



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-1095726278

RESUMEN EJECUTIVO				ANTECEDENTES	
CLIENTE	LUIS DANIEL JAIMES CARREÑO			FECHA VISITA	09/02/2024
NIT / C.C CLIENTE	1095726278			FECHA INFORME	16/02/2024
DIRECCIÓN	SC 1 URB ALTOS DE BELLAVISTA AP 504 BL 1 5 1 ET			DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 2		EDAD (AÑOS)	25 años
BARRIO	ALTOS DE BELLAVISTA			REMODELADO	
CIUDAD	Floridablanca			OCCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Santander			TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Modelo 8-14			USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial				
VALUADOR	ANA MARIA ESCOBAR GAFARO				
IDENTIFICACIÓN	63537208				

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	GALLO ALVAREZ CARLOTA						
NUM. ESCRITURA	178	Escritura De Propiedad	#NOTARIA	Quinta	FECHA 23/01/2003		
CIUDAD ESCRITURA	Bucaramanga		DEPTO	Santander			
CEDULA CATASTRAL	Sin Información						
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	SIN INFORMACION						
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	URBANIZACION ALTOS DE BELLAVISTA						
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	No Aplica	VRxM2			
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.9823% Y 0.9781%						

M. INMOB.	N°
300-253429	APARTAMENTO 504

## OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: la SECTOR 1, URBANIZACION ALTOS DE BELLAVISTA , APARTAMENTO 504 ,BLOQUE 1-5, 1 ET, en el barrio ALTOS DE BELLAVISTA, del municipio de bellavista. El inmueble se encuentra distribuido en sala, comedor, cocina, zona de ropa, baño social, hall de habitaciones y dos alcobas. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales. Se trata de una agrupación de torres abiertas, sin portería. Identificada por # de torre.

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 113,181,200

VALOR ASEGURABLE \$ COP 113,181,200

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

## Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. ANOTACIÓN Nro. 012: Constitución de fideicomiso civil del 100%, el cliente aporta documento de cancelación de esta limitación en trámite, documento expedido por la notaría segunda de Bucaramanga con radicado N°23814.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

## NOMBRES Y FIRMAS



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



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

## 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: 120 UNDS
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

## Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad

**horizontal:** Escritura numero 4309 con fecha de expedición 06/10/1997 de la notaría quinta de la ciudad de Bucaramanga.

**Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:** El municipio está reglamentado según el Acuerdo 035 de 04 de octubre de 2018.

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	63.80	AREA	M2	
AREA PRIVADA	M2	63.80	AVALUO	PESOS	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	63.80	AREA PRIVADA VALORADA	M2	63.80

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

SC 1 URB ALTOS DE BELLAVISTA AP 504 BL 1 5 1 ET | ALTOS DE BELLAVISTA | Floridablanca | Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 4309, fecha: 06/10/1997, Notaría: QUINTA y ciudad: Bucaramanga.

## SECTOR

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

## 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	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	5
Nº de Sótanos	0
Vida Util	100 años
Vida Remanente	75
Estructura	Industrializado
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Exterior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Año de Construcción	1999

## Comentarios de estructura

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.

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

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

**CUADRO DE VALORACIÓN**

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APTO 504	63.80	M2	\$1,774,000.00	100.00%	\$113,181,200.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$113,181,200</b>

Valor en letras

Ciento trece millones ciento ochenta y un mil doscientos Pesos Colombianos

 TOTAL COMERCIAL **\$113,181,200**  
**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 sector donde se localiza el inmueble objeto de avalúo se evidencia una actividad edificadora media, dirigida principalmente a la construcción de nuevos proyectos en altura y agrupaciones en conjuntos cerrados.

**SALVEDADES**

**Jurídica:** La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Acorde al certificado de tradición y libertad suministrado, el inmueble presenta las siguientes limitaciones al dominio: ANOTACIÓN Nro. 012: Constitución de fideicomiso civil del 100%, el cliente aporta documento de cancelación de esta limitación en trámite, documento expedido por la notaría segunda de Bucaramanga con radicado N°23814.

**Garaje:** El inmueble objeto de avalúo no cuenta con garaje privado. El Conjunto está dotado de (240) parqueaderos comunales, (280) parqueaderos de motos, los cuales están ubicados en y una zona descubierta.

**Entorno:** El inmueble está rodeado de proyectos de vivienda, centros educativos, corredores comerciales, parques, zonas verdes, zonas recreativas, vías principales, con permanente movilización de transporte urbano. Las vías de acceso, andenes y sardineles se encuentran en buen estado. La vía de acceso es vehicular.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 4309, Fecha escritura: 06/10/1997, Notaría escritura: QUINTA, Ciudad escritura: Bucaramanga, Administración: No Aplica, Total unidades: 1 UND /ph: 120 UNDS, Ubicación: Apartamento Exterior, Nro. Pisos: 5, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Bomba eyectora: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

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

**Acabados:** El Inmueble objeto de avalúo cuenta con acabados en buen estado de conservación.

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

## MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	MISMO CONJUNTO	5	\$120,000,000	0.97	\$116,400,000	0	\$	0	\$	\$1,662,857.14	315-2002229
2	MISMO CONJUNTO	5	\$119,900,000	0.97	\$116,303,000	0	\$	0	\$	\$1,817,234.38	313-7184265
3	MISMO CONJUNTO	5	\$120,000,000	0.97	\$116,400,000	0	\$	0	\$	\$1,818,750.00	316-6905829
4	MISMO SECTOR	2	\$100,000,000	0.97	\$97,000,000	0	\$	0	\$	\$1,796,296.30	318-5778736
<b>Del inmueble</b>		<b>504</b>		.		<b>0</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	25	70.00	70.00	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,662,857.14
2	25	64.00	64.00	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,817,234.38
3	25	64.00	64.00	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,818,750.00
4	29	54.00	54.00	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,796,296.30
<b>25 años</b>										
								<b>PROMEDIO</b>	<b>\$1,773,784.46</b>	
								<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$74,657.99</b>	
								<b>COEF. VARIACION</b>	<b>4.21%</b>	

<b>VALOR MÁXIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	\$1,848,442.45	<b>TOTAL</b>	\$117,930,628.30
<b>VALOR MÍNIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	\$1,699,126.46	<b>TOTAL</b>	\$108,404,268.16
<b>VALOR TOTAL</b>		\$113,181,200.00		

## Observaciones:

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

## Enlaces:

1-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/urbanizacion-altos-de-bellavista/floridablanca/10564467>2-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/urbanizacion-altos-de-bellavista/floridablanca/10575166>3-<https://casas.trovit.com.co/listing/apartamento-en-venta/floridablanca-santander-colombia-570738-yumbin-colombia.2nPRfh1TX>4-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/bellavista/floridablanca/7756174>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

## **DIRECCIÓN:**

SC 1 URB ALTOS DE BELLAVISTA AP 504 BL 1 5 1 ET | ALTOS DE BELLAVISTA | Floridablanca | Santander

## COORDENADAS (DD)

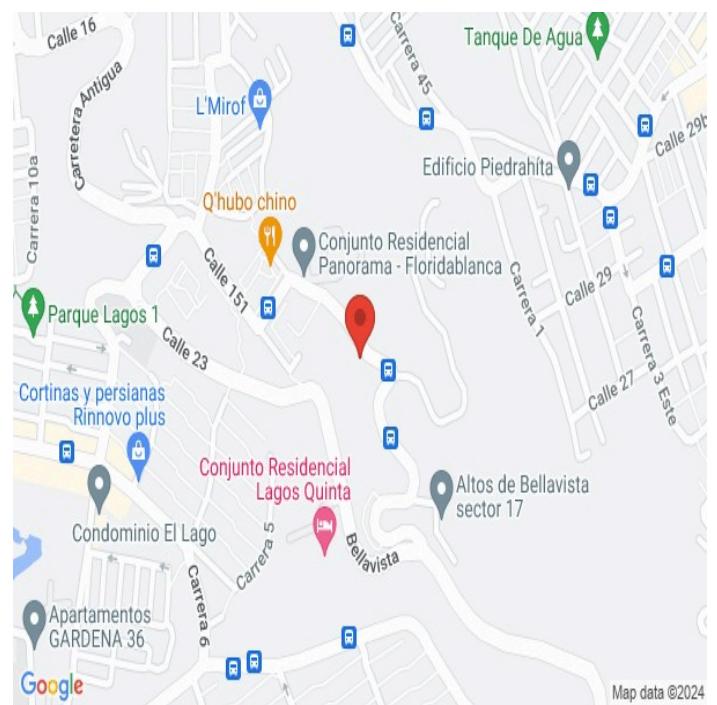
**Latitud:** 7.0733233

**Longitud:-73.0947717**

## COORDENADAS (DMS)

Latitud: 7° 4' 23.9628''

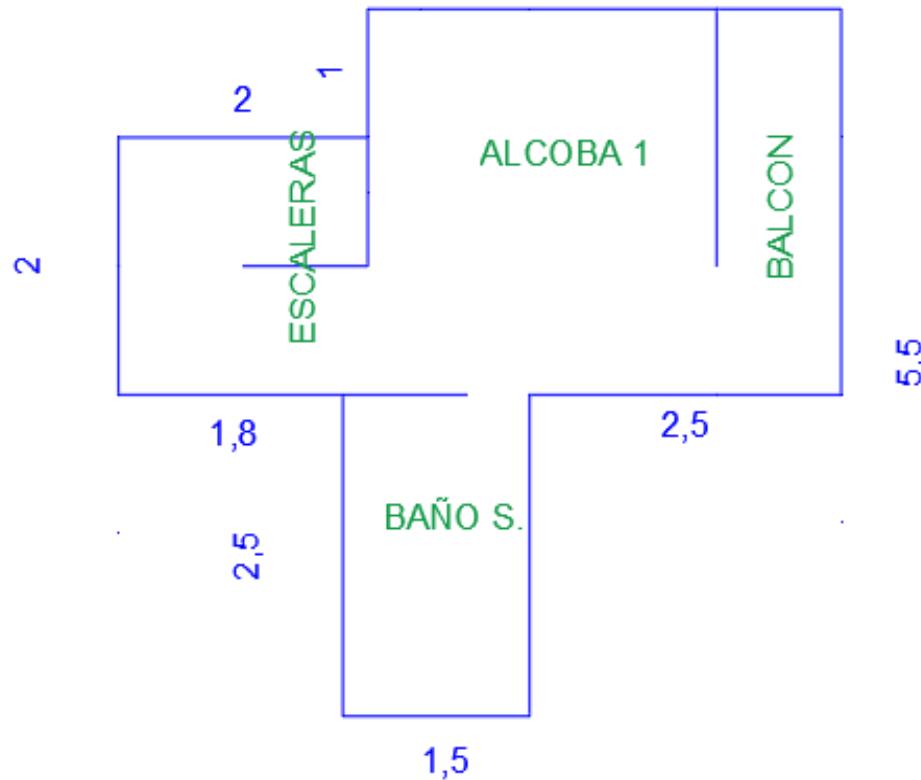
**Longitude:** 73° 5' 41.1792"



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

## NIVEL DOS

5,8

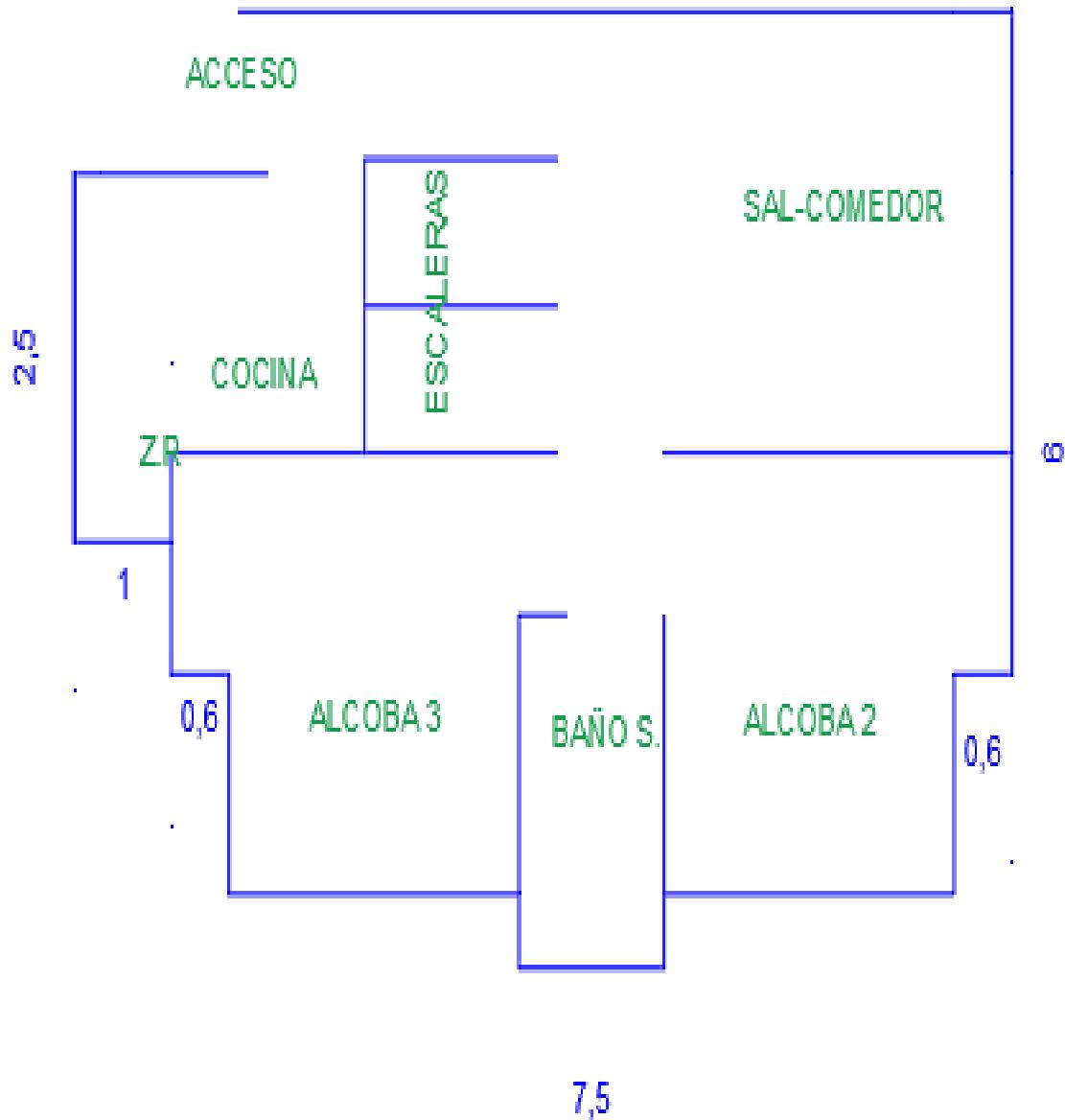


## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano

NIVEL UNO

9,7



## 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



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



## FOTOS General

Escalera del inmueble



Balcón



Balcón



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Closest 1

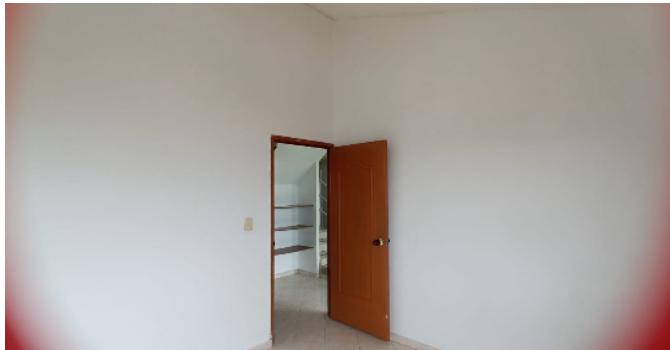


Habitación 3



## FOTOS General

Habitación 3



Habitación 4



Habitación 4



Guardarropa 3



Guardarropa 4



Baño Social 1



Garajes Comunales-CJ



Garajes Comunales-CJ



## FOTOS General

Salón Social-CJ



Garajes para motos-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



## 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 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 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 LRCAJA-1095726278



PIN de Validación: ae120adc



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



www.raa.org.co

Calle 99 No 7A - 31 Of 300

Bogotá D.C - Colombia

Línea gratuita: 01-8000-423-840

En Bogotá: 555 97 46

A Nivel Nacional: 01-8000 423 840

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

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

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

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

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
20 Feb 2020

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
20 Feb 2020

Regimen  
Régimen Académico

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

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
20 Feb 2020

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: ae120a4c

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

ANALOGICO ALTA CALIDAD  
<http://www.ana.org.co>  
 Calle 99 Ma 7A - 31 Ofi 300  
 Bogotá D.C - Colombia  
 Línea de servicio: 01-8000 000 000 A.M.  
 En Bogotá: 555 97 46  
 A Nivel Nacional: 01-8000 423 840

**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  
20 Feb 2020

Regimen  
Régimen Académico

**Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos****Alcance**

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
20 Feb 2020

Regimen  
Régimen Académico

**Categoría 6 Inmuebles Especiales****Alcance**

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

Fecha de inscripción  
20 Feb 2020

Regimen  
Régimen Académico

**Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil****Alcance**

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

Fecha de inscripción  
20 Feb 2020

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: ae120a4c



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



Autoridad Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria  
<http://www.ana.org.co>  
Calle 99 No. 7A - 31 Ds. 300  
Bogotá D.C - Colombia  
Línea de atención: 01-8000-4233429  
En Bogotá: 555 97 46  
A Nivel Nacional: 01-8000 423 840

### 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  
20 Feb 2020

Regimen  
Régimen Académico

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

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
20 Feb 2020

Regimen  
Régimen Académico

### Categoría 10 Semovientes y Animales

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
20 Feb 2020

Regimen  
Régimen Académico

### Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
20 Feb 2020

Regimen  
Régimen Académico

### Categoría 12 Intangibles

#### Alcance

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



PIN de Validación: ae120a4c



Fecha de inscripción  
20 Feb 2020

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 13 Intangibles Especiales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
20 Feb 2020

Regimen  
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC  
Dirección: CALLE 13 SUR # 16- 41 ESTE  
Teléfono: 3102657201  
Correo Electrónico: ameg.599@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:  
Técnico Laboral Por Competencias en Auxiliar de Avaluos 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) **ANA MARIA ESCOBAR GAFARO**, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 63537208

El(la) señor(a) **ANA MARIA ESCOBAR GAFARO** 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 reporta la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN de Validación: ae120a4c



#### PIN DE VALIDACIÓN

ae120a4c

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 un (01) días del mes de Febrero del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

  
Firma: Alexandra Suárez  
Representante Legal



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240202772588674635

Nro Matrícula: 300-253429

Página 1 TURNO: 2024-300-1-22101

Impreso el 2 de Febrero de 2024 a las 09:23:45 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 12-12-1997 RADICACION: 1997-68719 CON: ESCRITURA DE: 06-10-1997

CODIGO CATASTRAL: 68276010205660120901 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

#### DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 4309 de fecha 06-10-97 en NOTARIA 5 de BUCARAMANGA APARTAMENTO 504 BLOQUE 1-5 con area de 63.80 M2 con coeficiente de 0.9823%

(SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84). SEGUN ESCR. 4941 DE 19-11-97 NOTARIA 5 DE BGA.,

COEFICIENTE: 0.9781%

#### AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

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

#### COMPLEMENTACION:

CONSTRUCTORA CAAVERAL LTDA., ADQUIRIO POR COMPRA A FUNDACION ANTONIO RESTREPO BARCO, SEGUN ESCRITURA 6365 DE 06-09-93, NOTARIA 3 DE B/MANGA, REGISTRADA EL 10 IBIDEM. VALORIZACION: CON OFICIO 10831 DE 06-10-97, VALORIZACION MPAL. DE B/MANGA, REGISTRADO EL 30 IBIDEM, SE CANCELO LA RESOLUCION 001/96. MEDIANTE ESCRITURA 4135 DE 25-09-97, NOTARIA 5 DE B/MANGA, REGISTRADA EL 26 IBIDEM, CONSTRUCTORA CAAVERAL LIMITADA, EFECTUO SEGREGACION (CON AUTORIZACION DE VALORIZACION OFICIO 10529 DE 30-09-97). MEDIANTE ESCRITURA 3348 DE 12-06-97, NOTARIA 3 DE B/MANGA, REGISTRADA EL 17 IBIDEM, CONSTRUCTORA CAAVERAL LIMITADA, EFECTUO ENGLOBE. MEDIANTE ESCRITURA 1621 DE 11-08-97, NOTARIA 9 DE B/MANGA, REGISTRADA EL 13 IBIDEM, CONSTRUCTORA CAAVERAL LTDA., EFECTUO IDENTIFICACION. MEDIANTE ESCRITURA 4135 DE 25-09-97, NOTARIA 5 DE B/MANGA, REGISTRADA EL 26 IBIDEM, CONSTRUCTORA CAAVERAL LTDA., EFECTUO ACLARACION DE LINDEROS CON AUTORIZACION DE VALORIZACION. GRAVAMEN: MEDIANTE ESCRITURA 6365 DE 06-09-93, NOTARIA 3 DE B/MANGA, REGISTRADA EL 10 IBIDEM, CONSTRUCTORA CAAVERAL LTDA., CONSTITUYO HIPOTECA A FAVOR FUNDACION ANTONIO RESTREPO BARCO; LA CUAL SE CANCELO CON LA ESCRITURA 5832 DE 04-09-96, NOTARIA 3 DE B/MANGA, REGISTRADA EL 05 IBIDEM. MEDIANTE RESOLUCION 007 DE 12-03-97, INVISBU, DE B/MANGA, CONCEDIO PERMISO A CONSTRUCTORA CAAVERAL LTDA.; MODIFICADA Y ADICIONADA CON LA RESOLUCION 034 DE 08-08-97, INVISBU DE B/MANGA, REGISTRADA EL 27 IBIDEM. F.R.B. FUNDACION ANTONIO RESTREPO BARCO, ADQUIRIO POR DACION PAGO JUNTO CON OTRO, QUE LE HICIERA I.C. PREFABRICADOS S.A., SEGUN ESCRITURA 7859 DE 10-09-90, NOTARIA 5 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 04-10-90. I.C. PREFABRICADOS S.A. ADQUIRIO ASI: UN LOTE, POR COMPRA A PRADA VIUDA DE GARCIA BENICIA, MEDIANTE ESCRITURA 2666 DEL 4 DE AGOSTO DE 1.981 DE LA NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 10 IBIDEM Y OTRO LOTE, EN MAYOR EXTENSION ASI: PARTE, POR COMPRA A PRADA VDA. DE GARCIA BENICIA, GARCIA PRADA MARIA DEL ROSARIO Y GARCIA PRADA JUAN DE JESUS, SEGUN ESCRITURA 2666 DE 04-08-81, NOTARIA 3 DE B/MANGA, REGISTRADA EL 10 IBIDEM, Y PARTE, EN EL REMATE LLEVADO A CABO EN EL JUZGADO 2 CIVIL DEL CTO. DE B/MANGA, CON GARCIA GARCIA MARTHA PATRICIA, GARCIA GARCIA JAVIER ENRIQUE, GARCIA GARCIA CARLOS AUGUSTO, GARCIA GARCIA OSCAR FERNANDO Y GARCIA GARCIA ERVING, MEDIANTE AUTO DE 03-12-81, REGISTRADO EL 25-02-82. POSTERIORMENTE POR ESCRITURA 516 DE 22-02-82, NOTARIA 3 DE B/MANGA, REGISTRADA EL 25 IBIDEM, I.C. PREFABRICADOS LIMITADA, HIZO ACLARACION RESPECTO DE LO ADQUIRIDO MEDIANTE LOS DOS PARRAFOS ANTERIORES. MEDIANTE ESCRITURA 790 DE 29-07-86, NOTARIA 7 DE B/MANGA, REGISTRADA EL 30 IBIDEM, I.C. PREFABRICADOS S.A. EFECTUO ENGLOBE Y LOTE. GRAVAMEN: MEDIANTE ESCRITURA 764 DE 28-07-86, NOTARIA 7 DE B/MANGA, REGISTRADA EL 30 IBIDEM, I.C. PREFABRICADOS S.A. CONSTITUYO HIPOTECA ABIERTA JUNTO CON OTRO A FAVOR DEL BANCO POPULAR; LA CUAL SE CANCELO CON LA ESCRITURA 2033 DE 11-07-88, NOTARIA 5 DE B/MANGA, REGISTRADA EL 14 IBIDEM. MEDIANTE ESCRITURA 2047 DE 22-07-88, NOTARIA 7 DE B/MANGA, REGISTRADA EL 01-08-88, I.C. PREFABRICADOS S.A., CONSTITUYO HIPOTECA JUNTO CON OTRO A FAVOR DE LA FUNDACION ANTONIO RESTREPO BARCO; ACLARADA CON LA ESCRITURA 2123 DE 29-07-88, NOTARIA 7 DE B/MANGA, REGISTRADA EL 01-08-88 Y CANCELADAS CON LA ESCRITURA 7859 DE 10-09-90, NOTARIA 5 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 04-01-90. PRADA VDA. DE GARCIA BENICIA, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN LA SUCESION DE GARCIA AURELIO, SEGUN SENTENCIA DE FECHA 13 DE MAYO DE 1.940 DEL JUZGADO 1. CIVIL DEL CTO. DE B/GA.



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BUCARAMANGA

## CERTIFICADO DE TRADICIÓN

### MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240202772588674635

Nro Matrícula: 300-253429

Página 2 TURNO: 2024-300-1-22101

Impreso el 2 de Febrero de 2024 a las 09:23:45 AM

#### "ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

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

REGISTRADA EL 20 DE JUNIO SIGUIENTE.- JUICIO PROTOCOLIZADO MEDIANTE ESCRITURA # 1411 DE 26 DE OCTUBRE DE 1.940 DE LA NOTARIA

1. DE B/GA. REGISTRADA EL 8 DE NOVIEMBRE SIGUIENTE.- GARCIA GARCIA MARTHA PATRICIA, GARCIA GARCIA JAVIER ENRIQUE, GARCIA GARCIA CARLOS AUGUSTO, GARCIA GARCIA OSCAR FERNANDO Y GARCIA GARCIA ERVING ALONSO, ADQUIRIERON SUS CUOTAS POR ADJUDICACIÓN QUE SE LES HIZO EN EL JUICIO DE SUCESIÓN DE GARCIA PRADA RODOLFO, MEDIANTE SENTENCIA DE 13 DE FEBRERO DE 1.974 DEL JUZGADO 5. CIVIL DEL CIRCUITO DE B/GA. REGISTRADO EL 17 DE SEPTIEMBRE DE 1.974.- PRADA V. DE GARCIA BENICIA, GARCIA PRADA MARIA DEL ROSARIO, GARCIA PRADA JUAN DE JESÚS Y EL CAUSANTE GARCIA PRADA RODOLFO, ADQUIRIERON EN UN GLOBO MAYOR DE CONFORMIDAD CON LOS SIGUIENTES TÍTULOS: 1.- EN EL JUICIO DE SUCESIÓN DE GARCIA AURELIO, DECIDIDO EN EL JUZGADO PRIMERO CIVIL DE ESTE CTO. REGISTRADO EL 20 DE JUNIO DE 1.940 EN EL LIBRO DE C.M. PARTIDA 21 Y PROTOCOLIZADO EN LA NOTARIA 1. DE B/GA. EL 26 DE OCTUBRE DE 1.940, BAJO ESCRITURA 1411 FUE INVENTARIADO EL GLOBO DE TERRENO DENOMINADO "LA PENÍNSULA" CON UN VALUO DE \$ 30.000.00 Y ADJUDICADO ASÍ: A LA CONYUGE SOBREVIVIENTE PRADA V. DE GARCIA BENICIA, UNA CUOTA DE \$ 18.000.00 M/L. Y A LOS HEREDEROS GARCIA PRADA JUAN DE JESÚS, GARCIA PRADA RODOLFO Y GARCIA PRADA MARIA DEL ROSARIO, SENDAS CUOTAS DE \$ 4.000.00 M/L.- 2.- MEDIANTE ESCRITURA # 2025 DE 2 DE SEPTIEMBRE DE 1.949 DE LA NOTARIA 1. DE B/GA. REGISTRADA EL 12 DEL MISMO MES, EN EL LIBRO 1. TOMO 2. IMPAR PARTIDA 617 GARCIA PRADA RODOLFO, VENDIO SU CUOTA PARTE EN ESTE GLOBO A GARCIA PRADA JUAN POSTERIORMENTE MEDIANTE ESCRITURA 2868 DE 7 DE OCTUBRE DE 1.955 DE LA NOTARIA 2. DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 2 DE NOVIEMBRE DEL MISMO AÑO EN EL LIBRO 1. TOMO 2. PAR PARTIDA 532, GARCIA PRADA JUAN VENDIO SU CUOTA A GARCIA PRADA RODOLFO.- 3.- MEDIANTE ESCRITURA # 515 DE 27 DE FEBRERO DE 1.964 DE LA NOTARIA 3. DE B/GA. REGISTRADA EL 25 DE MARZO DEL MISMO AÑO EN EL LIBRO 1. TOMO 1. IMPAR PARTIDA 666 PRADA V. DE GARCIA BENICIA, GARCIA PRADA RODOLFO, GARCIA PRADA JUAN DE JESÚS Y GARCIA PRADA MARIA DEL ROSARIO, EFECTUARON LA LIQUIDACIÓN DE LA COMUNIDAD, POSTERIORMENTE MEDIANTE ESCRITURA 1665 DE 13 DE JUNIO DE 1.967 DE LA NOTARIA 3. DE B/GA. REGISTRADA EL 21 DEL MISMO MES EN EL LIBRO 1. TOMO 2. C. PARTIDA 720, DE COMUN ACUERDO DECLARARON RESUELTO Y SIN VALOR NI EFECTO ALGUNO, EL CONTRATO DE PARTICIÓN CONTENIDO EN LA MENCIONADA ESCRITURA # 515 DE 27 DE FEBRERO DE 1.964 DE LA NOTARIA 3. DE BUCARAMANGA.- 4.- BAJO ESCRITURA 95 DE 18 DE ENERO DE 1.967 DE LA NOTARIA 1. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 24 DE ENERO DEL MISMO AÑO EN EL LIBRO 2. TOMO 1. PROT. PARTIDA 44 QUEDARON PROTOCOLIZADAS LAS DECLARACIONES RENDIDAS EN EL JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE B/GA. CON EL OBJETO DE ACREDITAR QUE A EXPENSAS DE MONCADA ALVAREZ JUAN OVIDIO, FUERON LEVANTADAS UNAS MEJORAS.- 5.- POR MEDIO DE LA CITADA ESCRITURA 95 DE 18 DE ENERO DE 1.967 DE LA NOTARIA 1. DE B/GA. REGISTRADA EL 24 DEL MISMO MES EN EL LIBRO 1. TOMO 1. A. PARTIDA 57 MONCADA ALVAREZ JUAN OVIDIO, VENDIO ESAS MEJORAS A ROJAS OSPINA MARCO AURELIO.- 6.- MEDIANTE ESCRITURA # 2633 DE 5 DE AGOSTO DE 1.968 DE LA NOTARIA 3. DE B/GA. REGISTRADA EL 14 DE AGOSTO DEL MISMO AÑO EN EL LIBRO 1. TOMO 3. C. PARTIDA 1496 ROJAS OSPINA MARCO AURELIO, VENDIO LAS MENCIONADAS MEJORAS A ARGUELLO MARIA ELENA.- 7.- MEDIANTE ESCRITURA 750 DE 5 DE MARZO DE 1.969 DE LA NOTARIA 3. DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 7 DE ABRIL DEL MISMO AÑO, EN EL LIBRO 1. TOMO 1. C. PARTIDA 586 ARGUELLO MARIA ELENA, VENDIO DICHAS MEJORAS A GARCIA PRADA JUAN, GARCIA PRADA RODOLFO Y GARCIA PRADA MARIA DEL ROSARIO.-

#### DIRECCIÓN DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) SC 1 URB ALTOS DE BELLAVISTA P H APARTAMENTO 504 BLOQ 1 5 I ETAPA



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 240202772588674635**

**Nro Matrícula: 300-253429**

Página 3 TURNO: 2024-300-1-22101

Impreso el 2 de Febrero de 2024 a las 09:23:45 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

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

300 - 250904

VALOR ACTO: \$

**ANOTACION: Nro 001 Fecha: 09-09-1997 Radicación: 1997-300-6-49512**

Doc: ESCRITURA 3788 DEL 04-09-1997 NOTARIA 5 DE BUCARAMANGA

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA CON AUTORIZACION DE VALORIZACION (SALDO PEND.\$11.120.990.00 OF.9728/97)

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

**DE: CONSTRUCTORA CA\AVERAL LIMITADA"**

**NIT# 8000517212X**

**A: CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA COLPATRIA - UPAC COLPATRIA**

**ANOTACION: Nro 002 Fecha: 16-09-1997 Radicación: 1997-300-6-51116**

Doc: ESCRITURA 3972 DEL 16-09-1997 NOTARIA 5 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 904 ADICION ESCRITURA # 3788 DE 04-09-97

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

**A: CONSTRUCTORA CA\AVERAL LIMITADA"**

**NIT# 8000517212X**

**A: CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA COLPATRIA UPAC COLPATRIA. HOY BANCO COLPATRIA RED MULTIBANCA COLPATRIA S.A.**

**NIT# 860034594**

**ANOTACION: Nro 003 Fecha: 11-12-1997 Radicación: 1997-300-6-68719**

Doc: ESCRITURA 4309 DEL 06-10-1997 NOTARIA 5 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 360 REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL (LEY 16/85)

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

**A: CONSTRUCTORA CA\AVERAL LIMITADA"**

**NIT# 8000517212X**

**ANOTACION: Nro 004 Fecha: 30-12-1997 Radicación: 1997-300-6-72034**

Doc: ESCRITURA 4941 DEL 19-11-1997 NOTARIA 5 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 903 ACLARACION REGLAMENTO Y MODIFICACION

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

**A: CONSTRUCTORA CA\AVERAL LIMITADA"**

**NIT# 8000517212**

**ANOTACION: Nro 005 Fecha: 11-02-1998 Radicación: 1998-300-6-7629**

Doc: ESCRITURA 454 DEL 02-02-1998 NOTARIA 5 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$17,900,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPROVVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL



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

**Certificado generado con el Pin No: 240202772588674635**

**Nro Matrícula: 300-253429**

Página 4 TURNO: 2024-300-1-22101

Impreso el 2 de Febrero de 2024 a las 09:23:45 AM

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

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

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

DE: CONSTRUCTORA CA\AVERAL LIMITADA"

NIT# 8000517212

A: GOMEZ AVENDAÑO ANTONIO

CC# 91207092 X

A: ROMERO RAMIREZ MARIA ISABEL

CC# 63486818 X

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 11-02-1998 Radicación: 1998-300-6-7629

Doc: ESCRITURA 454 DEL 02-02-1998 NOTARIA 5 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 370 PATRIMONIO FAMILIA

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

A: FAVOR SUYO, DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGAREN A TENER.

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 11-02-1998 Radicación: 1998-300-6-7629

Doc: ESCRITURA 454 DEL 02-02-1998 NOTARIA 5 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 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: GOMEZ AVENDAÑO ANTONIO

CC# 91207092 X

DE: ROMERO RAMIREZ MARIA ISABEL

CC# 63486818 X

A: CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA COLPATRIA UPAC COLPATRIA. HOY BANCO COLPATRIA RED MULTIBANCA COLPATRIA S.A.

NIT# 860034594

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 05-06-1998 Radicación: 1998-300-6-3078

Doc: ESCRITURA 2611 DEL 29-05-1998 NOTARIA 5 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 915 OTROS LIBERACION HIPOTECA ESC. 3788 DE 04-09-97 Y ADICION ESC.3972 DE 16-09-97

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

DE: CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA COLPATRIA UPAC COLPATRIA. HOY BANCO COLPATRIA RED MULTIBANCA COLPATRIA S.A.

NIT# 860034594

A: CONSTRUCTORA CA\AVERAL LIMITADA

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 06-02-2003 Radicación: 2003-300-6-4833

Doc: ESCRITURA 164 DEL 22-01-2003 NOTARIA 5 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0718 CANCELACION CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA ESCR # 454 DEL 02-02-98

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

A: GOMEZ AVENDAÑO ANTONIO

CC# 91207092

A: GOMEZ ROMERO KATHERIN PAOLA

A: GOMEZ ROMERO LISETH FERNANDA



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240202772588674635

Nro Matrícula: 300-253429

Página 5 TURNO: 2024-300-1-22101

Impreso el 2 de Febrero de 2024 a las 09:23:45 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

A: ROMERO RAMIREZ MARIA ISABEL

CC# 63486818

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 06-02-2003 Radicación: 2003-300-6-4834

Doc: ESCRITURA 178 DEL 23-01-2003 NOTARIA 5 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$11,500,000

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: GOMEZ AVENDAÑO ANTONIO

CC# 91207092

DE: ROMERO RAMIREZ MARIA ISABEL

CC# 63486818

A: GALLO ALVAREZ CARLOTA

CC# 37833002 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 02-05-2007 Radicación: 2007-300-6-20152

Doc: ESCRITURA 1013 DEL 26-04-2007 NOTARIA 9 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación Nro: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA ESCRITURA 454 DE 02-02-98

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

DE: BANCO COLPATRIA RED MULTIBANCA COLPATRIA S.A.

A: GOMEZ AVENDAÑO ANTONIO

A: ROMERO RAMIREZ MARIA ISABEL

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 18-07-2022 Radicación: 2022-300-6-27733

Doc: ESCRITURA 3344 DEL 07-07-2022 NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0313 CONSTITUCION DE FIDEICOMISO CIVIL EL 100% AL FALLECIMIENTO DE LA CONSTITUYENTE

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

DE: GALLO ALVAREZ CARLOTA

CC# 37833002 X

A: CORREA GALLO DIANA MICAELA

CC# 1095790311

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*12\*

#### SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 10 Nro corrección: 1 Radicación: C2003-168 Fecha: 14-02-2003

ENMENDADO: "DE/A"- SUPRESION: "X" DE PROPIEDAD Y ADICIONADO NOMBRE COMPRADORA - VALE

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

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

\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 240202772588674635**

**Nro Matrícula: 300-253429**

Página 6 TURNO: 2024-300-1-22101

Impreso el 2 de Febrero de 2024 a las 09:23:45 AM

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

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

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2024-300-1-22101**      **FECHA: 02-02-2024**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

**EDGAR GUILLERMO RODRIGUEZ BORRAY**  
REGISTRADOR PRINCIPAL

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