcción de terraza con un área de 19.13 m².

NOTAS TÉCNICAS:

- Notas técnicas del proyecto al respaldo

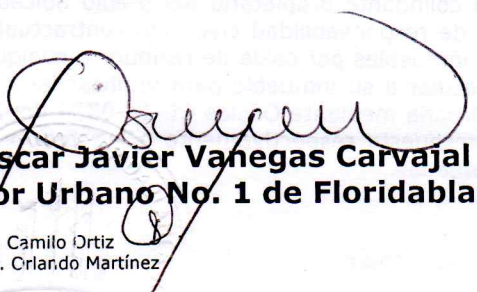
3. RESPONSABLES TÉCNICOS

ARQUITECTO:	Oscar Gregorio Mantilla Orejarena	Matrícula	68700-48140
INGENIERO CALCULISTA:	Alvaro Rey Soto	Matrícula	0704
RESPONSABLE OBRA:	Oscar Gregorio Mantilla Orejarena	Matrícula	68700-48140

4. VIGENCIA DE LA LICENCIA

FECHA DE EXPEDICIÓN: 19 de febrero de 2015

VÁLIDA HASTA: 18 de febrero de 2017


Ing. Oscar Javier Vanegas Carvajal
Curador Urbano No. 1 de Floridablanca

Revisó: Arq. Camilo Ortiz
Aprobó: Ing. Orlando Martínez

NOTAS TÉCNICAS:

- El área bruta es de 184.00 m² de acuerdo con el folio de matrícula inmobiliaria 300-59571.
- Los planos arquitectónicos, planos estructurales, memorias de cálculo y estudio de suelos hacen parte integral de la presente licencia.
- El proyecto tiene un área de industria de 287,18 m² y un área de comercio de 467,55 m².
- El proyecto da cumplimiento al perfil vial y demás condicionantes descritos en el concepto de norma urbana 251CNU2013 del 12 de Noviembre de 2013 curaduría uno de Floridablanca.
- El proyecto cumple con los índices de ocupación y construcción de la zona definidos en la norma urbana 251CNU2013 ibidem.
- El proyecto dispone de dos cupos de parqueadero, dando cumplimiento al concepto de norma urbanística 251CNU2013 de 2013.
- El proyecto da cumplimiento al POT de Floridablanca, manteniendo la continuidad del andén de la Calle 112, empatando con los andenes de los predios vecinos y con respecto a la pendiente de la vía, para no crear barreras arquitectónicas a las persona discapacitadas.
- De acuerdo con la norma sismo resistente NSR-10, la edificación se clasifica en el grupo ocupación F, subgrupo F-2 (riesgo bajo); con una carga de ocupación de 25 personas, numero salidas (1 protegida) y acceso salida (ruta de evacuación).
- Debe cumplir con los requisitos mínimos de protección contra incendios establecidos en el Título J de la norma sismo resistente NSR-10.
- La edificación da cumplimiento al artículo J.2.3.1 de acceso a la edificación de requisitos generales de protección contra incendios, dejando en fachadas los vanos reglamentarios, para acceso del cuerpo de bomberos.
- Conforme al literal J.2.5.2.8 las fachadas deben ser construidas con materiales incombustibles como ladrillo, concreto, bloques de concreto, yeso, fibrocemento, vidrio y metales.
- Presenta planos constructivos y memorias de cálculo estructural. La edificación fue diseñada bajo las recomendaciones del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10, según el estudio presentado por el Ingeniero Alvaro Rey Soto con matrícula 0000000704 STD. En este estudio se indica que la estructura presenta un sistema de pórticos en concreto reforzado. La edificación presenta cinco pisos y dos sótanos; placa de entepiso en concreto reforzado aligeradas con casetón de madera o de lona sintética. Muro de contención tipo placa vertical, apoyada en las placas sótano y piso 1. La estructura diseñada cumple con los requisitos para zonas de amenaza sísmica DES según las recomendaciones de Título C.
- El proyecto debe tener en cuenta las recomendaciones para diseño y construcción definidas en el estudio de suelos, elaborado por el Ingeniero Alvaro Rey Soto con matrícula 0704 STD.
- Durante la demolición, deben apuntalarse los muros colindantes de los predios vecinos y protegerse de aguas lluvias, para evitar el deterioro o caída de estos muros y prevenir daños a predios vecinos o terceros.
- Se deben colocar mallas o cortinas protectoras hacia los predios colindantes y el espacio público para evitar que la caída de escombros pueda ocasionar accidentes a las personas o daños materiales a los inmuebles vecinos.
- Los daños causados a terceros en la ejecución de las obras son responsabilidad del propietario del presente proyecto.
- Los muros que demarcan los linderos deben levantarse dentro de los límites del predio sobre el cual actúa la presente Licencia.
- Mediante escrito del 15 de julio de 2014 el señor NELSON EDUARDO VILLAMIZAR PORTILLA actuando como vecino colindante propietario del predio ubicado en la Calle 111A 31-48, escrito del 15 de julio de 2014 el señor PEDRO ANTONIO BAUTISTA PABON actuando como vecino colindante propietario del predio ubicado en la Calle 111A 31-44 piso 2 y escrito del 31 de octubre de 2014 el señor ALVARO NUÑEZ FLOREZ actuando como vecino colindante propietario del predio ubicado en la Calle 112 31-65, presentan objeciones al proyecto de construcción objeto de esta licencia indicando daños en sus inmuebles, afectaciones por polvo y/o ruido. Al respecto esta Curaduría Urbana mediante Oficios CE-14-0346 del 24 de julio de 2014, CE-14-0347 del 24 de julio de 2014 y CE-14-0522 del 19 de noviembre de 2014, da respuesta respectivamente a los vecinos haciéndolos parte en el trámite y resolviendo las inquietudes planteadas.
- Mediante escrito del 17 de julio de 2014 el señor GUILLERMO VEGA RUEDA actuando como vecino colindante propietario del predio ubicado en la Calle 112 31-59/61 y escrito del 18 de julio de 2014 la señora FLOR MARIA ARDILA actuando como vecina colindante propietario del predio ubicado en la Calle 112 28-59, solicitan la presentación de una póliza de responsabilidad civil extracontractual por daños a terceros, la instalación de una malla que proteja sus inmuebles por caída de residuos o cualquier otro daño material o físico y la realización de una inspección ocular a su inmueble para verificar las condiciones en que éste se encuentra. Al respecto esta Curaduría Urbana mediante Oficios CE-14-0354 del 25 de julio de 2014 y CE-14-0368 del 4 de agosto de 2014, da respuesta respectivamente a los vecinos, haciéndolos parte en el trámite y resolviendo las inquietudes planteadas.

LICENCIA DE DEMOLICIÓN-CONSTRUCCIÓN

Nº 68276-1-14-0178

OBSERVACIONES

Decreto 1469 de 2010

1. El titular de la LICENCIA debe cumplir con las obligaciones urbanísticas, arquitectónicas y estructurales adquiridas con la presente LICENCIA y responderá extra contractualmente por los perjuicios causados a terceros con motivo de la ejecución de las obras.
2. De conformidad con lo dispuesto en el literal a) del artículo 5º del Decreto-ley 151 de 1998, el otorgamiento de la licencia determinará la adquisición de los derechos de construcción y desarrollo, ya sea parcelando, urbanizando o construyendo en los predios objeto de la misma en los términos y condiciones expresados en la respectiva licencia. La expedición de licencias no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella. Las licencias recaen sobre uno o más predios y/o inmuebles y producen todos sus efectos aún cuando sean enajenados.
3. La ejecución de las obras debe realizarse de acuerdo con el proyecto arquitectónico y estructural aprobado, para poder ser recibidas a satisfacción por la dependencia responsable de la Alcaldía Municipal de Floridablanca.
4. El titular de la licencia deberá dar cumplimiento de las siguientes obligaciones, establecidas en el artículo 39 de Decreto 1469 de 2010:
 - a. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
 - b. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
 - c. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el Decreto 1220 de 2005 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
 - d. Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar el Certificado de Permiso de Ocupación al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 53 del decreto 1469 de 2010.
 - e. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismorresistentes, siempre que la licencia comprenda la construcción de una estructura menor a tres mil (3.000) metros cuadrados de área.
 - f. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
 - g. Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida.
5. El proyecto de construcción, debe contemplar en su diseño las condiciones que garanticen la accesibilidad y desplazamiento de las personas con movilidad reducida, sea esta temporal o permanente, de conformidad con las normas establecidas en la Ley 361 de 1997, el Decreto reglamentario 1538 de 2005 y Normas Técnicas Colombianas que tratan la accesibilidad a medios físicos emitidas por el ICONTEC.
6. Los muros de medianía deben ser independientes y no podrá existir servidumbre de vista hacia los predios vecinos.
7. No se permite ocupar la vía pública (andén y calzada) con materiales y residuos de construcción.
8. La licencia de demolición-construcción tendrá una vigencia máxima de veinticuatro (24) meses, contados una vez quede en firme el acto administrativo mediante el cual se otorga la respectiva licencia, prorrogable por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria. La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el constructor responsable certifique la iniciación de la obra.
9. El titular de la licencia debe instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de un metro (1.00 m) por setenta (70) centímetros, localizado en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite la construcción que haya sido objeto de la licencia. El aviso deberá indicar al menos:
 - * La clase y número de identificación de la licencia, y la autoridad que la expidió.
 - * El nombre o razón social del titular de la licencia.
 - * La dirección del inmueble.
 - * Vigencia de la licencia.
 - * Descripción del tipo de obra que se adelanta, haciendo referencia especialmente al uso o usos autorizados, metros de construcción, altura total de las edificaciones, número de estacionamientos y número de unidades habitacionales, comerciales o de otros usos.

El aviso se instalará antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer instalado durante todo el tiempo de la ejecución de la obra.

EL NO CUMPLIMIENTO DE LOS ANTERIORES REQUISITOS ES CAUSAL DE SELLAMIENTO

N15-1-0019

El suscrito CURADOR URBANO PRIMERO DE FLORIDABLANCA, en uso de las facultades que le confiere el Decreto N° 1052 del 10 de Junio de 1998, emanado del Ministerio de Desarrollo Económico, y de acuerdo con la solicitud formulada, EXPIDE:

NUEVA NOMENCLATURA

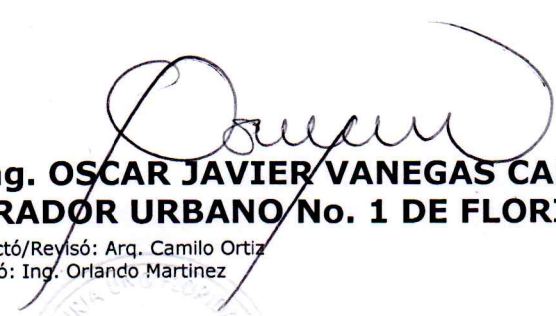
N° predial 01-03-0140-0004-000
Barrio/Urbanización Caldas
Propietario/Solicitante TODORAPIDAS DISTRIBUCIONES S.A.

Nomenclatura **CALLE 112 31-57**

Destino Trámites Notariales, Oficina de Registro, Acueducto de Bucaramanga, Electrificadora de Santander, Telebucaramanga, C.D.M.B, Metrogas, EMPAS

** El presente Boletín de Nomenclatura, NO CERTIFICA PROPIEDAD sobre el predio y/o inmueble **

Se expide en Floridablanca el jueves, 19 de febrero de 2015


Ing. OSCAR JAVIER VANEGAS CARVAJAL
CURADOR URBANO No. 1 DE FLORIDABLANCA

Proyectó/Revisó: Arq. Camilo Ortiz
Aprobó: Ing. Orlando Martínez





OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230627580978644754

Nro Matrícula: 300-59571

Pagina 1 TURNO: 2023-300-1-122353

Impreso el 27 de Junio de 2023 a las 10:25:07 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: FLORIDABLANCA VEREDA: FLORIDABLANCA

FECHA APERTURA: 06-06-1980 RADICACIÓN: 80-OFICIO CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 01-01-1980

CODIGO CATASTRAL: 68276010301400004000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO****DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

UN LOTE DE TERRENO, JUNTO CON LA MEDIAGUA EN EL CONSTRUIDA, QUE MIDE 8 METROS DE FRENTE, POR 23 METROS DE FONDO, LINDEROS: ORIENTE: EN 23 METROS, CON PROPIEDADES DE MANUEL VEGA, OCCIDENTE: EN 23 METROS, CON PROPIEDADES DEL VENDEDOR, NORTE: EN 8 METROS, CON PROPIEDADES DE ALEJANDRO VEGA Y MERCEDES RUEDA DE VEGA, SUR: EN 8 METROS, CON LA CALLE 112. SEGUN ESCRITURA 988 DE 26/03/1990 NOTARIA 2 DE BUCARAMANGA: LINDEROS

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

VEGA DUARTE ALEJANDRO Y RUEDA DE VEGA MERCEDES ADQUIRIERON EN MAYOR EXTENSION, DE CONFORMIDAD CON LOS SIGUIENTES TITULOS: 1).- MEDIANTE ESCRITURA #1679 DE 26 DE OCTUBRE DE 1942 DE LA NOTARIA 2. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 9 DE DICIEMBRE DEL MISMO AÑO, EN EL LIBRO 1. TOMO 1 IMPAR, PARTIDA 262, RUEDA AURELIO VENDIO ESE GLOBO A VEGA ALEJANDRO: 2).- MEDIANTE ESCRITURA #1689 DE 22 DE JULIO DE 1949 DE LA NOTARIA 1. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 9 DE AGOSTO DEL MISMO AÑO, EN EL LIBRO 1. TOMO II IMPAR, PARTIDA 558, VEGA ALEJANDRO VENDIO LA MITAD INDIVISA DE ESE GLOBO A RUEDA DE VEGA MERCEDES: 3).- MEDIANTE ESCRITURA #3146 DE 27 DE OCTUBRE DE 1959 DE LA NOTARIA 2. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 9 DE NOVIEMBRE DEL MISMO AÑO, EN EL LIBRO 1. TOMO II PAR, PARTIDA 860, VEGA DUARTE ALEJANDRO VENDIO LA MITAD RESTANTE A RINCON APARICIO DOMINGO: 4).- MEDIANTE ESCRITURA #2918 DE 18 DE NOVIEMBRE DE 1961 DE LA NOTARIA 2. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 17 DE DICIEMBRE DEL MISMO AÑO, EN EL LIBRO 1. TOMO 5. PAR, RINCON APARICIO DOMINGO VENDIO ESA MITAD A VEGA DUARTE ALEJANDRO.- HIPOTECA: MEDIANTE ESCRITURA #1589 DE 17 DE MAYO DE 1972 DE LA NOTARIA 3. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 8 DE JUNIO DEL MISMO AÑO, EN EL LIBRO DE HIPOTECAS TOMO III, PARTIDA 1847, FORERO LUIS EDUARDO CONSTITUYO HIPOTECA EN MAYOR EXTENSION, A FLOREZ TARAZONA PEDRO ELIAS, POR LA SUMA DE CINCUENTA MIL PESOS (\$50.000.00) M/L.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CL 112 # 31 - 57

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otros)**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 18-10-1969 Radicación:

Doc: ESCRITURA 3308 DEL 06-10-1969 NOTARIA 2 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$12,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA



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

Certificado generado con el Pin No: 230627580978644754

Nro Matrícula: 300-59571

Pagina 2 TURNO: 2023-300-1-122353

Impreso el 27 de Junio de 2023 a las 10:25:07 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

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

DE: FORERO RODRIGUEZ LUIS EDUARDO

A: CAMACHO SUAREZ SEGUNDO

X

A: SOLANO DE CAMACHO CARLINA

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 04-12-1975 Radicación:

Doc: RESOLUCION 167 DEL 02-12-1975 VALORIZACION DEPARTAMENTAL DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 380 INENAJENABILIDAD POR VALORIZACION

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

A: CAMACHO SUAREZ SEGUNDO

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 12-04-1985 Radicación:

Doc: RESOLUCION 001 DEL 04-01-1985 VALORIZACION DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 380 INENAJENABILIDAD POR VALORIZACION

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

A: SOLANO DE CAMACHO CARLINA

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 19-02-1987 Radicación: 04397

Doc: OFICIO 154/87 DEL 17-02-1987 VALORIZACION DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 780 CANCELACION DE VALORIZACION

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

A: SOLANO DE CAMACHO CARLINA

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 24-11-1987 Radicación: 34971

Doc: ESCRITURA 4335 DEL 02-12-1980 NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA ESCRITURA 1589 DE 17-05-72

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

DE: FLOREZ TARAZONA PEDRO ELIAS

A: FORERO RODRIGUEZ LUIS EDUARDO

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 30-12-1987 Radicación: 38498

Doc: OFICIO 999999999 DEL 30-12-1987 VALORIZACION DEPARTAMENTAL DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 2



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230627580978644754

Nro Matrícula: 300-59571

Pagina 3 TURNO: 2023-300-1-122353

Impreso el 27 de Junio de 2023 a las 10:25:07 AM

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

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

ESPECIFICACION: CANCELACION: 780 CANCELACION VALORIZACION

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

A: CAMACHO SUAREZ SEGUNDO

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 22-01-1988 Radicación: 01953

Doc: ESCRITURA 110 DEL 15-01-1988 NOTARIA 1 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$1,326,272

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA

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

DE: CAMACHO SUAREZ SEGUNDO

X

DE: SOLANO DE CAMACHO CARLINA

X

A: COOPERATIVA MULTIACTIVA DE TRABAJADORES DE SANTANDER LTDA. COOMULTRASAN.

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 10-11-1989 Radicación: 34025

Doc: ESCRITURA 4458 DEL 27-10-1989 NOTARIA 1 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA ESCRITURA # 110 DE 15.01.88.

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

DE: COOPERATIVA MULTIACTIVA DE TRABAJADORES DE SANTANDER LTDA. COOMULTRASAN.

A: CAMACHO SUAREZ SEGUNDO

A: SOLANO DE CAMACHO CARLINA

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 09-04-1990 Radicación: 10894

Doc: ESCRITURA 988 DEL 26-03-1990 NOTARIA 2 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$4,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: CAMACHO SUAREZ SEGUNDO

DE: SOLANO DE CAMACHO CARLINA

A: BRAVO DE VILLABONA MARIA CECILIA

X

A: VILLABONA RODRIGUEZ MIGUEL ANTONIO

X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 20-01-1997 Radicación: 1997-300-6-3091

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

VALOR ACTO: \$

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

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

DE: VALORIZACION MUNICIPAL

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 29-05-2012 Radicación: 2012-300-6-22101



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230627580978644754

Nro Matrícula: 300-59571

Pagina 4 TURNO: 2023-300-1-122353

Impreso el 27 de Junio de 2023 a las 10:25:07 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

Doc: ESCRITURA 2046 DEL 24-05-2012 NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$66,984,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION

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

DE: BRAVO DE VILLABONA MARIA CECILIA	CC# 60285143	
DE: VILLABONA RODRIGUEZ MIGUEL ANTONIO	CC# 5798042	
A: VILLABONA BRAVO ALVARO	CC# 13505173	X
A: VILLABONA BRAVO JOSE JOAQUIN	CC# 91480302	X
A: VILLABONA BRAVO LUIS ALBERTO	CC# 13474187	X
A: VILLABONA BRAVO MARIA	CC# 60385247	X
A: VILLABONA BRAVO MARTHA CECILIA	CC# 60340125	X
A: VILLABONA BRAVO MIGUEL ANTONIO	CC# 13469350	X
A: VILLABONA BRAVO ORLANDO	CC# 91296198	X
A: VILLABONA BRAVO RUBIALBA	CC# 60341147	X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 10-10-2013 Radicación: 2013-300-6-40818

Doc: ESCRITURA 4701 DEL 08-10-2013 NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$160,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: VILLABONA BRAVO ALVARO	CC# 13505173	
DE: VILLABONA BRAVO JOSE JOAQUIN	CC# 91480302	
DE: VILLABONA BRAVO LUIS ALBERTO	CC# 13474187	
DE: VILLABONA BRAVO MARIA	CC# 60385247	
DE: VILLABONA BRAVO MARTHA CECILIA	CC# 60340125	
DE: VILLABONA BRAVO MIGUEL ANTONIO	CC# 13469350	
DE: VILLABONA BRAVO ORLANDO	CC# 91296198	
DE: VILLABONA BRAVO RUBIALBA	CC# 60341147	
A: TODORAPIDAS DISTRIBUCIONES S.A.		X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *12***SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: 2011-300-3-434 Fecha: 16-03-2011

ADICIONADO EN LINDEROS "SEGUN ESCRITURA 988 DE 26/03/1990 NOTARIA 2 DE BUCARAMANGA:LINDEROS". VALE

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2010-300-3-505 Fecha: 14-11-2010

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R
(CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)



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

Certificado generado con el Pin No: 230627580978644754

Nro Matrícula: 300-59571

Pagina 5 TURNO: 2023-300-1-122353

Impreso el 27 de Junio de 2023 a las 10:25:07 AM

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

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-300-1-122353

FECHA: 27-06-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: EDGAR GUILLERMO RODRIGUEZ BORRAY

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



República de Colombia



Aa007777377

SRP. COD.: MG.1381 -- ESCRITURA PUBLICA NUMERO: CUATRO MIL ---

SETECIENTOS UNO.....

No. : 4701.....

FECHA: 08 de OCTUBRE de 2013.....

NOTARIA QUINTA DEL CIRCULO DE BUCARAMANGA

NATURALEZA DEL ACTO: COMPRAVENTA. -----

VALOR COMPRAVENTA: \$160.000.000,00 -----

MATRICULA INMOBILIARIA N°: 300 - 59571. -----

INMUEBLE: LOTE DE TERRENO JUNTO CON LA CASA EN ÉL CONSTRUIDA, SITUADO EN LA CALLE 112 No. 31-- 57 DEL BARRIO CALDAS DEL MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA. -----

DE: MIGUEL ANTONIO VILLABONA BRAVO, C.C. N° 13.469.350, y OTROS ----

A: TODORAPIDAS DISTRIBUCIONES S.A., con NIT. 900.263.509-1 -----

En la ciudad de Bucaramanga, Departamento de Santander, República de Colombia, a LOS OCHO (08) DIAS DEL MES DE OCTUBRE - ----
----- del año Dos Mil Trece (2.013),

Ante mí, MARCO TULIO SINISTERRA HURTADO - - - - Notario Quinto
----- del Círculo de Bucaramanga, Compareció(eron): MIGUEL ANTONIO

VILLABONA BRAVO, mayor de edad, de esta vecindad, identificado con la cédula de ciudadanía número 13.469.350 expedida en Cúcuta; de estado civil casado, con sociedad conyugal vigente; MARTHA CECILIA VILLABONA

BRAVO, mayor de edad, de esta vecindad, identificada con la cédula de ciudadanía número 60.340.125 expedida en Cúcuta; de estado civil casada, con sociedad conyugal vigente; JOSE JOAQUIN VILLABONA BRAVO, mayor de

edad, de esta vecindad, identificado con la cédula de ciudadanía número 91.480.302 expedida en Bucaramanga; de estado civil soltero, sin unión marital de hecho; RUBIALBA VILLABONA BRAVO, mayor de edad, de esta vecindad,

identificada con la cédula de ciudadanía número 60.341.147 expedida en Cúcuta; de estado civil casada, con sociedad conyugal vigente; ALVARO VILLABONA

BRAVO, mayor de edad, de esta vecindad, identificado con la cédula de ciudadanía número 13.505.173 expedida en Cúcuta; de estado civil soltero, con unión marital de hecho; LUIS ALBERTO VILLABONA BRAVO, mayor de edad,

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Dr. Marco Tulio Sinisterra Hurtado
Notario Quinto
Círculo de Bucaramanga

181327494455E

62/07/2013

181327494455E

Exp. 1 copia
09/10/2013.

Cadena SA No. 893934

de esta vecindad, identificado con la cédula de ciudadanía número 13.474.187 expedida en Cúcuta; de estado civil soltero, con unión marital de hecho; **ORLANDO VILLABONA BRAVO**, mayor de edad, de esta vecindad, identificado con la cédula de ciudadanía número 91.296.198 expedida en Bucaramanga; de estado civil casado, con sociedad conyugal vigente; y **MARIA VILLABONA BRAVO**, mayor de edad, de esta vecindad, identificada con la cédula de ciudadanía número 60.385.247 expedida en Cúcuta; de estado civil casada, con sociedad conyugal vigente; y manifestó(aron):

PRIMERO: Que transfiere(n) a título de VENTA a favor de **TODORAPIDAS DISTRIBUCIONES S.A.**, el derecho de dominio, propiedad y posesión que tiene(n) y ejerce(n) sobre el siguiente inmueble: UN LOTE DE TERRENO situado en la Calle 112 número 31 - 57, del barrio Caldas del municipio de Floridablanca, junto con la casa de una planta en él construida en material cocido, techo en placa, pisos en baldosín; que consta de cuatro piezas, sala, comedor, cocina, garaje, dos patios, dos baños, una regadera, lavadero, tres lavamanos; instalaciones de agua, gas natural, luz, con sus instalaciones y medidores propios; mide ocho metros (8.00 mts) de frente, por veintitrés metros (23.00 mts) de fondo, y linda conforme al título antecedente, así: POR EL ORIENTE, En veintitrés metros (23.00 mts), con propiedades de Manuel Vega. POR EL OCCIDENTE, En veintitrés metros (23.00 mts), con propiedades de el Luis Eduardo Forero Rodríguez. POR EL NORTE, con ocho metros (8.00 mts) con propiedades de Alejandro Vega y Mercedes Rueda Vega. POR EL SUR, En ocho metros (8.00 mts), con la calle ciento doce (112).-- Se distingue en catastro como predio número 01-03-0140-0004-000, y le corresponde la Matrícula Inmobiliaria número: 300 - 59571, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.

MANIFIESTA(N) LOS VENDEDORES QUE ESTE INMUEBLE NO ESTA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR (LEY 258/96, REFORMADA POR LA LEY 854/2003).

PARAGRAFO 1º: No obstante la descripción y linderos señalados, la venta se hace como cuerpo cierto.

SEGUNDO: Que el inmueble descrito fue adquirido por LOS VENDEDORES

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



República de Colombia

3



Aa00777376

162

así: por adjudicación efectuada en la sucesión de MIGUEL ANTONIO VILLABONA RODRIGUEZ y MARIA CECILIA BRAVO DE VILLABONA, mediante la escritura pública número dos mil cuarenta y seis (2046), de fecha veinticuatro (24) de mayo de dos mil doce (2012), otorgada en la Notaría Tercera del Círculo de Bucaramanga, debidamente registrada al folio de matrícula inmobiliaria número 300 - 59571, y se halla libre de todo gravamen, pleito pendiente, embargo judicial, condiciones resolutorias y limitaciones del dominio en general. -----

T E R C E R O: Que el precio de esta venta es por la cantidad de **CIENTO SESENTA MILLONES DE PESOS (\$160.000.000,00) MONEDA CORRIENTE**, suma que LOS VENDEDORES declara(n) recibida de EL COMPRADOR a su entera satisfacción. -----

C U A R T O: Que desde esta fecha hace(n) entrega real y material a EL COMPRADOR, del(de los) inmueble(s) vendido(s), con todas sus anexidades y servidumbres activas y pasivas que tenga legalmente constituidas y que en los casos previstos por la Ley se obliga(n) a su saneamiento y a responder de cualquier gravamen o acción real que resulte contra el derecho de dominio que enajena(n). -----

Presente(s) **ABEL GUTIERREZ ALBARRACIN**, mayor de edad, de esta vecindad, identificado con la cédula de ciudadanía número **5.744.946** expedida en San Gil, de estado civil casado, con sociedad conyugal vigente; quien obra en nombre y representación de **TODORAPIDAS DISTRIBUCIONES S.A.**, con NIT. **900.263.509-1**, en su calidad de Gerente. Sociedad con domicilio en la ciudad de Bucaramanga; constituida mediante la escritura pública número **3136** de fecha 30 de Diciembre de 2008, otorgada en la Notaría Novena del círculo de Bucaramanga; todo lo cual acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bucaramanga, el cual presenta para su protocolización con la presente escritura, y su contenido insertarlo en las copias que de la misma se expidan; quien se ha venido denominando EL COMPRADOR, y manifestó(aron): Que acepta(n) la presente escritura con el contrato de venta en ella contenido a su favor; que ha(n) cancelado integro el precio del(de los) inmueble(s) que compra(n) en la forma estipulada en este instrumento, y lo(s) tienē(n) recibido(s) a su entera satisfacción.

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Dr. Marco Tulio Sinisterra Hurtado
Notario Quinto
Círculo de Bucaramanga

02-07-2013 10:13:14 AM GSEET/4

10-00-00-00-00

Cadema S.A.

CONSTANCIA NOTARIAL.- AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR. LEY 258 DEL 17 DE ENERO DE 1.996, REFORMADA POR LA LEY 854 DE 2003. El suscrito Notario deja expresa constancia de que el inmueble objeto del presente contrato **NO** queda afectado a vivienda familiar, por cuanto no se reúnen los requisitos establecidos en la Ley 258 del 17 de Enero de 1996, reformada por la Ley 854 del 25 de Noviembre de 2003.

Me presentaron los siguientes comprobantes legales: CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO No. B-29603 - LA SECRETARIA DEL TESORO MUNICIPAL DE FLORIDABLANCA CERTIFICA que **VILLABONA BRAVO ORLANDO**, Se encuentra a PAZ Y SALVO con el Tesoro Municipal por concepto de IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO Hasta el **Segundo** Semestre de 2.013, del Predio No. 01-03-0140-0004-000 -- Avaluado en \$73.196.000, Ubicado en la C 112 31 57 BR CALDAS EL DORADO. Valido hasta: 31-Dic-2013. Expedido en Floridablanca a los 03-sep-2013. (Fdo.) ILEGIBLE. Sello.

**** SE PROTOCOLIZA PAZ Y SALVO No. VAL. 218870--**
POR CONCEPTO DE CONTRIBUCION DE VALORIZACION, EXPEDIDO POR EL AREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA.

NOTA: Los comparecientes hacen constar que han verificado cuidadosamente sus nombres completos, estados civiles, el número de sus documentos de identidad y todas las informaciones del (de los) inmueble(s), áreas, matriculas, predial y ubicación. Declaran que todas las informaciones consignadas en el presente instrumento son correctas y en consecuencia asumen la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud en los mismos. Conocen la ley y saben que el Notario responde de la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados, tampoco responde de la capacidad o aptitud legal de éstos para celebrar el presente contrato (Art. 9º D.L. 960/70).-- A los otorgantes se les hizo la advertencia que deben presentar esta escritura para registro, en la Oficina correspondiente, dentro del término perentorio de dos (2) meses, contados a partir de la fecha de otorgamiento, cuyo incumplimiento causará intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo (Art.14 Decreto 650/96), y de la prevención consagrada en el Artículo 28 de la Ley 1579 de 2012, respecto a que la Hipoteca y el patrimonio de familia inembargable,

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



República de Colombia

7



Aa007777374

174

VIENE DE LA HOJA DE PAPEL NOTARIAL No. Aa007777375-----

C.C. No. 13474187 de Cúcuta

Dirección: Calle 147 # 44-39 Prados del Sur

Teléfono: 316 435 89 47 Fijo 604 36 79.

Ocupación: Conductor.

Orlando Villabona Bravo

ORLANDO VILLABONA BRAVO

C.C. No. 91296198

Dirección: Calle 104 # 40A-54

Teléfono: 6772927 - 3183589667

Ocupación: empleado -servientrega

Maria Villabona Bravo

MARIA VILLABONA BRAVO

C.C. No. 60385247 Cúcuta

Dirección: Cr 31 # 111-13 dorado

Teléfono: 3156299123

Ocupación: Hogar

ABEL GUTIÉRREZ ALBARRACIN

C.C. No. 5744946

Dirección: Cr 32 111-57

Teléfono: 636 22 22

Ocupación: Comerciante

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Dr. Marco Tulio Sinistrera Hurtado
Notario Quinto
Círculo de Bucaramanga

62/07/2013 101345REERVAREJA

Cadencia S.A. No. 090305940

Obrando en nombre y representación de **TODORAPIDAS DISTRIBUCIONES**
S.A., con NIT. 900.263.509-1,

EL NOTARIO QUINTO,

Dr. Marco Tulio Sinisterra Hurtado
Notario Quinto
Circulo de Bucaramanga

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el notario