



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRHIPO-88160071

RESUMEN EJECUTIVO				ANTECEDENTES	
CLIENTE	MILTON SMITH PEREZ ARDILA			FECHA VISITA	30/01/2024
NIT / C.C CLIENTE	88160071			FECHA INFORME	31/01/2024
DIRECCIÓN	CL 17 # 24 - 46 CO ALTOS DEL VIRREY P H BARR SAN FRANCISCO APTO 802			DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 4		EDAD (AÑOS)	12 años
BARRIO	SAN FRANCISCO			REMODELADO	
CIUDAD	Bucaramanga			OCCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Santander			TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Hipotecario			USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial				
VALUADOR	REINALDO FANDIÑO RUIZ				
IDENTIFICACIÓN	91073655				

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	KATIA ALEXANDRA GELVEZ MOTTA y WILSON OSWALDO RAMIREZ BOHORQUEZ			
NUM. ESCRITURA	162 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	5	FECHA 25/01/2020
CIUDAD ESCRITURA	Bucaramanga		DEPTO	Santander
CEDULA CATASTRAL	68001010300001140905900000141			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	no suministrada			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	ALTOS DEL VIRREY			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	0	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	3.02089			

M. INMOB.	N°
L300-355279	APARTAMENTO 802
MATRICULA	NRO. GARAJE
COMUN EXCLUSIVO	# 1

OBSERVACIONES GENERALES

El apartamento está localizado en edificio de 10 niveles con cuatro unidades por nivel, tres niveles de sótanos para parqueaderos de propios y visitantes, el inmueble posee todos los servicios públicos funcionando al igual que sus medidores, el edificio posee la nomenclatura calle 17 # 24-46 del barrio San Francisco de la ciudad de Bucaramanga.

Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Normal	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpintería	Normal	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	Si	Bicicletero	No	Acensores	Si
Piscinas	No	TerrazaComunal	Si	JardínInfantil	No
PlantaElect.	Si	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	Si	Gimnasio	Si	BombaEyectora	No
Porteria	Si	Tanque	Si	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	Si
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 225,664,938

VALOR ASEGURABLE \$ COP 225,664,938

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Hipotecario

NOMBRES Y FIRMAS



REINALDO FANDIÑO RUIZ
Perito Actuante
C.C: 91073655
RAA: AVAL-91073655



Los Rosales Constructora Inmobiliaria
S.A.S.
Nombre de la firma

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	1 UND / PH: 40 UNDS
Garajes	Si tiene No. 2
Tipo de Garaje	Común uso exclusivo

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 1284 DEL 29-03-2012 NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA.
Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Acuerdo 011 de 2014.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	72.90	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	\$ 144.035.000
AREA PRIVADA	M2	72.90			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	72.90	AREA PRIVADA VALORADA	M2	72.90

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 17 # 24 - 46 CO ALTOS DEL VIRREY P H BARR SAN FRANCISCO APTO 802 | SAN FRANCISCO | Bucaramanga | Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 1284, fecha: 29/03/2012, Notaría: 3 y ciudad: Bucaramanga.

SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	0-100	
Escolar	Bueno	0-100	
Asistencial	Bueno	mas de 500	
Estacionamientos	Bueno	0-100	
Áreas verdes	Bueno	300-400	
Zonas recreativas	Bueno	mas de 500	

Andenes	SI	Bueno
Sardineles	NO	No hay
Vías Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	

Sector	Predio
Acueducto	SI
Alcantarillado	SI
Energía Eléctrica	SI
Gas Natural	SI

Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:
 NO Si SI

Impacto Ambiental

Aire: Basura: Ruido: Cond.seguridad: Aguas servidas:
 NO NO NO NO NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada
Tipo	No VIS
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de pisos	10
Nº de sótanos	3
Vida útil	100 años
Vida remanente	88
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	Interior

Ajuste sismo resistente	SI
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	páñete y pintura
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	Si
Irregularidad Altura	Si
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Año de Construcción	2012

Comentarios de estructura

Se observa que no posee afectaciones que pongan en riesgo la vida o tranquilidad de sus habitantes y/o visitantes.

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación 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.

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

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APARTAMENTO 802	72.90	M2	\$3,095,541.00	100.00%	\$225,664,938.90
TOTALES					100%	\$225,664,938

Valor en letras
Doscientos veinticinco millones seiscientos sesenta y cuatro mil novecientos treinta y ocho Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL \$225,664,938
OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

12

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias

Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

En el momento hay algunos proyectos habitacionales de torres de apartamentos ya en etapa de acabados.

SALVEDADES

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

Garaje: El inmueble posee el uso exclusivo del cupo de parqueo definido en el RPH con el número 1 que en sitio está demarcado con la nomenclatura del apartamento, este espacio es doble y es lineal.

Entorno: Se observa que está en buen estado de conservación y mantenimiento y es acorde al estrato socioeconómico al que pertenece.

Propiedad horizontal: Escritura: 1284, Fecha escritura: 29/03/2012, Notaría escritura: 3, Ciudad escritura: Bucaramanga, Administración: 0, Total unidades: 1 UND / PH: 40 UNDS, Ubicación: Interior, Nro. Pisos: 10, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Citófono: Si, Gimnasio: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Terraza comunal: Si, Nro. Sótanos: 3, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1

Estructura: Se observa que no posee afectaciones que pongan en riesgo la vida o tranquilidad de sus habitantes y/o visitantes. Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación 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.

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Zona ropa: 1, Balcón: 2, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Se observan en buen estado de conservación y mantenimiento. Pisos en cerámica, paredes pañetadas y estucadas, puertas en madera, cocina integral.

-NOTA DE LIQUIDACIÓN: Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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):

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.

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Apartamento en San Francisco	2	\$168,000,000	0.95	\$159,600,000	1	\$	0	\$	\$3,042,898.00	3197362370
2	Apartamento en San Francisco	8	\$250,000,000	0.95	\$237,500,000	1	\$	0	\$	\$3,209,459.46	3213597199
3	Apartamento en San Francisco	7	\$215,000,000	0.97	\$208,550,000	1	\$	0	\$	\$3,066,911.76	3138123010
4	Apartamento en San Francisco	6	\$200,000,000	0.95	\$190,000,000	1	\$	0	\$	\$3,220,338.98	3138123010
5	MISMO EDIFICIO	1	\$200,000,000	0.97	\$194,000,000	1	\$		\$	\$2,519,480.52	3173449234
6	MISMO EDIFICIO	8	\$135,000,000	0.97	\$130,950,000	1	\$		\$	\$3,273,750.00	3173449234
Del inmueble		8		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	8	52.45	52.45	1.0	1.0	1.05	1.0	1.0	1.05	\$3,195,042.90
2	1	74	74	1.0	1	1.0	1.0	1.0	1	\$3,209,459.46
3	10	68	68	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,066,911.76
4	8	59	59	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,220,338.98
5	12	77	77	1.0	1.0	1.10	1.0	1.0	1.1	\$2,771,428.57
6	12	40	40	1.0	1.0	1.0	0.95	1.0	0.95	\$3,110,062.50
12 años										
								PROMEDIO	\$3,095,540.70	
								DESV. STANDAR	\$170,018.80	
								COEF. VARIACION	5.49%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,265,559.49	TOTAL	\$238,059,286.86
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,925,521.90	TOTAL	\$213,270,546.48
VALOR TOTAL		\$225,664,938.90		

Observaciones:

Enlaces:1-<https://www.fincaraz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/san-francisco/bucaramanga/10513807>2-<https://www.fincaraz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/garcon/bucaramanga/10669331>3-<https://www.fincaraz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/modelo/bucaramanga/10446500>4-<https://www.fincaraz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/san-francisco/bucaramanga/10446793>5-https://www.claef.co/venta-apartamento-san-francisco-altos-del-virrey/77m2-en-bucaramanga_5504304/6-https://www.claef.co/venta-apartaestudio-san-francisco-altos-del-virrey/10m2-en-bucaramanga_4540128/

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CL 17 # 24 - 46 CO ALTOS DEL VIRREY P H BARR SAN FRANCISCO APTO 802 | SAN FRANCISCO | Bucaramanga | Santander

COORDENADAS (DD)

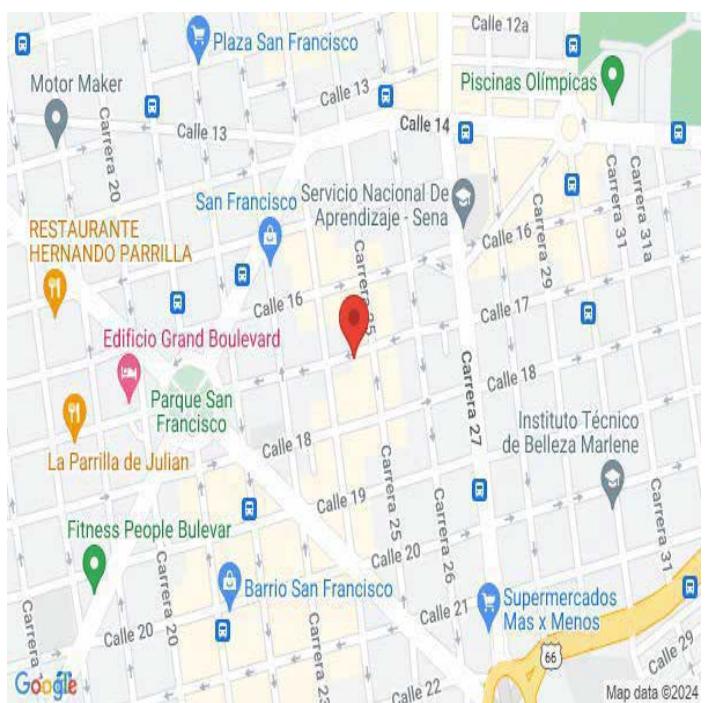
Latitud: 7.131729353900861

Longitud: -73.12196508049965

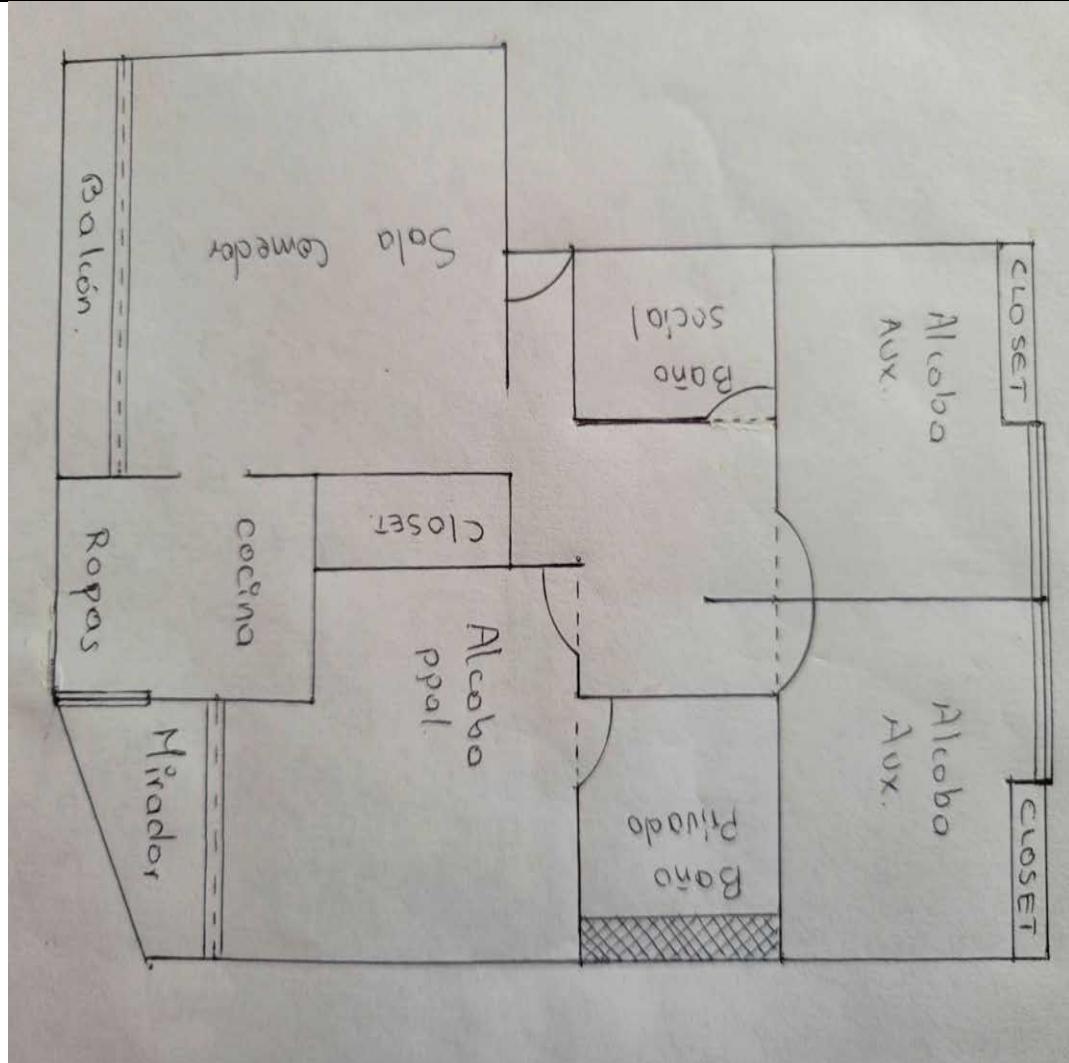
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 7° 7' 54.2238''

Longitud: 73° 7' 19.074''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS General

Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Balcón



Balcón



Hab. 1 o Habitación Principal



FOTOS General

Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Garaje



Juegos Infantiles-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



FOTOS General

Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta catastral



MUNICIPIO DE BUCARAMANGA - IMPUESTO PREDIAL

Contribuyente:	GELVEZ AREVALO JOSE GUILLERMO	Recibo Nro:	202402202402000016727400
Dirección:	C 17 24 46 AP 802 CONJ RES ALTOS D	Fecha Liquid.:	29/01/2024 04:29:35 p.m.
Pago Ant.:	007001BL000276057	Predio Nro.:	68001010300001140905900000141
F pg Ant.:	31/01/2023	Año Desde:	202402
		Año Hasta:	202402
Concepto	Vig.Anterior	Vig.Actual	Total Concepto
Predial-Arborización-G.Sistemas-Nación	\$ 0,00	\$ 554.535,00	\$ 554.535,00
Área Metropolitana	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00
Sobretasa Ambiental - Erosión	\$ 0,00	\$ 108.026,00	\$ 108.026,00
Intereses	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00
Total Deuda	\$ 0,00	\$ 662.561,00	\$ 662.561,00
Nro. anterior predial:	010301140141905	Cód. Corte:	167274
		FECHA LÍMITE DE PAGO:	31/01/2024

(415)7709998015333(8020)202402202402000016727400(3900)000000552000(9612024013



-TESORERÍA-211.30.141.80



MUNICIPIO DE BUCARAMANGA - IMPUESTO PREDIAL

Contribuyente:	GELVEZ AREVALO JOSE GUILLERMO	Recibo Nro:	202402202402000016727400
Dirección:	C 17 24 46 AP 802 CONJ RES ALTOS D	Fecha Liquid.:	29/01/2024 04:29:35 p.m.
Pago Ant.:	007001BL000276057	Predio N.º:	680010103000001140905900000141
F pg Ant:	31/01/2023	Año Desde:	202402
		Año Hasta:	202402
Concepto	Vig.Anterior	Vig.Actual	Total Concepto
Predial-Arborización-G.Sistemas-Nación	\$ 0,00	\$ 554.535,00	\$ 554.535,00
Área Metropolitana	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00
Sobretasa Ambiental - Erosión	\$ 0,00	\$ 108.026,00	\$ 108.026,00
Intereses	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00
Total Deuda	\$ 0,00	\$ 662.561,00	\$ 662.561,00
Nro. anterior predial:	010301140141905	Cód. Corto:	167274
		FECHA LÍMITE DE PAGO:	31/01/2024

A standard linear barcode is located at the bottom of the page, spanning most of the width. It consists of vertical black bars of varying widths on a white background.

BAND 311 30 141 80

Areas o Documentos



~~República de Colombia~~

2



Aa065474089



Ga 348847892

de entrepiso que lo separa del apartamento 702.

A ESTE APARTAMENTO SE LE ASIGNA EL USO EXCLUSIVO DEL PARQUEADERO NUMERO 1, UBICADO EN LA PLANTA SOTANO NIVEL -4.20.

Se distingue en Catastro como predio número 010301140141905 y le corresponde el folio de Matricula Inmobiliaria número 300-355279 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.

PARAGRAFO PRIMERO: No obstante, la anterior mención que acaba de hacerse en cuanto a la extensión superficialia del inmueble y la longitud de sus linderos, la venta se hace como cuerpo cierto.

PARAGRAFO SEGUNDO: EL CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DEL VIRREY, del cual hace parte la unidad descrita, está sometida al régimen de propiedad Horizontal, con el lleno de los requisitos legales exigidos por la Ley, mediante la escritura pública número **mil doscientos ochenta y cuatro (1.284)** del **veintinueve (29) de Marzo de dos mil doce (2.012)**, otorgada en la Notaría Tercera del Círculo de Bucaramanga, registrada el treinta (30) de marzo de dos mil diez (2.012) en el folio de matrícula inmobiliaria número **300-355279** de la

Marco Tulio Sinierra Hurtado
Notario Quinto
Juzgado de Bucaramanga

Dr. PEDRO FELIPE MORENO PRAUA
Secretaria D.O. 1634/88
Decreto 1634/88

Cn340047002

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 valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

2. Método de capitalización de rentas o ingresos: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

3. Método de costo de reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

4-) Método o técnica Residual: Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ----No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, 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 sufren 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 él 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 LRHIPO-88160071



PIN de Validación: abbd0a81

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

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) REINALDO FANDIÑO RUIZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 91073655, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 15 de Noviembre de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-91073655.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) REINALDO FANDIÑO RUIZ 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
15 Nov 2017

Regimen
Regímen de Transición

Fecha de actualización
24 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
15 Nov 2017

Regimen
Regímen de Transición

Fecha de actualización
24 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
09 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: abbd0a81

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
09 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
09 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
09 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
09 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: abbd0a81

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

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
09 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
09 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
09 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
22 Jun 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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



PIN de Validación: abbd0a81

Fecha de inscripción
22 Jun 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
09 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0122, vigente desde el 01 de Diciembre de 2015 hasta el 31 de Diciembre de 2017, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0086, vigente desde el 01 de Diciembre de 2015 hasta el 31 de Diciembre de 2017, 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: BUCARAMANGA, SANTANDER

Dirección: BUCARAMANGA,CRA23N.33-95TORRE1APTO1802

Teléfono: 3208114775

Correo Electrónico: reyfan71@hotmail.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
Ingeniero Financiero - Universidad Autónoma de Bucaramanga.

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) REINALDO FANDIÑO RUIZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 91073655



PIN de Validación: abbd0a81



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



El(la) señor(a) REINALDO FANDIÑO RUIZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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

abbd0a81

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 tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

RAA AVALUO: LRHIPO-88160071 M... 35270

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240129405788427107

Nro Matrícula: 300-355279

Página 1 TURNO: 2024-300-1-18448

Impreso el 29 de Enero de 2024 a las 03:57:18 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 11-04-2012 RADICACIÓN: 2012-300-6-13216 CON: ESCRITURA DE: 29-03-2012

CODIGO CATASTRAL: **010301140141905** COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 802 con area de TOTAL PRIVADA 72.90 M2. coeficiente de propiedad 3.02089% cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 1284, 2012/03/29, NOTARIA TERCERA BUCARAMANGA. Articulo 11 Decreto 1711 de 1984

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

INVERSIONES VISTA AZUL S.A., ADQUIRIO EL PREDIO QUE OCUPA EL CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DEL VIRREY P.H. (LEY 675 DE 2001), ASI: SEGÚN LA ESCRITURA 635 DE 15-02-2010 DE LA NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 01-03-2010, INVERSIONES VISTA AZUL, EFECTUO ENGLOBE.--- ESTE PREDIO SE FORMO POR ENGLOBE DE DOS (2) LOTES DE TERRENOS IDENTIFICADOS CON LAS MATRICULAS INMOBILIARIAS # 300-36662 Y 300-87840 LOS CUALES FUERON ADQUIRIDOS POR LA SOCIEDAD INVERSIONES VISTA AZUL S.A., ASI: * 1) EL PREDIO CON M.I. 300-36662 POR COMPRAVENTA EFECTUADA A ARTURO MANRIQUE MORENO, LIDUVINA MANRIQUE MORENO Y/O DE SILVA, EDITH MANRIQUE MORENO, GISELA O GISELLA MANRIQUE MORENO Y DAVID EDUARDO SILVA MANRIQUE, SEGÚN CONSTA EN LA ESCRITURA # 0085 DE FECHA 14/1/2010 NOTARIA 3^a DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EN ESTA OFICINA EL 2/2/2010.- DAVID EDUARDO SILVA MANRIQUE, ADQUIRIO POR COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA (15%) A LUDWING MANRIQUE MORENO, MEDIANTE ESCRITURA # 1381 DEL 09/6/2008 NOTARIA 9^a DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 10/6/2008.- GISELA MANRIQUE MORENO, ARTURO MANRIQUE MORENO, EDITH MANRIQUE MORENO, LUDWING MANRIQUE MORENO Y LIDUVINA MANRIQUE MORENO Y/O DE SILVA, ADQUIRIERON POR ADJUDICACION EN SUCESION DE LOS CAUSANTES ASDRUBAL MANRIQUE RODRIGUEZ Y DIOSELINA Y/O DIOCELINA MORENO DE MANRIQUE, MEDIANTE ESCRITURA # 4081 DEL 28/10/2004 NOTARIA 7^a DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 04/11/2004.- ASDRUBAL MANRIQUE RODRIGUEZ ADQUIRIO, ASI: INICIALMENTE, POR ADJUDICACION OPCION, QUE LE HIZO EL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA, SEGÚN CONSTA EN LA ESCRITURA # 835 DEL 28/4/1947 NOTARIA 1^a DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 10/5/1947.- Y LUEGO, POR TRANSFERENCIA QUE LE HIZO EL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA, SEGÚN ESCRITURA # 2173 DEL 04/9/1963 NOTARIA 3^a DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 17/9/1963.- VALORIZACION: MEDIANTE OFICIO # 2298 DEL 04/5/1993 DE VALORIZACION DE BUCARAMANGA SE CANCEO LA VALORIZACION RES. 015/92, REGISTRADO EL 05/5/1993.- * 2) EL PREDIO CON M.I. 300-87840 LO ADQUIRIO POR COMPRAVENTA EFECTUADA A JOSE ESTEBAN HERNANDEZ PORRAS, SEGÚN CONSTA EN LA ESCRITURA # 0087 DEL 14/1/2010 NOTARIA 3^a DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 29/1/2010.- JOSE ESTEBAN HERNANDEZ PORRAS, ADQUIRIO POR COMPRA A JUAN DE DIOS TORRES CAICEDO MEDIANTE ESCRITURA # 2779 DEL 13/10/2006 NOTARIA 10^a DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 20/10/2006.- JUAN DE DIOS TORRES CAICEDO, ADQUIRIO POR COMPRA A ALVARO DIAZ CHAVES, MEDIANTE ESCRITURA # 1448 DEL 20/6/2006 NOTARIA 10^a DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 22/6/2006.- ALVARO DIAZ CHAVES, ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN SUCESION DE LOS CAUSANTES MARIA DE LA PAZ CHAVEZ DIAZ O CHAVES VDA. DE DIAZ Y PEDRO ALEJANDRO DIAZ GOMEZ, MEDIANTE ESCRITURA # 2487 DEL 04/5/2006 NOTARIA 3^a DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 8/5/2006.- MARIA DE LA PAZ CHAVES DE DIAZ, ADQUIRIO POR COMPRA A TRANSITO SARMIENTO VDA. DE PLATA, MEDIANTE ESCRITURA # 2389 DEL 29/8/1958 NOTARIA 2^a DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 1^o/10/1958.- VALORIZACION: MEDIANTE OFICIO # 4057 DE FECHA 21/7/1993 DE VALORIZACION DE BUCARAMANGA SE CANEO LA INENAJENABILIDAD POR VALORIZACION RESOLUCION # 015/92, REGISTRADO EL 22/7/1993

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240129405788427107

Nro Matrícula: 300-355279

Página 2 TURNO: 2024-300-1-18448

Impreso el 29 de Enero de 2024 a las 03:57:18 PM

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

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

1) CL 17 # 24 - 46 CO ALTOS DEL VIRREY P H BARR SAN FRANCISCO APTO 802

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

300 - 336837

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 28-10-2010 Radicación: 2010-300-6-49251

Doc: ESCRITURA 4686 DEL 20-10-2010 NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA

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

DE: INVERSIONES VISTA AZUL S.A.

NIT# 9000251785 X

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 30-03-2012 Radicación: 2012-300-6-13216

Doc: ESCRITURA 1284 DEL 29-03-2012 NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$0

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

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

A: INVERSIONES VISTA AZUL S.A.

NIT# 9000251785 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 03-05-2012 Radicación: 2012-300-6-17824

Doc: ESCRITURA 1605 DEL 24-04-2012 NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$6,645,958

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES LIBERACIÓN PARCIAL DE LA HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA - ESCRITURA 4686 DE 20-10-2010

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

A: INVERSIONES VISTA AZUL S.A.

NIT 900025178-5

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 03-05-2012 Radicación: 2012-300-6-17824

Doc: ESCRITURA 1605 DEL 24-04-2012 NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$142,500,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA

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

DE: INVERSIONES VISTA AZUL S.A.

NIT# 9000251785

A: GELVEZ AREVALO JOSE GUILLERMO

CC# 91205203 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 07-02-2013 Radicación: 2013-300-6-4676



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240129405788427107

Nro Matrícula: 300-355279

Página 3 TURNO: 2024-300-1-18448

Impreso el 29 de Enero de 2024 a las 03:57:18 PM

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

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

Doc: ESCRITURA 415 DEL 06-02-2013 NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: GELVEZ AREVALO JOSE GUILLERMO CC# 91205203 X

A: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. BBVA COLOMBIA. NIT# 8600030201

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 006 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

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 007 Fecha: 13-04-2018 Radicación: 2018-300-6-13953

Doc: OFICIO . DEL 11-04-2018 DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE VALORIZACION DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA VALORIZACIÓN, RESOLUCION 0674 DEL 10/10/2013, 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

A: GELVEZ AREVALO JOSE GUILLERMO CC# 91205203

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: 14-09-2018 Radicación: 2018-300-6-36258

Doc: ESCRITURA 4806 DEL 05-09-2018 NOTARIA SEPTIMA DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA.ESCRITURA 415 06/02/2013

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

DE: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. BBVA COLOMBIA. NIT# 8600030201

A: GELVEZ AREVALO JOSE GUILLERMO CC# 91205203

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 009 Fecha: 29-01-2020 Radicación: 2020-300-6-2871

Doc: ESCRITURA 162 DEL 25-01-2020 NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$130,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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



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

Certificado generado con el Pin No: 240129405788427107

Nro Matrícula: 300-355279

Pagina 4 TURNO: 2024-300-1-18448

Impreso el 29 de Enero de 2024 a las 03:57:18 PM

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

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

DE: GELVEZ AREVALO JOSE GUILLERMO

CC# 91205203

A: GELVEZ MOTTA KATIA ALEXANDRA

CC# 1098665003 X 50%

A: RAMIREZ BOHORQUEZ WILSON OSWALDO

CC# 1014183785 X 50%

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *9*

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA PE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BUCARAMANGA-ORP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA PE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BUCARAMANGA-ORP

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-300-1-18448

EXPEDIDO EN BOGOTÁ

EDGAR GUILLERMO RODRIGUEZ BORRAY

REGISTRADOR PRINCIPAL