



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Informe de Valuación de un Inmueble de uso Comercial Urbano

QR validez del avalúo



AVALUO: CO_PRG_2023_4203639

Fecha del avalúo	12/01/2024	Fecha de visita	10/01/2024
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	Calle 52 # 35A - 21		
Barrio	Cabecera del Llano		
Ciudad	Bucaramanga		
Departamento	Santander		
Propietario	MENTA OFICIAL S.A.S.		
Referencia cliente:			
Nombre/razón social	MENTA OFICIAL SAS		
Nit/CC	901255244		
Garantía	-		

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



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C., 12/01/2024

Señor(es):

GRUPO BANCOLOMBIA S.A.

Avalúo solicitado por: MENTA OFICIAL SAS

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 **MENTA OFICIAL S.A.S.** ubicado en la Calle 52 # 35A - 21 Cabecera del Llano, de la ciudad de Bucaramanga.

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 \$1,108,865,400.00 pesos m/cte (Mil ciento ocho millones ochocientos sesenta y cinco mil cuatrocientos).

Atentamente,



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

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

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Lote	300	M2	\$3,696,218.00	100.00%	\$1,108,865,400.00
TOTALES					100%	\$1,108,865,400

Valor en letras

Mil ciento ocho millones ochocientos sesenta y cinco mil cuatrocientos Pesos Colombianos

Perito actuante

EDINSON RICARDO ESCOBAR GAFARO
 RAA Nro: AVAL-1102365271
 C.C: 1102365271

ING. CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
 RAA Nro: AVAL-88229287 RNA-3442
 C.C: 88.229.287
 Visador

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	Terreno	Construcción	Valor UVR	355.2120
Integral	3,696,218	0	Valor del avalúo en UVR	3,121,700.28
Proporcional	1,108,865,400	1,108,865,400	Valor asegurable	1,108,865,400
% valor proporcional	100	0	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía	Favorable			
Observación calificación	El inmueble es FAVORABLE para GRUPO BANCOLOMBIA S.A. Originación			
Observación	<p>General: El inmueble objeto de avalúo es el Local Comercial, ubicado en la Calle 52 # 35 A - 21, Barrio Cabecera del Llano, en el municipio de Bucaramanga, departamento de Santander.</p> <p>-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, enramadas, cerramientos, entre otros, esto por políticas de garantías de a quien se dirige el presente informe.</p> <p>-NOTA DE LIQUIDACIÓN:</p> <p>Área de terreno: Se liquidó en el presente informe, área de terreno registrada en documentos jurídicos de 300 M2, de acuerdo a la licencia son 328 M2, se recomienda sea unificado.</p> <p>Área construida: No se liquida el presente informe, debido a que está en inicio de su proceso de construcción, pero se adjunta licencia aportada por el cliente.</p>			

GENERAL

Código	CO_PRG_2023 _4203639	Propósito	Originación	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	MENTA OFICIAL SAS				
Tipo identificación	C.C.	Documento	901255244	Teléfono	
Email					
Referencia cliente:					
Nombre/razón social	MENTA OFICIAL SAS				
Nit/CC	901255244				
Garantía	-				
Datos del propietario:					
Propietario	MENTA OFICIAL S.A.S.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	9012552443	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	Calle 52 # 35A - 21				
Conjunto	N/A				
Ciudad	Bucaramanga	Departamento	Santander	Estrato	6
Sector	Urbano	Barrio	Cabecera del Llano	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Lote	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	No
Observación	El inmueble objeto de avalúo es el Local Comercial, ubicado en la Calle 52 # 35 A - 21, Barrio Cabecera del Llano, en el municipio de Bucaramanga, departamento de Santander.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Comercial	Piso inmueble	1	
Clase inmueble	Comercio	Otro		Método evaluación
Justificación de Metodología	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</p> <p>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p>			

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERREN O_CLT-ESCRITURA	M2	300	AREA DE TERRENO	M2	330
AREA DE TERRENO_LICENC IA	M2	328	AREA CONSTRUIDA	M2	209
AREA CONSTRUID A_LICENCIA	M2	293.62	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	\$ 713.308.000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	328	AREA DE TERREN O_CLT-ESCRITURA	M2	300
AREA PISO 1	M2	293.62			
ÁREAS POR NORMA		VALOR			
Indice ocupación	0.7	0			
Indice construcción	2.1	0			
Forma Geometrica	Irregular	Frente	Irregular		
Fondo	Irregular	Relación frente fondo	Irregular		
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias altas				
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.				
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es baja.				

REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	Acuerdo 011 de 21 de Mayo de 2014
Area Del Lote	328.0
Forma Del Lote	293.62
Topografia	Ligera
Clasificacion Del Suelo	URBANO_SECTOR NORMATIVO 3_Múltiple de Centralidad
Uso Principal Norma	COMERCIAL LOCAL Y ZONAL_SERVICIOS
Uso Compatible Norma	RESIDENCIAL
Uso Condicionado Norma	DOTACIONAL-INDUSTRIA
Uso Prohibido Norma	CULTO
Tratamiento	RENOVACION TRA-3 REACTIVACION DEL SECTOR URBANO ESPECIAL
Actuaciones Estrategicas	Operaciones urbanas Estrategicas - OUE 10. Cabecera
Indice DeOcupacion	0,70
Indice DeContrucción	2,1
Antejardin	3,0
AislamientoPosterior	3,5
Aislamiento Lateral	No Aplica
Altura Permitida	3 pisos_ tipología continua
Amenaza Riesgo Inundacion	No aplica
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	No aplica
Suelos De Proteccion	No aplica
Patrimonio	No aplica
Observaciones Reglamentación urbanística:	<p>El inmueble se encuentra en proceso de construcción y cuenta con licencia de construcción en modalidad de modificación— ampliación con radicado 68001-2-23-0242 Curaduría 2 de Bucaramanga.</p> <p>LICENCIA: https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/2024010908017241resolucion%202023-0242.pdf</p>

CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta catastral

FICHA PREDIAL N° 2244133 - NORMAL

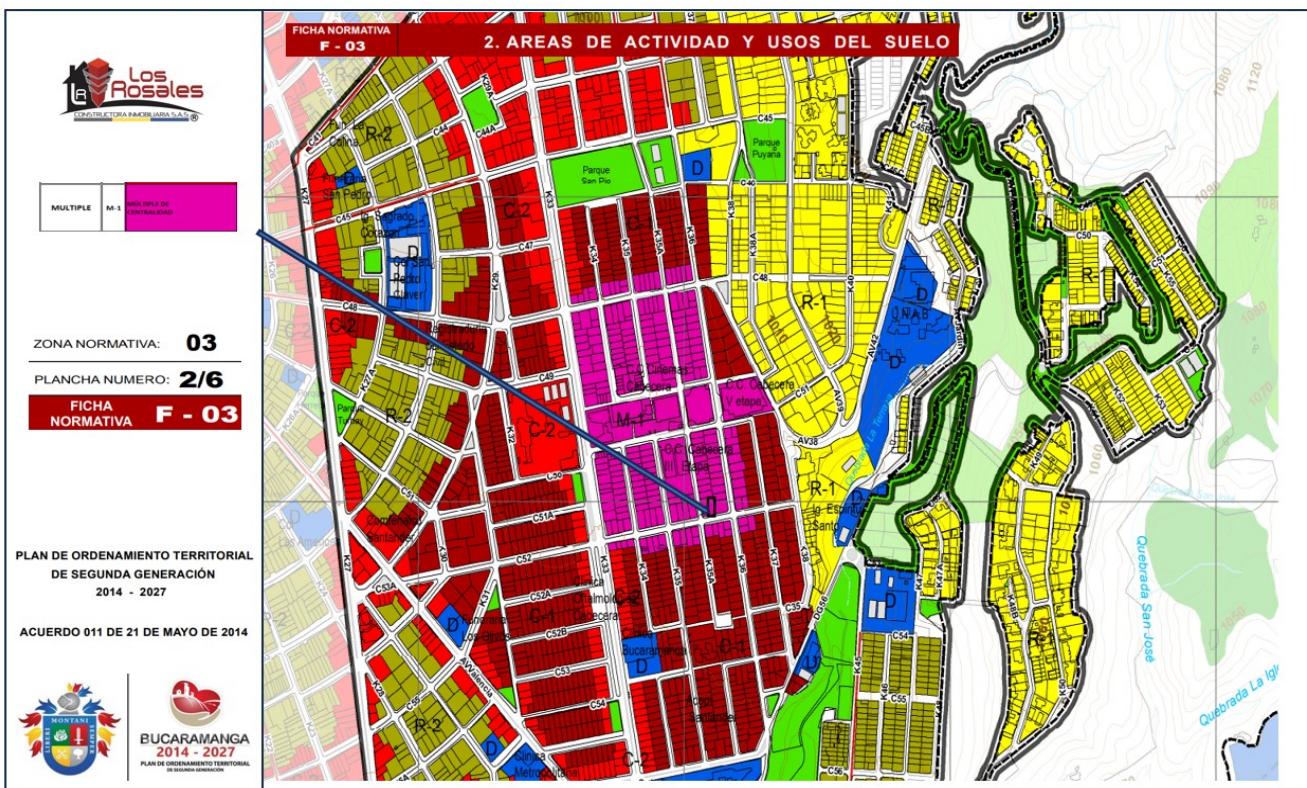
Nro ficha - 2244133

I INFORMACIÓN GENERAL			
INFORMACIÓN DEL PREDIO			
Municipio: [001]-BUCARAMANGA Corregimiento: Casco Urbano Manzana/Vereda: Característica: Destino: Cédula catastral: Número Predial Anterior: NPN: Código Homologado: Nupre:		Zona: URBANO Sector: [002]-SECTOR 2 Predio: 00015 Mejora: No Estrato: No disponible	
Ver Predio:		EXPORTAR <input type="button" value="SHAPE"/>	
DIRECCIONES DEL PREDIO			
Principal	Tipo	Dirección	
Si	Real	C 25A 21 BR CABECERA DEL LLANO	
II INFORMACIÓN DE ÁREAS			
Áreas Alfanuméricas		Áreas Geográficas	
Área Total Lote:	330 m ²	Área Construida Privada:	209 m ²
Área Total:	326,92 m ²		
III INFORMACIÓN DEL ASPECTO ECONÓMICO			
Zonas Físicas		Zonas Geoéconómicas	
Código	Área Zona	Tipo Zona	
8	330 m ²	0,00 %	NORMAL
Zonas Físicas Geográficas		Zonas Geoéconómicas Geográficas	
Código de zona	Área Zona	Tipo	
02	326,92 m ²	Área Privada	Área Privada

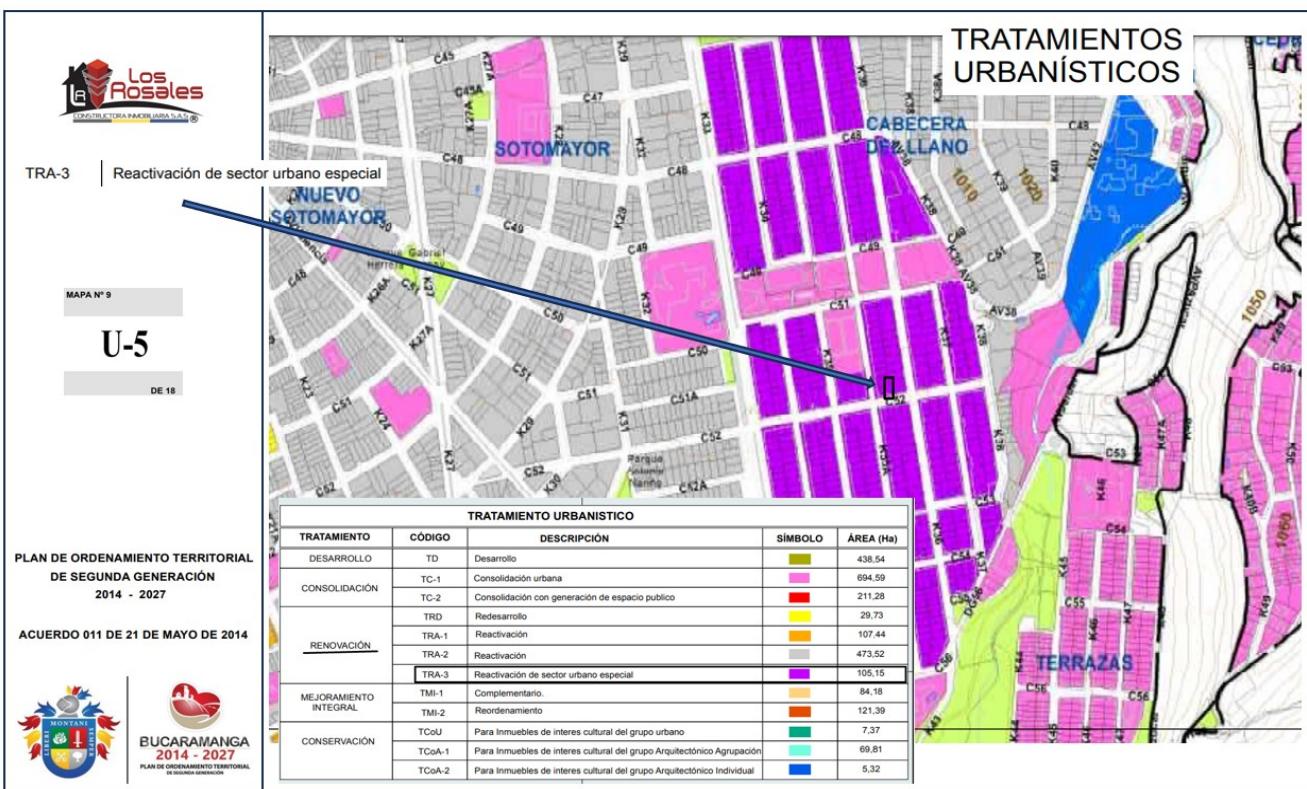
Plano Uso de suelo-actividad

		FICHA NORMATIVA F - 03		2. ÁREAS DE ACTIVIDAD Y USOS DEL SUELO																																																									
 <p>Los Rosales CONSTRUCTORA INMOBILIARIA S.A.S.</p> <p>(Para localización detallada de las zonas, consultar el Acuerdo Municipal POT, Plano 0-5 Áreas de Actividad).</p>																																																													
AREA DE ACTIVIDAD	ZONA		USOS DEL SUELO																																																										
			<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="width: 20%;">1. COMERCIO</th> <th colspan="2" style="width: 20%;">2. INDUSTRIAL</th> <th colspan="2" style="width: 20%;">3. RESIDENCIAL</th> <th colspan="2" style="width: 20%;">4. SERVICIOS</th> <th colspan="2" style="width: 20%;">5. DIFUSIÓN</th> </tr> <tr> <th colspan="2">COMERCIO LOCAL Y ZONAL</th> <th colspan="2">COMERCIO JONAL Y METROPOLITANO</th> <th colspan="2">RESIDENCIAL</th> <th colspan="2">SERVICIOS</th> <th colspan="2">DIFUSIÓN</th> </tr> <tr> <th colspan="2">1.1-UNIVERSO O AL POR MENOR</th> <th colspan="2">1.2-ESPECIALIZADO</th> <th colspan="2">1.3-PENASO</th> <th colspan="2">2.1-INDUSTRIAL</th> <th colspan="2">2.2-INDUSTRIAL</th> </tr> <tr> <th>LOCAL</th> <th>ZONAL</th> <th>LOCAL</th> <th>ZONAL</th> <th>ZONAL</th> <th>ZONAL</th> <th>LOCAL</th> <th>ZONAL</th> <th>LOCAL</th> <th>ZONAL</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>P</td> <td>C</td> <td>P</td> <td>C</td> <td>P</td> <td>C</td> <td>P</td> <td>C</td> <td>P</td> <td>C</td> </tr> </tbody> </table>										1. COMERCIO		2. INDUSTRIAL		3. RESIDENCIAL		4. SERVICIOS		5. DIFUSIÓN		COMERCIO LOCAL Y ZONAL		COMERCIO JONAL Y METROPOLITANO		RESIDENCIAL		SERVICIOS		DIFUSIÓN		1.1-UNIVERSO O AL POR MENOR		1.2-ESPECIALIZADO		1.3-PENASO		2.1-INDUSTRIAL		2.2-INDUSTRIAL		LOCAL	ZONAL	LOCAL	ZONAL	ZONAL	ZONAL	LOCAL	ZONAL	LOCAL	ZONAL	P	C	P	C	P	C	P	C	P
1. COMERCIO		2. INDUSTRIAL		3. RESIDENCIAL		4. SERVICIOS		5. DIFUSIÓN																																																					
COMERCIO LOCAL Y ZONAL		COMERCIO JONAL Y METROPOLITANO		RESIDENCIAL		SERVICIOS		DIFUSIÓN																																																					
1.1-UNIVERSO O AL POR MENOR		1.2-ESPECIALIZADO		1.3-PENASO		2.1-INDUSTRIAL		2.2-INDUSTRIAL																																																					
LOCAL	ZONAL	LOCAL	ZONAL	ZONAL	ZONAL	LOCAL	ZONAL	LOCAL	ZONAL																																																				
P	C	P	C	P	C	P	C	P	C																																																				
RESIDENCIAL	R-1 RESIDENCIAL NETA	P C (1-4)		PRINCIPAL: VIVIENDA COMPLEMENTARIO: 1.1.4																																																									
	R-2 RESIDENCIAL CON COMERCIO Y SERVICIO LOCALIZADO	P C (5) C (5)		PRINCIPAL: VIVIENDA COMPLEMENTARIO: 1.2.3 PRINCIPAL: 1.2. VIVIENDA COMPLEMENTARIO: 1.2.2. VIVIENDA																																																									
COMERCIO Y SERVICIOS	C-1 COMERCIO LOCALIZADO	C C C P P		PRINCIPAL: 1.2. VIVIENDA COMPLEMENTARIO: 1.2.2. VIVIENDA																																																									
	C-2 COMERCIO Y SERVICIOS LOCALIZADOS O AL POR MENOR	C C C P C P C C		PRINCIPAL: 3.4.5.6.12.13. COMPLEMENTARIO: 1.2.3.7.8.9. VIVIENDA																																																									
MULTIPLE	M-1 INDUSTRIAS Y SERVICIOS LOCALIZADOS	C C P P C P C P C P C P		PRINCIPAL: 1.2.3.6.9.12.13 COMPLEMENTARIO: 1.2.4.5.7.8.10.11. 13 Y VIVIENDA																																																									
	DOTACIONAL	D		COMPLEMENTARIO: 1.2. RESTRINGIDO: 3																																																									
AREA DE ACTIVIDAD	ZONA		USOS DEL SUELO																																																										
			<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="width: 20%;">1. COMERCIO</th> <th colspan="2" style="width: 20%;">2. INDUSTRIAL</th> <th colspan="2" style="width: 20%;">3. RESIDENCIAL</th> <th colspan="2" style="width: 20%;">4. SERVICIOS</th> <th colspan="2" style="width: 20%;">5. DIFUSIÓN</th> </tr> <tr> <th colspan="2">COMERCIO LOCAL Y ZONAL</th> <th colspan="2">COMERCIO JONAL Y METROPOLITANO</th> <th colspan="2">RESIDENCIAL</th> <th colspan="2">SERVICIOS</th> <th colspan="2">DIFUSIÓN</th> </tr> <tr> <th colspan="2">1.1-UNIVERSO O AL POR MENOR</th> <th colspan="2">1.2-ESPECIALIZADO</th> <th colspan="2">1.3-PENASO</th> <th colspan="2">2.1-INDUSTRIAL</th> <th colspan="2">2.2-INDUSTRIAL</th> </tr> <tr> <th>LOCAL</th> <th>ZONAL</th> <th>LOCAL</th> <th>ZONAL</th> <th>ZONAL</th> <th>ZONAL</th> <th>LOCAL</th> <th>ZONAL</th> <th>LOCAL</th> <th>ZONAL</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>P</td> <td>C</td> <td>P</td> <td>C</td> <td>P</td> <td>C</td> <td>P</td> <td>C</td> <td>P</td> <td>C</td> </tr> </tbody> </table>										1. COMERCIO		2. INDUSTRIAL		3. RESIDENCIAL		4. SERVICIOS		5. DIFUSIÓN		COMERCIO LOCAL Y ZONAL		COMERCIO JONAL Y METROPOLITANO		RESIDENCIAL		SERVICIOS		DIFUSIÓN		1.1-UNIVERSO O AL POR MENOR		1.2-ESPECIALIZADO		1.3-PENASO		2.1-INDUSTRIAL		2.2-INDUSTRIAL		LOCAL	ZONAL	LOCAL	ZONAL	ZONAL	ZONAL	LOCAL	ZONAL	LOCAL	ZONAL	P	C	P	C	P	C	P	C	P
1. COMERCIO		2. INDUSTRIAL		3. RESIDENCIAL		4. SERVICIOS		5. DIFUSIÓN																																																					
COMERCIO LOCAL Y ZONAL		COMERCIO JONAL Y METROPOLITANO		RESIDENCIAL		SERVICIOS		DIFUSIÓN																																																					
1.1-UNIVERSO O AL POR MENOR		1.2-ESPECIALIZADO		1.3-PENASO		2.1-INDUSTRIAL		2.2-INDUSTRIAL																																																					
LOCAL	ZONAL	LOCAL	ZONAL	ZONAL	ZONAL	LOCAL	ZONAL	LOCAL	ZONAL																																																				
P	C	P	C	P	C	P	C	P	C																																																				
RESIDENCIAL	R-3 RESIDENCIAL CON COMERCIO Y SERVICIO LOCALIZADO	R (4) C (5) C (5) R (4) C (5) C (5) R (3) (3)		COMPLEMENTARIO: 7.7.21 COMPLEMENTARIO: 5.6.6.62.65.67.72.81 RESTRINGIDO: 1.5.4.57.64																																																									
	C-3 COMERCIO LOCALIZADO	P P		PRINCIPAL: 1.2.3.7.8.9. VIVIENDA COMPLEMENTARIO: 7.7.21 PRINCIPAL: 1.2.3.7.8.9. VIVIENDA COMPLEMENTARIO: 5.3.5.54.55.56.58. 59.60.61.62.63.64.65.71.72.73.77.78.79.80. 82.83.90.94																																																									
COMERCIO Y SERVICIOS	C-4 COMERCIO Y SERVICIOS LOCALIZADOS EN EL AREA RESIDENCIAL	P C C C C C P P C R(2)		PRINCIPAL: 1.2.3.6.9.12.13 COMPLEMENTARIO: 5.6.6.62.65.67.72.81 RESTRINGIDO: 1.5.4.57.64																																																									
	M-2 INDUSTRIAS Y SERVICIOS LOCALIZADOS	C P C C C C C P P C R(2)		PRINCIPAL: 1.2.3.6.9.12.13 COMPLEMENTARIO: 5.6.6.62.65.67.72.81 RESTRINGIDO: 1.5.4.57.64																																																									
MULTIPLE	M-3 INDUSTRIAS Y SERVICIOS LOCALIZADOS	C P C C R(3)		PRINCIPAL: 1.2.3.6.9.12.13 COMPLEMENTARIO: 5.6.6.62.65.67.72.81 RESTRINGIDO: 1.5.4.57.64																																																									
	DOTACIONAL	D		PRINCIPAL: 1.2.3.6.9.12.13 COMPLEMENTARIO: 5.6.6.62.65.67.72.81 RESTRINGIDO: 1.5.4.57.64																																																									
AREA DE ACTIVIDAD	ZONA		USOS DEL SUELO																																																										
			<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="width: 20%;">1. COMERCIO</th> <th colspan="2" style="width: 20%;">2. INDUSTRIAL</th> <th colspan="2" style="width: 20%;">3. RESIDENCIAL</th> <th colspan="2" style="width: 20%;">4. SERVICIOS</th> <th colspan="2" style="width: 20%;">5. DIFUSIÓN</th> </tr> <tr> <th colspan="2">COMERCIO LOCAL Y ZONAL</th> <th colspan="2">COMERCIO JONAL Y METROPOLITANO</th> <th colspan="2">RESIDENCIAL</th> <th colspan="2">SERVICIOS</th> <th colspan="2">DIFUSIÓN</th> </tr> <tr> <th colspan="2">1.1-UNIVERSO O AL POR MENOR</th> <th colspan="2">1.2-ESPECIALIZADO</th> <th colspan="2">1.3-PENASO</th> <th colspan="2">2.1-INDUSTRIAL</th> <th colspan="2">2.2-INDUSTRIAL</th> </tr> <tr> <th>LOCAL</th> <th>ZONAL</th> <th>LOCAL</th> <th>ZONAL</th> <th>ZONAL</th> <th>ZONAL</th> <th>LOCAL</th> <th>ZONAL</th> <th>LOCAL</th> <th>ZONAL</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>P</td> <td>C</td> <td>P</td> <td>C</td> <td>P</td> <td>C</td> <td>P</td> <td>C</td> <td>P</td> <td>C</td> </tr> </tbody> </table>										1. COMERCIO		2. INDUSTRIAL		3. RESIDENCIAL		4. SERVICIOS		5. DIFUSIÓN		COMERCIO LOCAL Y ZONAL		COMERCIO JONAL Y METROPOLITANO		RESIDENCIAL		SERVICIOS		DIFUSIÓN		1.1-UNIVERSO O AL POR MENOR		1.2-ESPECIALIZADO		1.3-PENASO		2.1-INDUSTRIAL		2.2-INDUSTRIAL		LOCAL	ZONAL	LOCAL	ZONAL	ZONAL	ZONAL	LOCAL	ZONAL	LOCAL	ZONAL	P	C	P	C	P	C	P	C	P
1. COMERCIO		2. INDUSTRIAL		3. RESIDENCIAL		4. SERVICIOS		5. DIFUSIÓN																																																					
COMERCIO LOCAL Y ZONAL		COMERCIO JONAL Y METROPOLITANO		RESIDENCIAL		SERVICIOS		DIFUSIÓN																																																					
1.1-UNIVERSO O AL POR MENOR		1.2-ESPECIALIZADO		1.3-PENASO		2.1-INDUSTRIAL		2.2-INDUSTRIAL																																																					
LOCAL	ZONAL	LOCAL	ZONAL	ZONAL	ZONAL	LOCAL	ZONAL	LOCAL	ZONAL																																																				
P	C	P	C	P	C	P	C	P	C																																																				
RESIDENCIAL	R-4 RESIDENCIAL CON COMERCIO Y SERVICIO LOCALIZADO	R (4) C (5) C (5) R (4) C (5) C (5) R (3) (3)		COMPLEMENTARIO: 7.7.21 COMPLEMENTARIO: 5.6.6.62.65.67.72.81 RESTRINGIDO: 1.5.4.57.64																																																									
	C-5 COMERCIO LOCALIZADO	P P		PRINCIPAL: 1.2.3.7.8.9. VIVIENDA COMPLEMENTARIO: 7.7.21 PRINCIPAL: 1.2.3.7.8.9. VIVIENDA COMPLEMENTARIO: 5.3.5.54.55.56.58. 59.60.61.62.63.64.65.71.72.73.77.78.79.80. 82.83.90.94																																																									
COMERCIO Y SERVICIOS	C-6 COMERCIO Y SERVICIOS LOCALIZADOS EN EL AREA RESIDENCIAL	P C C C C C P P C R(2)		PRINCIPAL: 1.2.3.6.9.12.13 COMPLEMENTARIO: 5.6.6.62.65.67.72.81 RESTRINGIDO: 1.5.4.57.64																																																									
	M-4 INDUSTRIAS Y SERVICIOS LOCALIZADOS	C P C C R(3)		PRINCIPAL: 1.2.3.6.9.12.13 COMPLEMENTARIO: 5.6.6.62.65.67.72.81 RESTRINGIDO: 1.5.4.57.64																																																									
MULTIPLE	M-5 INDUSTRIAS Y SERVICIOS LOCALIZADOS	C P C C R(3)		PRINCIPAL: 1.2.3.6.9.12.13 COMPLEMENTARIO: 5.6.6.62.65.67.72.81 RESTRINGIDO: 1.5.4.57.64																																																									
	DOTACIONAL	D		PRINCIPAL: 1.2.3.6.9.12.13 COMPLEMENTARIO: 5.6.6.62.65.67.72.81 RESTRINGIDO: 1.5.4.57.64																																																									

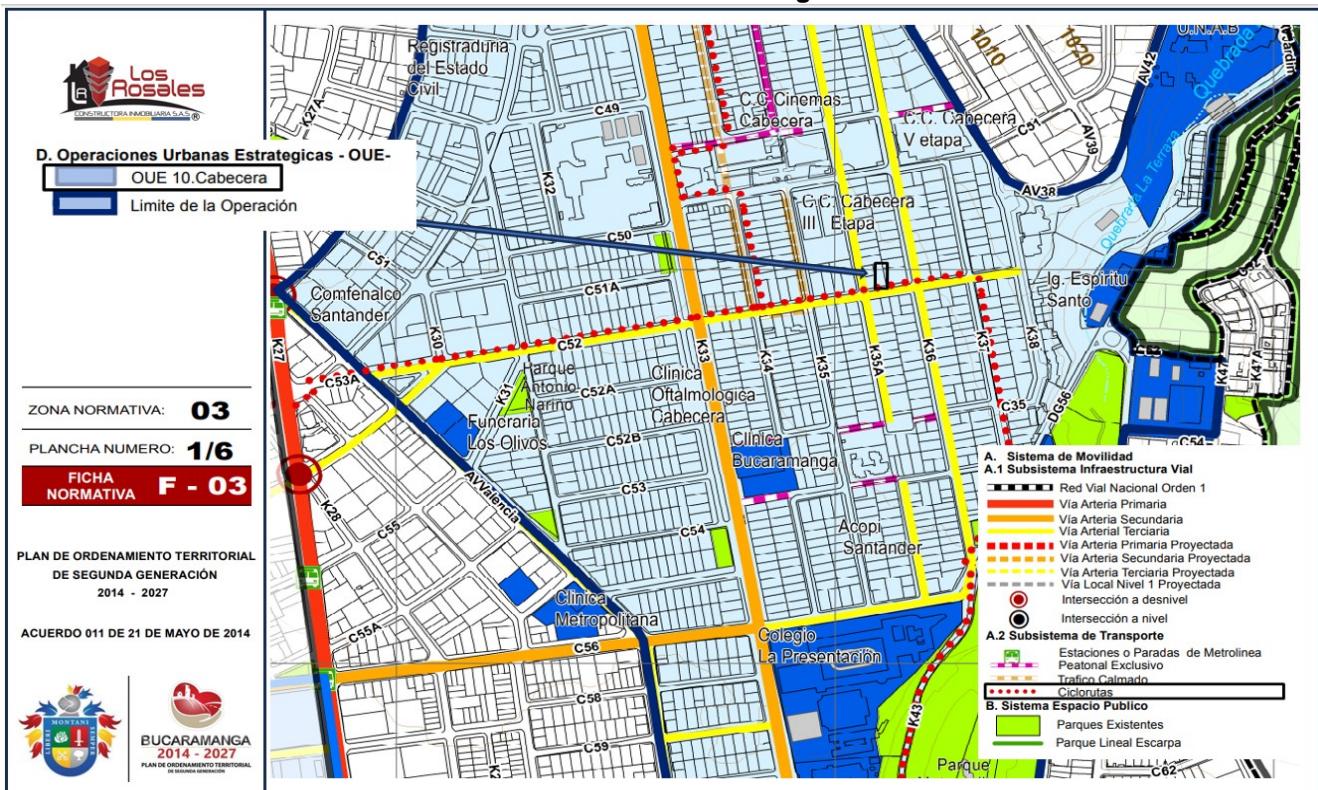
Plano Uso de suelo-actividad



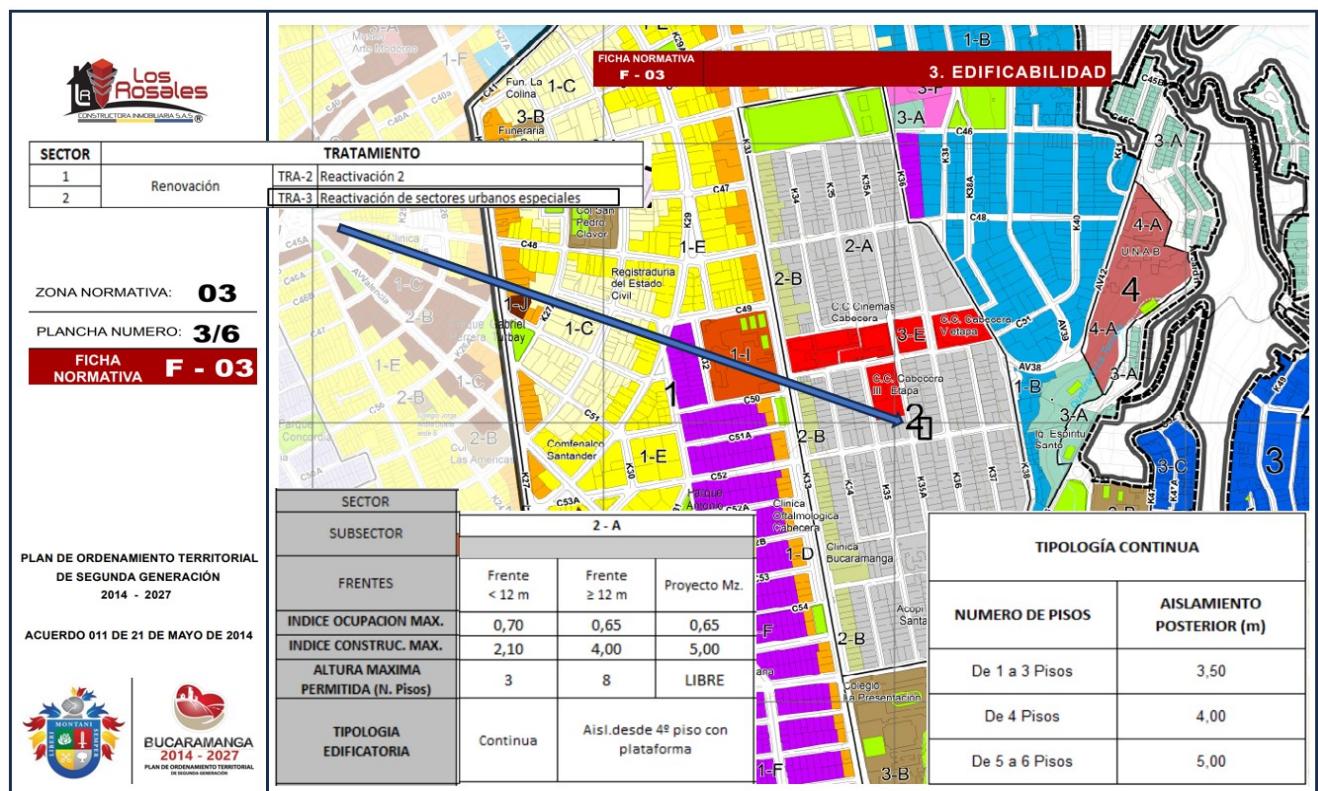
Plano Tratamiento urbanístico



Plano Actuaciones Estratégicas



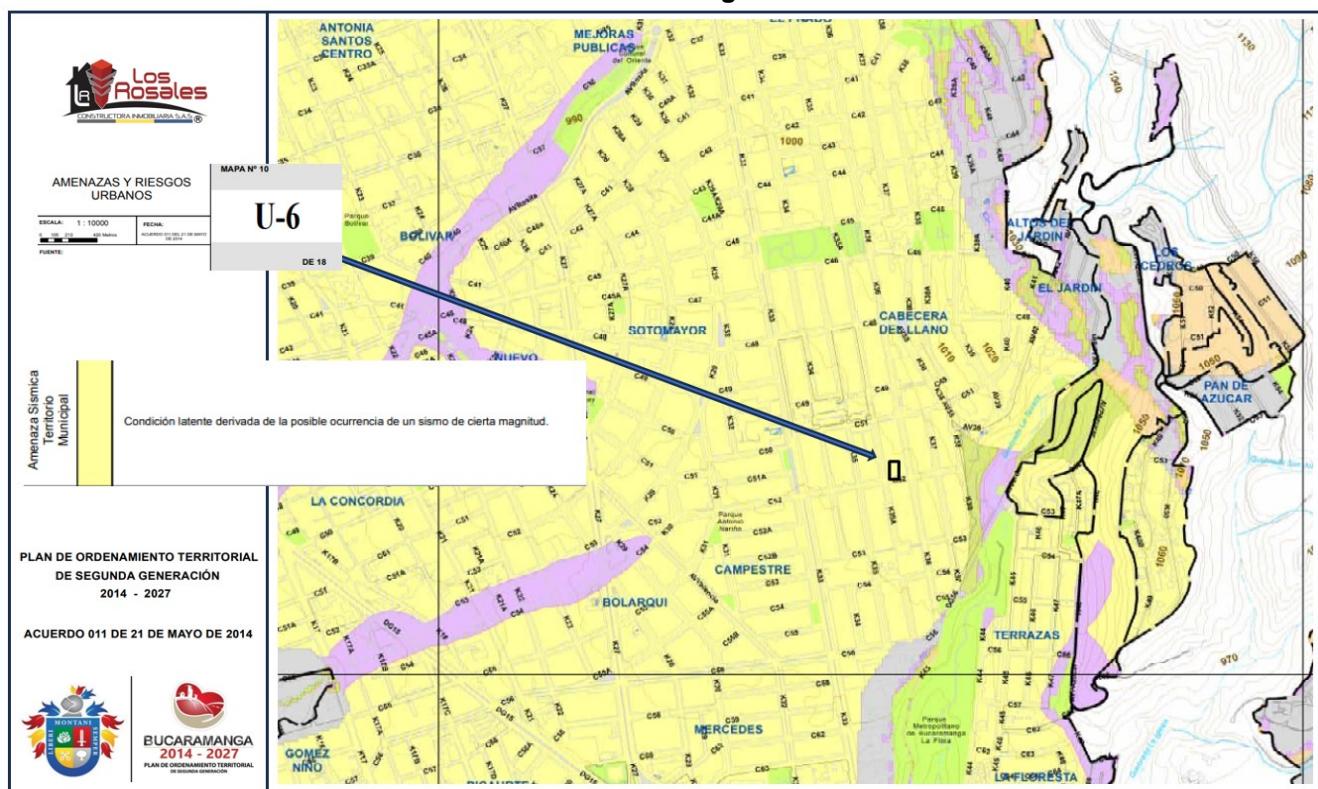
Plano edificabilidad



Aislamientos y Altura permitida



Plano de riesgos



INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1211	EscrituraDePropiedad	12/05/2023	Novena	Bucaramanga

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
300-44272	26/12/2023	68001010200000288001	Local 5000000000

Observación

Áreas tomadas de Escritura pública N° 1211 con fecha de 12/05/2023 de la notaría novena de Bucaramanga, certificado de libertad y tradición N° 300-44272 con fecha de 26/12/2023. Licencia de construcción en modalidad de modificación- ampliación con radicado 68001-2-23-0242 Curaduría 2 de Bucaramanga.

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS UNA CASA-QUINTA, UBICADA EN EL BARRIO CABECERA DEL LLANO, CUENTA CON UN ÁREA APROXIMADA DE 300.00 METROS CUADRADOS Y SE HALLA ALINDERADA ASI: POR EL NORTE, EN EXTENSION DE 11.00 METROS APROXIMADAMENTE, CON TERRENO QUE SON O FUERON DE URBANIZADORA DAVID PUYANA S.A.; POR EL SUR, EN 11.00 METROS CON LA CALLE 52; POR EL ORIENTE, EN EXTENSION DE 30.00 METROS ASI: EN 10.00 METROS CON TERRENOS DE HUGO SERRANO U. Y EN 20.00 METROS CON TERRENOS QUE SON O FUERON DE URBANIZADORA DAVID PUYANA S.A. Y POR EL OCCIDENTE, EN IGUAL EXTENSION DE 30.00 METROS CON TERRENOS QUE SON O FUERON DE URBANIZADORA DAVID PUYANA S.A.

La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

DEL ENTORNO

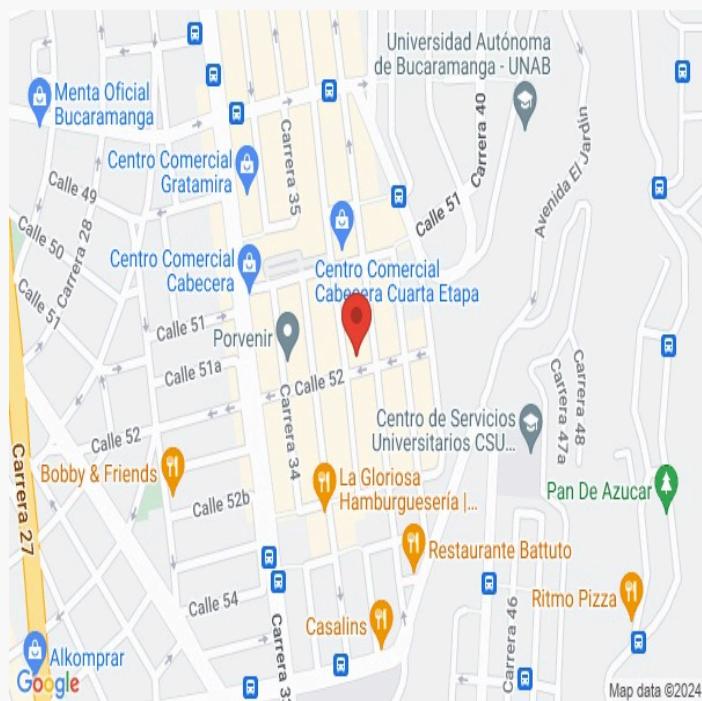
SERVICIOS PÚBLICOS		AMOBLAMIENTO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	NO	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	NO	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	NO	Alamedas	NO
Gas	SI	NO	Ciclo rutas	NO

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Comercial	Área de actividad	Mixta.	Demanda / Interés	Media
Estrato	6	Barrio legal	Si	Topografía	Ligera
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	300-400	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	300-400	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	300-400	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	300-400	Tipo de vía	Vía de acceso vehicular	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	300-400			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	El inmueble está rodeado de proyectos de vivienda, corredores comerciales, centros educativos, parques, zonas verdes, zonas recreativas, vías principales y cerca al centro del municipio, con permanente movilización de transporte urbano. Las vías de acceso, andenes y sardineles se encuentran en muy buen estado.				

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: Calle 52 # 35A - 21 | Cabecera del Llano | Bucaramanga | Santander



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 7.113668140952848
GEOGRAFICAS : 7° 6' 49.2042''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.1085120433172
GEOGRAFICAS : 73° 6' 30.6432''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Cabecera del Llano sobre la cara 36	\$1,700,000,000	0.90	\$1,530,000,000	3183471765	300	330.80	\$1,400,000	\$463,120,000
2	Carrera 34 entre calles 51 y 52 CABecera	\$1,400,000,000	0.90	\$1,260,000,000	317-7674292	243.75	283.75	\$1,300,000	\$368,875,000
3	Barrio Cabecera del Llano	\$2,450,000,000	0.90	\$2,205,000,000	3208142664	356.25	412	\$2,000,000	\$824,000,000
Del inmueble					300	0			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$1,066,880,000	\$3,556,267	1.0	1.0	1.00	\$3,556,267
2	\$891,125,000	\$3,655,897	1.0	1.0	1.00	\$3,655,897
3	\$1,381,000,000	\$3,876,491	1.0	1.0	1.00	\$3,876,491
				PROMEDIO	\$3,696,218.44	
				DESV. STANDAR	\$163,875.81	
				COEF. VARIACION	4.43%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$3,696,218.00	AREA	300	TOTAL	\$1,108,865,400.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$0.00	AREA	0	TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL		\$1,108,865,400.00				

Observaciones:

[https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/202401121401954510-fusionado%20\(1\).pdf](https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/202401121401954510-fusionado%20(1).pdf)

Enlaces:

1-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/cabecera-del-llano/bucaramanga/10244592>

2-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-lote-en-venta/cabecera-del-llano/bucaramanga/10177274>

3-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/cabecera-del-llano/bucaramanga/7903865>

MERCADO 2

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1		\$0		\$0				\$0	\$0
2		\$0		\$0				\$0	\$0
3		\$0		\$0				\$0	\$0
4		\$0		\$0				\$0	\$0

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$0	\$0			0.00	\$0
2	\$0	\$0			0.00	\$0
3	\$0	\$0			0.00	\$0
4	\$0	\$0			0.00	\$0
					PROMEDIO	\$0.00
					DESV. STANDAR	\$0.00
					COEF. VARIACION	0.00%

TERRENO CONSTRUCCION	ADOPTADO	\$0.00	AREA		TOTAL	\$0.00
	ADOPTADOM2	\$0.00	AREA		TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$0.00					

Observaciones:

Enlaces:

FOTOS General

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Local



Local



Local



Local



FOTOS General



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---Matrícula inmobiliaria: M.I.--- Certificado de libertad y tradición: CLT--- SIN INFORMACIÓN: S/I ----- 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 valuaria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

2. Método de capitalización de rentas o ingresos: Es la técnica valuaria 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 valuador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO CO_PRG_2023_4203639



PIN de Validación: bdb30b1c

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

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
 https://www.ana.org.co
 Carrera 10 # 10-300
 Bogotá D.C - Colombia
 Líneas principales de atención A.M.R.
 En Bogotá: 588 97 46
 A Nivel Nacional: 01-8000 422 840

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
 NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20010 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) EDINSON RICARDO ESCOBAR GÁFARO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1102365271, se encuentra inscrib(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 06 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de avalador AVAL-1102365271.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) EDINSON RICARDO ESCOBAR GÁFARO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
06 Abr 2018Régimen
Régimen de TransiciónFecha de actualización
28 Ene 2021Régimen
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
26 Feb 2020Régimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Feb 2020Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: bdb30b1c

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

ANALOGICO ALTA CALIDAD
<http://analogo.org.co>
 Calle 100 # 10-300
 Bogotá D.C - Colombia
 Líneas principales de atención A.M.R.
 En Bogotá 160 91 46
 A Nivel Nacional: 01-8000 422 840

Categoría 4 Obras de Infraestructura**Alcance**

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

Fecha de inscripción
26 Feb 2020Régimen
Régimen Académico**Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos****Alcance**

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
26 Feb 2020Régimen
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
26 Feb 2020Régimen
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
26 Feb 2020Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: bdb30b1c

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

ANALOGICO
<http://analogico.org.co>
 Carrera 10 # 10-300
 Bogotá D.C - Colombia
 Líneas principales de atención A.M.R.
 En Bogotá 160 91 46
 A Nivel Nacional: 01-8000 422 840

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales**Alcance**

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

Fecha de inscripción
26 Feb 2020Régimen
Régimen Académico**Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares****Alcance**

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

Fecha de inscripción
26 Feb 2020Régimen
Régimen Académico**Categoría 10 Semovientes y Animales****Alcance**

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

Fecha de inscripción
26 Feb 2020Régimen
Régimen Académico**Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio****Alcance**

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

Fecha de inscripción
26 Feb 2020Régimen
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: bdb30b1c

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

autorregulador nacional de avalúadores
https://anavenezuela.org.co
Calle 13 # 10-300
Bogotá D.C - Colombia
Líneas principales de atención A.M.R.
En Bogotá: 589 97 46
A Nivel Nacional: 01-8000 422 840

Fecha de inscripción
26 Feb 2020Régimen
Régimen Académico

Categoria 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 de recho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
26 Feb 2020Régimen
Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 31 de Octubre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: PIEDECUESTA, SANTANDER
 Dirección: MANZANA T CASA 375 BARRIO PASEO CATALUÑA
 Teléfono: 3046 109294
 Correo Electrónico: eresga85@yahoo.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
 Técnico Laboral Por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación - Corporación Técnica y Empresarial Kaizen

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) **EDINSON RICARDO ESCOBAR GÁFARO**, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1102365271

El(la) señor(a) **EDINSON RICARDO ESCOBAR GÁFARO** se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autoregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN de Validación: bdb30b1c



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



autorregulador nacional de avaluadores
http://anav.org.co
Carrera 10 # 10-300
Bogotá D.C - Colombia
Líneas gratuitas de atención A.M.R.
En Bogotá 160 91 46
A Nivel Nacional: 01-8000 422 840

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

bdb30b1c

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Enero del 2024 y de vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suárez
Representante Legal



MUNICIPIO DE
BUCARAMANGA

MUNICIPIO DE BUCARAMANGA
SECRETARIA DE HACIENDA
TESORERIA GENERAL

Copia

CERTIFICA QUE:

Con C.C. o NIT:

LAGUADO VEGA GONZALO

000002893329

PAZ Y SALVO Nro. :

2533385

SE ENCUENTRA A PAZ Y SALVO:

CON EL TESORERO MUNICIPAL POR CONCEPTO DE: IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO
Según recibo oficial: 007001BL000248371

Predio Nro.:

680010102000002880015000000000

Señor contribuyente:

Dirección:

C 52 35A 21 BR CABECERA DEL LLANO

El Presente paz y salvo se expide bajo la liquidación oficial del año gravable 2020 practicada sin actualización catastral en razón a que continua suspendida la resolución que puso en vigencia la misma, por lo tanto si es confirmada dicha actualización se procederá a realizar reliquidación del impuesto haciendo exigible a cargo del propietario o poseedor actual el saldo que resulte pendiente de pago. Lo anterior atendiendo lo previsto en le Art. 60 de la ley 1430 de 2010.

Avaluo:

\$ 713.308.000,00

Valido hasta:

31 de Diciembre de 2023

Usado para:

Escrituras

Expedido en Bucaramanga el:

11 de Mayo de 2023

JUAN DIEGO RODRIGUEZ CORTES
TESORERO(A) GENERAL DEL MUNICIPIO

Código de verificación



NOTA: SI POSTERIORMENTE A LA EXPEDICIÓN DEL PAZ Y SALVO LA AUTORIDAD CATASTRAL MODIFICA LA INFORMACIÓN FISCAL, SU EXPEDICIÓN NO CONSTITUYE DESCONOCIMIENTO DE LA RELIQUIDACIÓN QUE TENGA QUE PRACTICAR LA SECRETARIA DE HACIENDA (Artículo 344 Acuerdo 044 de 2008)

Registrado por: Notaria 9 - notaria9bga; Impreso por notaria9bga, Fec. Imp.:11/05/2023 11:53:33 a.m.190.13.17.193

Estampilla: Nro. 2502300197928, Fec.: 10/04/2023

PAZ Y SALVO Nro. :

2533386

CERTIFICA QUE:

Con C.C. o NIT:

LAGUADO VEGA GONZALO

000002893329

SE ENCUENTRA A PAZ Y SALVO:
CON EL TESORERO MUNICIPAL POR CONCEPTO DE: CONTRIBUCION VALORIZACIÓN

Predio Nro.: 680010102000002880015000000000
Dirección: C 52 35A 21 BR CABECERA DEL LLANO
Avaluo: \$ 713.308.000,00
Valido hasta: 30 de Junio de 2023
Usado para: Escrituras
Expedido en Bucaramanga el: 11 de Mayo de 2023

JUAN DIEGO RODRIGUEZ CORTES
TESORERO(A) GENERAL DEL MUNICIPIO

NOTA: SI POSTERIORMENTE A LA EXPEDICIÓN DEL PAZ Y SALVO LA AUTORIDAD CATASTRAL MODIFICA LA INFORMACIÓN FISCAL, SU EXPEDICIÓN NO CONSTITUYE DESCONOCIMIENTO DE LA RELIQUIDACIÓN QUE TENGA QUE PRACTICAR LA SECRETARIA DE HACIENDA (Artículo 344 Acuerdo 044 de 2008)

Código de verificación



Registrado por: Notaria 9 - notaria9bga, Impreso por notaria9bga, Fec. Imp.:11/05/2023 11:53:33 a.m.190.13.17.193

Estampilla: Nro. 2502300197928, Fec.: 10/04/2021



CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA

Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez

RESOLUCION N° 23-0417 del 9 de agosto de 2023

Por la cual se declara un ACTO DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIÓN y se concede una licencia de CONSTRUCCIÓN en la modalidad de MODIFICACIÓN-AMPLIACIÓN

Radicación: 68001-2-23-0242

El Curador Urbano No. 2 de Bucaramanga, en uso de sus facultades legales y las conferidas por la Ley 388 de 1997, la Ley 400 de 1997, la ley 810 de 2003, la ley 1796 de 2016, el Decreto 1077 de 2015, el Decreto 2218 de 2015, el Decreto 1197 de 2016, el Decreto 1203 de 2017, el Decreto 1783 de 2021, el Acuerdo Municipal 011 del 21 de mayo de 2014 P.O.T. de Bucaramanga, y:

CONSIDERANDO:

1. Que Luis Alberto Galarza Laiton, con cédula(s) de ciudadanía N°, 1.098.713.317, en su calidad de apoderado de Henry Fabian Castellanos Calderón, con cédula(s) de ciudadanía N°, 1.098.764.656, en su calidad de representante legal de MENTA OFICIAL S.A.S , con Nit N°. 901.255.244-3, en su calidad de propietario(s) del predio localizado en la Calle 52 #35A - 21 barrio Cabecera del llano del Municipio de Bucaramanga, identificado con el número catastral 68001-01-02-0288-0015-000 y numero predial nacional -NPN 68001-01-02-00-00-0288-0015-0-00-00-0000 y folio de matrícula inmobiliaria 300-44272 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, con un área de 328,00m²(Según Certificado de Plano predial Catastral No.11028 del 23 de junio de 2023 expedido por Area Metropolitana de Bucaramanga), ha(n) solicitado un ACTO DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIÓN y una licencia de CONSTRUCCIÓN en la modalidad de MODIFICACIÓN-AMPLIACIÓN, para destinación Comercio y/o Servicio.
2. Que la solicitud de licencia a que se refiere el numeral anterior ha sido presentada de conformidad con los requisitos exigidos por los artículos 2.2.6.4.2.2 y 2.2.6.1.2.1.7 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 15 del Decreto 1783 de 2021 y la resolución 1026 de 2021, dándose el trámite previsto en las normas que regulan la expedición de licencias de Urbanización y Construcción.
3. Que el proyecto fue radicado el 16 de junio de 2023 y el día 4 de julio de 2023 se radico en legal y debida forma el proyecto para el predio ubicado en la Calle 52 #35A - 21.
4. Que de acuerdo con el artículo 2.2.6.4.1.1 del Decreto 1077 de 2015, el reconocimiento de edificaciones es la actuación por medio de la cual el curador urbano declara la existencia de los desarrollos arquitectónicos que se ejecutaron sin obtener tales licencias siempre y cuando cumplan con el uso previsto por las normas urbanísticas vigentes y que la edificación se haya concluido como mínimo cinco (5) años antes de la solicitud de reconocimiento. Este término no aplicará en aquellos casos en que el solicitante deba obtener el reconocimiento por orden judicial o administrativa.
5. Que en cumplimiento de lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 16 del Decreto 1783 de 2021, se citó a los vecinos colindantes del predio objeto de la solicitud de licencia el día 5 de julio de 2023, para que se hagan parte y puedan hacer valer sus derechos, de los cuales ninguno de ellos se hizo parte.
6. Que en cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 16 del Decreto 1783 de 2021, el solicitante de la licencia instaló una valla en un lugar visible en la cual se advirtió a terceros sobre la iniciación de trámite administrativo, allegando al expediente una fotografía de la misma día 21 de junio de 2023.
7. Que el Artículo 3 del Decreto 1197 del 2016 que modifica el artículo 2.2.6.1.2.1.5. del Decreto 1077 del 2015, establece que podrán ser titulares de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción los titulares de derechos reales principales, los propietarios del derecho de domino a título de fiducia y los fideicomitentes de las mismas fiducias, de inmuebles objeto de la solicitud.
8. Que dando cumplimiento a lo estipulado en el Artículo 471 del Acuerdo 011 de 2014, esta Curaduría remitió el día 6 de julio de 2023 a la Subsecretaría de Planeación el Acto de reconocimiento radicado con el fin de obtener respuesta a la solicitud enviada a la secretaría de planeación municipal. Obteniendo respuesta el 19 de julio de 2023 con el informe técnico 2-GDT-202307-00061989 del 12 de julio de 2023.
9. Que el titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extracontractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma. Cuando los profesionales que suscriben el formulario único nacional para la solicitud de licencias se desvinculen de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra, deberán informar de este hecho al curador



CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA
Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez

RESOLUCION N° 23-0417 del 9 de agosto de 2023

- urbano o a la autoridad municipal o distrital encargada de expedir las licencias, según corresponda, quien de inmediato procederá a requerir al titular de la licencia para que informe de su reemplazo en un término máximo de 15 días hábiles, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.1.15 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 5 del Decreto 1203 de 2017.
10. Que de conformidad con el artículo 2.2.6.1.2.3.3 del Decreto 1077 de 2015, 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 aun cuando sean enajenados.
11. Que el proyecto objeto de la solicitud fue revisado y aprobado de acuerdo con la normatividad vigente, desde el punto de vista técnico, jurídico, estructural, urbanístico y arquitectónico por la División Técnica y Jurídica de esta Curaduría, en concordancia con el artículo 2.2.6.1.2.2.3. del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 7 del Decreto 1203 de 2017.
12. Que, una vez aprobado el proyecto, se da viabilidad el día **28 de julio de 2023** los cuales tiene un término de 30 días hábiles hasta el día **12 de septiembre de 2023**, y allegan los pagos el día **4 de agosto de 2023**.
13. Que el proyecto presentado 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 1538 de 2005, el Decreto 1077 de 2015 y Normas Técnicas Colombianas que tratan la accesibilidad a medios físicos emitidas por el ICONTEC.
14. Que 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 Bucaramanga, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones técnicas:
- Estructuralmente el proyecto consiste en una edificación de TRES (3) niveles localizada en el municipio de Bucaramanga clasificado como zona de amenaza sísmica alta, consta de un sistema estructural combinado de muros de concreto con disipación especial de energía DES y pórticos de acero no resistentes a momento , placa de entre piso corresponde a un Steel Deck de 2" soportada sobre viguetas metálicas con apoyos articulados, la cubierta corresponde a una cubierta liviana, cuenta con un sistema de cimentación de zapatas aisladas unidas por vigas de amarre. El grupo de uso de la edificación es 1, no se requiere revisión independiente. Los materiales utilizados según el diseñador son f_c de 21 MPa y f_y de 420 MPa, perfilería estructural ASTM A572 grado 50, platinas ASTM A572 grado 50, soldaduras E7018. El grado de desempeño de los elementos no estructurales es bajo..
 - 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, éstos deben ser independientes y no podrá existir servidumbre de vista hacia los predios vecinos.
 - No se permite ocupar la vía pública (andén y calzada) con materiales y residuos de construcción.
 - Durante la ejecución de las obras debe tenerse en cuenta lo establecido en la Resolución 0472 del 28 de febrero de 2017 del Ministerio de Ambiente, donde se reglamenta la gestión integral de los residuos generados en las actividades de construcción y demolición.
15. Que el incumplimiento de las obligaciones previstas en la presente resolución, y demás disposiciones urbanísticas vigentes acarrearán para el titular la aplicación de las sanciones previstas en la Ley 388 de 1997, la Ley 810 de 2003 y la Ley 1796 de 2016,, sin perjuicio de las sanciones aplicables al responsable del proyecto.
16. Frente a lo estipulado en **el informe técnico 2-GDT-202307-00061989 del 12 de julio de 2023**, frente a la restitución de espacio público, se debe por el titular dar cumplimiento a ello conforme al Manual de Diseño para el Espacio Público, y de ser necesario en los términos del Decreto 1077 de 2015 artículo 2.2.6.1.1.12, obtener la respectiva Licencia de Intervención y Ocupación de Espacio Público, a fin de adecuar el espacio público, trámite que deberá efectuar ante el Municipio, ello teniendo en cuenta que es el ente competente de autorizar la ejecución de dichas obras.
17. En lo que respecta a la compensación de parqueaderos establecida en **el informe técnico 2-GDT-202307-00061989 del 12 de julio de 2023**, indicamos que se procede a dar cumplimiento a lo establecido en el Decreto 1077 de 2015, y el Acuerdo 011 de 2014 artículo 471, respecto al procedimiento de solicitudes de acto de reconocimiento, ello teniendo en cuenta que a través de dicho artículo se reguló las normas urbanísticas con las cuales deben cumplir los reconocimientos además de lo definido en el inciso segundo del artículo 2.2.6.4.1.1



CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA

Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez

RESOLUCION N° 23-0417 del 9 de agosto de 2023

Decreto 1077 de 2015; no siendo procedente por parte de los Curadores actuar de otra forma no determinada en las normas previstas para ello.

Frente a lo estipulado en el informe técnico 2-GDT-202307-00061989 del 12 de julio de 2023, frente a la restitución de espacio público, se debe por el titular revistas para ello. Al respecto señala el artículo 471 del Acuerdo 011 de 2014:

“...Artículo 471º. Reconocimiento de la existencia de edificaciones. Además de las condiciones señaladas en el Decreto 1469 de 2010 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, en el proceso de reconocimiento de edificaciones en el municipio de Bucaramanga se observará lo siguiente:

1. El Curador Urbano debe comunicar, dentro de los cinco días hábiles siguientes al recibo de la solicitud de reconocimiento, adjuntando copia de todos los documentos exigidos en el Decreto 1469 de 2010 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, a la Subsecretaría de Planeación Municipal o la dependencia que haga sus veces, la cual procederá a:

a. Hacerse parte dentro del trámite, lo cual implica que se debe notificar de todas las actuaciones que se expidan.

b. Constatar que el levantamiento arquitectónico de la construcción presentado al Curador coincida con lo construido en el sitio, para lo cual practicará visita de verificación al predio objeto de reconocimiento.

c. Verificar que la construcción a reconocer no ocupe total o parcialmente el espacio público que incluye los bienes de uso público, así como los antejardines y los componentes de los perfiles viales que se adopten en este Plan de Ordenamiento Territorial.

d. Verificar que no se hayan desarrollado construcciones en el aislamiento posterior del predio, que para estos efectos será de tres metros (3 m) en construcciones hasta de tres (3) pisos y de cinco metros (5 m) en construcciones que superen dicha altura.

e. Verificar el cumplimiento de los requisitos exigidos por el decreto 1469 de 2010 o la normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.

2. En caso que la solicitud presente incumplimiento de algunos de los aspectos referenciados anteriormente, los mismos se pondrán en conocimiento del Curador Urbano que adelante la actuación para que lo tenga en cuenta al momento de decidir la solicitud de reconocimiento de la edificación.

3. Cuando se presente conjuntamente solicitudes de reconocimiento y de licencia de construcción salvo la modalidad de modificación, el acto de reconocimiento se podrá otorgar si cumple con las condiciones para el reconocimiento, y la licencia de construcción debe cumplir integralmente con las normas vigentes al momento de la radicación de la solicitud En todo caso, en los planos y cuadros de áreas del proyecto se deberá indicar con toda precisión las áreas que corresponden al reconocimiento y a la licencia de construcción, y en caso de tramitarse modificación sobre el reconocimiento deberá incluirse como parte del acto administrativo un plano que señale con claridad el estado del inmueble reconocido y otro que identifique las modificaciones que se realizarán al mismo. (Subrayas y negrillas fuera del texto original).

4. En caso que la Subsecretaría de Planeación decida interponer recurso de apelación contra el acto de reconocimiento y/o la licencia de construcción, los mismos serán tramitados y resueltos por el Secretario de Planeación quien los resolverá sin que haya participación de la Subsecretaría de Planeación.

5. Cuando con el acto de reconocimiento se tramite licencia de construcción en las modalidades de ampliación o adecuación el área ampliada y/o adecuada debe cumplir con todas las normas urbanísticas vigentes. En todo caso no es procedente el trámite de reconocimiento y de licencia de construcción en la modalidad de obra nueva. Para esta última modalidad de licencia (obra nueva) se debe aplicar la totalidad de las normas urbanísticas vigentes...”

Ahora, si bien, el artículo 32 del Acuerdo 065 de 2006, en su numeral 2 establece que la Curaduría Urbana exigirá los cupos de parqueaderos necesarios para cada establecimiento, de acuerdo con los cuadros de la cuota mínima de parqueos para zonas de comercio - servicios, dotacionales e industriales establecidas en Plan de Ordenamiento Territorial, la respectiva Ficha Normativa y/o Plan Zonal de Estacionamientos y Parqueaderos, y /o plan parcial, o instrumentos complementarios establecidos por el POT; bajo esta premisa normativa, es en el POT donde se define al cuota mínima de parqueaderos; luego en los procedimientos para la compensación de parqueaderos en actos de reconocimiento con o sin licencia de modificación, no se encuentra definido por el Municipio de Bucaramanga, que se deba exigir por parte de los Curadores, a excepción del acto de reconocimiento con licencia de ampliación y/o adecuación, compensación de cupos de parqueadero. Por consiguiente, no es posible por parte nuestra al no ser exigido dicho requisito en el POT, componente normativo en el cual los Municipios pueden regular las normas urbanísticas, con las además del uso del suelo deben cumplir los actos de reconocimiento para ser expedidos, realizar un procedimiento no previsto en el trámite de Reconocimientos de Edificaciones con o sin licencia de construcción en la modalidad de modificación, como es el requerir compensación de parqueaderos. Área generadora comercio 272.00 m² según código de uso POT se requiere un cupo de parqueadero por cada 50.00m², para el proyecto se requiere 5 cupos de parqueadero, de los cuales 3



CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA
Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez

RESOLUCION N° 23-0417 del 9 de agosto de 2023

cupos de parqueadero se dejan en el proyecto correspondiente al área ampliada y quedarían dos cupos de parqueadero por compensar.

No obstante lo anterior, en los actos de reconocimiento con licencia de ampliación y adecuación, si es un requisito el cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes, entre ellas, lo concerniente a la exigencia de cupos de parqueadero asociados al uso de suelo, debiendo los titulares de los trámites dar cumplimiento a ello.

En lo que corresponde a la compensación transitoria de cupos de parqueadero definidos en el Acuerdo 011 de 2014 Artículo 364, y regulado en el Decreto 0198 de 2015, en caso que se requiera para desarrollar el uso del suelo cupos de parqueaderos, esto es, para el funcionamiento de los establecimientos de comercio, dotacional, y/o industrial, según el caso, el titular del trámite, deberá efectuar la compensación transitoria del deber urbanístico de provisión de cupos de parqueo para predios que desarrollen usos distintos a la vivienda, trámite que deberá efectuar ante el Municipio, Secretaría de Planeación, conforme a lo que dicha entidad establezca respecto al número de cupos a proveer.

R E S U E L V E:

ARTÍCULO 1º. Declarar un **ACTO DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIÓN** y conceder licencia de **CONSTRUCCIÓN** en la modalidad de **MODIFICACIÓN-AMPLIACIÓN**, para destinación **Comercio y Servicio**, en el predio localizado en la **Calle 52 #35A - 21** barrio **Cabecera del llano**, del Municipio de Bucaramanga, identificado con el número catastral **68001-01-02-0288-0015-000** y numero predial nacional **-NPN 68001-01-02-00-00-0288-0015-0-00-00-0000** y folio de matrícula inmobiliaria **300-44272** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, a nombre de **MENTA OFICIAL S.A.S**, en su calidad de propietario(s), para que en concordancia con el P.O.T. del Municipio de Bucaramanga, efectúe las obras de conformidad con los planos, documentos técnicos aprobados y disposiciones urbanísticas y ambientales vigentes.

PARÁGRAFO. Las obras autorizadas en la presente resolución se describen así: **Acto de Reconocimiento y Licencia de Construcción en modalidad de Modificación y Ampliación, para una edificación de uso comercio y/o servicios, en un lote con área de 328,00m² Segundo Certificado de Plano predial Catastral No.11028 del 23 de junio de 2023 expedido por Área Metropolitana de Bucaramanga.** Se reconoce inicialmente una edificación de un (1) Piso y terraza, con (3) unidades de comercio y/o servicios, con un total de área construida reconocida de 323,21m². se adiciona la licencia de construcción en modalidad de modificación para el cumplimiento normativo actual vigente, acerca del aislamiento posterior, liberar ocupación del espacio público y para fines de diseño, con un total de área de modificación de 302.04m². Teniendo en cuenta el artículo 2.2.6.1.2.2.5 y 2.2.6.4.1.1 del Decreto 1077 del 2015, se informó y se envió copia del reconocimiento a la secretaría de Planeación Municipal el día 6 de julio de 2023 mediante oficio, dando cumplimiento a lo establecido en el Artículo 471 del Acuerdo 011 de 2014, se recibe respuesta el 19 de julio de 2023 el informe técnico 2-GDT-202307-00061989 del 12 de julio de 2023. Se realiza las siguientes intervenciones: modificación con un área de 302,04m² en primer piso y parte del segundo piso y la ampliación del segundo piso y el tercer piso en una areaade 365.56m², para un area total intervenida de 667.60m², Finalmente quedando el proyecto conformado por Dos (2) unidades de comercio y/o servicios, así: Una (1) Unidad de Comercio y servicios (Local No.1), ubicado en primer y segundo piso, según código de uso POT No.3 y 12 a escala zonal y Una (1) Unidad de Comercio y servicios (Local No.2), ubicada en el tercer piso, según código de uso POT No.15 a escala Local y No.16 a escala Zonal, en Tres (3) pisos, cuenta con Tres (3) cupos de parqueadero de vehículo, con un total de área construida de la edificación después de la intervención de 659,18m². Cumple con título J y K según la NSR10, Se aprueba según norma urbana No.23-0094NU, el índice de ocupación existente y el índice de construcción 2.0, tipología continua; Se aprueba el reconocimiento de la edificación existente teniendo en cuenta los artículos 6 y 7 de la Ley 1848 de 2017, lo establecido en el Decreto 1077 de 2015, el artículo 471 del Acuerdo 011 de 2014. Se aplica el artículo 313 del Acuerdo 011 de 2014 aplicación de índices parágrafo 1º En las zonas con tratamiento de reactivación en la sub modalidad de sector urbano especial, los predios con usos diferentes a vivienda, independiente del área de actividad, podrán ocupar el aislamiento posterior en primer, segundo y tercer piso, debiendo aplicar los aislamientos exigidos a partir del cuarto piso y/o placa de cubierta del tercer piso según la tipología edificatoria de la zona normativa". ANEXOS: Declaración juramentada de antigüedad de la edificación, peritaje técnico estructural. CONSIDERACIONES ESTRUCTURALES: Estructuralmente el proyecto consiste en una edificación de TRES (3) niveles localizada en el municipio de Bucaramanga clasificado como zona de amenaza sísmica alta, consta de un sistema estructural combinado de muros de concreto con disipación especial de energía DES y pórticos de acero no resistentes a momento , placa de entre piso corresponde a un Steel Deck de 2" soportada sobre viguetas metálicas con apoyos articulados, la cubierta corresponde a una cubierta liviana, cuenta con un sistema de cimentación de zapatas aisladas unidas por vigas de amarre. El grupo de uso de la edificación es 1, no se requiere revisión independiente. Los materiales utilizados según el diseñador son f_c de 21 MPa y f_y de 420 MPa, perfilera estructural ASTM A572 grado 50, platinas ASTM A572 grado 50, soldaduras E7018. El grado de desempeño de los elementos no estructurales es bajo. Debe cumplir con manejo del espacio público determinado en el Decreto 067 de 2008, relacionado con el Manual para el Diseño y Construcción del Espacio Público de



CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA

Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez

RESOLUCION N° 23-0417 del 9 de agosto de 2023

Bucaramanga. La presente actuación no otorga autorización ni licencia ningún tipo de construcción adicional a la indicada en planos. Los daños causados en la ejecución de las obras son responsabilidad del titular de la licencia. Por el contenido de los planos que se aprueban, estos no son válidos para propiedad horizontal (Art. 6 Ley 675 de 2001). Coordenadas Magna Sirgas: Punto 1: X:1107042.8261 y Y:1278507.0461; Punto 2: X:1107053.6273 y Y:1278509.0471; Punto 3: X:1107047.8413 y Y:1278477.7025; Punto 4: X:1107058.6977 y Y:1278479.8395. Estas obras no podrán iniciarse hasta tanto no se encuentre ejecutoriada la presente providencia, previa cancelación de los impuestos y las expensas correspondientes.

ARTÍCULO 2º. Los planos que contienen los diseños arquitectónicos y estructurales; así como las memorias de cálculo y estudios geotécnicos, han sido debidamente aprobados por la Curaduría Urbana 2 de Bucaramanga y hacen parte integral de la presente resolución.

ARTÍCULO 3º. El titular de la licencia deberá dar cumplimiento de las siguientes obligaciones, establecidas en el artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 23 del Decreto 1783 de 2021:

- 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, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
- d. Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del decreto 1077 de 2015.
- e. Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto.
- f. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que remplazará a aquél que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
- g. Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
- h. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
- i. 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.
- j. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
- k. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
- l. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.

ARTÍCULO 4º. El titular de la licencia, tal como lo establece el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015, 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. En caso de obras que se desarrollen en edificios o conjunto sometidos al régimen de propiedad horizontal se instalará un aviso en la cartelera principal del edificio o conjunto, o en un lugar de amplia circulación que determine la administración. En caso de obras menores se instalará un aviso de treinta (30) centímetros por cincuenta (50) centímetros. La valla o aviso deberá indicar al menos:

- a. La clase y número de identificación de la licencia, y la autoridad que la expidió.
- b. El nombre o razón social del titular de la licencia.
- c. La dirección del inmueble.
- d. Vigencia de la licencia.
- e. 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.

La valla o 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.



CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA
Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez

RESOLUCION N° 23-0417 del 9 de agosto de 2023

ARTÍCULO 5º. Reconocer a los profesionales responsables de los estudios y documentos presentados y quienes, con la firma en el formulario único para la solicitud de licencias urbanísticas, declaran que conocen las disposiciones vigentes que rigen la materia y las sanciones establecidas, así:

- a. Al Arquitecto Jaime Andres Gonzales Prada, con matrícula profesional A30632018-1095909712, como responsable legalmente de los diseños arquitectónicos y de la información contenida en ellos.
- b. Al Ingeniero civil Oscar Manuel Padilla García, con matrícula profesional 68202-119462, como responsable legalmente de los diseños estructurales y de información contenidas en ellos.
- c. Al Arquitecto Jaime Andres Gonzales Prada, con matrícula profesional A30632018-1095909712, como responsable legalmente de la obra.
- d. Al Ingeniero civil Oscar Manuel Padilla García, con matrícula profesional 68202-119462, como responsable legalmente del estudio geotécnico y de suelos.
- e. Al Ingeniero civil Oscar Manuel Padilla García, con matrícula profesional 68202-119462, como responsable legalmente del estudio geotécnico y de suelos.

ARTÍCULO 6º. La licencia de CONSTRUCCIÓN en la modalidad de MODIFICACIÓN-AMPLIACIÓN tendrán una vigencia de veinticuatro (24) meses contados a partir de la fecha en que quede en firme el acto administrativo por medio del cual fue otorgada la respectiva licencia, prorrogable por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses. La solicitud de prórroga de una licencia urbanística deberá radicarse con la documentación completa a más tardar treinta (30) días hábiles antes del vencimiento de la respectiva licencia. La solicitud deberá acompañarse de la manifestación bajo la gravedad del juramento de la iniciación de obra por parte del urbanizador o constructor responsable., de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 27 del Decreto 1783 de 2021.

ARTÍCULO 7º. Notificar personalmente a los titulares, del contenido de la presente resolución en los términos del artículo 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015 y lo estipulado en el artículo 66 y siguientes de la ley 1437 de 2011, modificado por el artículo 24 del Decreto 1783 de 2021.

ARTÍCULO 8º. Notificar personalmente a cualquier persona que se hubiere hecho parte dentro del trámite, en los términos del Artículo 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 24 del Decreto 1783 de 2021. Si no se pudiere hacer la notificación personal al cabo de cinco (5) días del envío de la citación, se notificará por aviso, tal como lo ordena el Artículo 69 de la Ley 1437 de 2011, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO 9º. Publicar la parte resolutoria del presente acto administrativo, en un periódico de amplia circulación local o nacional, por cuenta del interesado.

ARTÍCULO 10º. Contra éste acto administrativo proceden los recursos de reposición ante el Curador Urbano que lo expidió y de apelación ante la Oficina de Planeación o en su defecto ante el Alcalde Municipal, para que lo aclare, modifique o revoque; El recurso de apelación podrá interponerse directamente, o como subsidiario del de reposición, dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación, conforme a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto 1077 de 2015 y los artículos 74 y siguientes de la Ley 1437 de 2011, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO 11º.- La presente resolución rige a partir de su ejecutoria.

Notifíquese y Cúmplase.

Expedida en Bucaramanga, el 9 de agosto de 2023

Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez

Curador Urbano No. 2 de Bucaramanga
CM



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 231226452887094842

Nro Matrícula: 300-44272

Página 2 TURNO: 2023-300-1-242138

Impreso el 26 de Diciembre de 2023 a las 10:48:03 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: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA

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

DE: CEDIEL NAVARRO CARLOS ENRIQUE X

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 02-04-1962 Radicación:

Doc: ESCRITURA 912 DEL 23-03-1962 NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: TITULO DE TENENCIA: 520 ANTICRESIS

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

DE: CEDIEL NAVARRO CARLOS ENRIQUE X

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 21-05-1962 Radicación:

Doc: ESCRITURA 1467 DEL 15-05-1962 NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 999 RATIFICACION ANOTACIONES 02 Y 03

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

DE: CEDIEL NAVARRO CARLOS ENRIQUE X

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 13-02-1963 Radicación:

Doc: ESCRITURA 273 DEL 05-02-1963 NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 110 DECLARACION CONSTRUCCION

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

A: CEDIEL N. CARLOS ENRIQUE X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 07-12-1971 Radicación:

Doc: ESCRITURA 4722 DEL 19-11-1971 NOTARIA 2 DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$200,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPROVENTA

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

DE: CEDIEL NAVARRO CARLOS ENRIQUE X

A: LAGUADO VIUDA DE DIAZ ROSA JULIA O ROSA TULIA CC# 27678224 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 15-12-1971 Radicación:

Doc: ESCRITURA 4887 DEL 02-12-1971 NOTARIA 2 DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$50,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA

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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 231226452887094842

Nro Matrícula: 300-44272

Página 3 TURNO: 2023-300-1-242138

Impreso el 26 de Diciembre de 2023 a las 10:48:03 AM

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

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

DE: LAGUADO VIUDA DE DIAZ ROSA JULIA O ROSA TULIA

X

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA DNP

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 15-12-1971 Radicación:

Doc: ESCRITURA 4887 DEL 02-12-1971 NOTARIA 2 DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: TITULO DE TENENCIA: 520 ANTICRESIS

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

DE: LAGUADO VIUDA DE DIAZ ROSA JULIA O ROSA TULIA

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 06-03-1980 Radicación: 5400

Doc: ESCRITURA 586 DEL 27-02-1980 NOTARIA 2 DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

A: LAGUADO VDA. DE DIAZ ROSA JULIA O ROSA TULIA

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 06-03-1980 Radicación: 5400

Doc: ESCRITURA 586 DEL 27-02-1980 NOTARIA 2 DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION: 840 CANCELACION ANTICRESIS

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

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

A: LAGUADO VDA. DE DIAZ ROSA JULIA O ROSA TULIA

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 16-08-1982 Radicación:

Doc: RESOLUCION 4837 DEL 16-08-1982 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: LAGUADO DIAZ ROSA JULIA

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 14-10-1982 Radicación:

Doc: OFICIO 4899-057SG DEL 14-10-1982 VALORIZACION DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 11

ESPECIFICACION: CANCELACION: 780 CANCELACION VALORIZACION

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



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

Certificado generado con el Pin No: 231226452887094842

Nro Matrícula: 300-44272

Página 4 TURNO: 2023-300-1-242138

Impreso el 26 de Diciembre de 2023 a las 10:48:03 AM

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

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

DE: SIN PERSONAS

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 14-10-1982 Radicación:

Doc: RESOLUCION 9676 DEL 11-10-1982 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: LAGUADO DIAZ ROSA TULIA

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 19-11-1982 Radicación: 22688

Doc: OFICIO 2193 DEL 18-11-1982 VALORIZACION DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 13

ESPECIFICACION: CANCELACION: 780 CANCELACION VALORIZACION

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

A: LAGUADO V. DE DIAZ ROSA JULIA

ANOTACION: Nro 015 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 016 Fecha: 05-08-2002 Radicación: 2002-300-6-30583

Doc: OFICIO - DEL 19-07-2002 BANCO CENTRAL HIPOTECARIO DE BOGOTA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0459 PROHIBICION CANCELACION GRAVAMENES CONSTITUIDOS A FAVOR DE INTERVENIDA SIN AUTORIZACION LIQUIDADOR

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

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 26-06-2008 Radicación: 2008-300-6-28402

Doc: ESCRITURA 1529 DEL 24-06-2008 NOTARIA NOVENA DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$239,450,000

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: LAGUADO DE DIAZ ROSA TULIA

A: LAGUADO VEGA GONZALO

CC# 2893329 X

ANOTACION: Nro 018 Fecha: 27-11-2009 Radicación: 2009-300-6-52422

Doc: ESCRITURA 2454 DEL 25-11-2009 NOTARIA NOVENA DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$0



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 231226452887094842

Nro Matrícula: 300-44272

Página 5 TURNO: 2023-300-1-242138

Impreso el 26 de Diciembre de 2023 a las 10:48:03 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: LIMITACION AL DOMINIO: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: LAGUADO VEGA GONZALO

CC# 2893329 X

A: SERPA DE LAGUADO CARMEN ALICIA

CC# 37815818

ANOTACION: Nro 019 Fecha: 03-05-2016 Radicación: 2016-300-6-17632

Doc: RESOLUCION 0674 DEL 10-10-2013 VALORIZACION MUNICIPAL DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0212 VALORIZACION PLAN VIAL BUCARAMANGA COMPETITIVA PARA EL MEJORAMIENTO DE LA MOVILIDAD.- ESTA ANOTACIÓN SE INSCRIBIÓ EN LAS MATRICULAS LISTADAS EN EL OFICIO 480 DE 17-11-2015.

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

DE: MUNICIPIO DE BUCARAMANGA

NIT# 8902012220

ANOTACION: Nro 020 Fecha: 18-05-2020 Radicación: 2020-300-6-11088

Doc: OFICIO . DEL 28-02-2020 DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE VALORIZACION DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 19

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA VALORIZACION.RESOLUCION 0674/2013(PLAN VIAL BUCARAMANGA COMPETITIVA PARA EL MEJORAMIENTO DE LA MOVILIDA).

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

DE: MUNICIPIO DE BUCARAMANGA

NIT# 8902012220

A: LAGUADO VEGA GONZALO

CC# 2893329

ANOTACION: Nro 021 Fecha: 04-06-2021 Radicación: 2021-300-6-21859

Doc: ESCRITURA 986 DEL 06-05-2021 NOTARIA NOVENA DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 18

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR, E.P. 2454 DEL 25/11/2009 NOT 9 DE B/GA

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

A: LAGUADO VEGA GONZALO

CC# 2893329

A: SERPA DE LAGUADO CARMEN ALICIA

CC# 37815818

ANOTACION: Nro 022 Fecha: 04-06-2021 Radicación: 2021-300-6-21859

Doc: ESCRITURA 986 DEL 06-05-2021 NOTARIA NOVENA DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$663,917,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0197 ADJUDICACION EN SUCESION Y LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL Y/O SOCIEDAD PATRIMONIAL DE HECHO

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



Aa081253472

NÚMERO DE ESCRITURA MIL DOSCIENTOS ONCE (1.211)

FECHA DE OTORGAMIENTO DOCE (12) DE MAYO DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS (2023)

CLASE DE ACTO O CONTRATO: COMPRAVENTA SIN AFECTACIÓN AL RÉGIMEN DE VIVIENDA FAMILIAR.

CÓDIGO REGISTRAL: 0125

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO: DE: CLARA INÉS LAGUADO SERPA C.C. # 63.517.630 DE BOGOTÁ D.C.,

GONZALO ANDRÉS LAGUADO SERPA C.C. # 1.098.606.761 DE BUCARAMANGA –

LILIANA LAGUADO SERPA C.C. # 37.722.883 DE BUCARAMANGA

A: MENTA OFICIAL S.A.S. NIT. # 901.255.244-3

NUMERO DE MATRICULA INMOBILIARIA: 300-44272

PREDIO NÚMERO: 01 02 0288 0015 000 - 6800101020000028800150000000000

DIRECCIÓN O NOMBRE DEL INMUEBLE: CASA-QUINTA, UBICADA EN EL BARRIO CABECERA DEL LLANO, , UBICADA EN LA CALLE 52 # 35A-21. DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA – DEPARTAMENTO DE SANTANDER

VALOR DEL CONTRATO: \$840.000.000.oo

EN LA CABECERA DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA, DEPARTAMENTO DE SANTANDER, REPUBLICA DE COLOMBIA, A LOS DOCE (12) DÍAS DEL MES DE MAYO DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS (2023) ANTE MI SANDY JOHANNA BAYONA GÓMEZ NOTARIA NOVENA ENCARGADA DEL CÍRCULO DE BUCARAMANGA, DEBIDAMENTE AUTORIZADA MEDIANTE RESOLUCIÓN No. 04388 DE FECHA 04/05/2023

COMPARCIO(ERON): LILIANA LAGUADO SERPA, MAYOR DE EDAD, DOMICILIADA EN EL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA – DEPARTAMENTO DE SANTANDER, DE ESTADO CIVIL CASADA CON SOCIEDAD CONYUGAL VIGENTE, IDENTIFICADA CON LA CÉDULA DE CIUDADANÍA NÚMERO 37.722.883 EXPEDIDA EN BUCARAMANGA, OBRANDO EN NOMBRE PROPIO Y COMO APODERADA ESPECIAL DE CLARA INÉS LAGUADO SERPA, MAYOR DE EDAD, DOMICILIADA EN BOGOTÁ D.C., DE ESTADO CIVIL CASADA CON SOCIEDAD CONYUGAL VIGENTE, IDENTIFICADA CON LA CÉDULA DE CIUDADANÍA NÚMERO 63.517.630 EXPEDIDA EN BUCARAMANGA Y DE

GONZALO ANDRÉS LAGUADO SERPA, MAYOR DE EDAD, DOMICILIADO EN BOGOTÁ D.C., DE ESTADO CIVIL CASADO CON SOCIEDAD CONYUGAL VIGENTE, IDENTIFICADO CON LA CÉDULA DE CIUDADANÍA NÚMERO 1.098.606.761

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

17 MAY 2023
EXPEDI:

SANDY JOHANNA BAYONA GOMEZ
Notaria Novena (Elige el Círculo de tu zona, caso de error)

Bucaramanga

EXPEDIDA EN BUGARAMANGA SEGÚN PODER (ES) DEBIDAMENTE AUTENTICADO (S) QUE PRESENTA PARA QUE SE PROTOCOLICE (N) JUNTO CON ESTE INSTRUMENTO Y SU CONTENIDO SE INSERTE EN CUANTAS COPIAS SE EXPIDAN DEL MISMO, Y EL (LOS) CUAL (ES) SEGÚN MANIFESTACIÓN EXPRESA DE LA APODERADA SE ENCUENTRA (N) VIGENTE (S) A LA FECHA QUIEN(ES) EN ADELANTE SE DENOMINARÁ(N) LA PARTE VENDEDORA, Y MANIFESTÓ (ARON):

PRIMERO: QUE LA PARTE VENDEDORA TRANSFIERE(N) A TITULO DE VENTA REAL Y EFECTIVA A FAVOR DE LA SOCIEDAD MENTA OFICIAL S.A.S. NIT. # 901.255.244-3 QUIEN(ES) EN ADELANTE SE DENOMINARÁ(N) LA PARTE COMPRADORA EL DERECHO DE DOMINIO, PROPIEDAD Y POSESIÓN QUE TIENE(N) Y EJERCE(N) EN COMÚN Y PROINDIVISO SOBRE EL(LOS) SIGUIENTE(S) BIEN(ES) INMUEBLE(S):

CASA-QUINTA, UBICADA EN EL BARRIO CABECERA DEL LLANO, , UBICADA EN LA CALLE 52 # 35A-21. DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA – DEPARTAMENTO DE SANTANDER CON UN ÁREA APROXIMADA DE 300.00 MTS², ALINDERADA ASÍ: NORTE: EN EXTENSIÓN DE 11.00 METROS APROXIMADAMENTE CON TERRENOS QUE SON O FUERON DE LA URBANIZADO DAVID PUYANA S.A, SUR: EN IGUAL EXTENSIÓN DE 11.00 METROS CON LA CALLE 52, ORIENTE: EN EXTENSIÓN DE 30.00 METROS ASI: EN 10.00 METROS CON TERRENOS DE HUGO SERRANO U, Y EN 20.00 METROS CON TERRENOS QUE SON O FUERON DE LA URBANIZADORA DAVID. PUYANA S.A Y POR EL OCCIDENTE: EN IGUAL PROPORCIÓN DE 30.00 METROS CON TERRENOS QUE SON O FUERON DE LA URBANIZADORA DAVID PUYANA S.A.

ESTE INMUEBLE SE IDENTIFICA EN LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTO PÚBLICOS DE BUCARAMANGA CON LA MATRÍCULA INMOBILIARIA NUMERO 300-44272 Y EN EL CATASTRO CON EL PREDIO NÚMERO 01 02 0288 0015 000-6800101020000028800150000000000

PARÁGRAFO: NO OBSTANTE LA ANTERIOR CABIDA Y LINDEROS LA VENTA SE HACE COMO CUERPO CIERTO E INCLUYE TODAS LAS MEJORAS PRESENTES Y FUTURAS, ANEXIDADES, USOS, COSTUMBRES Y SERVIDUMBRES QUE LEGAL Y NATURALMENTE LE CORRESPONDAN.

SEGUNDO: LA PARTE VENDEDORA AL SER INTERROGADA POR EL NOTARIO SOBRE LO DISPUESTO EN EL ARTICULO 6o. DE LA LEY 258 DEL 17 DE ENERO DE



1.996, BAJO LA GRAVEDAD DE JURAMENTO MANIFESTÓ(ARON), QUE SU(S) ESTADO(S) CIVIL(ES) ES(SON) EL(LOS) CITADO(S) EN LA COMPARCENCIA DE LA PRESENTE ESCRITURA, QUE EL(LOS) BIEN(ES) QUE TRANSFIERE(N) NO SE ENCUENTRA(N) AFECTADO AL RÉGIMEN DE VIVIENDA FAMILIAR CONSAGRADO EN LA LEY 258 /1996, MODIFICADA POR LEY 854/2003.

TERCERO: QUE EL(LOS) INMUEBLE(S) ANTERIORMENTE DESCRITO(S) FUE(RON) ADQUIRIDO(S) POR LA PARTE VENDEDORA, ASÍ:

CLARA INÉS LAGUADO SERPA Y GONZALO ANDRÉS LAGUADO SERPA, CADA UNO EL 33.33% Y LILIANA LAGUADO SERPA EL 33.34%, MEDIANTE ADJUDICACIÓN EN SUCESIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LA SOCIEDAD CONYUGAL Y/O SOCIEDAD PATRIMONIAL DE HECHO, SEGÚN ESCRITURAS PÚBLICA NÚMERO 986 DE FECHA 06 DE MAYO DE 2021, OTORGADA EN LA NOTARÍA NOVENA DEL CÍRCULO DE BUCARAMANGA, DEBIDAMENTE REGISTRADA EN LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BUCARAMANGA A LA MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO 300-44272.

CUARTO: LIBERTAD Y SANEAMIENTO.- MANIFIESTA(N) LA PARTE VENDEDORA QUE EL(LOS) INMUEBLE(S) OBJETO DE ESTE CONTRATO, SE ENCUENTRA(N) LIBRE(S) DE EMBARGO, PLEITO PENDIENTE, DEMANDA CIVIL REGISTRADA, ARRENDAMIENTO, PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE POR ESCRITURA PUBLICA, CONDICIONES RESOLUTORIAS DEL DOMINIO, LIMITACIONES DEL MISMO Y EN GENERAL LIBRE DE TODO GRAVAMEN, PERO QUE EN TODO CASO SE COMPROMETE A SALIR AL SANEAMIENTO DE LO VENDIDO CONFORME A LA LEY.

*- GRAVAMEN

*- HIPOTECA Y ANTICRESIS, CONSTITUIDA POR CARLOS ENRIQUE CEDIEL NAVARRO A FAVOR DEL BANCO CENTRAL HIPOTECARIO, SEGÚN ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 912 DE FECHA 23/03/1962, OTORGADA EN LA NOTARÍA TERCERA DEL CÍRCULO DE BUCARAMANGA, GRAVAMEN QUE SE ENCUENTRA CANCELADO ANTE LA ENTIDAD CREDITICIA, PERO EN TRÁMITE ANTE LA NOTARÍA Y LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BUCARAMANGA

PARÁGRAFO: LA PARTE VENDEDORA DECLARA(N) QUE EL(LOS) INMUEBLE(S)

OBJETO DE ESTE INSTRUMENTO SE ENCUENTRA(N) A PAZ Y SALVO HASTA LA FECHA DE LA PRESENTE ESCRITURA POR CONCEPTO DEL PAGO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS. NO OBSTANTE LA PARTE VENDEDORA SE COMPROMETE(N) A CANCELAR CUALQUIER DEUDA DERIVADA DE LA PRESTACIÓN DE LOS MISMOS.

QUINTO: QUE EL PRECIO DE ESTA VENTA ES POR LA CANTIDAD OCHOCIENTOS CUARENTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$840.000.000.00) SUMA QUE LA PARTE COMPRADORA HA PAGADO A LA PARTE VENDEDORA Y ESTA DECLARA(N) HABER RECIBIDO A LA FECHA A ENTERA SATISFACCIÓN

PARÁGRAFO PRIMERO.- LOS COMPARCIENTES DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 61 DE LA LEY 2010 DEL 27 DE DICIEMBRE DE 2019, DECLARAN BAJO GRAVEDAD DE JURAMENTO QUE EL PRECIO INCLUIDO EN LA PRESENTE ESCRITURA ES REAL Y NO HA SIDO OBJETO DE PACTOS PRIVADOS EN LOS QUE SE SEÑALE UN VALOR DIFERENTE. ASÍ MISMO DECLARAN QUE NO EXISTEN SUMAS QUE SE HAN CONVENIDO O FACTURADO POR FUERA DEL PRECIO ESTABLECIDO EN LA PRESENTE ESCRITURA PÚBLICA Y QUE POR LO TANTO ASUMEN LAS CONSECUENCIAS DERIVADAS DE LA PRESENTE DECLARACIÓN. —

PARÁGRAFO SEGUNDO.- LAS PARTES DE COMÚN ACUERDO MANIFIESTAN QUE FUERON ENTERADAS DEL CONTENIDO DEL ARTÍCULO 61 DE LA LEY 2010 DEL 27 DE DICIEMBRE DE 2019, EL CUAL REZA ASÍ: (...) "EN LA ESCRITURA PÚBLICA DE ENAJENACIÓN O DECLARACIÓN DE CONSTRUCCIÓN LAS PARTES DEBERÁN DECLARAR, BAJO LA GRAVEDAD DE JURAMENTO, QUE EL PRECIO INCLUIDO EN LA ESCRITURA ES REAL Y NO HA SIDO OBJETO DE PACTOS PRIVADOS EN LOS QUE SE SEÑALE UN VALOR DIFERENTE; EN CASO DE QUE TALES PACTOS EXISTAN, DEBERÁ INFORMARSE EL PRECIO CONVENIDO EN ELLOS. EN LA MISMA ESCRITURA SE DEBE DECLARAR QUE NO EXISTEN SUMAS QUE SE HAYAN CONVENIDO O FACTURADO POR FUERA DE LA MISMA O, DE LO CONTRARIO, DEBERÁ MANIFESTARSE SU VALOR, SIN LAS REFERIDAS DECLARACIONES, TANTO EL IMPUESTO SOBRE LA RENTA, COMO LA GANANCIA OCASIONAL, EL IMPUESTO DE REGISTRO, LOS DERECHOS DE REGISTRO Y LOS DERECHOS NOTARIALES, SERÁN LIQUIDADOS SOBRE UNA BASE EQUIVALENTE A CUATRO VECES EL VALOR INCLUIDO EN LA ESCRITURA, SIN PERJUICIO DE LA OBLIGACIÓN DEL NOTARIO DE REPORTAR LA IRREGULARIDAD A LAS



A10211253474

AUTORIDADES DE IMPUESTOS PARA LO DE SU COMPETENCIA Y SIN PERJUICIO

DE LAS FACULTADES DE LA DIRECCIÓN DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES -DIAN PARA DETERMINAR EL VALOR REAL DE LA TRANSACCIÓN."-

SEXTO: QUE DESDE ESTA MISMA FECHA LA PARTE VENDEDORA HACE(N) ENTREGA REAL Y MATERIAL DE EL(LOS) INMUEBLE(S) VENDIDO(S) JUNTO CON TODOS SUS USOS, COSTUMBRES, ANEXIDADES Y SERVIDUMBRES QUE LEGALMENTE LE(S) CORRESPONDE SIN RESERVA NI LIMITACIÓN ALGUNA Y EN EL ESTADO EN QUE SE ENCUENTRA.

P R E S E N T E (S): HENRY FABIAN CASTELLANOS CALDERÓN, MAYOR DE EDAD, DOMICILIADO EN EL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA - DEPARTAMENTO DE SANTANDER, IDENTIFICADO CON LA CÉDULA DE CIUDADANÍA NÚMERO 1.098.764.656 EXPEDIDA EN BUCARAMANGA, QUIEN OBRA EN NOMBRE Y REPRESENTACIÓN DE LA SOCIEDAD MENTA OFICIAL S.A.S. NIT. # 901.255.244-3, EN CONDICIÓN DE GERENTE, SOCIEDAD CONSTITUIDA MEDIANTE DOCUMENTO PRIVADO DE FECHA 01 DE FEBRERO DEL 2019, DE LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS, INSCRITA EN LA CÁMARA DE COMERCIO DE BUCARAMANGA, EL DÍA 14/02/2019, BAJO LA MATRICULA No. 05-423876-16, CON DOMICILIO EN BUCARAMANGA - SANTANDER, LO CUAL ACREDITA CON EL CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL EXPEDIDO POR LA CÁMARA DE COMERCIO DE BUCARAMANGA, DEBIDAMENTE AUTORIZADO MEDIANTE ACTA No. 005 DE FECHA 10/05/2023, DE LA ASAMBLEA DE ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD, DOCUMENTOS QUE PRESENTA PARA SU PROTOCOLIZACIÓN JUNTO CON ESTA ESCRITURA; Y MANIFESTÓ(ARON): —

A) QUE ACEPTE(N) LA PRESENTE ESCRITURA CON EL CONTRATO DE VENTA QUE POR MEDIO DE ESTE INSTRUMENTO SE LE(S) HACE A FAVOR DE LA(S) SOCIEDAD(ES) QUE REPRESENTA(N) —

B.) QUE LA(S) SOCIEDAD(ES) QUE REPRESENTA, HA(N) PAGADO EL PRECIO DE ESTA VENTA EN LA FORMA PACTADA EN ESTA ESCRITURA —

C.) QUE LA(S) SOCIEDAD(ES) QUE REPRESENTA, HA RECIBIDO A ENTERA SATISFACCIÓN EL(LOS) INMUEBLE (S) ADQUIRIDO —

PARÁGRAFO: EL SUSCRITO NOTARIO DEJA EXPRESA CONSTANCIA DE QUE EL (LOS) INMUEBLE(S) OBJETO DEL PRESENTE INSTRUMENTO NO QUEDA(N) AFECTADO (S) AL RÉGIMEN DE VIVIENDA FAMILIAR, CONSAGRADO EN LA LEY 258 DE 1.996, MODIFICADA POR LA LEY 854 DE 2.003, POR CUANTO ES(SON) —



ADQUIRIDO(S) POR PERSONA(S) JURÍDICA(S).

ME FUERON PRESENTADOS LOS SIGUIENTES COMPROBANTES LEGALES:

1.) MUNICIPIO DE BUCARAMANGA – SECRETARIA DE HACIENDA – TESORERÍA GENERAL – ALCALDÍA DE BUCARAMANGA

CERTIFICA QUE: LAGUADO VEGA GONZALO
 CON C.C. o NIT: 000002893329
 SE ENCUENTRA A PAZ Y SALVO
 CON EL TESORERO MUNICIPAL POR CONCEPTO DE IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO
 Según recibo Oficial Nro. 007001BL000248371

PREDIO Nro. 6800101020000028800150000000000 – AVALÚO \$713.308.000.00

DIRECCIÓN: C 52 35 A 21 BR CABECERA DEL LLANO
 VÁLIDO HASTA: 31 DE DICIEMBRE DEL 2023
 VÁLIDO PARA: ESCRITURAS
 EXPEDIDO EN BUCARAMANGA EL DÍA: 11 De Mayo De 2023
 FIRMA AUTORIZADA – FIRMADO ILEGIBLE . HAY SELLO – SI VALE.
 NÚMERO 2533385

2.) MUNICIPIO DE BUCARAMANGA – SECRETARIA DE HACIENDA – TESORERÍA GENERAL – ALCALDÍA DE BUCARAMANGA

CERTIFICA QUE: LAGUADO VEGA GONZALO.
 CON C.C. o NIT: 000002893329
 SE ENCUENTRA A PAZ Y SALVO CON EL TESORERO MUNICIPAL POR CONCEPTO DE:
 CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN
 PREDIO Nro 680010102000002880015000000000 – AVALÚO \$713.308.000.00
 DIRECCIÓN: C 52 35 A 21 BR CABECERA DEL LLANO
 VÁLIDO HASTA: 30 de Junio de 2023
 VÁLIDO PARA: ESCRITURAS
 EXPEDIDO EN BUCARAMANGA EL DÍA: 11 De Mayo De 2023
 FIRMA AUTORIZADA – FIRMADO ILEGIBLE . HAY SELLO – SI VALE.
 NÚMERO 2533386

3.) PAZ Y SALVO PIN.91126FACC1 - ÁREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA – BUCARAMANGA – FLORIDABLANCA – GIRON – PIEDECUESTA – PAZ Y SALVO VIRTUAK VALORIZACIÓN AMB -



cadena

República de Colombia

Very Bad No signs



A1021253407

CERTIFICA QUE: LAGUADO VEGA GONZALO

CON C.C. o NIT. 2893329 -

SE ENCUENTRA A PAZ Y SALVO CON EL ÁREA METROPOLITANA DE _____
BUCARAMANGA, POR CONCEPTO DE: CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN DE LA
OBRA: PLAN VIAL METROPOLITANO FASE II _____

DIRECCIÓN C 52 35 A 21 ————— De BUCARAMANGA —————

VALIDO HASTA: 10/06/2023 **VALIDO PARA:** ESCRITURA

EXPEDIDO EN BUCARAMANGA, EL DIA 11 de Mayo del 2023 VALOR \$19.300

FIRMA AUTORIZADA – HAY SELLO – SI VALE. _____

Digitized by srujanika@gmail.com

CERTIFICADO DE RETENCIÓN EN LA FUENTE AÑO GRAVABLE 2023

FECHA 12/05/2023

CERTIFICADO No 564

AÑO GRAVABLE: 2023

No. ESCRITURA: 1211

NOMBRE: LAGUADO SERPA GONZALO

IDENTIFICACIÓN 1098606761 _____

CUANTÍA CORRESPONDIENTE: \$279,972.000

VR. RETENIDO \$2.799.720

NOTA: CONSTANCIA RESPECTO A LA LEY 2097 DE 2021: EN APLICACIÓN AL CONTENIDO DEL NUMERAL 3 DEL ARTÍCULO 6 DE LA LEY 2097 DEL 2021, SE PROTOCOLIZA CERTIFICACIÓN EXPEDIDA POR EL MINISTERIO DE TECNOLOGÍA DE LA INFORMACIÓN Y LAS COMUNICACIONES – MINTIC, DE FECHA 2/05/2023 RESPECTIVAMENTE, PARA QUE SU CONTENIDO SE INSERTE EN CUANTAS COPIAS SE EXPIDAN DEL MISMO.

LEÍDO QUE LE (S) FUE EL INSTRUMENTO PRECEDENTE AL (A LOS)
EXPONENTE(S) OTORGANTE(S) QUIEN(ES) DESPUÉS DE VERIFICAR
CUIDADOSAMENTE SU(S) NOMBRE(S) COMPLETO (S), ESTADO(S) CIVIL(ES), EL
NUMERO DE IDENTIDAD DE SU(S) DÓCUMENTO(S) Y TODAS LAS
INFORMACIONES DEL (LOS) INMUEBLE(S), ÁREAS, MATRICULA, NUMERO DE
IDENTIFICACIÓN PREDIAL, UBICACIÓN. ASÍ COMO QUE LOS PAZ Y SALVOS -----

SANDY JOHANNA BAYONA GOMEZ
Notaria Novena (E) del Circulo de
Bucaramanga -22 113352291005

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

PREDIAL Y DE VALORIZACIÓN CORRESPONDEN AL (LOS) INMUEBLE(S) OBJETO DE ESTA ESCRITURA, DECLARAN QUE TODAS LAS INFORMACIONES CONSIGNADAS EN EL PRESENTE INSTRUMENTO SON CORRECTAS Y EN CONSECUENCIA ASUME(N) 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 ESTOS PARA CELEBRAR EL PRESENTE CONTRATO (ART. 9o. D.L. 960/70); POR LO ANTERIOR Y EN SEÑAL DE SU ASENTIMIENTO LO FIRMA (N) POR ANTE MI Y CONMIGO EL NOTARIO, QUIEN LE (S) ADVIRTIÓ SOBRE LAS FORMALIDADES LEGALES QUE DEL CONTRATO SE DERIVAN EN FORMA ESPECIAL LO RELACIONADO CON EL REGISTRO DE LA PRESENTE ESCRITURA EN LA OFICINA CORRESPONDIENTE, DENTRO DEL TERMINO PERENTORIO DE DOS (2) MESES, CONTADOS A PARTIR DEL OTORGAMIENTO DE ESTE INSTRUMENTO, CUYO INCUMPLIMIENTO CAUSARA INTERESES MORATORIOS POR MES O FRACCIÓN DE MES DE RETARDO, CONFORME A LO ESTIPULADO EN LA LEY 223 DE 1.995 Y DECRETO 650 DE 1.996.

DERECHOS NOTARIALES: \$2.544.856

SUPER: \$29.700

FONDO: \$29.700

RETEFUENTE: \$8.400.000

IVA 19%: \$522.966

RESOLUCIÓN NÚMERO 00387 DE FECHA 23 DE ENERO DE 2023

LO ESCRITO EN OTRO TIPO DE LETRA SI VALE DOY FE

ESTA ESCRITURA SE EXTENDIÓ EN LAS HOJAS DE SEGURIDAD NÚMEROS:

Aa081253472/ Aa081253473/ Aa081253474/ Aa081253407/-

LOS OTORGANTES,

LILIANA LAGUADO SERPA

C.C. 37722880 Bga



Obrando en nombre propio y como apoderada especial de

CLARA INÉS LAGUADO SERPA

GONZALO LAGUADO SERPA

Tel o Cel: 3186084701

Dirección: Cra 88A 48 17 apto 1103

Ciudad: Bucaramanga

E-Mail: hilaguado@yahoo.com

Profesión u Oficio: Empleada Ingeniería Industrial

Actividad Económica: Empleada

Estado Civil: Casada

Persona Exenta políticamente Decreto 1674 de 2016 SI NO

Cargo:

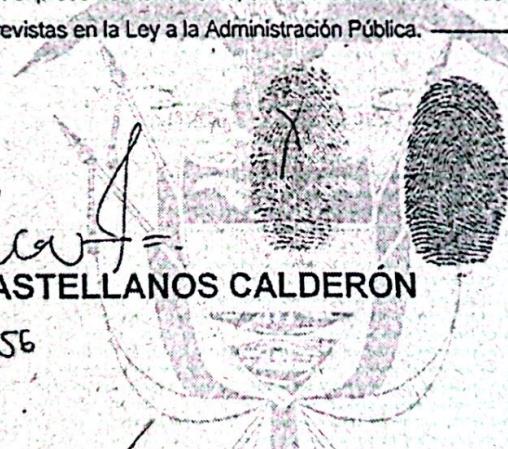
Fecha de Vinculación:

Fecha de Desvinculación:

De conformidad con la Instrucción Administrativa No. 8 - 07/04/2017 expedida por la Superintendencia de

Notariado y Registro.

NOTA: PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL: Los intervenientes aceptan la incorporación de sus datos y la copia del documento de identidad con el presente instrumento, con finalidad de realizar las funciones propias de la actividad Notarial y efectuar las comunicaciones de datos previstas en la Ley a la Administración Pública.


HENRY FABIAN CASTELLANOS CALDERÓN

C.C. 1098764656

Gerente

MENTA OFICIAL S.A.S.

Nit. # 901.255.244-3

EL NOTARIO

ANDY JOHANNA BAYONA GOMÉZ
Notaria Novena (E) del Círculo
Bucaramanga

12 MAY 2022

Recepción:	Extensión:	Otorgamiento:	Revisión:	Cierre:
Johana /	Yolanda I. Bautista C...	Johana /		Yolanda I. Bautista C...