



QR validez del avalúo



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



AVALUO: LRCAJA-91468674

Fecha del avalúo		Fecha de visita	17/02/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CL 8 B # 13 ESTE - 63 URES LOMAS DEL VIENTO EDIF MULTIFAMILIAR FORERO RIVERA PROPIEDAD HORIZONTAL APTO 401		
Barrio	URES LOMAS DEL VIENTO		
Ciudad	Girón		
Departamento	Santander		
Propietario	ANDERSON OLARTE		

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



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: ISAAC FERNANDEZ CARVAJAL

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 **ANDERSON OLARTE** ubicado en la CL 8 B # 13 ESTE - 63 URES LOMAS DEL VIENTO EDIF MULTIFAMILIAR FORERO RIVERA PROPIEDAD HORIZONTAL APTO 401 URES LOMAS DEL VIENTO, de la ciudad de Girón.

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 \$121,599,000.00 pesos m/cte (Ciento veintiún millones quinientos noventa y nueve 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 Email: avaluos@losrosales.com

Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apartamento 401	45.80	M2	\$2,655,000.00	100.00%	\$121,599,000.00
TOTALES					100%	\$121,599,000

Valor en letras
Ciento veintiún millones quinientos noventa y nueve mil Pesos Colombianos

Perito actuante



REINALDO FANDIÑO RUIZ
RAA Nro: AVAL-91073655
C.C: 91073655

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	359.7374
Integral	0	2,655,000	Valor del avalúo en UVR	338,021.57
Proporcional	0	121,599,000	Valor asegurable	121,599,000
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	6
Calificación garantía	Favorable			
Observación calificación	El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Limitaciones al dominio: anotación 5,6, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.			
Observación	General: Inmueble ubicado en edificio de cuatro niveles con dos unidades por nivel localizado sobre vía vehicular de un solo carril aun sin pavimentar, las vías aledañas ya tienen pavimento así como las del sector, edificio con nomenclatura Calle 8B 13 este 63 Ures Lomas del Viento Edif Multifamiliar Forero Rivera Apartamento 401, se accede por vías pavimentadas, el predio posee todos los servicios públicos funcionando en óptimas condiciones junto con sus medidores. Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.Limitaciones al dominio: anotación 5,6, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación. Garaje: El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito. Entorno: Se observa en buen estado de conservación y mantenimiento acorde al estrato socio económico al que pertenece- Propiedad horizontal: Escritura: 1817, Fecha escritura: 27/12/2017, Notaría escritura: 1, Ciudad escritura: Giron, Administración: 0, Total unidades: 1 UND/ PH: 8 UNDS, Ubicación:			

Interior, Nro. Pisos: 4, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

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.

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 3

Acabados: Se observan en buen estado de conservación y mantenimiento.

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

GENERAL					
Código	LRCAJA-91468674	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	C.C.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	ISAAC FERNANDEZ CARVAJAL				
Tipo identificación	C.C.	Documento	91468674	Teléfono	
Email	fernandezcarvajal01@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	ANDERSON OLARTE				
Tipo identificación	C.C.	Documento	91532475	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CL 8 B # 13 ESTE - 63 URES LOMAS DEL VIENTO EDIF MULTIFAMILIAR FORERO RIVERA PROPIEDAD HORIZONTAL APTO 401				
Conjunto	EDIF MULTIFAMILIAR FORERO RIVERA PH				
Ciudad	Girón	Departamento	Santander	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	URES LOMAS DEL VIENTO	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	VIS vivienda de interes Social	Sometido a PH	Si
Observación	Inmueble ubicado en edificio de cuatro niveles con dos unidades por nivel localizado sobre vía vehicular de un solo carril aun sin pavimentar, las vías aledañas ya tienen pavimento así como las del sector, edificio con nomenclatura Calle 8B 13 este 63 Ures Lomas del Viento Edif Multifamiliar Forero Rivera Apartamento 401, se accede por vías pavimentadas, el predio posee todos los servicios públicos funcionando en óptimas condiciones junto con sus medidores.				

CARACTERISTICAS GENERALES																							
Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	4																				
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro	N/A	Método evaluación	MERCADO																		
Justificación de 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 ; se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.																						
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>45.80</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>45.80</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	45.80	AREA PRIVADA	M2	45.80	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA</td><td>M2</td><td>45.80</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2023</td><td>PESOS</td><td>44.608.000</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA	M2	45.80	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	44.608.000
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																					
AREA CONSTRUIDA	M2	45.80																					
AREA PRIVADA	M2	45.80																					
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																					
AREA	M2	45.80																					
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	44.608.000																					
<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>45.80</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	45.80	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>45.80</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	45.80						
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																					
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	45.80																					
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																					
AREA PRIVADA VALORADA	M2	45.80																					
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	Se observan construcciones de mediana altura sin ascensor.																						
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:	El apartamento se encuentra sometido a regimen de propiedad horizontal bajo la escritura pública 1817 del 27/12/2017 expedida en la notaría única de Girón.																						

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1875	EscrituraDePropiedad	08/09/2020	5	Bucaramanga

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
300-422987	05/02/2024	13.57	010308020030901	Apartamento 401

Observación

La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.
Limitaciones al dominio: anotación 5,6, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO 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	2	Barrio legal	Si	Topografia	Ligera
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	mas de 500	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	100-200	Sardineles	NO	No hay
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Secundaria del sector y el barrio en buen estado de conservación y mantenimiento	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	300-400			

IMPACTO AMBIENTAL

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

Observación: Se observa en buen estado de conservación y mantenimiento acorde al estrato socio económico al que pertenece-

PROPIEDAD HORIZONTAL

Escritura de Propiedad Horizontal	1817		Fecha escritura	27/12/2017	
Notaria escritura	1		Ciudad escritura	Giron	
Valor administración	0	Total unidades	1 UND/ PH: 8 UNDS	Terraza comunal	No
Ubicación	Interior	# Pisos edificio	4	Porteria	No
Horario vigilancia	0 horas	Tanque	No	Cancha	No
Zonas verdes	No	Shut	No	Citófono	No
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba	No	Gimnasio	No

		eyectora			
Bicicletero	No	Garaje visitante	No	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	No	#Ascensores	0
#Sotanos	0				
Observación	Escritura: 1817, Fecha escritura: 27/12/2017, Notaría escritura: 1, Ciudad escritura: Giron, Administración: 0, Total unidades: 1 UND/ PH: 8 UNDS, Ubicación: Interior, Nro. Pisos: 4, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	Porticos:Vigas_Columnas		
Daños por Sismos	No disponibles	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	Si
Irregularidad altura	Si	Tipologia vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana	Otro tipologia vivienda	N/A
Año construcción	2018	Edad Inmueble	6 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	no suministrada				
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.				

DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	3
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

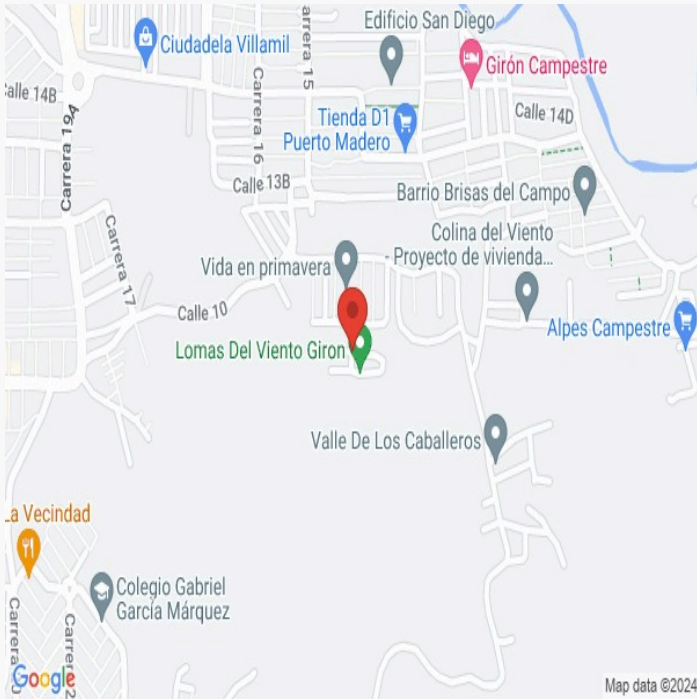
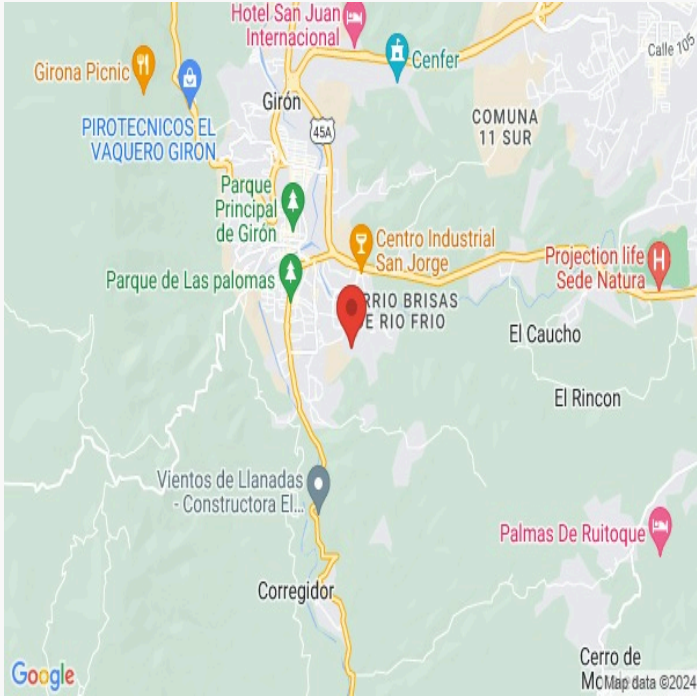
Baños servicio	0	Zona ropas	0	Local	0
Balcón	0	Jardin	0	Zona verde	0
Oficina	0	Ventilación		Iluminación	
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 3				

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	Se observan en buen estado de conservación y mantenimiento.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CL 8 B # 13 ESTE - 63 URES LOMAS DEL VIENTO EDIF MULTIFAMILIAR FORERO RIVERA PROPIEDAD HORIZONTAL APTO 401 | URES LOMAS DEL VIENTO | Girón | Santander



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 7.055944
GEOGRAFICAS : 7° 3' 21.3984''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.160762
GEOGRAFICAS : 73° 9' 38.7432''

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS
1	Apartamento en Quintas de San Isidro	2	\$130,000,000	0.97	\$126,100,000	0	\$	0
2	Apartamento en Villas de Don Juan	1	\$110,000,000	0.97	\$106,700,000	0	\$	0
3	Apartamento en Puerto Madero	2	\$130,000,000	0.97	\$126,100,000	0	\$	0
4	Apartamento en Mirador de Arenales	2	\$145,000,000	0.97	\$140,650,000	0	\$	0
Del inmueble		4		.	.	0		0

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RE
1	10	45	45	1.0	1.0	1.0	1.0	0.95	0.95	\$2
2	12	43	43	1.0	1.05	1.0	1.0	1.0	1.05	\$2
3	8	42.56	42.56	0.95	1.0	1.0	1.0	0.95	0.9	\$2
4	5	50	50	1	0.95	1.0	1.0	1.0	0.95	\$2
	6 años									
									PROMEDIO	\$2,65
									DESV. STANDAR	\$32,4
									COEF. VARIACION	1.22%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,685,919.56	TOTAL	\$123,015,115.85
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,621,041.32	TOTAL	\$120,043,692.68
VALOR TOTAL	\$121,599,000.00			

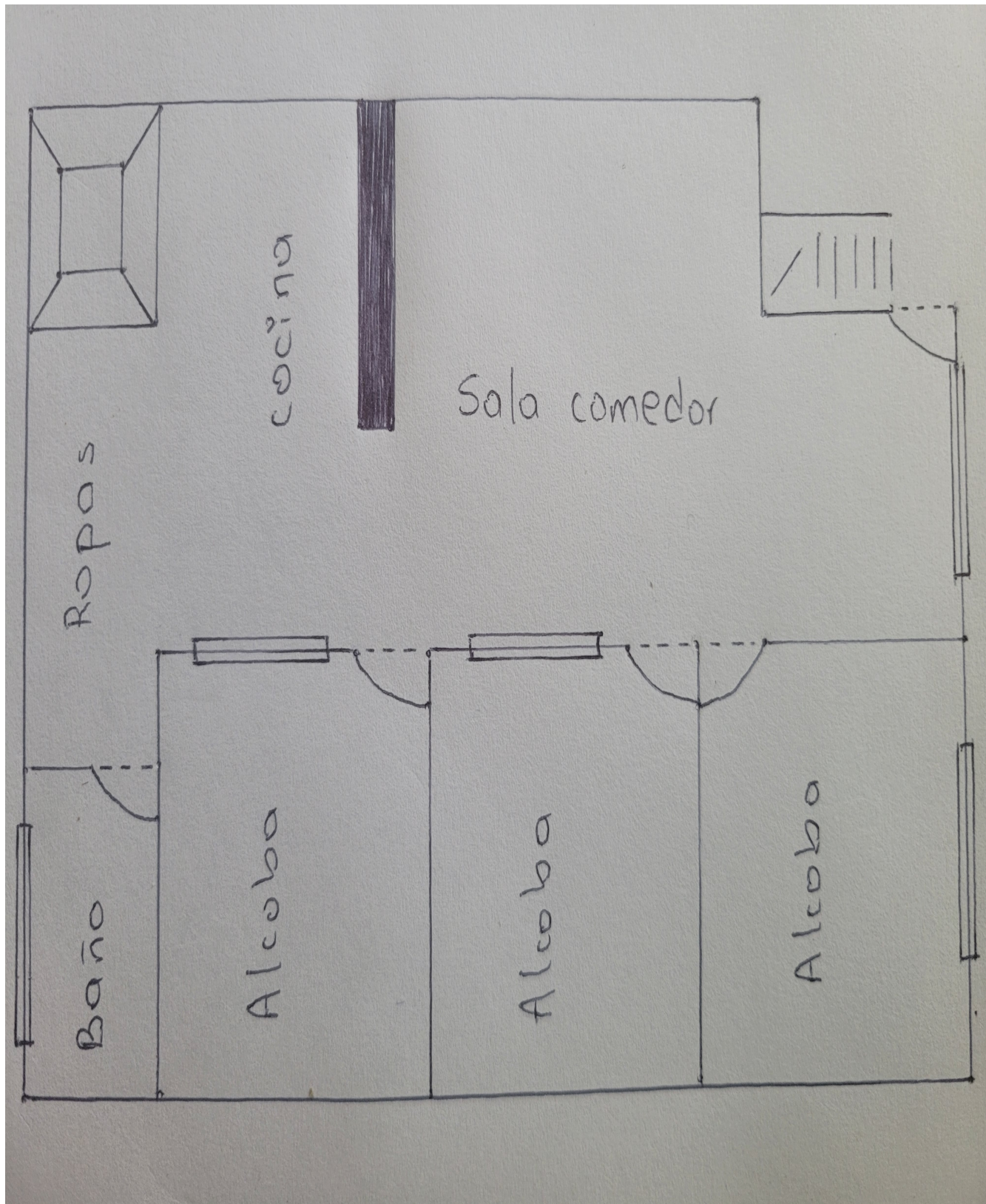
Observaciones:

Enlaces:

- 1-https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/giron/giron/102907402?_gl=1*1u3rd8d*_up*MQ..&qclid=EAIaIObChMlydz9icO4hAMVzKtaBR3bEwb3EAAAYAI_AAEqJUnvD_BwE
- 2-https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/villas-de-don-juan/giron/10215669?_gl=1*1uuybr*_up*MQ..&qclid=EAIaIObChMlydz9icO4hAMVzKtaBR3bEwb3EAAAYAI_AAEqJUnvD_BwE
- 3-https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/puerto-madero/giron/10500825?_gl=1*1858d1e*_up*MQ..&qclid=EAIaIObChMlydz9icO4hAMVzKtaBR3bEwb3EAAAYAI_AAEqJUnvD_BwE
- 4-https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/mirador-de-arenales/giron/10205068?_gl=1*xmp806*_up*MQ..&qclid=EAIaIObChMlydz9icO4hAMVzKtaBR3bEwb3EAAAYAI_AAEqJUnvD_BwE

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS General

Foto Selfie



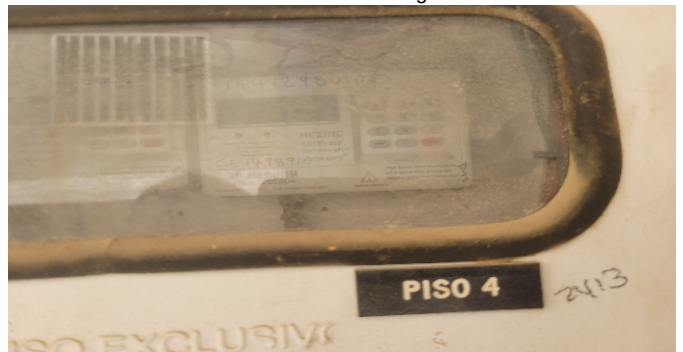
Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



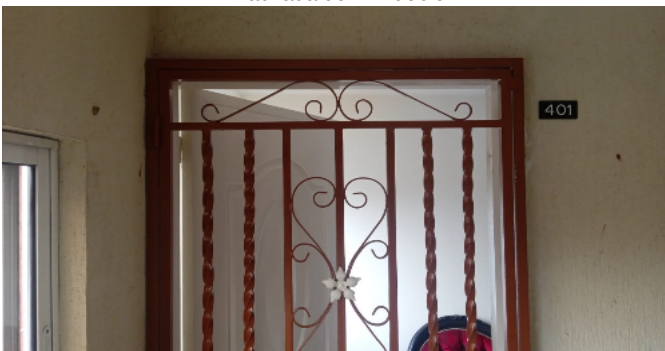
Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS General

Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Sala Comedor



Zona de Ropas



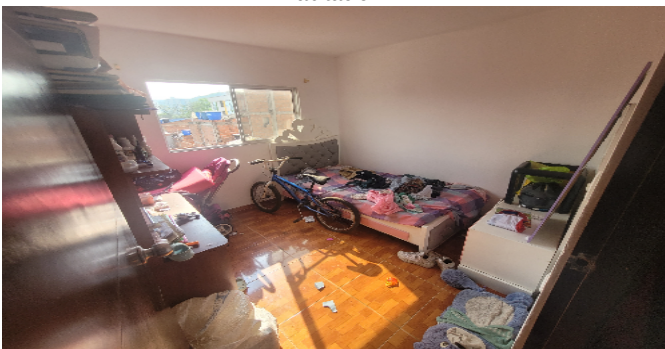
Habitación 2



Habitación 3



Habitación 4



Baño Social 1



FOTOS General

Escalera común - 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 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 LRCAJA-91468674



PIN de Validación: b2e50ad3



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

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

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

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) REINALDO FANDIÑO RUIZ se encuentra Activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
15 Nov 2017

Regimen
Regimen de Transición

Fecha de actualización
24 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
15 Nov 2017

Regimen
Regimen de Transición

Fecha de actualización
24 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
09 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Página 1 de 5



PIN de Validación: b2e50ad3



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
09 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificación de conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
09 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
09 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
09 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b2e50ad3



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
09 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
09 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
09 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
22 Jun 2019

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: b2e50ad3



Fecha de inscripción
22 Jun 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
09 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

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

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

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BUCARAMANGA, SANTANDER
Dirección: BUCARAMANGA, CRA23N.33-95TORRE1APTO1802
Teléfono: 3208114775
Correo Electrónico: reyfan71@hotmail.com

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

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) **REINALDO FANDIÑO RUIZ**, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 91073655



PIN de Validación: b2e50ad3



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

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b2e50ad3

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 Suarez
Representante Legal



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240205715988850789

Nro Matrícula: 300-422987

Pagina 1 TURNO: 2024-300-1-24080

Impreso el 5 de Febrero de 2024 a las 03:41:27 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 19-02-2018 RADICACIÓN: 2018-300-6-3670 CON: ESCRITURA DE: 27-12-2017

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO****DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

APTO 401 con area de PRIVADA CONSTRUIDA 45.80 M2 PRIVADA LIBRE 0.00 M2 PRIVADA TOTAL 45.80 M2 coeficiente de propiedad 13.57% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 1817, 2017/12/27, NOTARIA UNICA GIRON. Artículo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

RIVERA GOMEZ ERNESTO EFECTUO CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL. ----- FORERO MARTINEZ NELSON ENRIQUE ADQUIRIO POR ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD QUE HIZO A FORERO MARTINEZ NELSON ENRIQUE Y RIVERA GOMEZ NELSON, SEGÚN ESCRITURA 1817 DEL 27/12/2017 DE LA NOTARIA UNICA DE GIRON, REGISTRADA EL 01/02/2018. ----- ESTE TERRENO SE FORMO POR ENGLOBE DE DOS LOTES QUE FORERO MARTINEZ NELSON ENRIQUE Y RIVERA GOMEZ ERNESTO EFECTUARON, SEGÚN ESCRITURA 1817 DEL 27/12/2017 DE LA NOTARIA UNICA DE GIRON, REGISTRADA EL 01/02/2018. ----- FORERO MARTINEZ NELSON ENRIQUE Y RIVERA GOMEZ ERNESTO ADQUIRIERON LOS LOTES DE TERRENO OBJETO DEL ENGLOBE, ASI: 1.- LOTE DE TERRENO CON MATRICULA N° 300-318289, FORERO MARTINEZ NELSON ENRIQUE ADQUIRIO POR COMPRA QUE HIZO A GAMBOA CONTRERAS JUAN CARLOS, SEGÚN ESCRITURA 7878 DEL 27/12/2012 DE LA NOTARIA SEPTIMA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 18/01/2013. ----- GRAVAMEN ----- HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA, CONSTITUIDA POR EL FONDO DE EMPLEADOS UNE-FONDOUNE, A FAVOR DE FORERO MARTINEZ NELSON ENRIQUE, SEGÚN ESCRITURA 7878 DEL 27/12/2012 DE LA NOTARIA SEPTIMA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 18/01/2013. ----- Y CANCELADA, SEGÚN ESCRITURA 549 DEL 08/02/2017 DE LA NOTARIA SEPTIMA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 20/02/2017. ----- GAMBOA CONTRERAS JUAN CARLOS ADQUIRIO POR COMPRA QUE HIZO A BLANCO FUENTES SONIA, SEGÚN ESCRITURA 1673 DEL 26/03/2012 DE LA NOTARIA SEPTIMA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 18/04/2012. ----- BLANCO FUENTES SONIA ADQUIRIO POR ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD QUE HIZO A BLANCO FUENTES SONIA, HERNANDEZ CASTRO ALEJANDRINA Y LAGUADO CORZO ISLENE, SEGÚN ESCRITURA 1957 DEL 02/12/2010 DE LA NOTARIA PRIMERA DE FLORIDABLANCA, REGISTRADA EL 30/12/2010. ----- BLANCO FUENTES SONIA, HERNANDEZ CASTRO ALEJANDRINA Y LAGUADO CORZO ISLENE, ADQUIRIERON EL PREDIO IDENTIFICADO CON LA MATRICULA INMOBILIARIA # 300-318225, DONDE SE LEVANTA LA INTEGRACION Y CONSTITUCION DE LA URBANIZACION "UNIDAD RESIDENCIAL LOMAS DEL VIENTO"; ASI: ESTE PREDIO SE FORMO POR ENGLOBE DE DOS LOTES DE TERRENOS (300-223886 Y 300-223887), LOS CUALES FUERON ADQUIRIDOS POR BLANCO FUENTES SONIA, HERNANDEZ CASTRO ALEJANDRINA Y LAGUADO CORZO ISLENE; ASI:.... *SONIA BLANCO FUENTES, ADQUIRIO POR COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA (37.75%) A: LUIS FELIPE BLANCO FUENTES, MEDIANTE ESTE INSTRUMENTO PUBLICO (ESCRITURA # 0252 DEL 23/1/2008) DE LA NOTARIA SEPTIMA 7 DE BUCARAMANGA; REGISTRADA EL 6/2/2008. Y * SEGUN ESCRITURA # 5881 DEL 19/11/2007 DE LA NOTARIA QUINTA 5 DE BUCARAMANGA; REGISTRADA EL 12/12/2007 POR COMPRAVENTA DE: COOPERATIVA DE VIVIENDA DE SANTANDER LIMITADA "COOVISANTANDER LTDA" EN DISOLUCION ANTICIPADA, A: LUIS FELIPE BLANCO FUENTES, A: ALEJANDRINA HERNANDEZ CASTRO, A: ISLENE LAGUADO CORZO. SEGUN ESCRITURA # 840 DEL 28/2/1996 DE LA NOTARIA 1 DE BUCARAMANGA; REGISTRADA EL 15/3/1996. ----- GRAVAMEN ----- HIPOTECA ABIERTA DE CUANTIA INDETERMINADA, CONSTITUIDA POR EL BANCO COOPERATIVO DE COLOMBIA BANCOOP, A FAVOR DE LA COOPERATIVA DE LA VIVIENDA DE SANTANDER LTDA. COOVISANTANDER LTDA., SEGÚN ESCRITURA 840 DEL 28/02/1996 DE LA NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 15/03/1996. ----- Y CANCELADA, SEGÚN ESCRITURA 2300 DEL 15/05/2008 DE LA SUPERINTENDENCIA DE ECONOMIA SOLIDARIA DE BOGOTA D.C., REGISTRADA EL 15/05/2008. ----- BLANCO FUENTES SONIA, HERNANDEZ CASTRO ALEJANDRINA Y LAGUADO CORZO ISLENE EFECTUARON CONSTITUCION DE URBANIZACION, SEGÚN ESCRITURA 0252 DEL 23/01/2008 DE LA NOTARIA SEPTIMA DE BUCARAMANGA,



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

Certificado generado con el Pin No: 240205715988850789

Nro Matrícula: 300-422987

Pagina 2 TURNO: 2024-300-1-24080

Impreso el 5 de Febrero de 2024 a las 03:41:27 PM

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

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

REGISTRADA EL 06/02/2008. ----- Y ACLARACION ESC. 252, SEGÚN ESCRITURA 486 DEL 05/02/2008 DE LA NOTARIA SEPTIMA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 06/02/2008. ----- INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI EFECTUO OTRO, ACTUALIZACION DEL CODIGO CATASTRAL A LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA, SEGÚN OFICIO 619/ DEL 05/08/2008 DEL INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 28/08/2008. ---- GRAVAMEN ----- HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA, COSNTITUIDA POR MISNAZA CAMPAÑA ELISABET, A FAVOR DE BLANCO FUENTES SONIA, HERNANDEZ CASTRO ALEJANDRINA Y LAGUADO CORZO ISLENE, SEGÚN ESCRITURA 1380 DEL 28/08/2008 DE LA NOTARIA PRIMERA DE FLORIDABLANCA, REGISTRADA EL 24/09/2008. ----- Y CANCELADA, SEGÚN ESCRITURA 664 DEL 23/04/2010 DE LA NOTARIA PRIMERA DE FLORIDABLANCA, REGISTRADA EL 15/06/2010. ----- 2.- LOTE DE TERRENO CON MATRICULA N° 300-318290, RIVERA GOMEZ ERNESTO ADQUIRO POR COMPRA QUE HIZO A SERRANO RINCON NANCY, SEGÚN ESCRITURA 2480 DEL 04/05/2016 DE LA NOTARIA SEPTIMA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 13/05/2016. ----- SERRANO RINCON NANCY ADQUIRO POR COMPRA QUE HIZO A RODRIGUEZ GUALDRON HECTOR MAURICIO Y VARGAS POVEDA ADRIANA LUCIA, SEGÚN ESCRITURA 316 DEL 29/01/2015 DE LA NOTARIA SEPTIMA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 02/02/2015. ----- RODRIGUEZ GUALDRON HECTOR MAURICIO Y VARGAZ POVEDA ADRIANA LUCIA ADQUIRIERON POR COMPRA QUE HICIERON A BLANCO FUENTES SONIA, HERNANDEZ CASTRO ALEJANDRINA Y LAGUADO CORZO ISLENE, SEGÚN ESCRITURA 1579 DEL 14/04/2009 DE LA NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA, REGISTRAD AEL 06/07/2009. ---- - GRAVAMEN ----- HIPOTECA, COSNTITUIDA POR HERNANDEZ CASTRO ALEJENDRINA, A FAVOR DE RODRIGUEZ GUALDRON HECTOR MAURICIO Y VARGAZ POVEDA ADRIANA LUCIA, SEGÚN ESCRITURA 1579 DEL 14/04/2009 DE LA NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 06/07/2009. ----- Y CANCELADA, SEGÚN ESCRITURA 4357 DEL 07/10/2014 DE LA NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 09/10/2014. - ---- BLANCO FUENTES SONIA, HERNANDEZ CASTRO ALEJANDRINA Y LAGUADO CORZO ISLENE, ADQUIRIERON EL PREDIO IDENTIFICADO CON LA MATRICULA INMOBILIARIA # 300-318225, DONDE SE LEVANTA LA INTEGRACION Y CONSTITUCION DE LA URBANIZACION "UNIDAD RESIDENCIAL LOMAS DEL VIENTO"; ASI: ESTE PREDIO SE FORMO POR ENGLOBE DE DOS LOTES DE TERRENOS (300-223886 Y 300-223887), LOS CUALES FUERON ADQUIRIDOS POR BLANCO FUENTES SOFIA, HERNANDEZ CASTRO ALEJANDRINA Y LAGUADO CORZO ISLENE; ASI:... *SONIA BLANCO FUENTES, ADQUIRO POR COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA (37.75%) A: LUIS FELIPE BLANCO FUENTES, MEDIANTE ESTE INSTRUMENTO PUBLICO (ESCRITURA # 0252 DEL 23/1/2008) DE LA NOTARIA SEPTIMA 7 DE BUCARAMANGA; REGISTRADA EL 6/2/2008...Y * SEGUN ESCRITURA # 5881 DEL 19/11/2007 DE LA NOTARIA QUINTA 5 DE BUCARAMANGA; REGISTRADA EL 12/12/2007 POR COMPRAVENTA DE: COOPERATIVA DE VIVIENDA DE SANTANDER LIMITADA "COOVISANTANDER LTDA" EN DISOLUCION ANTICIPADA, A: LUIS FELIPE BLANCO FUENTES, A: ALEJANDRINA HERNANDEZ CASTRO, A: ISLENE LAGUADO CORZO...SEGUN ESCRITURA # 840 DEL 28/2/1996 DE LA NOTARIA 1 DE BUCARAMANGA; REGISTRADA EL 15/3/1996 POR COMPRAVENTA DE: JUAN CARLOS LAYTON MORENO, DE: LUIS CARLOS MORALES ARIZA , A: COOPERATIVA DE LA VIVIENDA DE SANTANDER LTDA."COOVISANTANDER LTDA".-----M E D I D A CAUTELAR: 1) PREDIO CON M.I. # 300-223886: SEGUN OFICIO # 739/20121 DEL 4/3/1997 EL JUZGADO 5 CIVIL DEL CIRTCUITO DE BUCARAMANGA DECRETO EMBARGO CON ACCION PERSONAL DE: HERNANDO ORTIZ PARRA, A: COOVISANTANDER LTDA, REGISTRADO EL 06/3/1997; ----- GRAVAMEN ---- HIPOTECA ABIERTA DE CUANTIA INDETERMINADA, CONSTITUIDA POR EL BANCO COOPERATIVO DE COLOMBIA BANCOOP, A FAVOR DE LA COOPERATIVA DE LA VIVIENDA DE SANTANDER LTDA. COOVISANTANDER LTDA., SEGÚN ESCRITURA 840 DEL 28/02/1996 DE LA NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 15/03/1996. ----- Y CANCELADA, SEGÚN ESCRITURA 2300 DEL 15/05/2008 DE LA SUPERINTENDENCIA DE ECONOMIA SOLIDARIA DE BOGOTA D.C., REGISTRADA EL



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240205715988850789

Nro Matrícula: 300-422987

Pagina 3 TURNO: 2024-300-1-24080

Impreso el 5 de Febrero de 2024 a las 03:41:27 PM

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

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

15/05/2008. ----- BLANCO FUENTES SONIA, HERNANDEZ CASTRO ALEJANDRINA Y LAGUADO CORZO ISLENE EFECTUARON CONSTITUCION DE URBANIZACION, SEGÚN ESCRITURA 0252 DEL 23/01/2008 DE LA NOTARIA SEPTIMA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 06/02/2008. ----- Y ACLARACION ESC. 252, SEGÚN ESCRITURA 486 DEL 05/02/2008 DE LA NOTARIA SEPTIMA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 06/02/2008. ----- INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI EFECTUO OTRO, ACTUALIZACION DEL CODIGO CATASTRAL A LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA, SEGÚN OFICIO 619/ DEL 05/08/2008 DEL INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 28/08/2008. -----

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) CL 8 B # 13 ESTE - 63 URES LOMAS DEL VIENTO EDIF MULTIFAMILIAR FORERO RIVERA PROPIEDAD HORIZONTAL APTO 401

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

300 - 422978

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 01-02-2018 Radicación: 2018-300-6-3670

Doc: ESCRITURA 1817 DEL 27-12-2017 NOTARIA UNICA DE GIRON

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**A: FORERO MARTINEZ NELSON ENRIQUE****CC# 91296539 X 50%****A: RIVERA GOMEZ ERNESTO****CC# 91221070 X 50%****ANOTACION: Nro 002** Fecha: 01-02-2018 Radicación: 2018-300-6-3670

Doc: ESCRITURA 1817 DEL 27-12-2017 NOTARIA UNICA DE GIRON

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0110 ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD

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

DE: FORERO MARTINEZ NELSON ENRIQUE

CC# 91296539

DE: RIVERA GOMEZ ERNESTO

CC# 91221070

A: FORERO MARTINEZ NELSON ENRIQUE**CC# 91296539 X 100%****ANOTACION: Nro 003** Fecha: 18-04-2018 Radicación: 2018-300-6-14512

Doc: ESCRITURA 353 DEL 02-04-2018 NOTARIA UNICA DE GIRON

VALOR ACTO: \$20,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: FORERO MARTINEZ NELSON ENRIQUE

CC# 91296539

A: RIVERA GOMEZ ERNESTO**CC# 91221070 X**



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

Certificado generado con el Pin No: 240205715988850789

Nro Matrícula: 300-422987

Pagina 4 TURNO: 2024-300-1-24080

Impreso el 5 de Febrero de 2024 a las 03:41:27 PM

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

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

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 16-09-2020 Radicación: 2020-300-6-21237

Doc: ESCRITURA 1875 DEL 08-09-2020 NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$73,053,852.71

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA SUBSIDIO OTORGADO POR LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICÍA (CAJA HONOR)

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

DE: RIVERA GOMEZ ERNESTO

CC# 91221070

A: OLARTE ANDERSON

CC# 91532475 X 100%

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 16-09-2020 Radicación: 2020-300-6-21237

Doc: ESCRITURA 1875 DEL 08-09-2020 NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0460 PROHIBICION ENAJENAR SIN AUTORIZACION NO ENAJENAR LA VIVIENDA EN EL TERMINO DE DOS (2) AÑOS CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE OTORGAMIENTO DE LA PRESENTE ESCRITURA PUBLICA

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

DE: CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA

NIT# 8600219677

A: OLARTE ANDERSON

CC# 91532475 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 16-09-2020 Radicación: 2020-300-6-21237

Doc: ESCRITURA 1875 DEL 08-09-2020 NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

DE: OLARTE ANDERSON

CC# 91532475 X

A: ALVAREZ MARTINEZ AMELIA

CC# 63459301

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *6*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *



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

Certificado generado con el Pin No: 240205715988850789

Nro Matrícula: 300-422987

Pagina 5 TURNO: 2024-300-1-24080

Impreso el 5 de Febrero de 2024 a las 03:41:27 PM

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

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-300-1-24080

FECHA: 05-02-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

EDGAR GUILLERMO RODRIGUEZ BORRAY
REGISTRADOR PRINCIPAL

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