



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 |                                 | 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. |                 |            |

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

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](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto: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        |
| <b>TOTALES</b>  |             |        |        |                | <b>100%</b> | <b>\$1,585,047,703.00</b> |

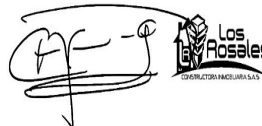
Valor en letras

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.**  
CESAR JIMENEZ QUINTERO  
C.C.:88229287  
RAA AVAL-88229287  
RNA RNA-3442

## VALORES/TIPO DE AREA.

## INFORMACIÓN UVR

|                      |                |                     |                                  |               |
|----------------------|----------------|---------------------|----------------------------------|---------------|
|                      | <b>Terreno</b> | <b>Construcción</b> | 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 m<sup>2</sup> aproximados, válidos por licencia: 735.60 m<sup>2</sup>, existe una diferencia de 139.36 m<sup>2</sup> 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                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |               |                    |                |                        |
| 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><b>NOTA:</b> 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> <p>El edificio cuenta con ascensor. En zona se maneja estrato 3, el inmueble es comercial.</p> <p><b>Salvedades:</b> El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.</p> |               |                    |                |                        |

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 <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b>; se utiliza el siguiente (s) método(s):</p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p> <p><b>MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:</b> 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> |                       |                      |                   |                             |
| 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       |                             |
| 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             |                             |
| 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                  |                   |                             |

|                                        |                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Perspectivas de valoración</b>      | De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias                                                                                           |
| <b>Actualidad edificadora</b>          | 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. |
| <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.                                    |

## 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 |

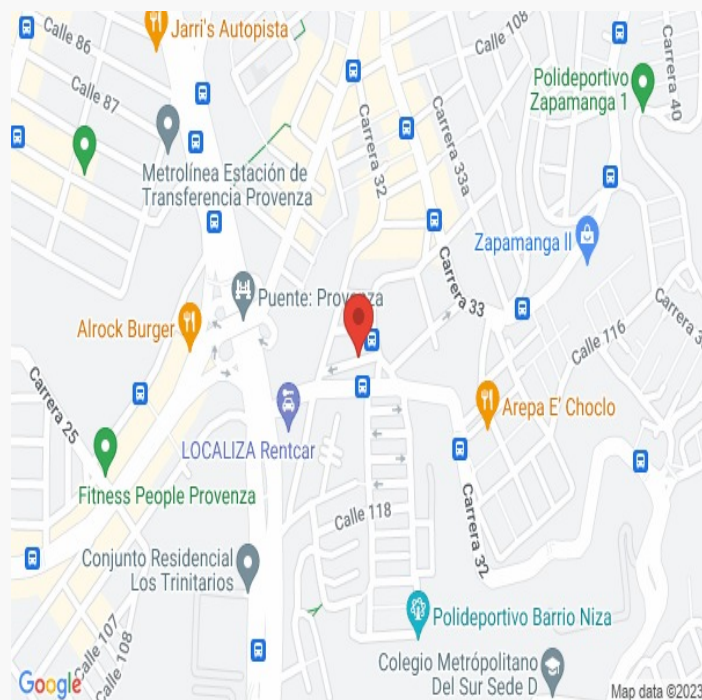
|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |             |       |             |       |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------|-------------|-------|
| 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.<br>Sótano 2: Cuartos Fríos<br>Sótano 1: Bodega de almacenamiento<br>Primer Nivel: Zona de carga y descarga de mercancía y Entrada<br>Segundo Nivel: Supermercado Todo Rapidas<br>Tercer Nivel: Dos Cuartos Fríos y Una Planta de Quesos<br>Cuarto Nivel: Bodega<br>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<br>DEPURADO | TELEFONO    | TERRENO<br>M2 | TAMANO<br>CONSTRUCCI<br>ON<br>M2 | VALOR<br>CONSTRUCCION<br>M2 | VALOR<br>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<br>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<br>CONSTRUCCION | TERRENO M2  | FACTOR TAMANO | FACTOR UBICACION | FACTOR<br>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](https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/11209_2archivopdflinks.html)

|                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1- <a href="https://fincaraiz.com.co/inmueble/edificio-en-venta/casco-antiguo--floridablanca/floridablanca/10101777">https://fincaraiz.com.co/inmueble/edificio-en-venta/casco-antiguo--floridablanca/floridablanca/10101777</a> | 2- <a href="https://fincaraiz.com.co/inmueble/edificio-en-venta/viveros-de-provenza/bucaramanga/4779458?internal_source=trackulity-3">https://fincaraiz.com.co/inmueble/edificio-en-venta/viveros-de-provenza/bucaramanga/4779458?internal_source=trackulity-3</a> | 3- <a href="https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3b6b-869964213fb-b374-f1ab8785-412?page=1&amp;pos=21&amp;t_sec=1&amp;t_or=2&amp;t_pvid=d035bc5e-03cf-4501-8a74-f06d1639f199&amp;reg_smt=REVTS1RPUDI7R87U0VSUDs%3D">https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3b6b-869964213fb-b374-f1ab8785-412?page=1&amp;pos=21&amp;t_sec=1&amp;t_or=2&amp;t_pvid=d035bc5e-03cf-4501-8a74-f06d1639f199&amp;reg_smt=REVTS1RPUDI7R87U0VSUDs%3D</a> | 4- <a href="https://fincaraiz.com.co/inmueble/edificio-en-venta/lagos-ii/floridablanca/10048907?utm_source=Lifull-connect&amp;utm_medium=referrer">https://fincaraiz.com.co/inmueble/edificio-en-venta/lagos-ii/floridablanca/10048907?utm_source=Lifull-connect&amp;utm_medium=referrer</a> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

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          |

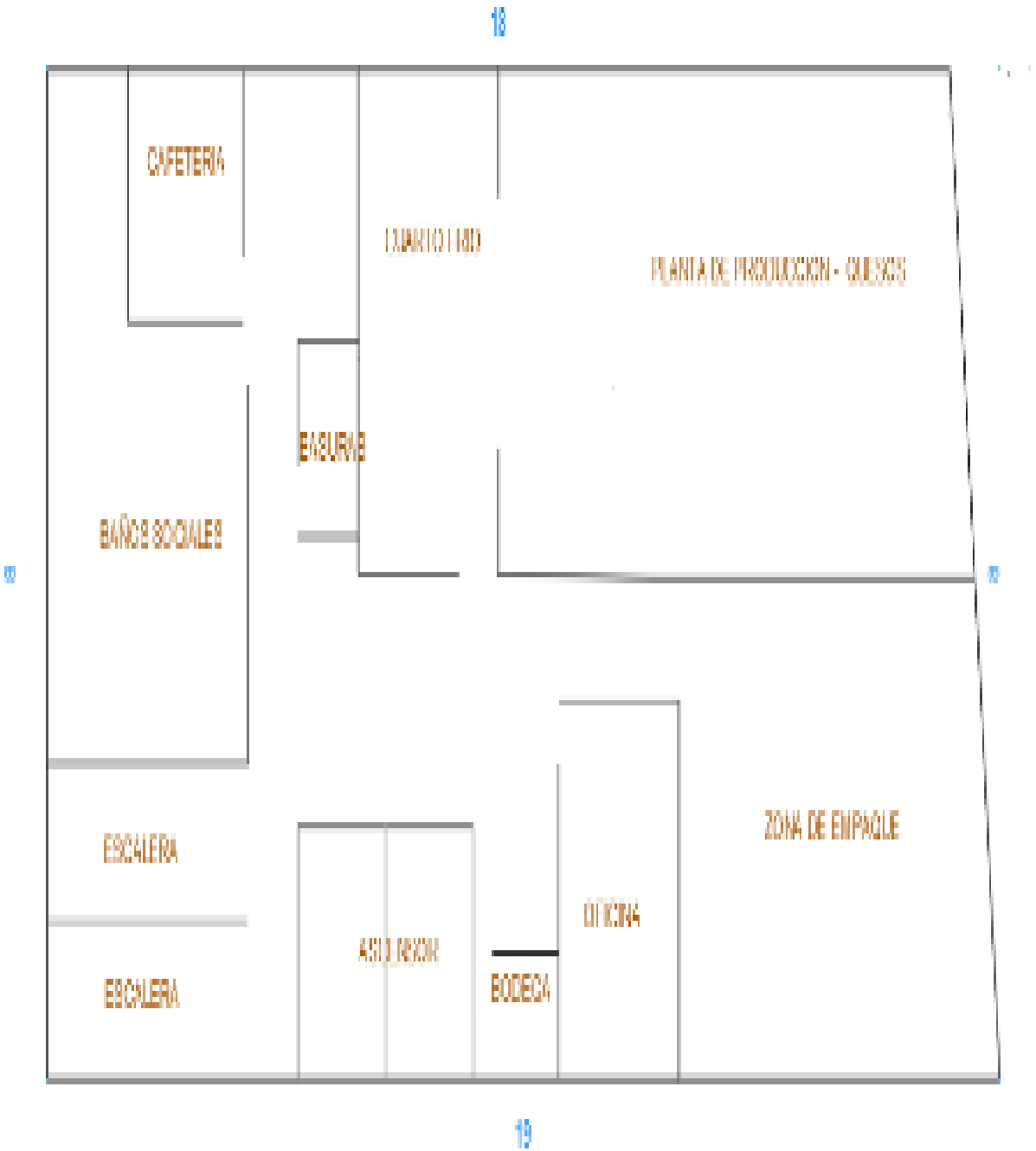
PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



Plano

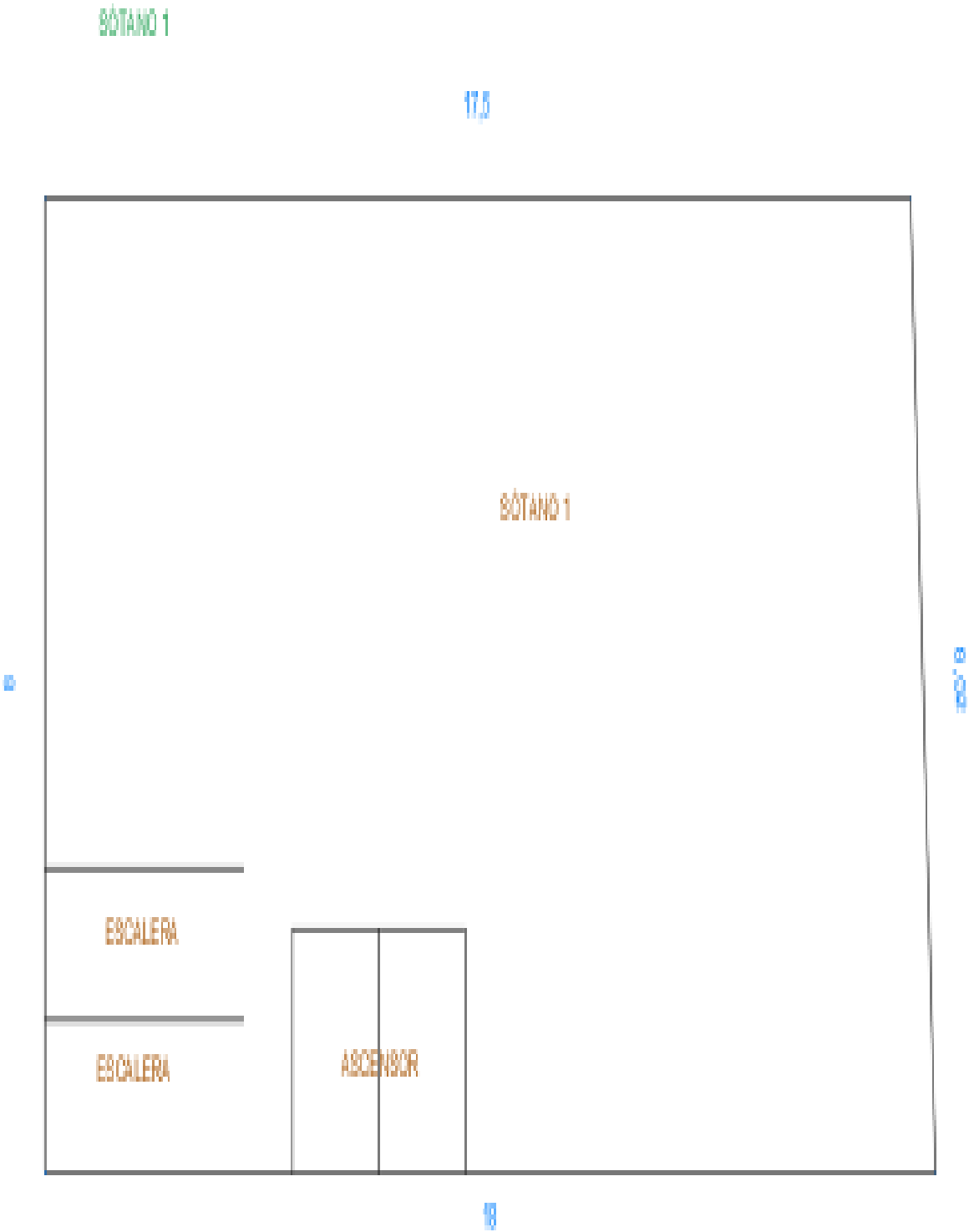
NIVEL 2



Plano

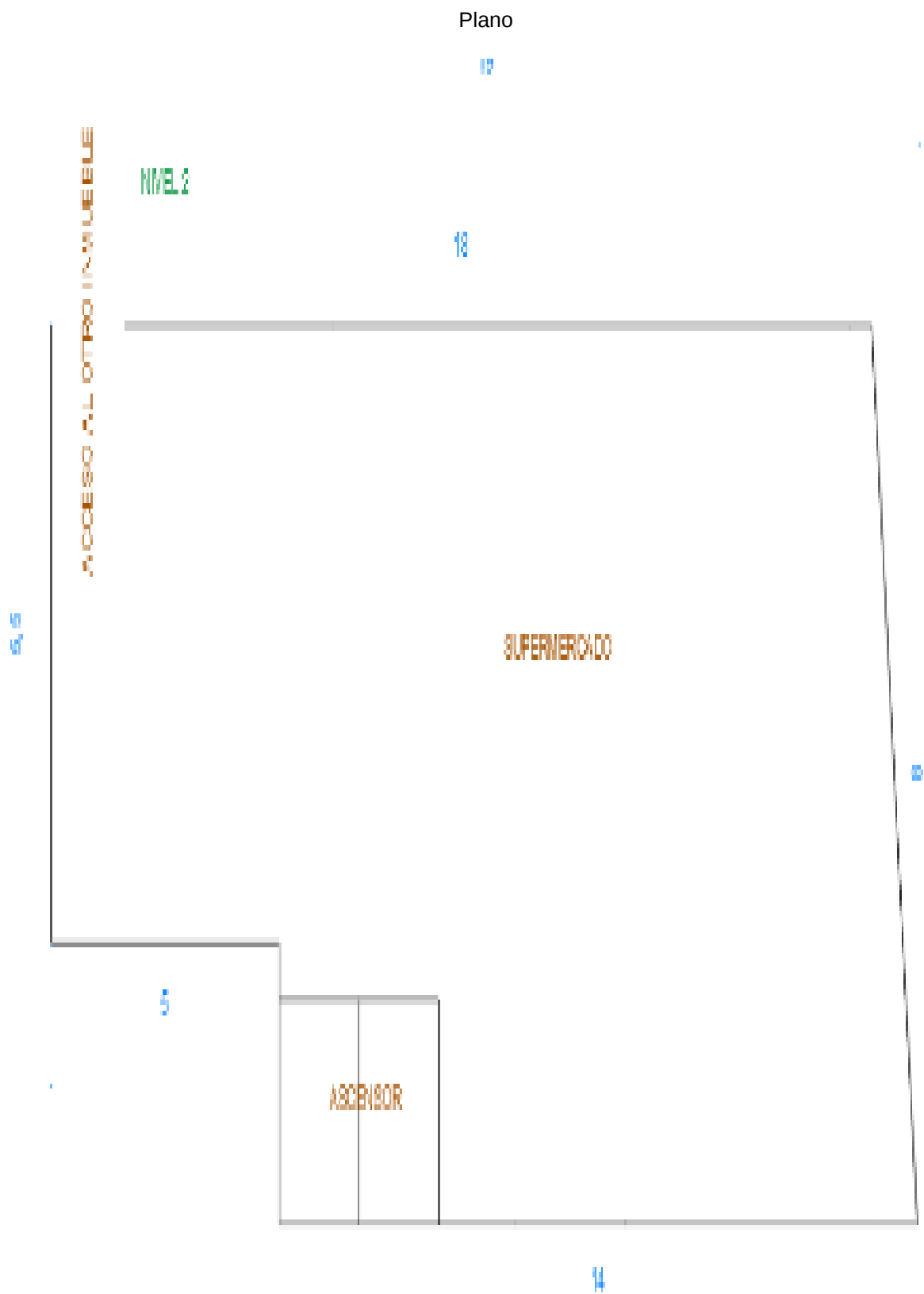


Plano



Plano





## FOTOS 5

Vía frente al inmueble



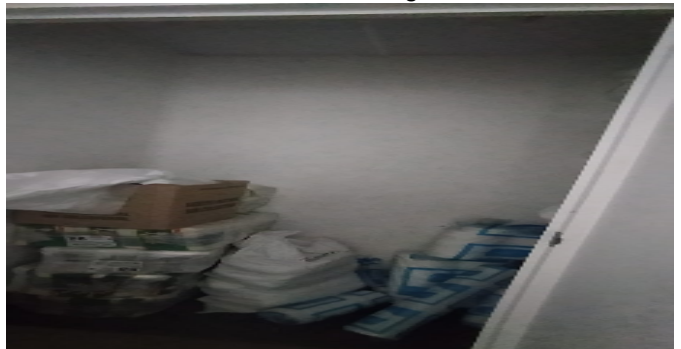
Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



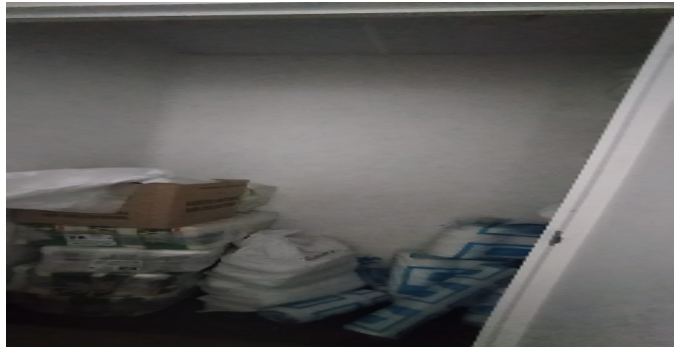
Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



## FOTOS 5

Puerta de entrada



Terraza Inmueble



Terraza Inmueble



Cafeteria Nivel 3



Ascensor Terraza



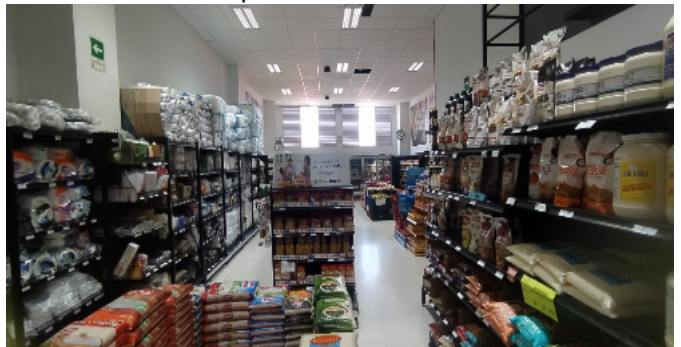
Cuarto Frio Sotano 2



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



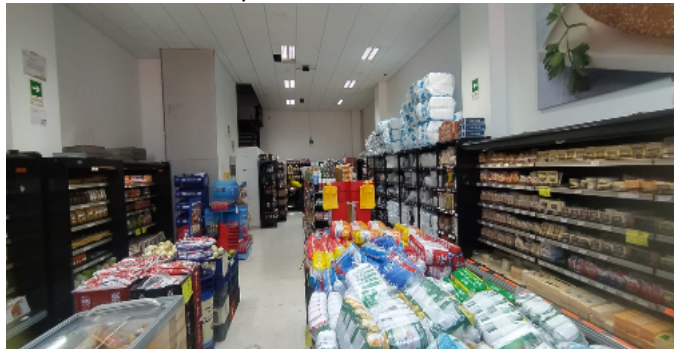
Escalera Sotano 1



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 SALVEDADE 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 |           |                          |           | Áreas Geográficas |           |
|---------------------|-----------|--------------------------|-----------|-------------------|-----------|
| Área Total Lote:    | 149,00 m² | Área Construida Privada: | 263,00 m² | Área Total:       | 148,86 m² |

\$ INFORMACIÓN DEL ASPECTO ECONÓMICO

| Zonas Físicas             |           |            |              | Zonas Geoeconómicas             |           |            |              |
|---------------------------|-----------|------------|--------------|---------------------------------|-----------|------------|--------------|
| Código                    | Área Zona | Porcentaje | Tipo Zona    | Código                          | Área Zona | Porcentaje | Tipo Zona    |
| 33                        | 149,00 m² | 0,00 %     | NORMAL       | 12                              | 149,00 m² | 0,00 %     | NORMAL       |
| Zonas Físicas Geográficas |           |            |              | Zonas Geoeconómicas Geográficas |           |            |              |
| Código de zona            |           | Área Zona  | Tipo         | Código de zona                  |           | Área Zona  | Tipo         |
| 33                        |           | 148,86 m²  | Área Privada | 12                              |           | 148,86 m²  | Área Privada |

🏠 INFORMACIÓN DE CONSTRUCCIONES Y MEJORAS

CONSTRUCCIONES MEJORAS

| Detalle | Número | Fotos | Tipo Construcción | Área     | % Construido |
|---------|--------|-------|-------------------|----------|--------------|
| DETALLE | 3      | FOTOS | RESIDENCIAL       | 263,00m² | 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 m<sup>2</sup>  
**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 m<sup>2</sup>

#### **DETALLE DEL PROYECTO:**

Demolición de construcción con un área de 98,00 m<sup>2</sup>; 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 m<sup>2</sup> para cuarto frío; construcción de sótano -1 con un área 137.93 m<sup>2</sup> para zona de producción; Construcción del primer piso con un área de 128.04 m<sup>2</sup> para parqueaderos y hall de acceso; Construcción del segundo piso con un área de 135.71 m<sup>2</sup> para local comercial; Construcción del tercer piso con un área de 135.71 m<sup>2</sup> para bodega; Construcción del cuarto piso con un área de 48.96 m<sup>2</sup>; Construcción de terraza con un área de 19.13 m<sup>2</sup>.

#### **NOTAS TÉCNICAS:**

- Notas técnicas del proyecto al respaldo

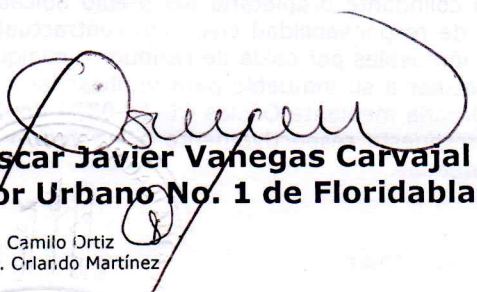
### **3. RESPONSABLES TÉCNICOS**

|                              |                                   |                  |             |
|------------------------------|-----------------------------------|------------------|-------------|
| <b>ARQUITECTO:</b>           | Oscar Gregorio Mantilla Orejarena | <b>Matrícula</b> | 68700-48140 |
| <b>INGENIERO CALCULISTA:</b> | Alvaro Rey Soto                   | <b>Matrícula</b> | 0704        |
| <b>RESPONSABLE OBRA:</b>     | Oscar Gregorio Mantilla Orejarena | <b>Matrícula</b> | 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> y un área de comercio de 467,55 m<sup>2</sup>.
- 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**

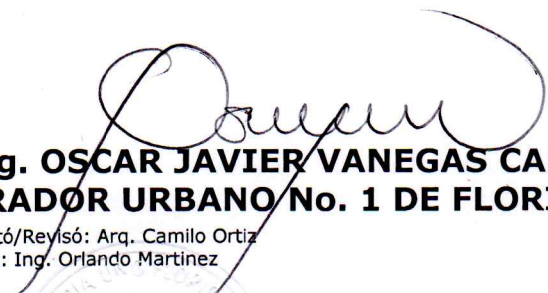
**N° predial** 01-03-0140-0004-000  
**Barrio/Urbanización** Caldas  
**Propietario/Solicitante** TODORAPIDAS DISTRIBUCIONES S.A.

**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. 8939340

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

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 10:13:14PM GSEET/R

10-00-00-000

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 GUTIERREZ 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 101345REERREJA

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