



QR validez del avalúo



AVALUO: MAN_PRG_2024_852883

Fecha del avalúo	20/05/2024	Fecha de visita	16/05/2024
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	KR 20 # 28 - 33		
Barrio	Alarcón		
Ciudad	Bucaramanga		
Departamento	Santander		
Propietario	EGAÑA DE GOMEZ RUTH EMILIA Y OTROS		
Referencia cliente:			
Nombre/razón social	REPRESENTACIONES ESPECIALES LTDA		
Nit/CC	890204680		
Garantía	2000001178		

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



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C., 20/05/2024

Señor(es):

GRUPO BANCOLOMBIA S.A.

Avalúo solicitado por: REPRESENTACIONES ESPECIALES LTDA
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 **EGAÑA DE GOMEZ RUTH EMILIA Y OTROS** ubicado en la KR 20 # 28 - 33 Alarcón, de la ciudad de Bucaramanga.

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

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$1,562,988,700.00 pesos m/cte (Mil quinientos sesenta y dos millones novecientos ochenta y ocho mil setecientos).

Atentamente,



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

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

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Lote	626	M2	\$1,733,750.00	69.44%	\$1,085,327,500.00
Area Construida	Piso 1	375.60	M2	\$897,000.00	21.56%	\$336,913,200.00
Area Construida	Piso 2	148	M2	\$951,000.00	9.01%	\$140,748,000.00
TOTALES					100%	\$1,562,988,700

Valor en letras

Mil quinientos sesenta y dos millones novecientos ochenta y ocho mil setecientos Pesos Colombianos

Perito actuante

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

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

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	Terreno	Construcción	Valor UVR	359.7374
Integral	2,543,037	3,040,377	Valor del avalúo en UVR	4,344,804.57
Proporcional	1,085,327,500	1,562,988,700	Valor asegurable	1,562,988,700
% valor proporcional	69.439241627	30.560758373	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía	Favorable			
Observación calificación	El inmueble es FAVORABLE para GRUPO BANCOLOMBIA S.A. Mantenimiento. NOTA: Para efectos del presente informe, se liquida el área de terreno registrado en la base catastral, ya que los documentos jurídicos no registran el área de terreno. Se recomienda realizar el debido registro del área de terreno. NOTA: El predio presenta uso mixto, cuneta con dependencia de loca, oficinas y vivienda.			
Observación	Limitaciones al dominio: anotación 8 hipoteca a favor de BANCO INDUSTRIAL COLOMBIANO S.A. , del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.			
NOTA DE LIQUIDACIÓN: Área de terreno: Se liquidó en el presente informe, área de terreno registrada en la base catastral, ya que los documentos jurídicos no registran el área del predio, registra únicamente los linderos. Área construida: Se liquida el presente informe,				

con el criterio de la normatividad actual y vigente municipal, la cual sería el marco de referencia en el momento de legalización de áreas construidas, ya que no se aporta, ni se registra en escritura o certificado dichas áreas. Se registra en inspección: 590.36 m² aproximados, válidos por norma: 523.6 m², existe una diferencia de 66.76 m² los cuales corresponden aproximadamente 11.3% del área construida total. PARA UN TOTAL DE \$1.672.482.920 DE PESOS. El avalúo es susceptible a cambios de valor si se suministra documentos donde se legalice el área total construida.

GENERAL

Código	MAN_PRG_20 24_852883	Propósito	Mantenimiento	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	890903938-8	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	REPRESENTACIONES ESPECIALES LTDA				
Tipo identificación	NIT.	Documento	890204680	Teléfono	
Email					
Referencia cliente:					
Nombre/razón social	REPRESENTACIONES ESPECIALES LTDA				
Nit/CC	890204680				
Garantía	2000001178				
Datos del propietario:					
Propietario	EGAÑA DE GOMEZ RUTH EMILIA Y OTROS				
Tipo identificación	C.C.	Documento	140879 y otros	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	KR 20 # 28 - 33				
Conjunto	No Aplica				
Ciudad	Bucaramanga	Departamento	Santander	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	Alarcón	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	No
Observación	El inmueble objeto de avalúo es la casa de uso Industrial, ubicada en la Carrera 20 # 28 - 33, Barrio Alarcón, en el municipio de Bucaramanga, departamento de Santander. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Comercial	Piso inmueble	2	
Clase inmueble	Comercio	Otro		Método evaluación
Justificación de Metodología	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</p> <p>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p> <p>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.</p>			

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO linderos	M2	608.80	AREA DE TERRENO	M2	626
AREA CONSTRUIDA	M2	-	AREA CONSTRUIDA	M2	628
			AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$989.889.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	626	AREA DE TERRENO	M2	626
AREA PISO 1	M2	442.36	AREA PISO 1	M2	375.60
AREA PISO 2	M2	148.0	AREA PISO 2	M2	148.0

ÁREAS POR NORMA		VALOR		
Indice ocupación	0.6	375.6		
Indice construcción	4.5	2817		

Forma Geometrica	Irregular	Frente	16	
-------------------------	-----------	---------------	----	--

Fondo	36	Relación frente fondo	1.2.25	
--------------	----	------------------------------	--------	--

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	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.
-------------------------------	--

Comportamiento Oferta y Demanda

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

REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	ACUERDO MUNICIPAL 011 DE 2014-SECTOR NORMATIVO 10
Area Del Lote	626 m2
Forma Del Lote	Irregular
Topografia	Ligera
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	2
Clasificacion Del Suelo	C-2 Comercial y de servicios livianos o al por mayor
Uso Principal Norma	Comercio liviano
Uso Compatible Norma	Vivienda
Uso Condicionado Norma	Industrial
Uso Prohibido Norma	Sin información
Tratamiento	Renovación Retro activación 3
Actuaciones Estrategicas	Sin Información
Indice DeOcupacion	0,6
Indice DeContrucion	4.5
Antejardin	3,0
AislamientoPosterior	3,5 metros
Aislamiento Lateral	Tipología continua
Altura Permitida	Libre
Densidad	Sin Información
Amenaza Riesgo Inundacion	Sin amenaza
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	Sin amenaza
Suelos De Proteccion	No Aplica
Patrimonio	No
Observaciones Reglamentación urbanística:	El municipio está reglamentado según el Acuerdo 011 de 21 de mayo de 2014. "Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial de segunda generación del Municipio de Bucaramanga 2014 – 2027".

Al momento de la visita se observa que en el inmueble actualmente está en funcionamiento una fábrica de tapetes. El área de terreno determinada de acuerdo a los linderos mencionados en los documentos suministrados es de 608.8 m². El área construida medida en sitio es 590,36 m², distribuidos así; 394,86 m² para uso comercial, 148,0 m² para oficinas y 46,7 m² para vivienda.

CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta catastral

Visor geográfico Ficha N° 2256528 - NORMAL PK_Predio: 0011001003000600001000000000 [?](#)

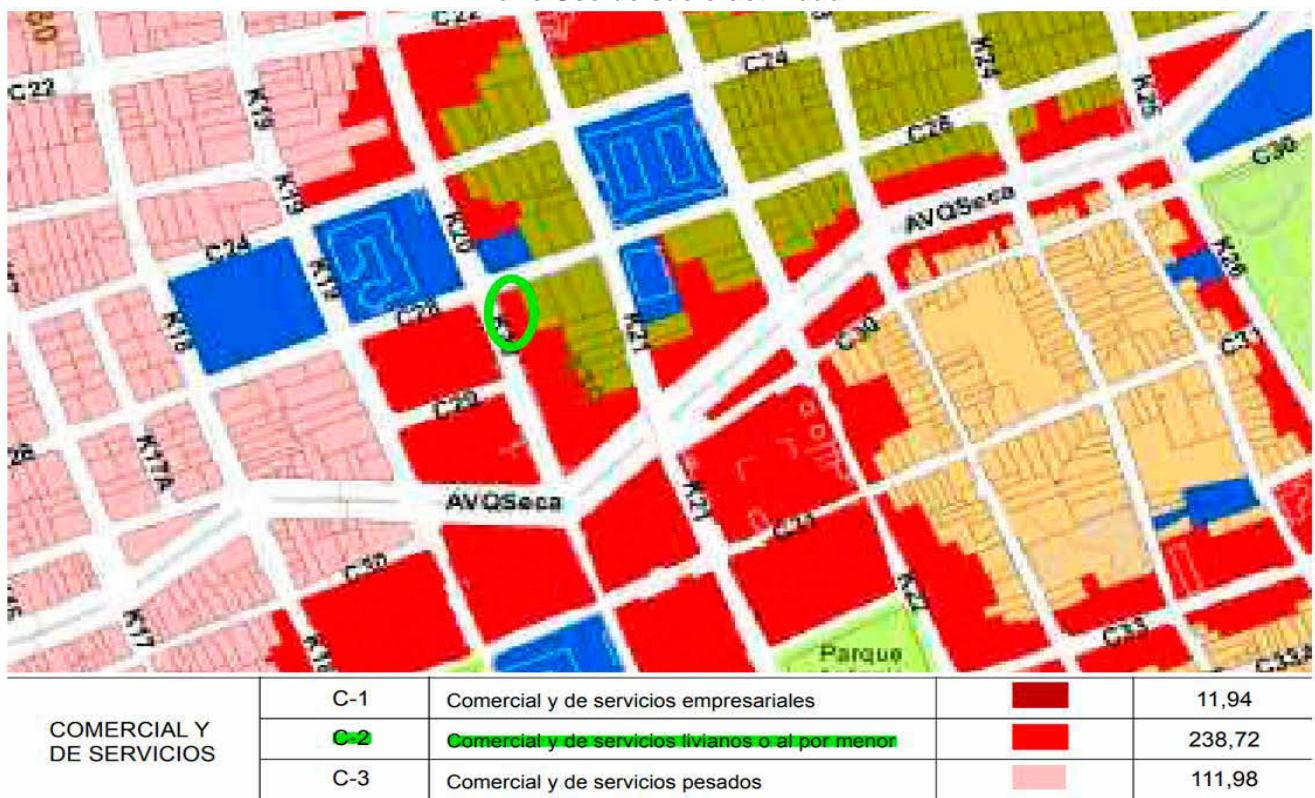


Consulta catastral

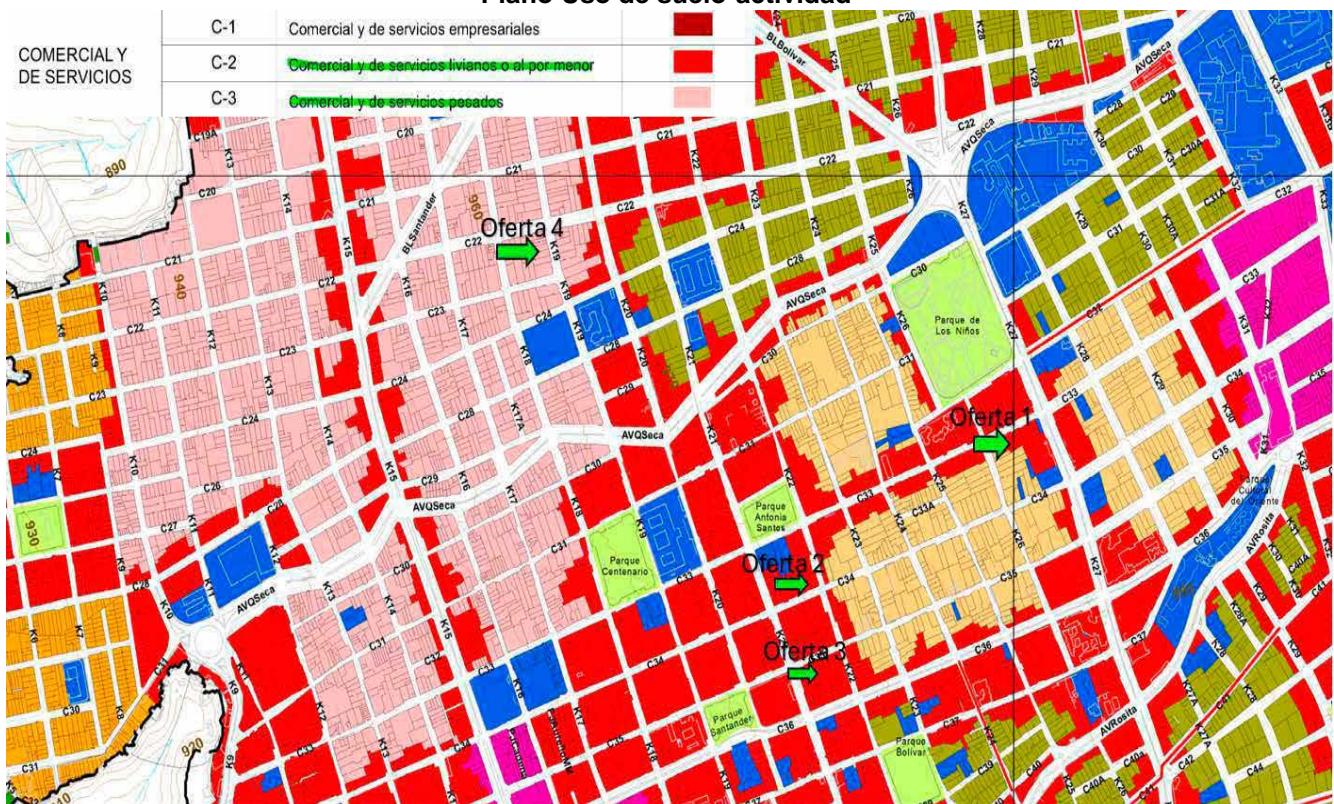
FICHA PREDIAL N° 2256528 - NORMAL [?](#)

 INFORMACIÓN GENERAL	Nro ficha - 2256528																																								
INFORMACIÓN DEL PREDIO <table border="0" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Municipio:</td> <td>[001] - BUCARAMANGA</td> <td>Zona:</td> <td>URBANO</td> </tr> <tr> <td>Corregimiento:</td> <td>Casco Urbano</td> <td>Sector:</td> <td>[003] - SECTOR 3</td> </tr> <tr> <td>Manzana/Vereda:</td> <td>MNZ-0006</td> <td>Predio:</td> <td>00001</td> </tr> <tr> <td>Característica:</td> <td>IGAC 8</td> <td>Mejora:</td> <td>No</td> </tr> <tr> <td>Destino:</td> <td>INDUSTRIAL</td> <td>Estrato:</td> <td>No disponible</td> </tr> <tr> <td>Cédula catastral:</td> <td>0011001003000600001000000000</td> <td colspan="2" style="text-align: right;">Ver Predio: </td> </tr> <tr> <td>Número Predial Anterior:</td> <td>680001010300060001000</td> <td colspan="2" style="text-align: right;">EXPORTAR Seleccionar</td> </tr> <tr> <td>NPN:</td> <td>680001010300000060001000000000</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>Código Homologado:</td> <td>BTO0007SKHC</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>Nupre:</td> <td>No disponible</td> <td colspan="2"></td> </tr> </table>		Municipio:	[001] - BUCARAMANGA	Zona:	URBANO	Corregimiento:	Casco Urbano	Sector:	[003] - SECTOR 3	Manzana/Vereda:	MNZ-0006	Predio:	00001	Característica:	IGAC 8	Mejora:	No	Destino:	INDUSTRIAL	Estrato:	No disponible	Cédula catastral:	0011001003000600001000000000	Ver Predio: 		Número Predial Anterior:	680001010300060001000	EXPORTAR Seleccionar		NPN:	680001010300000060001000000000			Código Homologado:	BTO0007SKHC			Nupre:	No disponible		
Municipio:	[001] - BUCARAMANGA	Zona:	URBANO																																						
Corregimiento:	Casco Urbano	Sector:	[003] - SECTOR 3																																						
Manzana/Vereda:	MNZ-0006	Predio:	00001																																						
Característica:	IGAC 8	Mejora:	No																																						
Destino:	INDUSTRIAL	Estrato:	No disponible																																						
Cédula catastral:	0011001003000600001000000000	Ver Predio: 																																							
Número Predial Anterior:	680001010300060001000	EXPORTAR Seleccionar																																							
NPN:	680001010300000060001000000000																																								
Código Homologado:	BTO0007SKHC																																								
Nupre:	No disponible																																								
DIRECCIONES DEL PREDIO <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">Principal</th> <th style="width: 30%;">Tipo</th> <th style="width: 40%;">Dirección</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SI</td> <td>Real</td> <td>K 20 28 35 C 28 20 06 BR ALARCON</td> </tr> </tbody> </table>		Principal	Tipo	Dirección	SI	Real	K 20 28 35 C 28 20 06 BR ALARCON																																		
Principal	Tipo	Dirección																																							
SI	Real	K 20 28 35 C 28 20 06 BR ALARCON																																							
 INFORMACIÓN DE ÁREAS <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;">Áreas Alfanuméricas</th> <th style="width: 50%;">Áreas Geográficas</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Área Total Lote: 626 m²</td> <td>Área Construida Privada: 628 m²</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Área Total: 624,37 m²</td> </tr> </tbody> </table>		Áreas Alfanuméricas	Áreas Geográficas	Área Total Lote: 626 m ²	Área Construida Privada: 628 m ²		Área Total: 624,37 m ²																																		
Áreas Alfanuméricas	Áreas Geográficas																																								
Área Total Lote: 626 m ²	Área Construida Privada: 628 m ²																																								
	Área Total: 624,37 m ²																																								

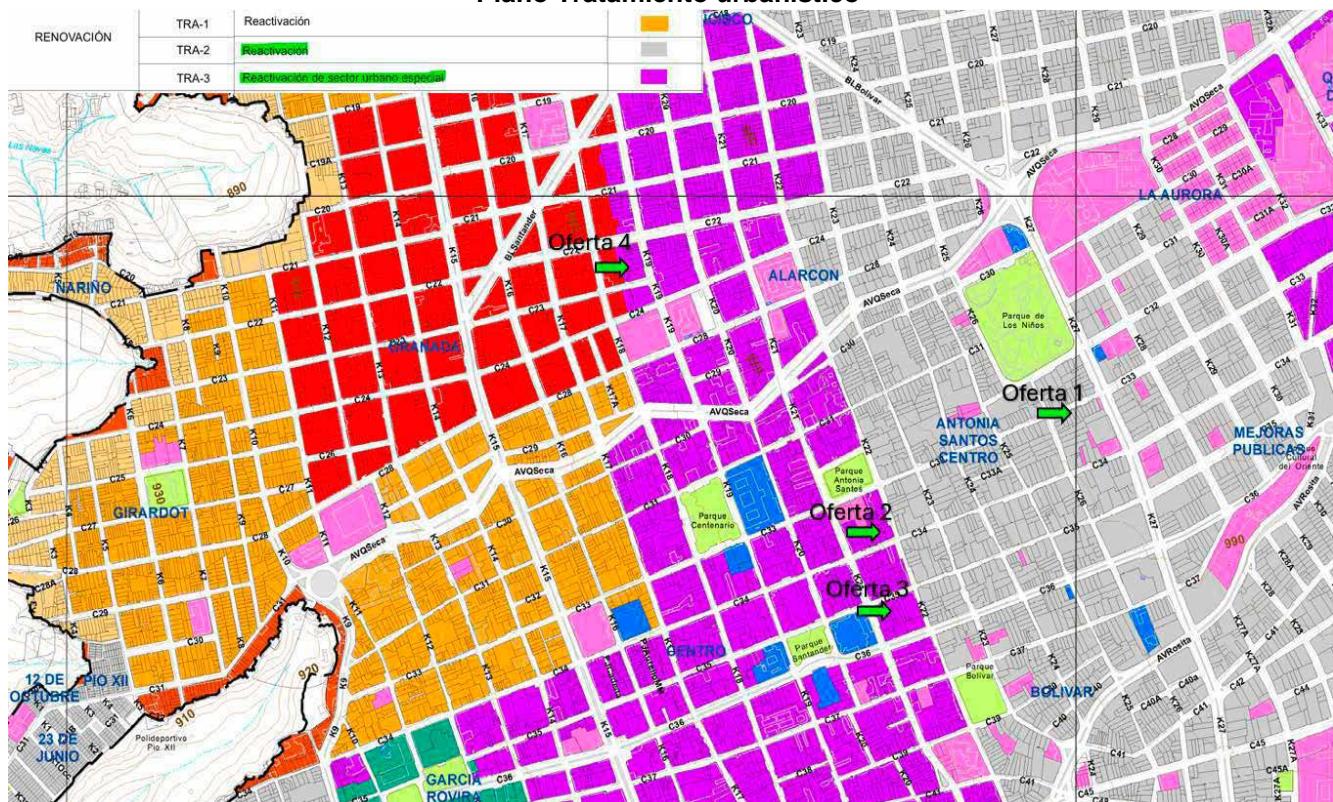
Plano Uso de suelo-actividad



Plano Uso de suelo-actividad



Plano Tratamiento urbanístico



Plano Tratamiento urbanístico



RENOVACIÓN	TRD	Redesarrollo		29,73
	TRA-1	Reactivación		107,44
	TRA-2	Reactivación		473,52
	TRA-4	Reactivación de sector urbano especial		105,15

Indices Norma

TIPOLOGÍA CONTINUA

NUMERO DE PISOS	AISLAMIENTO POSTERIOR (m)
De 1 a 3 Pisos	3,50
De 4 Pisos	4,00
De 5 a 6 Pisos	5,00

Indices Norma



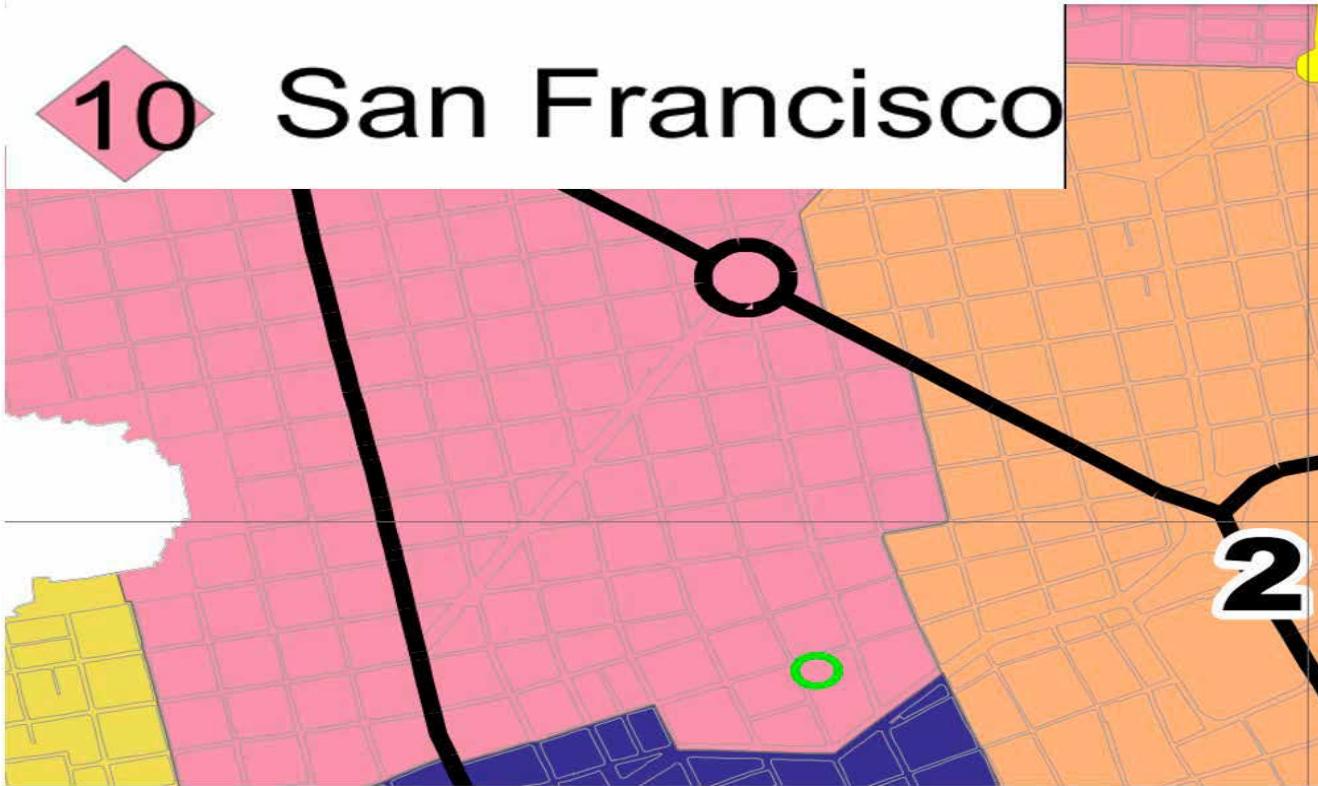
SECTOR	SECTOR 5			
SUBSECTOR	5-B			
Frentes	Frente ≤ 12 m	Frente > 12m y ≤ 15 m	Frente > 15 m	Proyecto Mz. ó Frente de Mz.
INDICE OCUPACION	0,70	0,70	0,60	0,55
INDICE CONST.	2,10	3,00	4,50	5,00
ALTURA MAX. PERMITIDA (Pisos)	3	LIBRE	LIBRE	LIBRE
TIPOLOGIA EDIFICATORIA	Continua	Aislada desde el 4º piso con plataforma		
NOTAS				

Plano Vial - afectacion



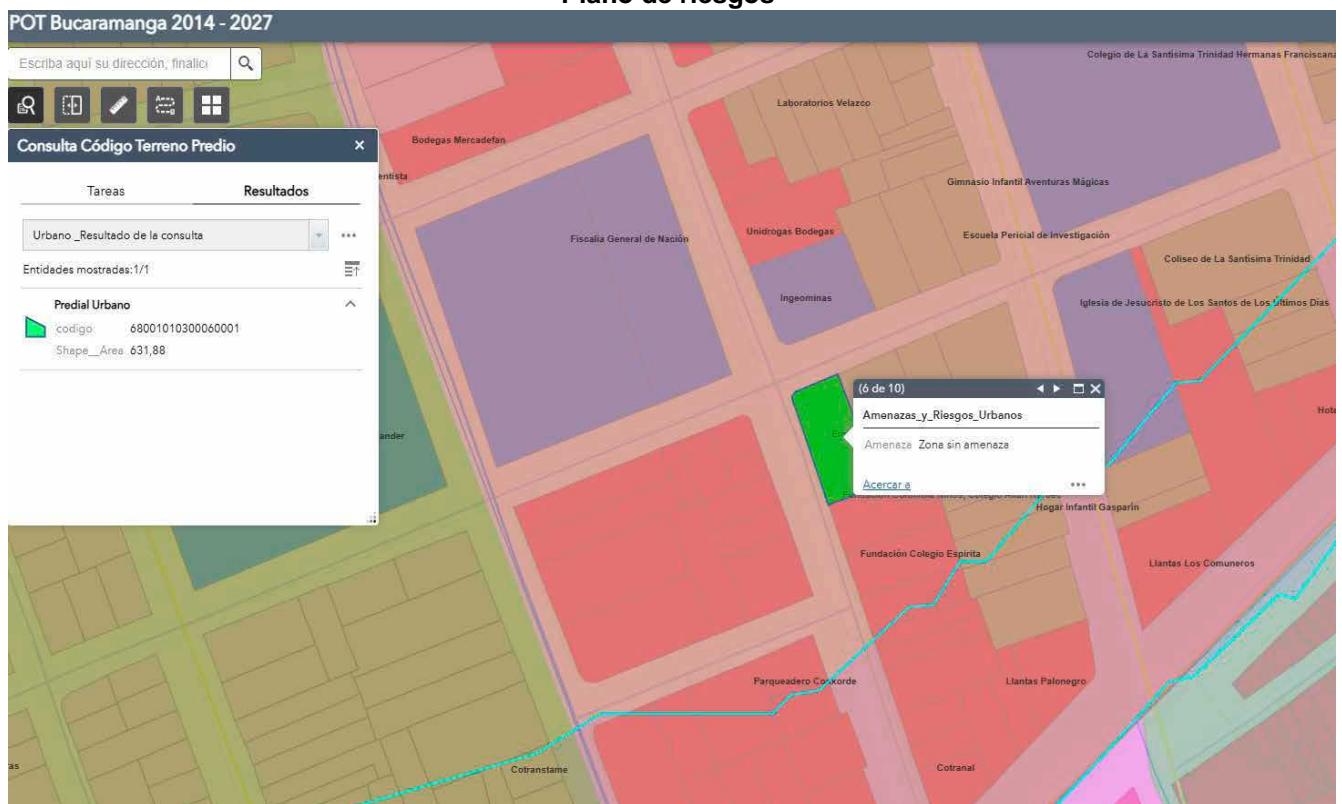
CLASIFICACIÓN VIAL URBANA	RED DE VÍAS ARTERIAS			RED DE VÍAS LOCALES	
	ARTERIA PRIMARIA	ARTERIA SECUNDARIA	ARTERIA TERCIARIA	VIA LOCAL NIVEL 1	VIA LOCAL NIVEL 2
FUNCIONES	<p>Permite la interconexión de manzanas de Alcaldes y urbanizaciones para el tránsito urbano.</p> <p>Complementa la articulación vial de Bucaramanga.</p> <p>Soporota las rutas pretroncales del SITM. (TPD > 7.000).</p> <p>Vías con gran volumen de vehícuos por día (8.000).</p> <p>Soporota rutas monitores y premonitores del SITM.</p>		<p>Conectar dos o más sectores, con vías arterias secundarias y terciarias; pertenecientes a este grupo todos los vías de doble calzada transitante; las vías tienen una velocidad máxima de 60 km/h y están destinadas antinómico. (TPD > 5.000).</p>	<p>Comunicar un sector urbano con la red arterial; función principal es la de manejo de transporte complementario, velocidad controlada. (TPD < 3.000).</p>	
TRANSPORTE MASIVO DE PASAJEROS	Se permite Rutas Troncales, Pretroncales.	Se permite Rutas Pretroncales.		Se permite rutas Alimentadoras.	
TRANSPORTE COLECTIVO DE PASAJEROS	<p>Se permite</p> <p>De manera excepcional en la autopista Bucaramanga - Floridablanca e intercambiador pretroncal de la vía al aeropuerto.</p>	<p>Se permite</p>		<p>Se permite</p>	<p>Con restricciones. Solo se permite para operaciones de retorno.</p>
TRANSPORTE DE CARGA	<p>Se permite el transporte en avance de carga regional de paño (madera o 10 toneladas) sobre los caminos que conectan la vía 100 con la vía 100 entre la Calle 12 a la Virgen, y la vía 1- Virgen - La Candelaria.</p>	<p>No se permite el transporte de carga intermunicipal.</p> <p>Se permite vial de carga para distribución, innovación, destinado a tres ejes y carga menor a 10 toneladas.</p>	<p>Distribución al interior del perímetro urbano, tipo C2, peso menor a 5 toneladas.</p>	<p>Distribución al interior del perímetro urbano, tipo C2, peso menor a 3 toneladas.</p>	<p>Distribución al interior del perímetro urbano, peso menor a 2 toneladas.</p>
CICLORRUTAS	No se permite en la calzada			<p>Se permite, aislada de la calzada con rachones de separación o con desvió</p>	<p>Se permite, aislada de la calzada, sin desvió</p>
N.º DE CARRILES	≥ 4	2 a 4	2 a 4		2
ANCHOS MÍNIMO DE CARRILES (se precisa en las fichas normativas de perfiles viales)	2.5 m			3.0 m.	3.2 m. si hay transporte público colectivo
ESTACIONAMIENTO DE VEHICULOS EN VIA	(Prohibido)			<p>Ley 665, según criterios establecidos en el Anexo 065 de 2006 o la norma que lo modifique, adicionales.</p> <p>Excepciones:</p>	
PROMOCIONES EXPRESAS	<p>En todos los componentes del perfil vial está prohibido el tránsito y el acondicionamiento de vías públicas de tracción humana y/o animal, la calefacción y parqueo de ventas ambulantes y/o extracciones móviles, carretas, carros u otros artefactos de tracción humana y/o animal, así como el establecimiento de tiendas, oficinas, locales y demás establecimientos que generen actividad económica del espacio público, lo respectivo. Sin embargo, se permite la ubicación de elementos de mobiliario urbano que desarrollos actividades económicas de manera organizada y legal.</p> <p>No se permite el uso permanente de las vías públicas.</p>				

Indices Norma

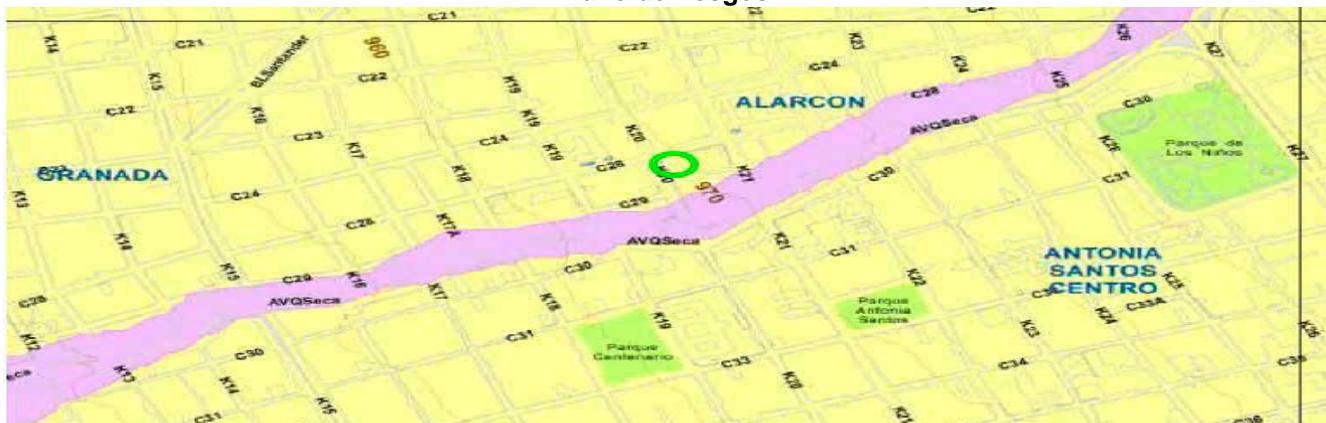




Plano de riesgos



Plano de riesgos



ZONA 3	<p>Corresponde a laderas de pendiente alta, superior a 35° grados , con espesores de suelos entre unos pocos centímetros hasta 2 metros; asociados a suelos residuales, coluviales recientes, rocas intermedias y algunas blandas. Esta zona presenta alta probabilidad a los movimientos en masa de magnitud importante tipo deslizamiento traslacional en suelos y caídas, falla en cuña y fallas planares en rocas, que implicarían en términos generales daños severos en las zonas involucradas, relacionados con destrucción de total o parcial de viviendas, caminos, carreteables, vías principales, redes de alcantarillado y acueducto, sistemas de drenajes, canales y alcantarillas y en general afectación de la infraestructura asociada. En la actualidad estas zonas se encuentran afectadas por flujos superficiales y evidencias de agrietamientos que pueden ser asociados a movimientos en masa y en general presentan una alta intervención antrópica. En zonas habitadas se recomienda su intervención mediante obras de control y mitigación definidas a partir de estudios detallados de estabilidad, con el fin de minimizar los daños asociados a la ocurrencia de eventos. Para las zonas afectadas por procesos erosivos se recomienda ejecutar procesos de recuperación de suelos. En zonas no habitadas se deberá exigir la ejecución de estudios de estabilidad y definición de obras de mitigación para autorizar nuevos desarrollos urbanísticos y de infraestructura.</p>
--------	---

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
4674	EscrituraDePropiedad	05/11/1997	1	Bucaramanga

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
300-8140	24/01/2024	68001010300000006000	Casa 1000000000

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 8 hipoteca a favor de BANCO INDUSTRIAL COLOMBIANO S.A. , del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS UNA CASA QUINTA EN PARTE DE DOS PLANTAS Y EN PARTE DE UNA SOLA, JUNTO CON EL TERRENO EN QUE SE ENCUENTRA EDIFICADA UBICADA EN LA MANZANA NUMERO SEIS (6) DEL BARRIO ALARCON, SOBRE EL LOTE MARCADO EN LE PLANO DE DICHO BARRIO CON EL NUMERO DOS(2), ALINDERADA EN GENERAL ASI: POR EL NORTE EN EXTENSION DE DIECISEIS METROS(16 MTRS) CON LA CALLE VEINTIOCHO(28); POR EL SUR, EN EXTENSION DE DIECISIETE METROS CON CINCUENTA CENTIMETROS(17.50 MTRS) CON PROPIEDAD HOY DE LUCILA GUALDRON DE VILLAMIZAR (CASA) ANTES DE EZEQUIEL ALARCON; POR EL ORIENTE, EN TREINTA Y SEIS METROS CON SETENTA CENTRIMETROS (36.70 MTRS) CON PROPIEDAD HOY DE NORBERTO MARTINEZ Y POR EL OCCIDENTE, EN EXTENSION DE TREINTA Y SEIS METROS(36 MTRS) CON LA CARRERA VEINTE(20).

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

El garaje se ubica dentro de los linderos, integral a la vivienda, por tanto, forma parte de la misma.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS		AMOBLAMIENTO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	NO	Alumbrado	SI

Acueducto	SI	NO	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	NO	Alamedas	NO
Gas	SI	NO	Ciclo rutas	NO
CARACTERISTICAS				
Uso predominante	Mixta	Área de actividad	Comercial.	Demanda / Interés
Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografia
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno	
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES	
	Nivel	Nivel Distancia		Sector
Zonas recreativas	Bueno	300-400	Andenes	SI
Áreas verdes	Bueno	300-400	Sardineles	SI
Estacionamiento	Bueno	300-400	Vías pavimentadas	SI
Asistencial	Bueno	300-400	Tipo de vía	Vía de acceso vehicular.
Escolar	Bueno	300-400		
Comercial	Bueno	300-400		
IMPACTO AMBIENTAL				
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro
Observación:	El inmueble está rodeado de edificios de vivienda, corredores comerciales, centros educativos, parques, zonas verdes, zonas recreativas, vías principales y cerca al centro del municipio, con permanente movilización de transporte urbano. Las vías de acceso, andenes y sardineles se encuentran en muy buen estado.			

ESTRUCTURA

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Porticos:Vigas_Columnas		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de barro
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	1966	Edad Inmueble	58 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	3	Patio interior	0	Habitaciones	2
Closet	0	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	1	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	Zona ropa	0	Local	1
Balcón	1	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	3	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa: El predio cuenta con dos unidades habitacionales. La primera cuenta con local y baño en el primer piso, en el segundo piso cuenta con 3 oficinas, 1 cuarto de máquinas, 2 baños y un balcón. La segunda unidad se ubica en el primer piso, corresponde a un uso de vivienda y cuenta con: 2 alcobas, un baño, una cocina, una sala-comedor. Las unidades cuentan con accesos independientes.				

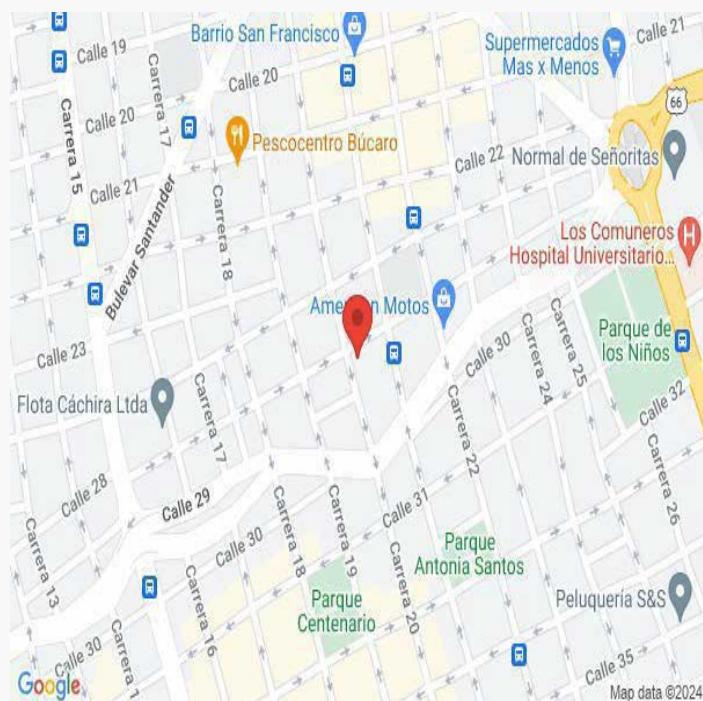
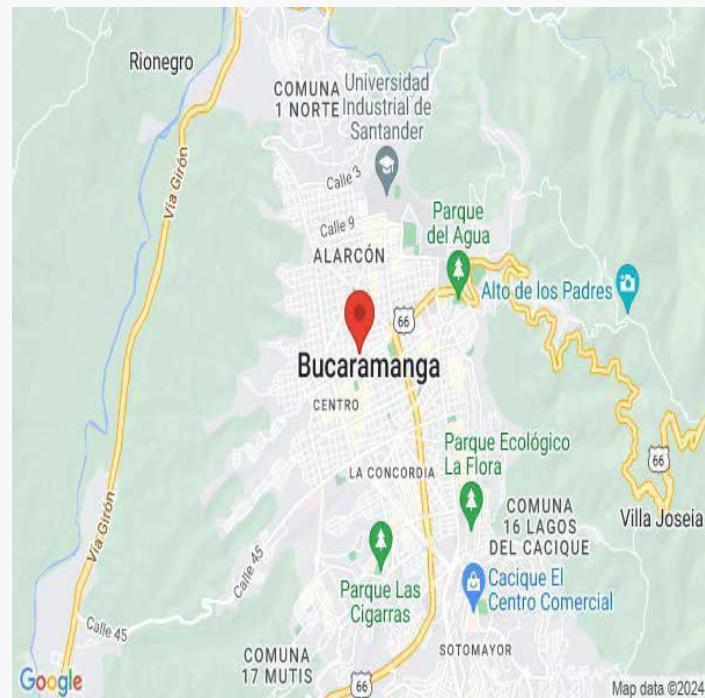
ACABADOS

	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	Acabados en buen estado de conservación. Se evidencia una correcta distribución de sus dependencias.
-------------	--

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: KR 20 # 28 - 33 | Alarcón | Bucaramanga | Santander



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 7.12491361455611
GEOGRAFICAS :

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.1242222189783
GEOGRAFICAS :

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Barrio Antonia Santos	\$650,000,000	0.93	\$604,500,000	311-4988294	200	190	\$1,400,000	\$266,000,000
2	Barrio Antonia Santos	\$1,350,000,000	0.90	\$1,215,000,000	311-4988294	400	380	\$1,300,000	\$494,000,000
3	Barrio Antonia Santos	\$750,000,000	0.93	\$697,500,000	321-6430111	250	192	\$1,500,000	\$288,000,000
4	Casa - Lote barrio Alarcón	\$875,000,000	0.90	\$787,500,000	3014774830	350	160	\$980,000	\$156,800,000
Del inmueble						626	523.6		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$338,500,000	\$1,692,500	1.0	1.0	1.00	\$1,692,500
2	\$721,000,000	\$1,802,500	1.0	1.0	1.00	\$1,802,500
3	\$409,500,000	\$1,638,000	1.0	1.0	1.00	\$1,638,000
4	\$630,700,000	\$1,802,000	1.0	1.0	1.00	\$1,802,000
					PROMEDIO	\$1,733,750.00
					DESV. STANDAR	\$82,167.00
					COEF. VARIACION	4.74%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$1,733,750.00	AREA	626	TOTAL	\$1,085,327,500.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA	523.6	TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL		\$1,085,327,500.00				

Observaciones:
Enlaces:

1.-https://www.fincaraliz.com.co/inmueble/casa-en-venta/antonia-santos-centro/bucaramanga/104362007_g1=1*n5dywv*_up*MQ_&clid=CjOKCQiwgJyBhCGARisAK8LVN

2.-https://www.fincaraliz.com.co/inmueble/casa-en-venta/antonia-santos-centro/bucaramanga/5203355_g1=1*1mm66e*_up*MQ_&clid=CjOKCQiwgJyBhCGARisAK8LV

3.-https://www.fincaraliz.com.co/inmueble/casa-en-venta/antonia-santos-centro/bucaramanga/108871157_g1=1*vv8mbu*_up*MQ_&clid=CjOKCQiwgJyBhCGARisAK8LV

4.-<https://www.fincaraliz.com.co/inmueble/lote-en-venta/alarcon/bucaramanga/7699291>

REPOSICION

Piso 1

Depreciación Fitto y Corvini

Área construida total	442.36
Área construida vendible	375.6
Valor M2 construido	\$1,801,138
Valor reposición M2	\$676,507,433
Valor reposición presupuesto M2	\$1,801,138
Fuente	
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,801,138
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	100
Vetus Tez	58
Edad en % de vida útil	58 %
Fitto y corvin %	50.20 %
Valor reposición depreciado	\$896,967
Valor adoptado depreciado	\$897,000
Valor total	\$336,913,200

Observaciones:	TIPOLOGÍA	DESCRIPCIÓN	CENTRO		ANTIOQUIA		NORTE		SUR		IMAGEN DE REFERENCIA
			COSTO DIRECTO m ²	COSTO TOTAL m ²	COSTO DIRECTO m ²	COSTO TOTAL m ²	COSTO DIRECTO m ²	COSTO TOTAL m ²	COSTO DIRECTO m ²	COSTO TOTAL m ²	
	ECONÓMICO T02	Vivienda en Tipo 02, con un Área construida promedio hasta 150 m ² , con acabados típicos del tipo de dos (02) pisos(1) de altura, sistema portante Estructura en Mampostería, muros con: Palafo estuco, de 4 habitación(es), cuenta con dos (02) baño(s), y 1 cocina(s); y la Cubierta en placa.	\$ 1,276,457	\$ 1,468,000	\$ 1,312,554	\$ 1,509,000	\$ 1,311,158	\$ 1,508,000	\$ 1,279,854	\$ 1,472,000	
	INTERMEDIO T03	Vivienda en Tipo 03, con un Área construida promedio hasta 150 m ² , con acabados típicos del tipo de dos (02) pisos(1) de altura, sistema portante Estructura en mampostería, muros en bloques, palafo y aislado en yeso, de 3 habitación(es), cuenta con 2 baño(s), y dos (2) cocina(s); y la Cubierta en teja de asbesto cemento.	\$ 1,767,950	\$ 2,033,000	\$ 1,805,631	\$ 2,076,000	\$ 1,881,138	\$ 2,071,000	\$ 1,764,395	\$ 2,029,000	

Vivienda en Tipo 02 con un Área construida promedio hasta 150 m², con acabados típicos del tipo de dos (02) pisos(1) de altura, sistema portante Estructura en Mampostería, muros con: Palafo estuco, de 4 habitación(es), cuenta con dos (02) baño(s), y 1 cocina(s); y la Cubierta en placa.

Piso 2

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	148.0
Area construida vendible	148.0
Valor M2 construido	\$1,801,138
Valor reposición M2	\$266,568,424
Valor reposición presupuesto M2	\$1,801,138
Fuente	Valores de reposición Bancol
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,801,138
Calificación estado conservación	2
Vida útil	100
VetusTez	58
Edad en % de vida útil	58 %
Fitto y Corvini %	47.19 %
Valor reposición depreciado	\$951,181
Valor adoptado depreciado	\$951,000
Valor total	\$140,748,000

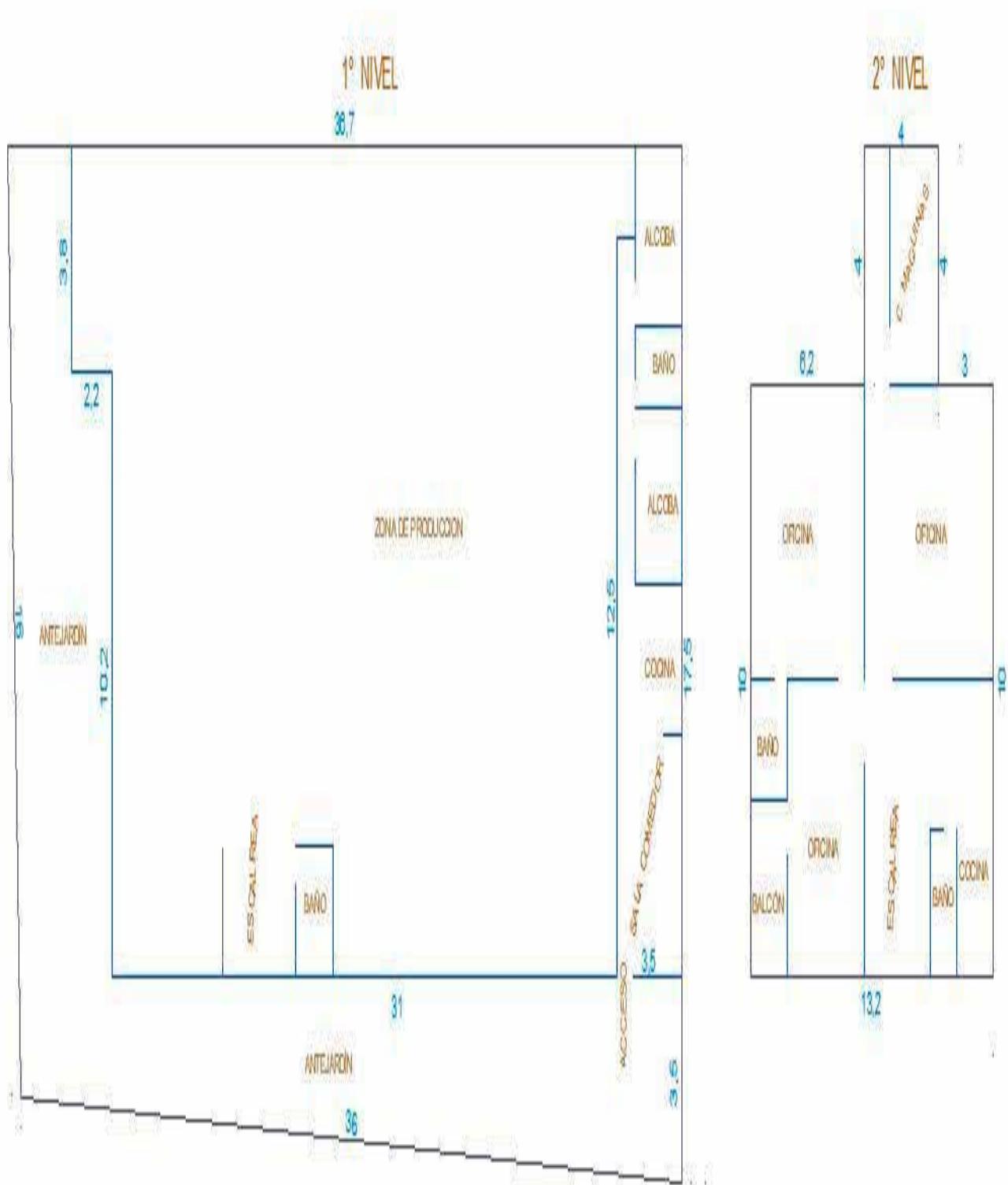
Observaciones:

TIPOLOGIA	DESCRIPCION	CENTRO		ANTIOQUIA		NORTE		SUR		IMAGEN DE REFERENCIA
		COSTO DIRECTO m ²	COSTO TOTAL m ²	COSTO DIRECTO m ²	COSTO TOTAL m ²	COSTO DIRECTO m ²	COSTO TOTAL m ²	COSTO DIRECTO m ²	COSTO TOTAL m ²	
ECONOMICO T02	Vivienda en Tipo 02, con un Área construida promedio hasta 120 m ² , con acabados típicos del tipo, de dos (02) pisos(o)s de altura, sistema portante Estructura en concreto, muros en concreto, piletas y adobado en Valla de (1) habitació(n), cuenta con 2 (dos) baños y 1 (una) cocina(s), y la Cubierta en placas.	\$ 1,276,457	\$ 1,468,000	\$ 1,312,554	\$ 1,508,000	\$ 1,311,158	\$ 1,508,000	\$ 1,279,854	\$ 1,472,000	
INTERMEDIO T03	Vivienda en Tipo 03, con un Área construida promedio hasta 150 m ² , con acabados típicos del tipo, de dos (02) pisos(o)s de altura, sistema portante Estructura en concreto, muros en concreto, piletas y adobado en Valla de (1) habitació(n), cuenta con 2 (dos) baños y 1 (una) cocina(s), y la Cubierta en teja de adobe o cemento.	\$ 1,767,950	\$ 2,033,000	\$ 1,895,631	\$ 2,076,000	\$ 1,881,138	\$ 2,071,000	\$ 1,764,395	\$ 2,029,000	

Vivienda en Tipo 02 cuenta con Áreas construidas

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS General

Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



FOTOS General

Local



Local



Local



Local



Local



Local



Local



Local



FOTOS General

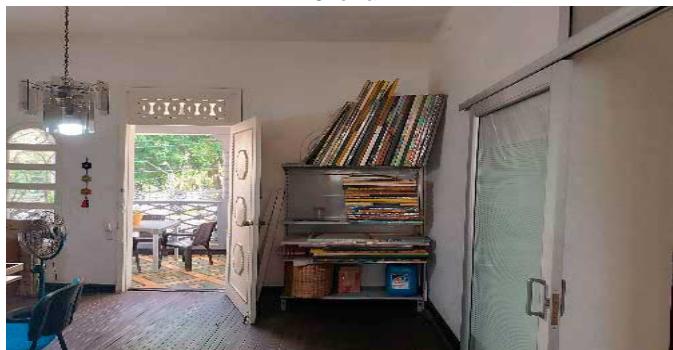
Local



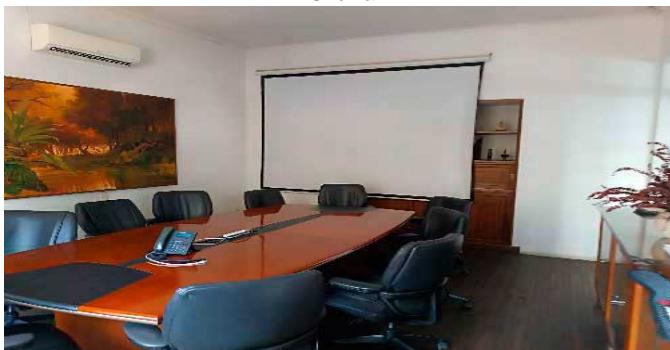
Oficina



Oficina



Oficina



Oficina



Oficina



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmuble



FOTOS General

Nomenclatura



Nomenclatura



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Cocina



Escalera del inmueble



Balcón



FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Baño Social 1



Baño Social 2



Baño Social 2



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

VOCABULARIO: **PRECIO:** Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

ABREVIACIONES: Apartamento: APTO ó AP --- TORRE: TO --- LOTE: LO --- CASA: CS o CA --- AVENIDA: AV --- CALLE: CL --- CARRERA: CRA ó KR--- Diagonal: Diag. --- Conjunto: CJ --- Edificio: ED --- Residencial: Res --- Etapa: ET --- SIN Estrato: SE---Matrícula inmobiliaria: M.I.--- Certificado de libertad y tradición: CLT--- SIN INFORMACIÓN: S/I ----- METODOLOGÍA:

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su

vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de valuador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO MAN_PRG_2024_852883



PIN de Validación: ad0f0a09

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
06 Abr 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
28 Ene 2021

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
26 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
26 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ad0f0a09

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
26 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ad0f0a09

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

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semicoyentes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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



PIN de Validación: ad0f0a09

Fecha de inscripción
26 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Feb 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 vigente hasta el 31 de Octubre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: PIEDECUESTA, SANTANDER

Dirección: MANZANA T CASA 375 BARRIO PASEO CATALUÑA

Teléfono: 3046109294

Correo Electrónico: eresga85@yahoo.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral Por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación - Corporación Técnica y Empresarial Kaizen

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

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



PIN de Validación: ad0f0a09



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



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

ad0f0a09

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

RAA AVALUO: MAN_PR_2024_852883 M.I.: 300-8140

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240124747088220530

Nro Matrícula: 300-8140

Página 2 TURNO: 2024-300-1-14940

Impreso el 24 de Enero de 2024 a las 06:14:14 PM

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

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

Doc: ESCRITURA 1606 DEL 23-07-1948 NOTARIA 1. DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 999 PROTOCOLIZACION ANOTACION 01

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

A: PARRA F. ROBERTO

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 12-07-1966 Radicación:

Doc: ESCRITURA 1728 DEL 22-06-1966 NOTARIA 3. DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$150,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPROVVENTA

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

DE: PARRA CADENA DE GONZALEZ BEATRIZ

DE: PARRA CADENA DE ZULATEGUI CARMEN CECILIA

A: NORIEGA DE GONZALEZ ALICIA

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 22-10-1974 Radicación:

Doc: ESCRITURA 2733 DEL 15-10-1974 NOTARIA 1. DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$300,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPROVVENTA

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

DE: NORIEGA DE GONZALEZ ALICIA

A: NORIEGA DE VEGA MARTHA MARIA

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 29-12-1976 Radicación:

Doc: ESCRITURA 3395 DEL 03-12-1976 NOTARIA 1. DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$350,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPROVVENTA

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

DE: NORIEGA DE VEGA MARTHA MARIA

A: HERMANAS GONZALEZ NORIEGA - LIMITADA HERGON LIMITADA

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 27-04-1993 Radicación: 18021

Doc: OFICIO 02007 DEL 21-04-1993 VALORIZACION DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: CANCELACION: 780 CANCELACION VALORIZACION RES. 015/92

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

A: REPRESENTACIONES ESPECIALES LTDA

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 27-04-1993 Radicación: 18022

Doc: ESCRITURA 1634 DEL 31-03-1993 NOTARIA 1. DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$31,700,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPROVVENTA



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240124747088220530

Nro Matrícula: 300-8140

Página 3 TURNO: 2024-300-1-14940

Impreso el 24 de Enero de 2024 a las 06:14:14 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

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

DE: HERMANAS GONZALEZ NORIEGA LTDA. "HERGON LTDA."

A: REPRESENTACIONES ESPECIALES LIMITADA

X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 23-09-1994 Radicación: 1994-45922

Doc: ESCRITURA 5246 DEL 21-09-1994 NOTARIA 1 DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: REPRESENTACIONES ESPECIALES LIMITADA

NIT# 890204680 X

A: BANCO INDUSTRIAL COLOMBIANO S.A.

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 11-11-1997 Radicación: 1997-300-6-62602

Doc: ESCRITURA 4674 DEL 05-11-1997 NOTARIA 1 DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$94,151,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 104 DACION EN PAGO

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

DE: REPRESENTACIONES ESPECIALES LIMITADA

NIT# 8902046804

A: EGAÑA DE GOMEZ RUTH EMILIA

CC# 140879 X 4%

A: GOMEZ EGAÑA PATRICIA MILLARAY

X 20%

A: GOMEZ EGAÑA ARIEL ENRIQUE

CC# 91276314 X 20%

A: GOMEZ EGAÑA PEDRO JAVIER

CC# 91488211 X 20%

A: GOMEZ GOMEZ PEDRO LEONIDAS

CC# 13804037 X 36%

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 11-12-1997 Radicación: 1997-300-6-68910

Doc: ESCRITURA 5178 DEL 09-12-1997 NOTARIA 1 DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 915 OTROS ACLARACION ESCRITURA 4674 DEL 05-11-97 (CEDULA DE CIUDADANIA)

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

A: EGAÑA DE GOMEZ RUTH EMILIA

CC# 140879 X

A: GOMEZ EGAÑA ARIEL ENRIQUE

CC# 91276314 X

A: GOMEZ EGAÑA PEDRO JAVIER

CC# 91488211 X

A: GOMEZ EGAÑA PATRICIA MILLARAY

CC# 63479259 X

A: GOMEZ GOMEZ PEDRO LEONIDAS

CC# 13804037 X

A: REPRESENTACIONES ESPECIALES LIMITADA

NIT# 890204680

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 18-01-1999 Radicación: 1999-300-6-1695

Doc: OFICIO 018-0254 DEL 14-01-1999 JUZG. 2 CIVIL CTO. DE SAN GIL VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 401 EMBARGO CON ACCION PERSONAL CUOTA



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240124747088220530

Nro Matrícula: 300-8140

Página 4 TURNO: 2024-300-1-14940

Impreso el 24 de Enero de 2024 a las 06:14:14 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

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

DE: COOPCENTRAL

A: GOMEZ GOMEZ PEDRO LEONIDAS X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 21-03-2000 Radicación: 2000-300-6-11727

Doc: OFICIO 1746-O254 DEL 25-10-1999 JUZG.2 CIVIL DEL CTO. DE SAN GIL

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 11

ESPECIFICACION: CANCELACION: 790 CANCELACION EMBARGOS CON ACCION PERSONAL OFICIO 018 DE 14-01-99

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

DE: COOPCENTRAL LTDA.

A: GOMEZ GOMEZ PEDRO LEONIDAS

ANOTACION: Nro 013 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 014 Fecha: 27-07-2018 Radicación: 2018-300-6-28846

Doc: OFICIO . DEL 24-07-2018 DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE VALORIZACION DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 13

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

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

DE: MUNICIPIO DE BUCARAMANGA

NIT# 8902012220

A: EGAÑA DE GOMEZ RUTH EMILIA

CC# 140879

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *14*

SAVEDADES: (Información Anterior o Corregida)



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240124747088220530

Nro Matrícula: 300-8140

Página 5 TURNO: 2024-300-1-14940

Impreso el 24 de Enero de 2024 a las 06:14:14 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 =====

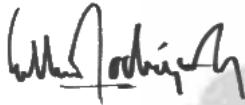
El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-300-1-14940

FECHA: 24-01-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA



EDGAR GUILLERMO RODRIGUEZ BORRAY
REGISTRADOR PRINCIPAL

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



Proceso DIRECCIONAMIENTO Y PROYECCIÓN MUNICIPAL	No. Consecutivo CEL 13055
Subproceso: Grupo Estratificación Socioeconómica Código Subproceso: 1240	Serie / Subserie: CERTIFICADOS/ Certificado de Estratificación de Predios Urbanos y Rurales. Código/Serie/Subserie (TRD): 1240-52,16

GOBERNAR
ES HACER

CONSTANCIA DE ESTRATIFICACIÓN N° CEL 13055

Bucaramanga, 20/05/2024

Señor(a)

Att. EGANA GOMEZ RUTH EMILIA

Ciudad

LA SECRETARIA DE PLANEACION MUNICIPAL DE BUCARAMANGA DA A CONSTAR QUE: VERIFICADA LA BASE DE DATOS DE ESTRATIFICACIÓN DE PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA, SE REALIZÓ LA REVISIÓN DE ESTRATO PARA LA LIQUIDACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL, COBRO DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS Y SALUD SUBSIDIADA, CONSTANDO QUE EL(LOS) PREDIO(S) SE ENCUENTRA(N) RECLASIFICADO(S) PARA LA VIGENCIA 2024, DE LA SIGUIENTE MANERA

Predio	Dirección	Estrato Actual
680010103000000060001000000000	K 20 28 35 C 28 20 06 BR ALARCON	3

La presente constancia no es valida para nuevos desarrollos urbanos y/o nuevas matriculas de servicios públicos

-VALIDO PARA OTROS CONCEPTOS-

La presente constancia no acredita la legalidad de la construcción

Constancia válida hasta el 31 de diciembre de 2024.

Atentamente,

BENJAMÍN RUEDA ACEVEDO

Profesional Universitario

Secretario Técnico Comité de Estratificación

CC. SECRETARÍA DE HACIENDA.



680010103000000060001000000000 - 20243CEL 13055X



MUNICIPIO DE BUCARAMANGA - IMPUESTO PREDIAL

Contribuyente:	GOMEZ EGANA PEDRO JAVIER			Recibo Nro:	202401202402000004789500
Dirección.:	K 20 28 35 C 28 20 06 BR ALARCON			Fecha Liquid.:	19/02/2024 11:00:10 a.m.
Pago Ant.:	007001BL000253536			Predio No.:	6800101030000000600010000000000
F pg Ant:	25/01/2023			Año Desde:	202401 Año Hasta: 202402
Concepto	Vig.Anterior	Vig.Actual	Total Concepto	Puntos de Pago:	
Predial-Arborización-G.Sistemas-Nación	\$ 0,00	\$ 8.711.024,00	\$ 8.711.024,00	Av Villas, Colpatria, Sudameris, Banco Bogotá, Banco Occidente, Bbva, Davivienda, Itau, Comultrasan, Coopcentral, Bancoomeva, Pichincha, Caja Social	
Area Metropolitana	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	Descuento	\$ 871.102,00
Sobretasa Ambiental - Erosión	\$ 0,00	\$ 1.484.834,00	\$ 1.484.834,00	Saldo-Fav + Sald-Contra	\$ 0,00
Intereses	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	Desc. Intereses	\$ 0,00
				Ajuste a Mil:	\$ 244,00
Total Deuda	\$ 0,00	\$ 10.195.858,00	\$ 10.195.858,00	Valor a Pagar:	\$ 9.325.000,00
Nro. anterior predial:	010300060001000			Cód. Corto: 47895 FECHA LÍMITE DE PAGO:	31/03/2024

-TESORERIA-152.202.187.236



(415)7709998015333(8020)202401202402000004789500(3900)000009325000(96)20240331



MUNICIPIO DE BUCARAMANGA - IMPUESTO PREDIAL

Contribuyente:	GOMEZ EGANA PEDRO JAVIER			Recibo Nro:	202401202402000004789500
Dirección.:	K 20 28 35 C 28 20 06 BR ALARCON			Fecha Liquid.:	19/02/2024 11:00:10 a.m.
Pago Ant.:	007001BL000253536			Predio No.:	6800101030000000600010000000000
F pg Ant:	25/01/2023			Año Desde:	202401 Año Hasta: 202402
Concepto	Vig.Anterior	Vig.Actual	Total Concepto	Puntos de Pago:	
Predial-Arborización-G.Sistemas-Nación	\$ 0,00	\$ 8.711.024,00	\$ 8.711.024,00	Av Villas, Colpatria, Sudameris, Banco Bogotá, Banco Occidente, Bbva, Davivienda, Itau, Comultrasan, Coopcentral, Bancoomeva, Pichincha, Caja Social	
Area Metropolitana	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	Descuento	\$ 871.102,00
Sobretasa Ambiental - Erosión	\$ 0,00	\$ 1.484.834,00	\$ 1.484.834,00	Saldo-Fav + Sald-Contra	\$ 0,00
Intereses	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	Desc. Intereses	\$ 0,00
				Ajuste a Mil:	\$ 244,00
Total Deuda	\$ 0,00	\$ 10.195.858,00	\$ 10.195.858,00	Valor a Pagar:	\$ 9.325.000,00
Nro. anterior predial:	010300060001000			Cód. Corto: 47895 FECHA LÍMITE DE PAGO:	31/03/2024

-BANCO-152.202.187.236



(415)7709998015333(8020)202401202402000004789500(3900)000009325000(96)20240331



MUNICIPIO DE BUCARAMANGA - IMPUESTO PREDIAL

Contribuyente:	GOMEZ EGANA PEDRO JAVIER			Recibo Nro:	202401202402000004789500
Dirección.:	K 20 28 35 C 28 20 06 BR ALARCON			Fecha Liquid.:	19/02/2024 11:00:10 a.m.
Pago Ant.:	007001BL000253536			Predio No.:	6800101030000000600010000000000
F pg Ant:	25/01/2023			Año Desde:	202401 Año Hasta: 202402
Concepto	Vig.Anterior	Vig.Actual	Total Concepto	Puntos de Pago:	
Predial-Arborización-G.Sistemas-Nación	\$ 0,00	\$ 8.711.024,00	\$ 8.711.024,00	Av Villas, Colpatria, Sudameris, Banco Bogotá, Banco Occidente, Bbva, Davivienda, Itau, Comultrasan, Coopcentral, Bancoomeva, Pichincha, Caja Social	
Area Metropolitana	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	Descuento	\$ 871.102,00
Sobretasa Ambiental - Erosión	\$ 0,00	\$ 1.484.834,00	\$ 1.484.834,00	Saldo-Fav + Sald-Contra	\$ 0,00
Intereses	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	Desc. Intereses	\$ 0,00
				Ajuste a Mil:	\$ 244,00
Total Deuda	\$ 0,00	\$ 10.195.858,00	\$ 10.195.858,00	Valor a Pagar:	\$ 9.325.000,00
Nro. anterior predial:	010300060001000			Cód. Corto: 47895 FECHA LÍMITE DE PAGO:	31/03/2024

-CONTRIBUYENTE-152.202.187.236



(415)7709998015333(8020)202401202402000004789500(3900)000009325000(96)20240331

REPUBLICA



DE COLOMBIA

4/1/255

DEPARTAMENTO DE SANTANDER

NOTARIA PRIMERA

DEL CIRCULO DE BUCARAMANGA

OFICINA: Carrera 18 No. 36 - 56 - Tels. 6303839 - 6304064 - 6308002 - 6308003

NOTARIO: 6423045 Fax: (97) 6423045

DR. ALBERTO LUIS SUAREZ S.

NOTARIO PRIMERO

PRIMERA

Copia de la Escritura Número

4.674

de

5

de

NOVIEMBRE

de 19

97

Naturaleza del Acto DACION EN PAGO

Matricula: 300.8140

Nomenclatura: Lote 2 Calle 28 # 20-06

Otorgada por: SOCIEDAD "REPRESENTACIONES ESPECIALES LIMITADA, "

A favor de: PEDRO LEONIDAS GOMEZ GOMEZ Y OTROS

Valor de Contrato \$94.151.000.00

AA 9909342



NUMERO CUATRO MIL SEISCIENTOS SETENTA
Y CUATRO (Nº4674)----EN LA CIUDAD DE -
BUCARAMANGA, DEPARTAMENTO DE SANTANDER,
REPÚBLICA DE COLOMBIA, A CINCO(5) DE -
NOVIEMBRE DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y
SIETE(1997), ANTE MÍ. -----

DR. ALBERTO LUIS SUAREZ SANTOS
NOTARIO PRIMERO DEL CÍRCULO DE BUCARAMANGA

ALBERTO LUIS SUAREZ SANTOS, Notario Primero del Círculo de Bucaramanga, compareció el señor ALEJANDRO o JOSE ALEJANDRO GOMEZ GOMEZ, varón, mayor de edad, vecino de ésta ciudad, de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, identificado con la cédula de ciudadanía número 91.213.359 expedida en Bucaramanga, quién obra en nombre y representación de la Sociedad "**REPRESENTACIONES ESPECIALES LIMITADA**", con Nit. # 890204680-4 y domicilio principal en Bucaramanga, constituida por escritura pública número dos mil ciento treinta y siete (2137) del quince (15) de Julio de mil novecientos setenta y cuatro (1.974) otorgada en la Notaría Tercera de Bucaramanga; la cual ha sido reformada por varias escrituras siendo la última de las cuales la número 8950 del 22 de Diciembre de 1995 de la Notaría Tercera de Bucaramanga, en su calidad de Gerente por ende representante legal de dicha sociedad, condición que acredita con el certificado de la Cámara de Comercio, y debidamente autorizado por la junta de socios según Acta Número 31 del 22 de Octubre de 1997, documentos éstos que se protocolizan junto con este instrumento, en tal carácter dijo:: **PRIMERO:** Que su representada es deudora de los señores PEDRO LEONIDAS GOMEZ GOMEZ, RUTH EMILIA EGANA DE GOMEZ, PATRICIA MILLARAY GOMEZ EGANA, PEDRO JAVIER GOMEZ EGANA Y ARIEL ENRIQUE GOMEZ EGANA, quienes son socios de la citada sociedad, de la cantidad de total de CINCUENTA Y CUATRO MILLONES CIENTO VEINTISEIS MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS (\$54.126.954.00) MONEDA CORRIENTE,

RESUMEN

suma esta que corresponde a: La suma de diecisiete millones setecientos treinta y cinco mil quinientos ochenta pesos (\$17.735.580.00) moneda corriente, como valor de las utilidades por distribuir del año de 1995; y la suma de treinta y seis millones trescientos noventa y un mil trescientos setenta y cuatro pesos (\$36.391.374.00) moneda corriente, es el valor correspondiente a las utilidades por distribuir del año de 1.996. ---

- SEGUNDO: Que dicha deuda consta en los balances y estados financieros correspondientes a los años 1995 y 1996. ---

TERCERO: Que para cancelar dicha deuda transfiere a los socios señores PEDRO LEONIDAS GOMEZ GOMEZ, el 36 %; a RUTH EMILIA EGAÑA DE GOMEZ, el 4 %, a PATRICIA MILLARAY GOMEZ EGAÑA, el 20 %, a PEDRO JAVIER GOMEZ EGAÑA, el 20 % y ARIEL ENRIQUE GOMEZ EGAÑA, el 20 % y a título de DACION EN PAGO, el derecho de dominio, propiedad y la posesión que tiene su representada en el siguiente inmueble de su propiedad: Una casa quinta en parte de dos plantas y en parte de una sola, de construcción de tapias, madera y tejas, cemento, junto con el terreno en que se encuentra edificada, ubicada en la manzana número seis (6) del barrio Alarcón de esta ciudad, sobre el lote marcado en el plano de dicho barrio con el número dos (2) en el cruce de la calle veintiocho (28) con la carrera veinte (20) distinguida en su puerta de entrada con el número veinte cero /POR LA CALLE/ seis (20-06)/y por la carrera veinte (20) con el numero veintiocho treinta y tres (28-33), que consta de los siguientes servicios: EN LA PRIMERA PLANTA.- Antejardín, dos salas, comedor, cinco dormitorios, dos piezas para baño con sus sanitarios, tres patios, cocina, un tanque para agua con capacidad para cuatro mil litros y garaje.- EN LA PLANTA ALTA: Tres dormitorios balcón hacia la calle, pieza para costurero, pieza para baño pisos de madera en esta planta y de concreto en el cuarto de baño y de baldosín en la parte baja, inscrita en el catastro como predio número 01 0300060001000, alinderado así: POR EL NORTE, en



extensión de dieciséis metros (16.00 mts) con la calle veintiocho (28); POR EL SUR, en extensión de diecisiete metros cincuenta centímetros (17.50 mts) con propiedad hoy de Lucila Gualdrón de Villamizar (casa) antes de Ezequiel

Alarcón; POR EL ORIENTE, en treinta y seis metros con setenta centímetros (36.70 mts) con propiedad hoy de Norberto Martínez y POR EL OCCIDENTE, en extensión de treinta y seis metros (36.00 mts) con la carrera veinte (20). ----

No obstante indicarse la cabida y los linderos, se advierte que la dación en pago del predio se hace como cuerpo cierto.--

CUARTO. Que el inmueble cuya propiedad se transfiere a título de dación en pago, se estima en la suma de NOVENTA Y CUATRO MILLONES CIENTO CINCUENTA Y UN MIL PESOS (\$94.151.000.00) MONEDA CORRIENTE, y las utilidades pendientes de cancelar suman en total CINCUENTA Y CUATRO MILLONES CIENTO VEINTISEIS MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS (\$54.126.954.00) MONEDA CORRIENTE; la diferencia entre estos dos valores o sea la suma de CUARENTA MILLONES VEINTICUATRO MIL CUARENTA Y SEIS PESOS (\$40.024.046.00) MCTE., será cancelada por los socios con

las utilidades que genere los estados financieros a Diciembre 31 de 1997; en caso de no ser suficientes, serán canceladas por los socios con las utilidades que generen los estados financieros del año siguiente, o sea 1.998. ---- QUINTO: Que el inmueble que

se transfiere por este instrumento a título de dación en pago, se halla libre de embargos, demandas civiles, pleitos pendientes, condiciones resolutorias, limitaciones o desmembraciones del dominio, censo, anticresis, arrendamiento por escritura pública, hipotecas, gravámenes y en cuanto a servidumbres y limitaciones. En todo caso quién transfiere el predio se obliga al saneamiento en los casos de Ley, y a responder por cualquier

gravamen o acción real que resulte contra el derecho de dominio que enajena. ---- QUINTO: Que la sociedad REPRESENTACIONES ESPECIALES LIMITADA, adquirió el inmueble antes descrito, por compra que de él hicieron a la sociedad HERMANAS GONZALEZ NORIEGA LIMITADA "HERGON LIMITADA", mediante la escritura pública número mil seiscientos treinta y cuatro (1634) de fecha treinta y uno (31) de Marzo de mil novecientos noventa y tres (1993) de la Notaría Primera del Círculo de Bucaramanga, registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, el 27 de Abril de 1993, radicación 18022, bajo el folio de matrícula inmobiliaria número 300-8140. ---- SEXTO: Que desde hoy hacen entrega real y material del inmueble a los socios. ---- P R E S E N T E S: Los socios señores PEDRO LEONIDAS GOMEZ GOMEZ, varón, mayor de edad, vecino de esta ciudad, de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, identificado con la cédula de ciudadanía número 13.804.037 expedida en Bucaramanga (Sder.), quién obra en nombre propio y además en representación de PATRICIA MILLARAY GOMEZ EGAÑA, mujer, mayor de edad, vecina de esta ciudad, de estado civil soltera, identificada con la cédula de ciudadanía número 63.479.559 expedida en Bucaramanga, y de PEDRO JAVIER GOMEZ EGAÑA, varón, mayor de edad, vecino de ésta ciudad, de estado civil soltero, identificado con la cédula de ciudadanía numero 91.488.211 expedida en Bucaramanga, según poderes especiales, amplios y suficientes que le confirieron y que debidamente autenticados se anexan al protocolo; RUTH EMILIA EGAÑA DE GOMEZ, mujer, mayor de edad, vecina de ésta ciudad, de estado civil casada con sociedad conyugal vigente, identificada con la cédula de extranjería número 140.879 expedida en Bogotá, obrando en nombre propio ; Y ARIEL ENRIQUE GOMEZ EGAÑA, varón, mayor de edad, vecino de ésta ciudad, de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, identificado con la cédula de ciudadanía



número 91.276.314- expedida en
Bucaramanga, obrando en nombre propio
y dijeron: Que aceptan esta escritura
pública y la Dación en Pago que en ella
se le hace y en la proporción adquirida;
y por cuanto dicha dación en pago cubre

la totalidad del monto de las utilidades correspondientes a los
años de 1995 y 1996 y el saldo del mayor valor del inmueble
que reciben a título de dación en pago o sea la suma de
CUARENTA MILLONES VEINTICUATRO MIL CUARENTA Y SEIS
PESOS (\$40.024.046.00) MCTE., será cancelado con las
utilidades que genere los estados financieros a Diciembre 31 de
1997; en caso de no ser suficientes, serán canceladas por los
socios con las utilidades que generen los estados financieros del
año siguiente, o sea 1.998; como consecuencia de ésta dación
en pago los socios señores PEDRO LEONIDAS GOMEZ GOMEZ,
RUTH EMILIA EGANA DE GOMEZ, PATRICIA MILLARAY
GOMEZ EGANA, PEDRO JAVIER GOMEZ EGANA Y ARIEL
ENRIQUE GOMEZ EGANA, se declaran a paz y salvo con la
sociedad REPRESENTACIONES ESPECIALES LIMITADA, por las
utilidades obtenidas en los años 1995 y 1996.

**N O T A: LOS COMPARCIENTES MANIFIESTAN BAJO LA
GRAVEDAD DEL JURAMENTO QUE EL INMUEBLE OBJETO DE
ESTA DACION EN PAGO NO QUEDA SOMETIDO AL REGIMEN
DE AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR, POR ADQUIRIR
CUOTAS PARTES, LEY 258 DE 1996.**

Esta escritura se extendió en las hojas de papel notarial números:

AA9909342, 9909343, 9909344, 9909345.

y tiene los siguientes comprobantes legales:

CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO # 0108451 --- EL SUSCRITO

TESORERO MUNICIPAL DE BUCARAMANGA, CERTIFICA QUE:

REPRESENTACIONES ESPECIALES LTDA.

ESTA A PAZ Y SALVO POR CONCEPTO DE IMPUESTO PREDIAL

Y COMPLEMENTARIOS, CORRESPONDIENTE AL SEGUNDO SE-

MESTRE DE 1.997.-----

PREDIO # 010300060001000.-----

LOCALIZACION: K 20 28-35 C 28 20-06 BR. ALARCÓN.-----

AVALUO \$ 94.151.000,00.-----

EXPEDIDO EL 31 DE OCTUBRE DE 1.997.-----

CERTIFICACION # 422044 ----- EL DEPARTAMENTO

ADMINISTRATIVO DE VALORIZACION BUCARAMANGA,

CERTIFICA QUE EL PREDIO # 010300060001000.-----

DE PROPIEDAD DE REPRESENTACIONES ESPECIALES LTDA.-----

LOCALIZADO EN K 20 28-35 C 28 20-06 BR. ALARCÓN.-----

SE ENCUENTRA AL DIA EN EL PAGO DE VALORIZACION,

VALIDO HASTA EL 31/11/97.-----

EXPEDIDO EL 31/10/97.-----

Leída esta escritura a los otorgantes y advertidos de la formalidad del

registro dentro del término legal, a partir de la fecha de su

otorgamiento, la aprobaron y firman por ante mí, el Notario que doy

fe. DERECHOS NOTARIALES \$ 263.138,00. -- DECRETO 1681

DEL 16 DE SEPTIEMBRE DE 1.996.-----

IVA \$ 45.034,00. -- LEY 223 DE 1995 ARTICULOS 14 Y 468

DEL ESTATUTO TRIBUTARIO. -- FACTURA # 17252.-----

LO ESCRITO EN OTRO TIPO DE MAQUINA SI VALE. -- ENTRE-

LINEAS "POR LA CALLE" VALE.-----

ALEJANDRO o JOSE ALEJANDRO GOMEZ GOMEZ

PEDRO LEONIDAS GOMEZ GOMEZ

RUTH EMILIA EGANA DE GOMEZ



viene de la hoja No. : AA9909344

Dación en pago, siguen firmas,

SPRING NOTARIAL
NOTARIALES

ARIEL ENRIQUE GOMEZ EGAÑA

DR. ALEXANDER SÁNCHEZ S.

Notario Público



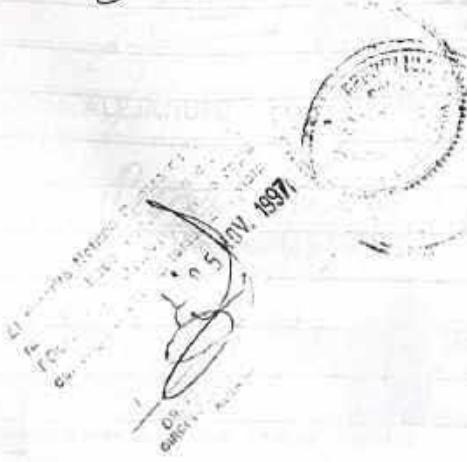
PODER ESPECIAL

Yo PEDRO JAVIER GOMEZ EGAÑA, mayor de edad, vecino de Bucaramanga, identificado con cédula de ciudadanía número 91.488.211 de Bucaramanga, por medio del presente CONFIERO PODER ESPECIAL, AMPLIO Y SUFICIENTE a PEDRO LEONIDAS GOMEZ GOMEZ, identificado con cédula de ciudadanía número 13.804.077 de Bucaramanga, para que en mi nombre y representación ejecute los siguientes actos : PRIMERO. Para que vendi el 50% de los derechos o aportes sociales que poseo en la sociedad REPRESENTACIONES ESPECIALES LIMITADA, con Nit #890.204.680-4 constituida por escritura pública numero 2137 del 15 de Julio de 1974 de la Notaria 3 de Bucaramanga, reformada por las escrituras que aparecen en el certificado de la Cámara de Comercio de Bucaramanga, venta que se hará a favor de JOSE ALEJANDRO GOMEZ GOMEZ y ESMERALDA DELGADO SERRANO identificados con cédula de ciudadanía números 91.213.359 y 63.293.301 de Bucaramanga. SEGUNDO. Para que reciba en mi nombre el derecho de dominio, propiedad y posesión del 20% de una casa quinta junto con el terreno donde está edificada, ubicada en el Barrio Alarcón de esta ciudad, en el cruce de la calle 28 con la carrera 20 número 20-06 por la calle, y 28-33 por la carrera, inscrita en la oficina de registro con la matrícula número 300.0008140 cuyos linderos y demás estipulaciones constan en la escritura #1634 del 31 de marzo de 1993 de la Notaria Primera de Bucaramanga, como pago de las utilidades o parte de las utilidades que están pendientes de cancelar, por los años 1995 y 1996 dentro de la sociedad REPRESENTACIONES ESPECIALES LIMITADA, de la cual soy socio, aclarando que el inmueble antes mencionado es de propiedad de la sociedad REPRESENTACIONES ESPECIALES LIMITADA, y que se valora en la suma de \$94.151.000.00 y el total de las utilidades pendientes por liquidar en dicha sociedad son : por el año de 1995 : \$17.735.580.00 y por el año de 1996 : \$36.391.374.00, dando un total de \$54.126.954.00 y quedando una diferencia de \$40.024.046.00 que serán cancelados por los socios con las utilidades que genere la sociedad y que aparezcan en los estados financieros a Diciembre 31 de 1997 si fueren suficientes, o con las utilidades de los años siguientes llegado el caso. Es de advertir que ese inmueble será transferido a favor de los siguientes socios en las siguientes proporciones : a Pedro Leonidas Gómez Gómez el 36%; a Ruth Emilia Egaña de Gómez, el 4%; a Ariel Enrique Gómez Egaña el 20%; a Patricia Millaray Gómez Egaña el 20%; y a Pedro Javier Gómez Egaña el 20% a cada cual se le cancelarán las utilidades pendientes de los años 1995 y 1996 con la transferencia del inmueble ya relacionado ubicado en Bucaramanga, proporcionalmente a sus aportes y utilidades. TERCERO. Mi apoderado queda ampliamente facultado para representarme en la Junta de Socios en donde se tramitará la venta del 50% de mis aportes sociales y la transferencia del inmueble ubicado en Bucaramanga en la esquina de la calle 28 con carrera 20 número 20-06 por la calle, y 28-33 por la carrera como parte de pago de las utilidades por distribuir de los años 1995 y 1996, para firmar las escrituras de venta de los aportes sociales y de la adquisición del 20% del inmueble antes mencionado, como parte de pago de mis utilidades como ya quedó indicado, para que firme las actas respectivas, los documentos, recibos y comprobantes que sean necesarios para la legalización de esos negocios, de modo que todas la actas, escrituras, documentos que mi apoderado suscriba en ejercicio del presente poder, tendrán los mismos efectos legales como si fueran firmados directamente por mi, de tal manera que no puede decirse que mi apoderado careció de facultades para representarme.

Para constancia se firma el presente poder en Bucaramanga, a los 27 días del mes de Octubre de 1997.

EL PODERDANTE :

Pedro Gómez
CC 91488211 Bja.
PEDRO JAVIER GOMEZ EGAÑA



Além disso, é preciso lembrar que o Brasil é um dos países com maior taxa de desigualdade social.

Pedro Javier Gómez Egana
Tce f 91488.291 Pga -

Identificados como aparece al pie de sus nombres, reconocieron
como suyas las firmas que aparecen en el presente documento
y aceptaron que el contenido de éste es - - -
Firmantes: 25 OCT 1907

25 OCT. 1997

Pedro Gomez
c. 91488211 Bja

ESTA ES UNA FIRMA
DE ALFREDO L.
ALFREDO NOTARIO
NOTARIO

~~DR. ALEXEI LLUIS SUAREZ S.~~
~~ESTUDIO NOTARIAL DE ENCARNACION~~
~~NOTARIO PRIMERO~~

PODER ESPECIAL

Yo PATRICIA MILLARAY GOMEZ EGAÑA, mayor de edad, vecina de Bucaramanga, identificada con cédula de ciudadanía número 63.479.259 de Bucaramanga, por medio del presente CONFIERO PODER ESPECIAL, AMPLIO Y SUFFICIENTE a PEDRO LEONIDAS GOMEZ GOMEZ, identificado con cédula de ciudadanía número 13.804.037 de Bucaramanga, para que en mi nombre y representación ejecute los siguientes actos : **PRIMERO.** Para que venda el 50% de los derechos o aportes sociales que poseo en la sociedad REPRESENTACIONES ESPECIALES LIMITADA, con Nit #890.204.680-4 constituida por escritura pública número 2137 del 15 de Julio de 1974 de la Notaría 3 de Bucaramanga, reformada por las escrituras que aparecen en el certificado de la Cámara de Comercio de Bucaramanga, venta que se hará a favor de JOSE ALEJANDRO GOMEZ GOMEZ y ESMERALDA DELGADO SERRANO identificados con cédula de ciudadanía números 91.213.359 y 63.293.301 de Bucaramanga. **SEGUNDO.** Para que reciba en mi nombre el derecho de dominio, propiedad y posesión del 20% de una casa quinta junto con el terreno donde está edificada, ubicada en el Barrio Alarcón de esta ciudad, en el cruce de la calle 28 con la carrera 20 número 20-06 por la calle, y 28-33 por la carrera, inscrita en la oficina de registro con la matrícula número 300.008140 cuyos linderos y demás estipulaciones constan en la escritura #1634 del 31 de marzo de 1993 de la Notaría Primera de Bucaramanga, como pago de las utilidades o parte de las utilidades que están pendientes de cancelar, por los años 1995 y 1996 dentro de la sociedad REPRESENTACIONES ESPECIALES LIMITADA, de la cual soy socia, aclarando que el inmueble antes mencionado es de propiedad de la sociedad REPRESENTACIONES ESPECIALES LIMITADA, y que se valora en la suma de \$94.151.000.00 y el total de las utilidades pendientes por liquidar en dicha sociedad son : por el año de 1995 : \$17.735.580.00 y por el año de 1996 : \$36.391.374.00, dando un total de \$54.126.954.00 y quedando una diferencia de \$40.024.046.00 que serán cancelados por los socios con las utilidades que genere la sociedad y que aparezcan en los estados financieros a Diciembre 31 de 1997 si fueren suficientes, o con las utilidades de los años siguientes llegado el caso. Es de advertir que ese inmueble será transferido a favor de los siguientes socios en las siguientes proporciones : a Pedro Leonidas Gómez Gómez el 36%; a Ruth Emilia Egaña de Gómez, el 4%; a Ariel Enrique Gómez Egaña el 20%; a Patricia Millaray Gómez Egaña el 20%; y a Pedro Javier Gómez Egaña el 20% a cada cual se le cancelarán las utilidades pendientes de los años 1995 y 1996 con la transferencia del inmueble ya relacionado ubicado en Bucaramanga, proporcionalmente a sus aportes y utilidades. **TERCERO.** Mi apoderado queda ampliamente facultado para representarme en la Junta de Socios en donde se tramitará la venta del 50% de mis aportes sociales y la transferencia del inmueble ubicado en Bucaramanga en la esquina de la calle 28 con carrera 20 número 20-06 por la calle, y 28-33 por la carrera como parte de pago de las utilidades por distribuir de los años 1995 y 1996, para firmar las escrituras de venta de los aportes sociales y de la adquisición del 20% del inmueble antes mencionado, como parte de pago de mis utilidades como ya quedó indicado, para que firme las actas respectivas, los documentos, recibos y comprobantes que sean necesarios para la legalización de esos negocios, de modo que todas la actas, escrituras, documentos que mi apoderado suscriba en ejercicio del presente poder, tendrán los mismos efectos legales como si fueran firmados directamente por mí, de tal manera que no puede decirse que mi apoderado careció de facultades para representarme.

Para constancia se firma el presente poder en Bucaramanga, a los 27 días del mes de Octubre de 1997.

LA PODERDANTE :

Millaray Gómez

CC: 63'479.259 B/190

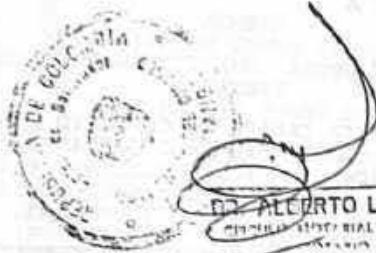
PATRICIA MILLARAY GOMEZ EGAÑA

05 NOV. 1997

[Signature]

Pilarcey Gomez Patricia Villanay Gomez Egana
act 63-479 259 Bago.

25 OCT. 1997



~~DR ALBERTO LUIS SUAREZ S.~~
~~PROFESOR UNIVERSITARIO DE INGENIERIA~~