



QR validez del avalúo



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**  
**Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano**



**AVALUO: CO\_PRG\_2024\_530209**

Fecha del avalúo	23/02/2024	Fecha de visita	17/02/2024
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	APTO 201 CARRERA 38 A # 48-38 EDIFICIO PINZON		
Barrio	CABECERA DEL LLANO		
Ciudad	Bucaramanga		
Departamento	Santander		
Propietario	SUAREZ GOMEZ TERESITA		
Referencia cliente:			
Nombre/razón social	LINEAS ESPECIALIZADAS SAS		
Nit/CC	900768650		
Garantía	-		

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



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**

Bogotá D.C., 23/02/2024

Señor(es):

**GRUPO BANCOLOMBIA S.A.**

Avalúo solicitado por: LINEAS ESPECIALIZADAS SAS

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **SUAREZ GOMEZ TERESITA** ubicado en la APTO 201 CARRERA 38 A # 48-38 EDIFICIO PINZON CABECERA DEL LLANO , de la ciudad de Bucaramanga.

Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$931,350,000.00 pesos m/cte (Novecientos treinta y un millones trescientos cincuenta mil).

Atentamente,

**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**

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

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

Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APTO 201	266.10	M2	\$3,500,000.00	100.00%	\$931,350,000.00
TOTALES					100%	\$931,350,000

Valor en letras  
Novecientos treinta y un millones trescientos cincuenta mil Pesos Colombianos

Perito actuante

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

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

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	359.7374
Integral	0	3,664,585	Valor del avalúo en UVR	2,588,971.84
Proporcional	0	931,350,000	Valor asegurable	931,350,000
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	24
Calificación garantía	Favorable			
Observación calificación	El inmueble es FAVORABLE para GRUPO BANCOLOMBIA S.A. Originación. El cliente informa que el garaje identificado como (2A) ya no pertenece al apartamento objeto de este avalúo, pero hasta el momento de cierre de este informe el cliente no allego documento que soporte esta información como se había acordado el día de la visita. No sé líquida en el presente informe los garajes, por aparte, porque se consideran como valor integral al apartamento, debido a que no existe una demarcación especial, se sabe que cuenta con derecho al mismo para un vehículo, pero se recomienda sea estudiado el tema del garaje 2A en el respectivo estudio de títulos.			
Observación	<p><b>General:</b> Inmueble ubicado en: El inmueble objeto de avalúo se trata del APARTAMENTO 201 localizado en la CARRERA 38 A # 48-38 EDIFICIO PINZÓN, en el barrio CABECERA DEL LLANO, de la ciudad de Bucaramanga. El inmueble se encuentra distribuido así: hall de entrada, sala, comedor, terraza, estudio o sala de TV, cocina, zona y patio de ropas, baño social, hall de habitaciones, tres alcobas con baño privado. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.</p> <p><b>Garaje:</b> El inmueble objeto de avalúo cuenta con dos garajes de uso PRIVADO INTEGRAL A LA MISMA MATRÍCULA identificado con los números (2A y 5), cuenta con áreas de (28.60 y</p>			

15.86) M2, según Escritura pública No 1856 del 05/10/2000 Expedida en la Notaria sexta de la Ciudad de Bucaramanga D.C. Departamento de Santander. El Edificio está dotado de (8) parqueaderos privados, sin demarcación notable, y (6) parqueaderos de visitantes, ubicados frente al edificio sin demarcación como tal, además no se sabe correctamente cuál sería, al llegar los propietarios estacionan, donde hay espacio, ay que no están demarcados.

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




GENERAL					
Código	CO_PRG_2024_530209	Propósito	Originación	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	C.C.	Documento	890903938-8	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	LINEAS ESPECIALIZADAS SAS				
Tipo identificación	NIT.	Documento	900768650	Teléfono	
Email					
Referencia cliente:					
Nombre/razón social	LINEAS ESPECIALIZADAS SAS				
Nit/CC	900768650				
Garantía	-				
Datos del propietario:					
Propietario	SUAREZ GOMEZ TERESITA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	NO REGISTRA	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	APTO 201 CARRERA 38 A # 48-38 EDIFICIO PINZON				
Conjunto	EDIFICIO PINZON				
Ciudad	Bucaramanga	Departamento	Santander	Estrato	6
Sector	Urbano	Barrio	CABECERA DEL LLANO	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	Si
Observación	Inmueble ubicado en: El inmueble objeto de avalúo se trata del APARTAMENTO 201 localizado en la CARRERA 38 A # 48-38 EDIFICIO PINZÓN, en el barrio CABECERA DEL LLANO, de la ciudad de Bucaramanga.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	201																																												
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																																										
Justificación de Metodología	Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b> ; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.																																														
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>266.10</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>266.10</td></tr><tr><td>GARAJE 2A_ESCRITURA</td><td>M2</td><td>28.60</td></tr><tr><td>GARAJE 5_ESCRITURA</td><td>M2</td><td>15.86</td></tr></table> <table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>PESOS</td><td>\$ 870.899.000</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>266</td></tr></table> <table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>266.10</td></tr></table> <table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>266.10</td></tr><tr><td>GARAJE 2A</td><td>M2</td><td>28.60</td></tr><tr><td>GARAJE 5</td><td>M2</td><td>15.86</td></tr></table>						ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	266.10	AREA PRIVADA	M2	266.10	GARAJE 2A_ESCRITURA	M2	28.60	GARAJE 5_ESCRITURA	M2	15.86	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 870.899.000	AREA CONSTRUIDA	M2	266	ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	266.10	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	266.10	GARAJE 2A	M2	28.60	GARAJE 5	M2	15.86
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																																													
AREA CONSTRUIDA	M2	266.10																																													
AREA PRIVADA	M2	266.10																																													
GARAJE 2A_ESCRITURA	M2	28.60																																													
GARAJE 5_ESCRITURA	M2	15.86																																													
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																																													
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 870.899.000																																													
AREA CONSTRUIDA	M2	266																																													
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																																													
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	266.10																																													
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																																													
AREA PRIVADA VALORADA	M2	266.10																																													
GARAJE 2A	M2	28.60																																													
GARAJE 5	M2	15.86																																													
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias																																														
Actualidad edificadora	En el sector donde se localiza el inmueble objeto de avalúo se evidencia una actividad edificadora media, dirigida principalmente a la construcción de nuevos proyectos en altura y agrupaciones en conjuntos cerrados.																																														
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.																																														
Reglamentación urbanística:	<b>Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal:</b> Escritura 795 del 7 de septiembre de 1982 expedida por la notaría 6 de la ciudad de Bucaramanga. <b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:</b> El municipio está reglamentado según el Acuerdo 011 de 21 de mayo de 2014.																																														

CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta catastral



Identificador

Predios\_Urbanos-0902

OBJECTID	115915
avaluo terreno	Null
avaluo comercial terreno	Null
terreno codigo	680010102000003080902900000000
dimension	Null
etiqueta	0902
relacion superficie	Null
espacio de nombres	Null
local id	68001010203080902902
geometria	Polygon
created user	LILIANA CORREA
created date	2/12/2024 7:46:39 PM
last edited user	LILIANA CORREA
last edited date	2/12/2024 7:46:39 PM
globalid	[B3C2D555-ACF8-463A-AB8D-7921FC8339A0]
shape Length	89.927974
shape Area	448.519518

Resaltar

Ver ficha

Ver Construcciones y Zonas

Consulta catastral

FICHA PREDIAL N° 2245920 - UNIDAD PREDIAL

INFORMACIÓN GENERAL

Nro ficha - 2245920

INFORMACIÓN DEL PREDIO

Municipio:

[001] - BUCARAMANGA

Corregimiento:

Casco Urbano

Manzana/Vereda:

MINZ-0308

Característica:

IGAC 8

Destino:

HABITACIONAL

Cédula catastral:

0011001002030800902000100025

Número Predial Anterior:

68001010203080025902

NPN:

6800101020000030809029000000025

Código Homologado:

BTO0006SRNA

Nupre:

No disponible

Predio padre:

1245913

Zona:

URBANO

Sector:

[002] - SECTOR 2

Predio:

00902

Mejora:

No

Estrato:

No disponible

Ver Predio:

EXPORTAR

Seleccione

DIRECCIONES DEL PREDIO

Principal

Tipo

Dirección

Si

Real

K 38A 48 38 42 AP 201 ED PINZON BR

INFORMACIÓN DE ÁREAS

Áreas Alfanuméricas

Área de terreno unidad predial:

104 m²

Coefficiente de copropiedad:

0 %

Área lote privada:

0 m²

Área construida privada:

266 m²

Área lote común:

0 m²

Área construida común:

0 m²

Área total lote:

0 m²

Áreas Geográficas

Área Terreno Privada:

No disponible

Área Terreno Común:

0 m²

INFORMACIÓN DEL ASESOR EN VALUACIÓN



Areas o Documentos

Carrera 38 A por la puerta marcada con el número 48-38, consta de: Sala, comedor, estudio, terraza, cocina, patio de ropas, alcoba y baño de servicio, baño auxiliar, hall y terraza de recibo, hall de alcoba, tres (3) baños y cuatro alcobas con closet y balcón, un garaje situado en el nivel -7.525 marcado con el número 2A y otro garaje situado en el nivel -0.65 marcado con el número 5. <u>Posee un área privada de 310.56 metros cuadrados y un coeficiente de 20.29%, repartidos de la siguiente manera: 266.10 metros apartamento, 28.60 metros garaje número 2A y 15.86 metros Garaje número 5, y sus linderos son los siguientes: POR EL NORTE, en (4) longitudes así: 7.40 y 9.70 metros para 266.10, con muros que separan de propiedades que son o fueron de Sofía Ojeda de Sánchez, en 4.20 metros con punto fijo común de acceso y en 0.50 metros con jardinera común de uso exclusivo sobre la carrera 38 A; POR EL ORIENTE, en (5) longitudes así: 4.10 metros con vacío sobre el jardín del nivel inferior, en 6.40 metros con vacío sobre el punto fijo común de escaleras, en 3.05 metros y 3.05 metros con jardineras comunes de uso exclusivo que dan sobre la carrera 38 A y en 8.50 con vacío sobre la zona común que da a la carrera 38 A; POR EL SUR, en (5) longitudes así: en 7.40 y 8.50 metros con muro que separa de propiedades que son o fueron de Urbanas S.A., en 5.00 metros con jardinera común de uso exclusivo que queda sobre el vacío al jardín del nivel inferior y en 0.50 y 0.50 metros con jardineras comunes de uso exclusivo que dan sobre las carreras 38 y 38 A; POR EL OCCIDENTE, en (4) longitudes así: 4.10 metros con vacío sobre</u>
---

Areas o Documentos

Certificado generado con el Pin No: 240214435089345831Nro Matrícula: 300-97908

Pagina 1 TURNO: 2024-300-1-32190

Impreso el 14 de Febrero de 2024 a las 11:19:21 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: BUCARAMANGA VEREDA: BUCARAMANGA  
FECHA APERTURA: 10-09-1982 RADICACIÓN: 82-16911 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 01-01-1982  
CODIGO CATASTRAL: 68001010203080025902COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION  
NUPRE:  
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO, SE ENCUENTRA EN LOS NIVELES +2.275 Y +2.80 DE LA PLANTA SEGUNDO PISO, PLANCHA N. 5 CON ACCESO A TRAVES DEL PUNTO FIJO COMUN DE ESCALERAS, CON UN AREA PRIVADA DE 266 10 M2, ALINDERADO ASI: POR EL NORTE, EN (4) LONGITUDES ASI: 7.40 Y 9 70 METROS CON MUROS QUE SEPARAN DE PROPIEDADES QUE SON O FUERON DE SOFIA OJEDA DE SANCHEZ, EN 4.20 METROS CON PUNTO FIJO COMUN DE ACCESO Y EN 0.50 METROS CON JARDINERA COMUN DE USO EXCLUSIVO SOBRE LA CARRERA 38 A; POR EL ORIENTE, EN (5) LONGITUDES ASI: 4.10 METROS CON VACIO SOBRE EL JARDIN DEL NIVEL INFERIOR, EN 6.40 METROS CON VACIO SOBRE EL PUNTO FIJO COMUN DE ESCALERAS, EN 3.05 METROS Y 3.05 METROS CON JARDINERAS COMUNES DE USO EXCLUSIVO QUE DAN SOBRE LA CARRERA 38 A Y EN 8.50 METROS CON VACIO SOBRE LA ZONA COMUN QUE DA A LA CARRERA 38A; POR EL SUR, EN (5) LONGITUDES ASI: EN 7.40 METROS Y 8 50 METROS CON MURO QUE SEPARA DE PROPIEDADES QUE SON O FUERON DE URBANAS S.A., EN 5.00 METROS CON JARDINERA COMUN DE USO EXCLUSIVO QUE DA SOBRE EL VACIO AL JARDIN DEL NIVEL INFERIOR Y EN 0.50 Y 0 50 METROS CON JARDINERAS COMUNES DE USO EXCLUSIVO QUE DAN SOBRE LAS CARRERAS 38 Y 38 A; POR EL OCCIDENTE, EN (4) LONGITUDES ASI: 4.10 METROS CON VACIO SOBRE EL JARDIN DEL NIVEL INFERIOR, EN 6 40 METROS CON VACIO SOBRE EL PUNTO FIJO COMUN DE ESCALERAS, EN 3.50 METROS CON JARDINERA COMUN EXCLUSIVA QUE DA SOBRE LA CARRERA 38 Y EN 11.10 METROS CON VACIO SOBRE ZONA COMUN QUE DA AL ANDEN DE LA CARRERA 38; POR EL NADIR, CON PLACA DE ENTREPISO QUE SEPARA DE GARAJES DEL NIVEL 0.65 DE ZONA COMUN DE JUEGOS Y DE ACCESO POR LA CARRERA 38 A Y DEL APARTAMENTO 101; POR EL CENIT, EN ALTURA DE 2.45 METROS CON PLACA DE ENTREPISO QUE SEPARA DEL APARTAMENTO 301".  
SEGUN ESCRITURA # 1.499 DE 13-10-83: A ESTE APARTAMENTO CORRESPONDEN LOS GARAJES #S. 2-A Y # 5 Y SALON DE JUEGOS.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1856	EscrituraDePropiedad	05/10/2000	Sexta	Bucaramanga

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
300-97908	14/02/2024	20.29%	68001010203080025902	APARTAMENTO 201

Observación

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

GARAJES Y DEPOSITOS

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
5	Privado	300-97908	15.86	Mt2	Sencillo	Paralelo	Si	NO	1
2A	Privado	300-97908	28.60	Mt2	Doble	Paralelo	Si	NO	1

INFORMACIÓN DEPÓSITOS

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)
NO REGISTRA	Común uso exclusivo	No Registra	No Registra

Observación

El inmueble objeto de avalúo cuenta con dos garajes de uso PRIVADO INTEGRAL A LA MISMA MATRÍCULA identificado con los números (2A y 5), cuenta con áreas de (28.60 y 15.86) M2, según Escritura pública No 1856 del 05/10/2000 Expedida en la Notaria sexta de la Ciudad de Bucaramanga D.C. Departamento de Santander.

El Edificio está dotado de (8) parqueaderos privados, sin demarcación notable, y (6) parqueaderos de visitantes, ubicados frente al edificio sin demarcación como tal, además no se sabe correctamente cuál sería, al llegar los propietarios estacionan, donde hay espacio, ay que no están demarcados.

El cliente informa que el garaje identificado como (2A) ya no pertenece al apartamento objeto de este avalúo, pero hasta el momento de cierre de este informe el cliente no allego documento que soporte esta información como se había acordado el

	día de la visita.
--	-------------------

DEL ENTORNO

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

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	6	Barrio legal	Si	Topografia	Ligera
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
--------------	--	--	----------------------------	--	--

	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	100-200	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	100-200	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	300-400	Tipo de vía	Vehicular	
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Bueno	0-100			

IMPACTO AMBIENTAL

Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO

Observación:	El inmueble está rodeado de proyectos de vivienda, centros educativos, corredores comerciales, parques, zonas verdes, zonas recreativas, vías principales, con permanente movilización de transporte urbano. Las vías de acceso, andenes y sardineles se encuentran en buen estado. La vía de acceso es vehicular. El edificio tiene dos accesos por la carrera 38 # 48-37 y la carrera 38A # 48-38.
--------------	--

PROPIEDAD HORIZONTAL

Escritura de Propiedad Horizontal	795		Fecha escritura	07/09/1982	
Notaria escritura	Sexta		Ciudad escritura	Bucaramanga	
Valor administración	327000	Total unidades	1 UND / PH: 6 UNDS	Terraza comunal	No
Ubicación	Apartamento Exterior	# Pisos edificio	5	Porteria	No
Horario vigilancia		Tanque	Si	Cancha	No
Zonas verdes	No	Shut	Si	Citófono	Si
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	Si	Gimnasio	No
Bicicletero	No	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	No	#Ascensores	0
#Sotanos	0				
Observación	Escritura: 795, Fecha escritura: 07/09/1982, Notaría escritura: Sexta, Ciudad escritura: Bucaramanga, Administración: 327.000, Total unidades: 1 UND / PH: 6 UNDS, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 5, Tanque: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Garaje visitante: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Industrializado	Estructura reforzada	NO
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	Porticos:Vigas_ Columnas		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	Enchapes o fachaletas	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana	Otro tipologia vivienda	
Año construcción	1982	Edad Inmueble	42 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia construcción	SIN INFORMACION				
Observación	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.				

DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Integral
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	3
Closet	3	Baños privados	3	Estar	0



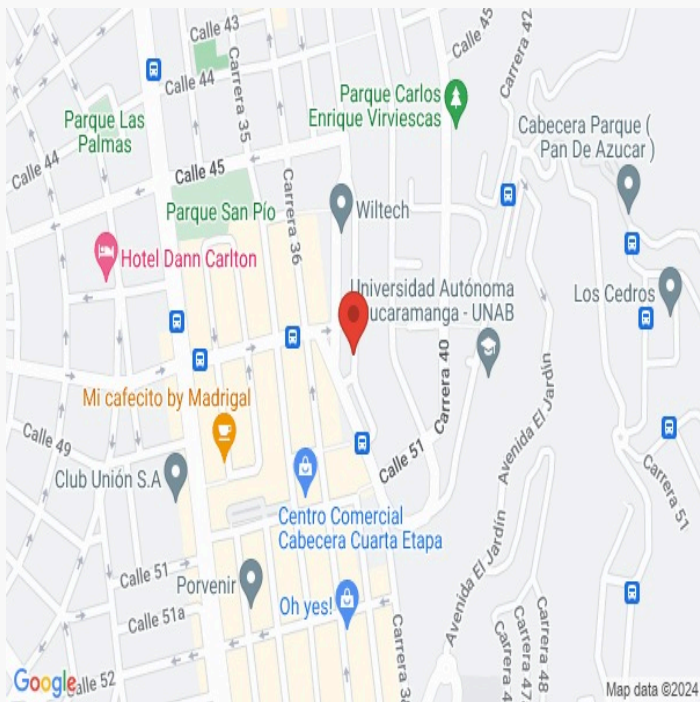
Bodega	0	Estudio	1	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	1	Jardin	0	Zona verde	0
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 3, Estudio: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

ACABADOS

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

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** APTO 201 CARRERA 38 A # 48-38 EDIFICIO PINZON | CABECERA DEL LLANO | Bucaramanga | Santander



**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 7.116704530649669  
GEOGRAFICAS : 7° 7' 0.1374''

**LONGITUD**

MAGNA SIRGAS: -73.10790067250238  
GEOGRAFICAS : 73° 6' 28.443''

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	MISMO BARRIO	3	\$1,200,000,000	0.90	\$1,080,000,000	2	\$30,000,000	0	\$	\$4,080,000.00	301-4326786
2	MISMO BARRIO DIAGONAL	5	\$1,150,000,000	0.90	\$1,035,000,000	3	\$30,000,000	0	\$	\$4,436,619.72	316-4756295
3	MISMO BARRIO	4	\$1,200,000,000	0.90	\$1,080,000,000	3	\$30,000,000	1	\$	\$4,212,765.96	311-4988294
4	MISMO BARRIO	4	\$1,000,000,000	0.90	\$900,000,000	2	\$30,000,000	0	\$	\$4,491,978.61	320-9643936
5	MISMO BARRIO DIAGONAL	10	\$695,000,000	0.90	\$625,500,000	2	\$30,000,000		\$	\$3,672,077.92	3162330852
Del inmueble		201		.	.	2		1			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	30	250.00	250.00	0.95	0.97	0.90	1.0	1.0	0.83	\$3,383,748.00
2	30	213.00	213.00	0.95	0.97	0.90	1.0	1.0	0.83	\$3,679,510.56
3	15	235.00	235.00	0.95	0.97	0.90	1.0	1.0	0.83	\$3,493,857.45
4	30	187.00	187.00	0.95	0.97	0.90	1.0	1.0	0.83	\$3,725,422.46
5	20	154	154	1.0	1.0	0.90	1.0	1.0	0.9	\$3,304,870.13
	42 años									
									PROMEDIO	\$3,517,481.72
									DESV. STANDAR	\$182,441.22
									COEF. VARIACION	5.19%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,699,922.94	TOTAL	\$984,549,494.98
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,335,040.50	TOTAL	\$887,454,276.41
VALOR TOTAL	\$931,350,000.00			

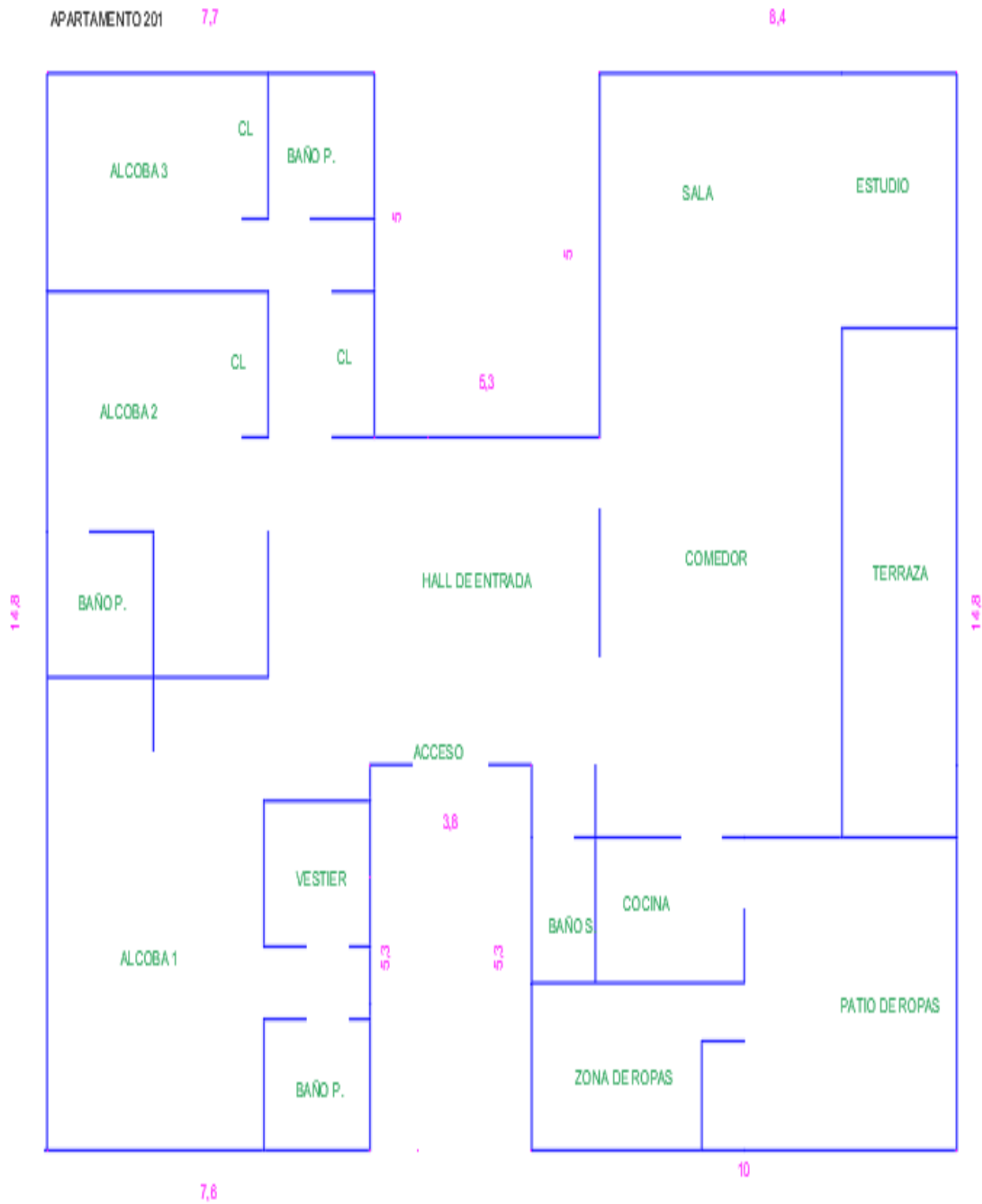
Observaciones:  
Se castiga por acabado y por piso teniendo en cuenta que las ofertas son pisos superiores y tiene mejores acabados, y el edificio objeto de avalúo no cuenta con ascensor.

Enlaces:  

[1-https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/cabecera-del-llanobucaramanga/10251787](https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/cabecera-del-llanobucaramanga/10251787)[2-https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/cabecera-del-llanobucaramanga/7975784](https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/cabecera-del-llanobucaramanga/7975784)[3-https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/cabecera-del-llanobucaramanga/6412177](https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/cabecera-del-llanobucaramanga/6412177)[4-https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/cabecera-del-llanobucaramanga/10087433](https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/cabecera-del-llanobucaramanga/10087433)[5-https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/cabecera/bucaramanga/7161750](https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/cabecera/bucaramanga/7161750)

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano





## FOTOS General

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura del Conjunto





FOTOS General

Puerta de entrada



Sala



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Estudio

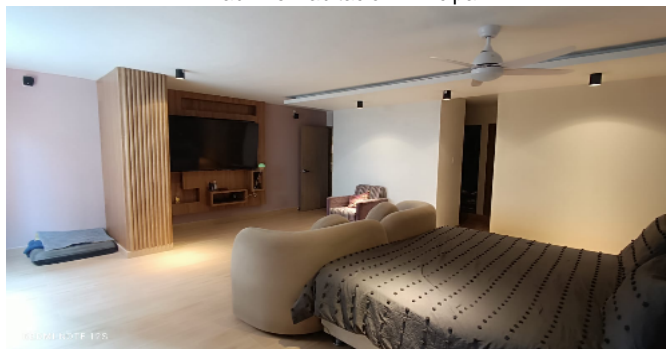


## FOTOS General

Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



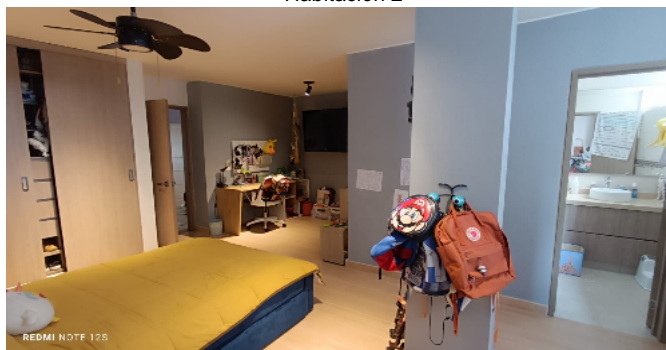
Closet hab. Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 2



Baño Privado Hab 2



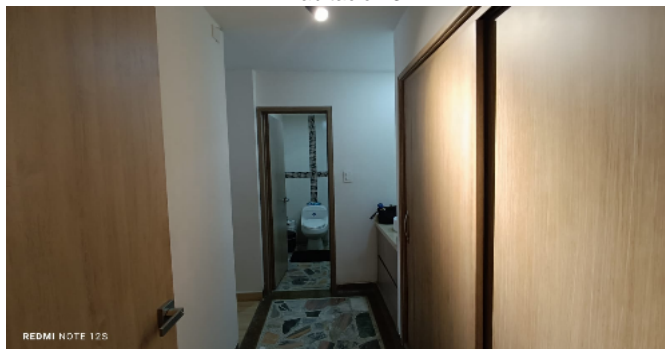


## FOTOS General

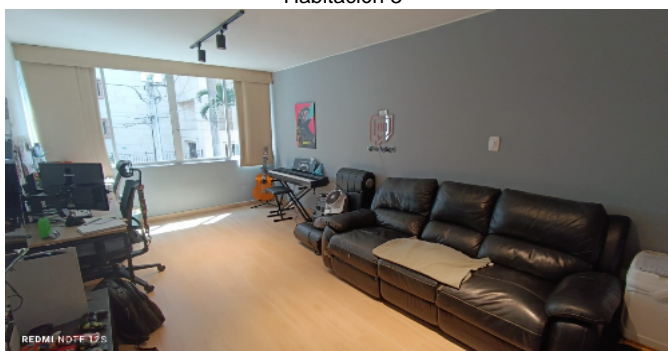
Habitación 3



Habitación 3



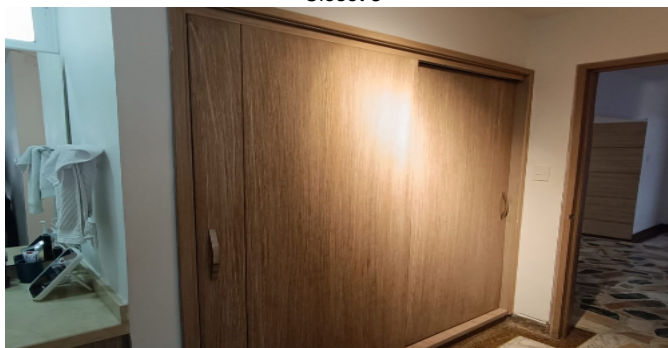
Habitación 3



Baño Privado Hab 3



Closet 3



Baño Social 1



Terraza Inmueble



Patio Interior





FOTOS General

Terraza Inmueble



Patio Interior



Deposito



Garaje



Garaje



HALL DE ENTRADA



## 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 --- **Etapas:** 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 SALVEDADE AL AVALÚO

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

## FINAL DEL INFORME AVALÚO CO\_PRG\_2024\_530209





PIN de Validación: ae120a4c



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

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

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

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ANA MARIA ESCOBAR GAFARO se encuentra 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  
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

Página 1 de 5



PIN de Validación: ae120a4c

**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 2020Regimen  
Régimen Académico**Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos****Alcance**

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
20 Feb 2020Regimen  
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 2020Regimen  
Régimen Académico**Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil****Alcance**

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

Fecha de inscripción  
20 Feb 2020Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: ae120a4c

**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 2020Regimen  
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 2020Regimen  
Régimen Académico**Categoría 10 Semovientes y Animales****Alcance**

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

Fecha de inscripción  
20 Feb 2020Regimen  
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 2020Regimen  
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 2020Regimen  
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 2020Regimen  
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

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

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

Que revisados los archivos de antecedentes 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 reporte 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.

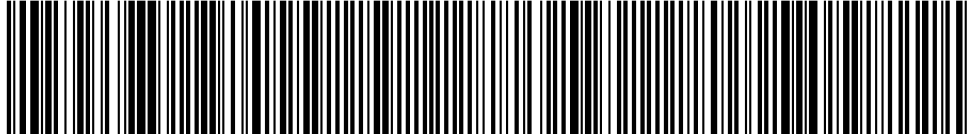
RAA AVALUO: CO\_PRG\_2024\_530209 M.I.: 300-97908

  
Firma: Alexandra Suarez  
Representante Legal



**MUNICIPIO DE BUCARAMANGA - IMPUESTO PREDIAL**

<b>Contribuyente:</b>	SUAREZ GOMEZ TERESITA			<b>Recibo Nro:</b>	202401202402000004047000	
<b>Dirección.:</b>	K 38A 48 38 42 AP 201 ED PINZON BR			<b>Fecha Liquid.:</b>	15/02/2024 06:10:39 p.m.	
<b>Pago Ant.:</b>	007001BL000270541	<b>Vir Pag Ant:</b>	\$ 4.553.000,00	<b>Predio No.:</b>	<b>680010102000003080902900000025</b>	
<b>F pg Ant:</b>	31/01/2023	<b>Avaluo Actual:</b>	\$ 870.899.000,00	<b>Año Desde:</b>	<b>202401</b>	<b>Año Hasta: 202402</b>
<b>Concepto</b>	<b>Vig.Anterior</b>	<b>Vig.Actual</b>	<b>Total Concepto</b>	Puntos de Pago: Av Villas, Colpatria, Sudameris, Banco Bogotá, Banco Occidente, Bbva, Davivienda, Itau, Comultrasan, Coopcentral, Bancoomeva, Pichincha, Caja Social		
Predial-Arborización-G.Sistemas-Nación	\$ 0,00	\$ 6.197.262,00	\$ 6.197.262,00	Descuento	\$ 1.239.452,00	
Area Metropolitana	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	Saldo-Fav + Sald-Contra	\$ 0,00	
Sobretasa Ambiental - Erosión	\$ 0,00	\$ 1.306.348,00	\$ 1.306.348,00	Desc. Intereses	\$ 0,00	
Intereses	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	Ajuste a Mil:	(\$ 158,00)	
<b>Total Deuda</b>	<b>\$ 0,00</b>	<b>\$ 7.503.610,00</b>	<b>\$ 7.503.610,00</b>	<b>Valor a Pagar:</b>	<b>\$ 6.264.000,00</b>	
<b>Nro. anterior predial: 010203080025902</b>			<b>Cód. Corto: 40470</b>	<b>FECHA LÍMITE DE PAGO:</b>	<b>31/03/2024</b>	

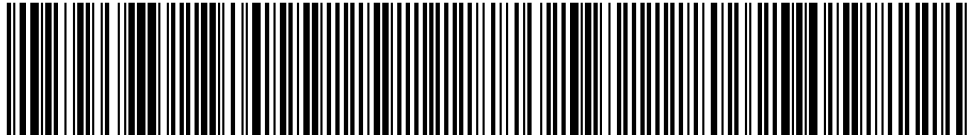


(415)7709998015333(8020)202401202402000004047000(3900)000006264000(96)20240331

-TESORERIA-181.204.44.2

**MUNICIPIO DE BUCARAMANGA - IMPUESTO PREDIAL**

<b>Contribuyente:</b>	SUAREZ GOMEZ TERESITA			<b>Recibo Nro:</b>	202401202402000004047000	
<b>Dirección.:</b>	K 38A 48 38 42 AP 201 ED PINZON BR			<b>Fecha Liquid.:</b>	15/02/2024 06:10:39 p.m.	
<b>Pago Ant.:</b>	007001BL000270541	<b>Vir Pag Ant:</b>	\$ 4.553.000,00	<b>Predio No.:</b>	<b>680010102000003080902900000025</b>	
<b>F pg Ant:</b>	31/01/2023	<b>Avaluo Actual:</b>	\$ 870.899.000,00	<b>Año Desde:</b>	<b>202401</b>	<b>Año Hasta: 202402</b>
<b>Concepto</b>	<b>Vig.Anterior</b>	<b>Vig.Actual</b>	<b>Total Concepto</b>	Puntos de Pago: Av Villas, Colpatria, Sudameris, Banco Bogotá, Banco Occidente, Bbva, Davivienda, Itau, Comultrasan, Coopcentral, Bancoomeva, Pichincha, Caja Social		
Predial-Arborización-G.Sistemas-Nación	\$ 0,00	\$ 6.197.262,00	\$ 6.197.262,00	Descuento	\$ 1.239.452,00	
Area Metropolitana	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	Saldo-Fav + Sald-Contra	\$ 0,00	
Sobretasa Ambiental - Erosión	\$ 0,00	\$ 1.306.348,00	\$ 1.306.348,00	Desc. Intereses	\$ 0,00	
Intereses	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	Ajuste a Mil:	(\$ 158,00)	
<b>Total Deuda</b>	<b>\$ 0,00</b>	<b>\$ 7.503.610,00</b>	<b>\$ 7.503.610,00</b>	<b>Valor a Pagar:</b>	<b>\$ 6.264.000,00</b>	
<b>Nro. anterior predial: 010203080025902</b>			<b>Cód. Corto: 40470</b>	<b>FECHA LÍMITE DE PAGO:</b>	<b>31/03/2024</b>	



(415)7709998015333(8020)202401202402000004047000(3900)000006264000(96)20240331

-BANCO-181.204.44.2

**MUNICIPIO DE BUCARAMANGA - IMPUESTO PREDIAL**

<b>Contribuyente:</b>	SUAREZ GOMEZ TERESITA			<b>Recibo Nro:</b>	202401202402000004047000	
<b>Dirección.:</b>	K 38A 48 38 42 AP 201 ED PINZON BR			<b>Fecha Liquid.:</b>	15/02/2024 06:10:39 p.m.	
<b>Pago Ant.:</b>	007001BL000270541	<b>Vir Pag Ant:</b>	\$ 4.553.000,00	<b>Predio No.:</b>	<b>680010102000003080902900000025</b>	
<b>F pg Ant:</b>	31/01/2023	<b>Avaluo Actual:</b>	\$ 870.899.000,00	<b>Año Desde:</b>	<b>202401</b>	<b>Año Hasta: 202402</b>
<b>Concepto</b>	<b>Vig.Anterior</b>	<b>Vig.Actual</b>	<b>Total Concepto</b>	Puntos de Pago: Av Villas, Colpatria, Sudameris, Banco Bogotá, Banco Occidente, Bbva, Davivienda, Itau, Comultrasan, Coopcentral, Bancoomeva, Pichincha, Caja Social		
Predial-Arborización-G.Sistemas-Nación	\$ 0,00	\$ 6.197.262,00	\$ 6.197.262,00	Descuento	\$ 1.239.452,00	
Area Metropolitana	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	Saldo-Fav + Sald-Contra	\$ 0,00	
Sobretasa Ambiental - Erosión	\$ 0,00	\$ 1.306.348,00	\$ 1.306.348,00	Desc. Intereses	\$ 0,00	
Intereses	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	Ajuste a Mil:	(\$ 158,00)	
<b>Total Deuda</b>	<b>\$ 0,00</b>	<b>\$ 7.503.610,00</b>	<b>\$ 7.503.610,00</b>	<b>Valor a Pagar:</b>	<b>\$ 6.264.000,00</b>	
<b>Nro. anterior predial: 010203080025902</b>			<b>Cód. Corto: 40470</b>	<b>FECHA LÍMITE DE PAGO:</b>	<b>31/03/2024</b>	



(415)7709998015333(8020)202401202402000004047000(3900)000006264000(96)20240331

-CONTRIBUYENTE-181.204.44.2



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

**Certificado generado con el Pin No: 240214435089345831**

**Nro Matrícula: 300-97908**

Pagina 1 TURNO: 2024-300-1-32190

Impreso el 14 de Febrero de 2024 a las 11:19:21 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: BUCARAMANGA VEREDA: BUCARAMANGA

FECHA APERTURA: 10-09-1982 RADICACIÓN: 82-16911 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 01-01-1982

CODIGO CATASTRAL: **68001010203080025902**COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

APARTAMENTO, SE ENCUENTRA EN LOS NIVELES +2.275 Y +2.80 DE LA PLANTA SEGUNDO PISO, PLANCHA N. 5 CON ACCESO A TRAVES DEL PUNTO FIJO COMUN DE ESCALERAS, CON UN AREA PRIVADA DE 266 10 M2, ALINDERADO ASI: POR EL NORTE, EN (4) LONGITUDES ASI: 7.40 Y 9 70 METROS CON MUROS QUE SEPARAN DE PROPIEDADES QUE SON O FUERON DE SOFIA OJEDA DE SANCHEZ, EN 4.20 METROS CON PUNTO FIJO COMUN DE ACCESO Y EN 0.50 METROS CON JARDINERA COMUN DE USO EXCLUSIVO SOBRE LA CARRERA 38 A; POR EL ORIENTE, EN (5) LONGITUDES ASI: 4.10 METROS CON VACIO SOBRE EL JARDIN DEL NIVEL INFERIOR, EN 6.40 METROS CON VACIO SOBRE EL PUNTO FIJO COMUN DE ESCALERAS, EN 3.05 METROS Y 3.05 METROS CON JARDINERAS COMUNES DE USO EXCLUSIVO QUE DAN SOBRE LA CARRERA 38 A Y EN 8.50 METROS CON VACIO SOBRE LA ZONA COMUN QUE DA A LA CARRERA 38A; POR EL SUR, EN (5) LONGITUDES ASI: EN 7.40 METROS Y 8 50 METROS CON MURO QUE SEPARA DE PROPIEDADES QUE SON O FUERON DE URBANAS S.A., EN 5.00 METROS CON JARDINERA COMUN DE USO EXCLUSIVO QUE DA SOBRE EL VACIO AL JARDIN DEL NIVEL INFERIOR Y EN 0.50 Y 0 50 METROS CON JARDINERAS COMUNES DE USO EXCLUSIVO QUE DAN SOBRE LAS CARRERAS 38 Y 38 A; POR EL OCCIDENTE, EN (4) LONGITUDES ASI: 4.10 METROS CON VACIO SOBRE EL JARDIN DEL NIVEL INFERIOR, EN 6 40 METROS CON VACIO SOBRE EL PUNTO FIJO COMUN DE ESCALERAS, EN 3.50 METROS CON JARDINERA COMUN EXCLUSIVA QUE DA SOBRE LA CARRERA 38 Y EN 11.10 METROS CON VACIO SOBRE ZONA COMUN QUE DA AL ANDEN DE LA CARRERA 38; POR EL NADIR, CON PLACA DE ENTREPISO QUE SEPARA DE GARAJES DEL NIVEL 0.65 DE ZONA COMUN DE JUEGOS Y DE ACCESO POR LA CARRERA 38 A Y DEL APARTAMENTO 101; POR EL CENIT, EN ALTURA DE 2.45 METROS CON PLACA DE ENTREPISO QUE SEPARA DEL APARTAMENTO 301". SEGUN ESCRITURA # 1.499 DE 13-10-83: A ESTE APARTAMENTO CORRESPONDEN LOS GARAJES #S. 2-A Y # 5 Y SALON DE JUEGOS.

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

CON BASE EN LA MATRICULA N. 300-0008522 "PINZON HERMANOS LIMITADA", ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A DIAZ SILVA HERNANDO, MEDIANTE ESCRITURA N.1250 DE 13 DE ABRIL DE 1.978 DE LA NOTARIA 2. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 20 DE ABRIL DE 1.978.- DIAZ HERNANDO, ADQUIRIO POR COMPRA A "URBANIZADORA DAVID PUYANA S.A." MEDIANTE ESCRITURA N.4156 DE 23 DE NOVIEMBRE DE 1.970 DE LA NOTARIA 2, DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 4 DE DICIEMBRE SIGUIENTE.- "URBANIZADORA DAVID PUYANA S.A.", ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR APOORTE DE SU ACCIONISTA FUNDADOR "SUCESTORES DE DAVID PUYANA S.A.", MEDIANTE ESCRITURA N.1610 DE 21 DE MAYO DE 1.949, DE LA NOTARIA 2. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 28 Y 31 DEL MISMO MES, EN EL LIBRO 2. TOMO 2. SOCIEDADES PARTIDA 83 Y LIBRO 1. TOMO 3. PAR B. PARTIDA 734.- POSTERIORMENTE BAJO ESCRITURA N. 761 DE 16 DE MARZO DE 1.970, DE LA NOTARIA 2. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 18 IBIDEM, "URBANIZADORA DAVID PUYANA S.A." EFECTUO UN LOTE0.-

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) APTO 201 CARRERA 38 A # 48-38 EDIFICIO PINZON

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:



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

**Certificado generado con el Pin No: 240214435089345831**

**Nro Matrícula: 300-97908**

Pagina 2 TURNO: 2024-300-1-32190

Impreso el 14 de Febrero de 2024 a las 11:19:21 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

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

300 - 8522

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 10-09-1982 Radicación: 16911

Doc: ESCRITURA 795 DEL 07-09-1982 NOTARIA 6 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 360 CONSTITUCION PROPIEDAD HORIZONTAL

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

**A: "PINZON HERMANOS LIMITADA"**

X

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 17-08-1983 Radicación:

Doc: RESOLUCION 4302 DEL 25-07-1983 VALORIZACION MPAL DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 380 INENAJENABILIDAD POR VALORIZACION

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

**A: PINZON HERMANOS LTDA.**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 26-10-1983 Radicación: 30489

Doc: OFICIO 1424 DEL 26-10-1983 VALORIZACION MUNICIPAL DE DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION: 780 CANCELACION VALORIZACION

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

**A: PINZON HERMANOS LIMITADA**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 26-10-1983 Radicación: 30490

Doc: ESCRITURA 1499 DEL 13-10-1983 NOTARIA 6 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 902 REFORMA REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL

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

**A: PINZON HERMANOS LIMITADA**

X

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 12-09-1990 Radicación: 30557

Doc: RESOLUCION 029 DEL 16-08-1990 VALORIZACION DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 380 INENAJENABILIDAD POR VALORIZACION

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

**A: PINZON HERMANOS LIMITADA**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 14-03-1991 Radicación: 09736

Doc: OFICIO 1587 DEL 11-03-1991 VALORIZACION DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 5



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

**Certificado generado con el Pin No: 240214435089345831**

**Nro Matrícula: 300-97908**

Pagina 3 TURNO: 2024-300-1-32190

Impreso el 14 de Febrero de 2024 a las 11:19:21 AM

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

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

ESPECIFICACION: CANCELACION: 780 CANCELACION VALORIZACION

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

**A: PINZON HERMANOS LTDA.**

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 14-03-1991 Radicación: 09737

Doc: ESCRITURA 4599 DEL 29-11-1990 NOTARIA 7 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$20,000,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA ABIERTA

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

DE: PINZON HERMANOS LTDA.

**A: BANCO DE CREDITO Y COMERCIO DE COLOMBIA**

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 21-08-1992 Radicación: 31299

Doc: ESCRITURA 2794 DEL 28-07-1992 NOTARIA 7 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA ESCRITURA # 4599 DE 29-11-90.

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

DE: BANCO ANDINO, ANTES BANCO DE CREDITO Y COMERCIO DE COLOMBIA

**A: PINZON HERMANOS LTDA.**

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 16-12-1993 Radicación: 58121

Doc: ESCRITURA 3592 DEL 10-12-1993 NOTARIA 6 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 902 REFORMA REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL ESCS. 795 DE 07-09-82 Y 1499 DE 13-10-83

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

**A: PINZON HERMANOS LTDA.**

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 18-10-1996 Radicación: 1996-300-6-48034

Doc: RESOLUCION 001 DEL 26-01-1996 VALORIZACION MPAL DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 380 INENAJENABILIDAD POR VALORIZACION

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

**A: PINZON HERMANOS LI MITADA**

**ANOTACION: Nro 011** Fecha: 05-05-1999 Radicación: 1999-300-6-20870

Doc: OFICIO 6793 DEL 04-05-1999 VALORIZACION DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 10

ESPECIFICACION: CANCELACION: 780 CANCELACION VALORIZACION RES.001/96

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

**A: PINZON HERMANOS LTDA.**



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

**Certificado generado con el Pin No: 240214435089345831**

**Nro Matrícula: 300-97908**

Pagina 4 TURNO: 2024-300-1-32190

Impreso el 14 de Febrero de 2024 a las 11:19:21 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

**ANOTACION: Nro 012** Fecha: 05-05-1999 Radicación: 1999-300-6-20871

Doc: ESCRITURA 1228 DEL 28-04-1999 NOTARIA 5 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA ABIERTA DE CUANTIA INDETERMINADA

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

**DE: PINZON HERMANOS LIMITADA**

**NIT# 8902006891 X**

**A: BANCO TEQUENDAMA S.A.**

**ANOTACION: Nro 013** Fecha: 06-09-2000 Radicación: 2000-300-6-36358

Doc: ESCRITURA 2565 DEL 05-09-2000 NOTARIA 5 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 12

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA ABIERTA DE CUANTIA INDETERMINADA ESC.1228 DE 28-04-99

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

**DE: BANCO TEQUENDAMA S.A.**

**A: PINZON HERMANOS LIMITADA**

**NIT# 8902006891**

**ANOTACION: Nro 014** Fecha: 09-10-2000 Radicación: 2000-300-6-40974

Doc: ESCRITURA 1856 DEL 05-10-2000 NOTARIA 6 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$130,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA (MODO DE ADQUIRIR)

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

**DE: PINZON HERMANOS LIMITADA**

**NIT# 8902006891**

**A: SUAREZ GOMEZ TERESITA**

**X**

**ANOTACION: Nro 015** Fecha: 03-05-2016 Radicación: 2016-300-6-17632

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

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0212 VALORIZACION PLAN VIAL BUCARAMANGA COMPETITIVA PARA EL MEJORAMIENTO DE LA MOVILIDAD.- ESTA

ANOTACIÓN SE INSCRIBIÓ EN LAS MATRICULAS LISTADAS EN EL OFICIO 480 DE 17-11-2015.

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

**DE: MUNICIPIO DE BUCARAMANGA**

**NIT# 8902012220**

**ANOTACION: Nro 016** Fecha: 03-02-2021 Radicación: 2021-300-6-4415

Doc: OFICIO . DEL 21-12-2020 DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE VALORIZACION DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 15

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA RESOLUCION 0674 10/10/2013 VALORIZACION --PLAN VIAL BUCARAMANGA COMPETITIVA PARA EL MEJORAMIENTO DE LA MOVILIDAD

**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: 240214435089345831

Nro Matrícula: 300-97908

Pagina 5 TURNO: 2024-300-1-32190

Impreso el 14 de Febrero de 2024 a las 11:19:21 AM

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

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

DE: MUNICIPIO DE BUCARAMANGA

NIT# 8902012220

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*16\*

CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS

9 -> 208295

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

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)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-300-1-32190

FECHA: 14-02-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

EDGAR GUILLERMO RODRIGUEZ BORRAY  
REGISTRADOR PRINCIPAL



No 1856

AA

1856726

CLASE DE ACTO: VENTA SIMPLE. ---

MATRICULA INMOBILIARIA No. 300-97908. -----

DIRECCION: APARTAMENTO 201 DEL EDIFICIO PINZON UBICADO EN LA

CARRERA 38A NUMERO 48-38 DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA. -----

NUMERO: MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SEIS, ----- (1.856) ---

En la ciudad de Bucaramanga, Departamento de Santander, República de Colombia, a los CINCO, ----- (5) -----

días del mes de OCTUBRE, ----- del año DOS MIL (2.000),

ante mí, ANA FRANCISCA GARZON DE TARQUINO, Notaria

Sexta del Círculo de Bucaramanga, compareció **CARLOS****ARTURO PINZON DIAZ**, varón, mayor de edad, vecino de esta

ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número 2.088.008

expedida en Bucaramanga, quien obra en nombre y representación

de la sociedad **PINZON HERMANOS LTDA.**, con Nit. número

890.200.689-1, con domicilio en Bucaramanga, constituida por

escritura pública número 1133 de fecha 15 de Abril de 1.955

otorgada en la Notaría Segunda del Círculo de Bucaramanga, e

inscrita en la Cámara de Comercio de esta ciudad bajo el folio de

Matrícula Mercantil número 05-001867-03, en su carácter de

Gerente y Representante Legal, calidad que acredita con el

certificado expedido por la misma entidad, que se agrega para su

protocolización con esta escritura, y dijo: -----

**PRIMERO:** Que en el carácter antes indicado, transfiere atítulo de venta a favor de la menor **TERESITA SUAREZ****GOMEZ**, el derecho de dominio o propiedad y posesión que la

sociedad vendedora tiene sobre el siguiente inmueble:

APARTAMENTO 201 del Edificio denominado "PINZON" del

Municipio de Bucaramanga. Se encuentra en los niveles +2.275 y

+2.80 de la planta segundo piso, plancha número 5 con acceso a

través del punto fijo común de escaleras que se comunica con la



Carrera 38 A por la puerta marcada con el número 48-38, consta de: Sala, comedor, estudio, terraza, cocina, patio de ropas, alcoba y baño de servicio, baño auxiliar, hall y terraza de recibo, hall de alcoba, tres (3) baños y cuatro alcobas con closet y balcón, un garaje situado en el nivel -7.525 marcado con el número 2A y otro garaje situado en el nivel -0.65 marcado con el número 5. Posee un área privada de 310.56 metros cuadrados y un coeficiente de 20.29%, repartidos de la siguiente manera: 266.10 metros apartamento, 28.60 metros garaje número 2A y 15.86 metros Garaje número 5, y sus linderos son los siguientes: **POR EL NORTE**, en (4) longitudes así: 7.40 y 9.70 metros para 266.10, con muros que separan de propiedades que son o fueron de Sofía Ojeda de Sánchez, en 4.20 metros con punto fijo común de acceso y en 0.50 metros con jardinera común de uso exclusivo sobre la carrera 38 A; **POR EL ORIENTE**, en (5) longitudes así: 4.10 metros con vacío sobre el jardín del nivel inferior, en 6.40 metros con vacío sobre el punto fijo común de escaleras, en 3.05 metros y 3.05 metros con jardineras comunes de uso exclusivo que dan sobre la carrera 38 A y en 8.50 con vacío sobre la zona común que da a la carrera 38 A; **POR EL SUR**, en (5) longitudes así: en 7.40 y 8.50 metros con muro que separa de propiedades que son o fueron de Urbanas S.A., en 5.00 metros con jardinera común de uso exclusivo que queda sobre el vacío al jardín del nivel inferior y en 0.50 y 0.50 metros con jardineras comunes de uso exclusivo que dan sobre las carreras 38 y 38 A; **POR EL OCCIDENTE**, en (4) longitudes así: 4.10 metros con vacío sobre el jardín del nivel inferior en 6.40 metros con vacío sobre el punto fijo común de escaleras, en 3.50 con jardinera común exclusiva que da sobre la carrera 38 y en 11.10 metros con vacío sobre zona común que da al andén de la carrera 38; **POR EL NADIR**, con placa de entrepiso que separa de Garajes de nivel -0.65 de zona común de juegos y de acceso por la carrera 38 A y del apartamento 101; **POR EL CENIT**, en altura de 2.45 metros con placa de





entrepiso que separa del apartamento  
301. -----

Los linderos del Garaje número 5 son:

Se encuentra en el nivel -0.65 de la  
planta del primer piso, plancha número 4,  
con acceso a través de la puerta marcada

con el número 48-42 de la Carrera 38A. Posee un área privada de

15.86 metros cuadrados, con los siguientes linderos: **POR EL**

**NORTE**, en longitudes de 4.10 con depósitos de uso común

exclusivo de los garajes 5 y 6 en 2.00 metros con zona común de

acceso; **POR EL ORIENTE**, en longitud de 2.60 metros con zona

común de acceso que dá al andén de la carrera 38A; **POR EL**

**SUR**, en longitud de 6.10 metros con línea pintada en el piso que

separa al garaje número 6; **POR EL OCCIDENTE**, en longitud de

2.60 metros con jardinera común que da al vacío sobre el nivel

inferior; **POR EL NADIR**, con parte del terreno sobre el cual se

levanta el edificio; **y POR EL CENIT**, en altura de 2.695 metros

con placa de entrepiso que separa del Apartamento 201 del nivel

+2.80. -----

**GARAJE 2 A:** Se encuentra en el nivel -7.525 de la

planta de acceso Carrera 38, plancha número 2, con acceso por la

puerta marcada con el número 48-33 de la Carrera 38. Posee un

área de 28.60 metros cuadrados con los siguientes linderos: **POR**

**EL NORTE**, en longitud de 11.00 metros con línea pintada en el

piso que separa del Garaje 1A; **POR EL ORIENTE**, en longitud de

2.60 metros en línea pintada en el piso que separa del Garaje 2;

**POR EL SUR**, en longitud de 11.00 metros con zona común del

piso; **POR EL OCCIDENTE**, en longitud de 2.60 metros con el

andén de la carrera 38 puerta al medio; **POR EL NADIR**, con

parte del terreno sobre el cual se levanta el Edificio; **y POR EL**

**CENIT**, en parte con placa de entrepiso que separa del

apartamento 001 del nivel inferior -4.375 y en parte con el

espacio infinito. -----

**PROPIEDAD HORIZONTAL:** El EDIFICIO PINZON del cual hace parte el inmueble objeto de esta escritura, fue sometido al régimen de propiedad horizontal, de conformidad con los requisitos exigidos por la Ley, como consta en la escritura pública número 795 de fecha 7 de Septiembre de 1.982 otorgada en la Notaría Sexta del Círculo de Bucaramanga, reformado por la número 1499 de fecha 13 de Octubre de 1.983 de la Notaría Sexta del Círculo de Bucaramanga, y nuevamente reformado por la número 3592 del 10 de Diciembre de 1.993 de la Notaría Sexta del Círculo de Bucaramanga, debidamente registradas, reglamento que la compradora declara conocer y aceptar, cuya copia se inserta en las copias que de este instrumento se expidan. - - - - -

**SEGUNDO:** Que el inmueble antes descrito lo adquirió la sociedad vendedora, de conformidad con los siguientes títulos: Por escritura pública número 1250 de fecha 13 de Abril de 1.978 otorgada en la Notaría Segunda del Círculo de Bucaramanga, PINZON HERMANOS LIMITADA compró a HERNANDO DIAZ SILVA, el lote de terreno en mayor extensión; Luego por escritura pública número 795 de fecha 7 de Septiembre de 1.982 otorgada en la Notaría Sexta del Círculo de Bucaramanga, la sociedad PINZON HERMANOS LIMITADA elevó a escritura pública el reglamento de propiedad horizontal, escritura reformada por las números 1499 del 13 de Octubre de 1.983 y la 3592 del 10 de Diciembre de 1.993 ambas otorgadas en la Notaría Sexta del Círculo de Bucaramanga, debidamente registradas, correspondiéndole al Apartamento 201 objeto de venta el folio de matrícula inmobiliaria número 300-97908 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Círculo de Bucaramanga. Y se halla libre de todo gravamen, pleito pendiente, embargo judicial y condiciones resolutorias. - - - - -

**TERCERO:** Que el precio de esta venta es por la cantidad de **CIENTO TREINTA MILLONES DE PESOS (\$130.000.000.00)** MONEDA CORRIENTE, suma que la vendedora declara haber



recibido de manos de la compradora en  
dinero efectivo y a su entera  
satisfacción. -----

**C U A R T O : LIBERTAD Y  
SANÉAMIENTO.-** Manifiesta la

vendedora que el inmueble objeto de

este contrato, se encuentra libre de censo, embargo, pleito  
pendiente, demanda civil registrada, arrendamiento por escritura  
pública, anticresis y patrimonio de familia inembargable,  
condiciones resolutorias del dominio, limitaciones del mismo y en  
general libre de todo gravamen, pero que en todo caso se  
compromete a salir al saneamiento de lo vendido conforme a la  
Ley. -----

**Q U I N T O :** Que desde esta misma fecha la vendedora hace  
entrega real y material del inmueble vendido, junto con todos sus  
usos, costumbres, anexidades y servidumbres que legalmente le  
corresponde sin reserva ni limitación alguna y en el estado en que  
se encuentra. -----

**S E X T O :** Los gastos que se ocasionen por el otorgamiento de la  
escritura de compraventa por concepto de Derechos Notariales,  
Boleta Fiscal y Registro serán cancelados por partes iguales  
entre los contratantes, y los gastos de Retención en la Fuente  
serán cancelados por la vendedora. -----

**PARAGRAFO: NO ES PROCEDENTE LA AFECTACION A  
VIVIENDA FAMILIAR (LEY 258 DEL 17 DE ENERO DE 1.996)  
INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA 09-99 SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO Y REGISTRO. -----**

**P R E S E N T E** la Doctora **DAISY RAFAELA MARTINEZ  
JIMENEZ**, mayor de edad, vecina de esta ciudad, identificada con la  
cédula de ciudadanía número 39.032.890 expedida en Ciénaga,  
(Magd.), portadora de la Tarjeta Profesional de Abogado número  
47.110 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, obrando  
en nombre y representación de los señores **JULIO MARTIN**



**SUAREZ SOLANO y TERESA GOMEZ GOMEZ**, varón y mujer, mayores de edad, vecinos de esta ciudad, de estado civil casados entre sí, con sociedad conyugal vigente, identificados con las cédulas de ciudadanía números 12.614.912 y 63.292.605 expedidas en Ciénaga (Magdalena) y Bucaramanga, respectivamente, quienes obran en nombre y representación de su menor hija **TERESITA SUAREZ GOMEZ**, en ejercicio de la patria potestad que ejercen sobre ella, calidad que acreditan con el Registro Civil de nacimiento que anexan para su protocolización con este instrumento, según poder especial, amplio y suficiente legalmente conferido, que se protocoliza con la presente escritura, manifestó: Que en la calidad antes indicada acepta para sus representados, la presente escritura con el contrato de venta en ella contenido a favor de su menor hija **TERESITA SUAREZ GOMEZ**, que ha pagado el precio indicado en el punto TERCERO de este instrumento y que tiene recibido el inmueble a entera satisfacción. - Esta escritura se extendió en las hojas de papel notarial números:

AA1856726, 1856727, 1856733, y AA1856732, 0-----

Y tiene los siguientes COMPROBANTES LEGALES: -----

PAZ Y SALVO No. STM0014441. LA SECRETARIA DEL TESORO MUNICIPAL DE BUCARAMANGA, CERTIFICA QUE PINZON HERMANOS LIMITADA SE ENCUENTRA A PAZ Y SALVO CON EL TESORO MUNICIPAL, POR CONCEPTO DE IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO CORRESPONDIENTE AL SEGUNDO SEMESTRE DE 2.000.- PREDIO No. 010203080025902. AVALUO \$129.577.000.00. DIRECCION: K 38A 48 38 42 AP 201 ED PINZON. VALIDO PARA ESCRITURAS. VALIDO HASTA: 31 DICIEMBRE DE 2.000. BUCARAMANGA, EXPEDIDO EL 17 DE AGOSTO DE 2.000. EL TESORERO (FDO) ILEGIBLE.- HAY UN SELLO. -----

PAZ Y SALVO No. VAL 15502- - - - - LA SECRETARIA DEL TESORO MUNICIPAL DE BUCARAMANGA CERTIFICA QUE:



PINZON HERMANOS LIMITADA SE  
ENCUENTRA A PAZ Y SALVO CON EL  
TESORO MUNICIPAL POR CONCEPTO  
DE CONTRIBUCION DE VALORIZACION  
DE LA OBRA: PLAN VIAL FASE II,  
RES 001/96 NRO REC FECH. PREDIO

No. 010203080025902 DE BUCARAMANGA. DIRECCION: K

38A 48 38 42 AP 201 ED PINZON. VALIDO HASTA: 03 de -

NOVIEMBRE DE 2000, VALIDO\* PARA ESCRITURAS. EXPEDIDO

EN BUCARAMANGA, EL DIA 04 DE OCTUBRE DE 2000. - - - -

EL TESORERO (FDO) ILEGIBLE. HAY UN SELLO. - - - - -

LEIDA esta escritura a los comparecientes, y advertidos de la  
formalidad del registro dentro del término legal, la aprobaron y firman  
por ante mí, **LA NOTARIA QUE DOY FE.** - - - - -

Exenta de derechos de papel sellado. Ley 39 de 1981. ----- Exenta de  
Timbre. Ley 75 de 1986. ----- Exenta de Paz y Salvos Nacionales.

Decreto 2503 de 1987. - DERECHOS: \$359.388.00-----

según Resolución No. 5338 del 28 de Diciembre de 1.999. - - - - -

IVA: \$60.094.00----- Ley 223 del 20 de

Diciembre de 1.995, artículo 14.- Artículo 468 del Estatuto Tributario.

Retención: \$1'300.000.00----- Artículo 40 Ley 55 de  
1.985.- - - - -

Lo escrito en otro tipo de máquina SI VALE. - - - - -

LOS OTORGANTES,

CARLOS ARTURO PINZON DÍAZ

C.C. No. 2088008. *de Flórez*

Impresión Índice Derecho



*Daisy Rafaela Martínez Jiménez*  
DAISY RAFAELA MARTINEZ JIMENEZ

C.C. No. 39'032.890 *ciénaga*

Impresión Indice Derecho

LA NOTARIA SEXTA,



ANA FRANCISCA GARZÓN DE TARQUINO

S FIEL *firmado* - COPIA TOMADA DE SU ORIGINAL QUE EXPIRO  
N *14* HOJAS UTILES CON DESTINO A *Oficina CA*  
*C. Garzón*

BUCARAMANGA

05 OCT. 2000\*

