



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-1033680988

## RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	VICTOR ALFONSO PIRAZAN GONZALEZ
NIT / C.C CLIENTE	1033680988
DIRECCIÓN	CL 11 B # 25 - 36 DE LA URBANIZACION RIO PRADO - EDIFICIO MULTIFAMILIAR EL MUELLE 1 - PH- QUINTO PISO - AP 501 DUPLEX NIVEL 1 ALTILO
SECTOR	Urbano
BARRIO	ESTRATO 3
CIUDAD	LA URBANIZACION RIO PRADO
DEPARTAMENTO	Girón
PROPOSITO	Santander
TIPO AVALUO	Modelo 8-14
VALUADOR	valor comercial
IDENTIFICACIÓN	REINALDO FANDIÑO RUIZ
	91073655

## ANTECEDENTES

FECHA VISITA	13/03/2024
FECHA INFORME	15/03/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	1 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	MARIA EUGENIA GOMEZ ALMEIDA			
NUM. ESCRITURA	554 Escritura PH	#NOTARIA	1	FECHA
CIUDAD ESCRITURA	Floridablanca	DEPTO	Santander	
CEDULA CATASTRAL				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	no suministrada			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	EDIFICIO MULTIFAMILIAR EL MUELLE 1			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	0	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	27.28			

M. INMOB.	N°
300-468166	APARTAMENTO 501 DUPLEX NIVEL 1 ALTILO

## OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble está ubicado en edificio de cinco niveles más alto con una unidad habitacional por nivel, cuenta con todos los servicios públicos funcionando con normalidad, el edificio está ubicado sobre vía peatonal con la nomenclatura calle 11 B # 25-36 de la urbanización rio Prado de la ciudad de Girón

## ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Muy bueno
Comedor	Normal	Muy bueno
Cocina	Normal	Muy bueno
Baño	Normal	Muy bueno
Piso	Normal	Muy bueno
Techo	Normal	Muy bueno
Muro	Normal	Muy bueno
Carpintería	Normal	Muy bueno

## DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 152,488,500

VALOR ASEGURABLE \$ COP 152,488,500

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

## Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

## NOMBRES Y FIRMAS



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



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

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

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

## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	5
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 554 DEL 08-03-2023 NOTARIA PRIMERA DE FLORIDABLANCA.  
Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: ACUERDO No.100 DE 30 NOVIEMBRE DE 2010.

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	95.92	AREA	M2	0
AREA PRIVADA	M2	66.82	AVALUO	PESOS	0
AREA LIBRE PRIVADA	M2	29.10	CATASTRAL 2024		

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	66.82	AREA PRIVADA VALORADA Y ALTILO	M2	66.82
AREA LIBRE MEDIDA	M2	29.10	AREA LIBRE PRIVADA	M2	29.10

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 11 B # 25 - 36 DE LA URBANIZACION RIO PRADO - EDIFICIO MULTIFAMILIAR EL MUELLE 1 - PH- QUINTO PISO - AP 501 DUPLEX NIVEL 1 ALTILO | LA URBANIZACION RIO PRADO | Girón | Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 554, fecha: 08/03/2023, Notaría: 1 y ciudad: floridablanca.

## SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	100-200
Escolar	Bueno	300-400
Asistencial	Bueno	mas de 500
Estacionamientos	Bueno	100-200
Áreas verdes	Bueno	100-200
Zonas recreativas	Bueno	mas de 500

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	NO	No hay
Vias Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	

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

## Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	SI

## Impacto Ambiental

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

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Nueva
Tipo	VIS vivienda de interes Social
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Optimo
Nº de Pisos	5
Nº de Sótanos	0
Vida Util	100 años
Vida Remanente	99
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	Exterior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	Si
Irregularidad Altura	Si
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Año de Construcción	2023

## Comentarios de estructura

A simple vista se observa que no posee afectaciones que pongan en riesgo la vida o tranquilidad de sus habitantes y/o visitantes. Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física.

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

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

### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APARTAMENTO 501 DUPLEX NIVEL 1 ALTILO	48.44	M2	\$2,250,000.00	71.47%	\$108,990,000.00
Area Privada	area privada altillo	18.38	M2	\$1,575,000.00	18.98%	\$28,948,500.00
Area Privada Libre	Área privada libre	29.10	M2	\$500,000.00	9.54%	\$14,550,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$152,488,500</b>

Valor en letras Ciento cincuenta y dos millones cuatrocientos ochenta y ocho mil quinientos Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL \$152,488,500**  
**OFERTA Y DEMANDA**

**Tiempo esperado de comercialización (Meses):**

**Perspectivas de valoración:**

**Comportamiento Oferta y Demanda:**

**Actualidad edificadora:**

12

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

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

Se observan construcciones con características similares en sus a los rededores.

### SALVEDADES

**General:** El inmueble está ubicado en edificio de cinco niveles más altillo con una unidad habitacional por nivel, cuenta con todos los servicios públicos funcionando con normalidad, el edificio está ubicado sobre vía peatonal con la nomenclatura calle 11 B # 25-36 de la urbanización rio Prado de la ciudad de Girón

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

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

**Entorno:** Se observa que es acorde al estrato socioeconómico al que pertenece el sector y el predio, estando en buen estado de conservación y mantenimiento.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 554, Fecha escritura: 08/03/2023, Notaría escritura: 1, Ciudad escritura: floridablanca, Administración: 0, Total unidades: 5, Ubicación: Exterior, Nro. Pisos: 5, Portería: No, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Citófono: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

**Estructura:** A simple vista se observa que no posee afectaciones que pongan en riesgo la vida o tranquilidad de sus habitantes y/o visitantes. Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física.

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

**Acabados:** Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita.

### EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

## MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Apartamento en Arenales	2	\$100,000,000	0.98	\$98,000,000	0	\$	0	\$	\$2,041,666.67	607-6884552
2	Apartamento en Prados de Cataluña	2	\$90,000,000	0.98	\$88,200,000	0	\$	0	\$	\$1,886,631.02	315-3731374
3	Apartamento en Villas de Don Juan	1	\$170,000,000	0.95	\$161,500,000	0	\$	0	\$	\$2,656,686.96	315-3731374
4	Apartamento en puerto madero	2	\$160,000,000	0.95	\$152,000,000	0	\$	0	\$	\$2,338,461.54	317-3803177
<b>Del inmueble</b>		<b>5</b>		.	.	<b>0</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	5	48	48	1.05	1.05	1.0	1.0	1.0	1.1	\$2,250,937.50
2	5	46.75	46.75	1.0	1.05	1.0	1.0	1.05	1.1	\$2,080,010.70
3	1	60.79	60.79	1.0	1.0	1.0	1.0	0.9	0.9	\$2,391,018.26
4	1	65	65	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,338,461.54
<b>1 años</b>										
								<b>PROMEDIO</b>	<b>\$2,265,107.00</b>	
								<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$136,254.60</b>	
								<b>COEF. VARIACION</b>	<b>6.02%</b>	

<b>VALOR MÁXIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	\$2,401,361.60	<b>TOTAL</b>	\$116,321,955.96
<b>VALOR MINIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	\$2,128,852.40	<b>TOTAL</b>	\$103,121,610.20
<b>VALOR TOTAL</b>		\$108,990,000.00		

## Observaciones:

Se tasa el área privada del primer nivel a un valor y la del altillo a menor valor debido a que está en obra gris

## Enlaces:

1-<https://www.fincaralz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/arenales/giron/10264872>2-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-giron-villas-de-don-juan-ii-2-habitaciones-1-banos/16805.M4829756>3-<https://www.ciencuadras.com/inmueble/apartamento-en-venta-en-villas-de-san-juan-giron-2682706>4-<https://www.ciencuadras.com/inmueble/apartamento-en-venta-en-puerto-madero-giron-2754651>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

## DIRECCIÓN:

CL 11 B # 25 - 36 DE LA URBANIZACION RIO PRADO -  
EDIFICIO MULTIFAMILIAR EL MUELLE 1 - PH- QUINTO PISO -  
AP 501 DUPLEX NIVEL 1 ALTIMO | LA URBANIZACION RIO  
PRADO | Girón | Santander

## COORDENADAS (DD)

Latitud: 7.056407

Longitud: -73.169573

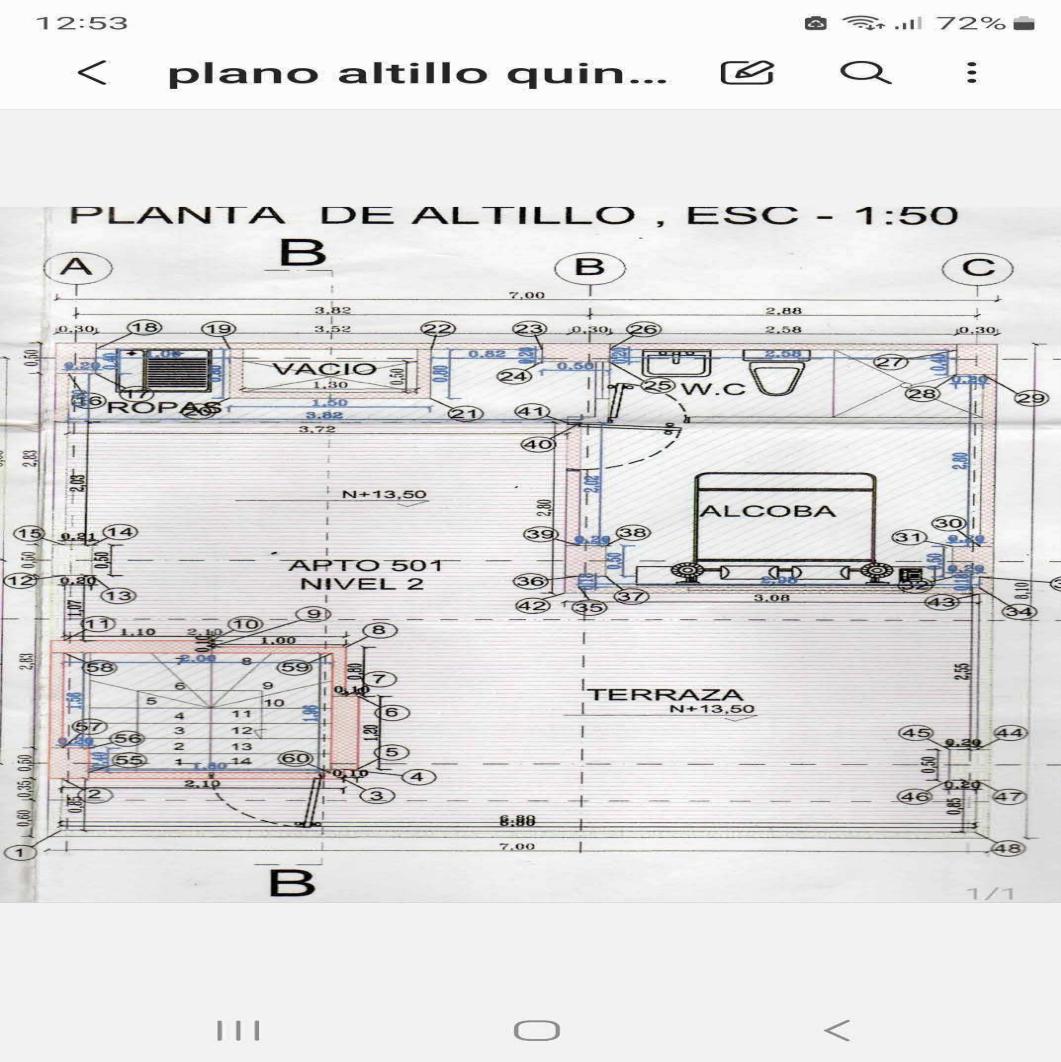
## COORDENADAS (DMS)

Latitud: 7° 3' 23.0652''

Longitud: 73° 10' 10.4622''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

## Plano

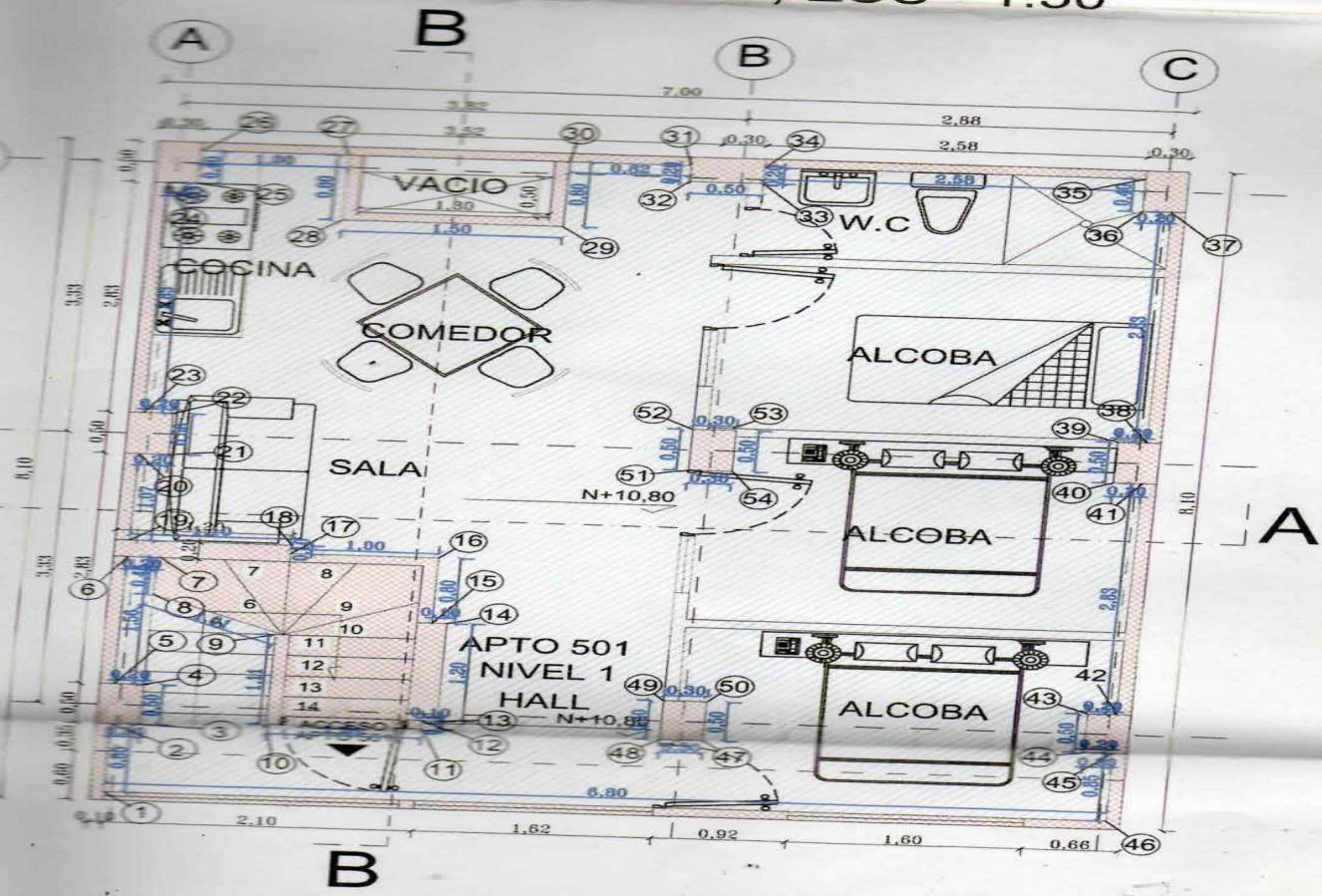
12:53 

72%

< **plano quinto el...**



PLANTA DE PISO 5 , ESC - 1:50



## FOTOS General

Foto Selfie



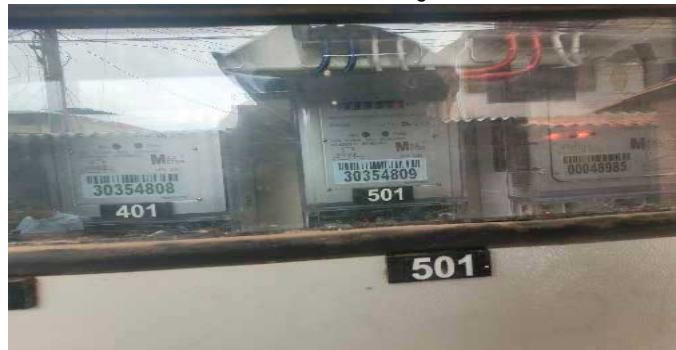
Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



## FOTOS General

Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 4



## FOTOS General

Baño Social 1



Terraza Inmueble



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 valuador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

**FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1033680988**



PIN de Validación: aa4a0a9c

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

### Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

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

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
15 Nov 2017

Regimen  
**Regímen de Transición**

Fecha de actualización  
24 Feb 2020

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
15 Nov 2017

Regimen  
**Regímen de Transición**

Fecha de actualización  
24 Feb 2020

Regimen  
**Régimen Académico**

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

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
09 Mar 2020

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: aa4a0a9c

## Categoría 4 Obras de Infraestructura

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**09 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**09 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 6 Inmuebles Especiales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**09 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**09 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: aa4a0a9c



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



## Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**09 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

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

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**09 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semicuentos y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**09 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**22 Jun 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 12 Intangibles

### Alcance

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



PIN de Validación: aa4a0a9c

Fecha de inscripción  
**22 Jun 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 13 Intangibles Especiales

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**09 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

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

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

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

#### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BUCARAMANGA, SANTANDER

Dirección: BUCARAMANGA,CRA23N.33-95TORRE1APTO1802

Teléfono: 3208114775

Correo Electrónico: reyfan71@hotmail.com

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

Técnico Laboral Por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación - Corporación Técnica y Empresarial Kaizen  
Ingeniero Financiero - Universidad Autónoma de Bucaramanga.

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



PIN de Validación: aa4a0a9c

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

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

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



**PIN DE VALIDACIÓN**

**aa4a0a9c**

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 Marzo del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

RAA AVALUO: LRCAJA-1033680988 M.L. 200-400-166



Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 240304949990432101**

**Nro Matrícula: 300-468166**

Página 1 TURNO: 2024-300-1-50671

Impreso el 4 de Marzo de 2024 a las 05:39:02 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: 13-04-2023 RADICACIÓN: 2023-300-6-9250 CON: ESCRITURA DE: 08-03-2023

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

#### **DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

APARTAMENTO 501 DUPLEX NIVEL 1 ALTILO CON coeficiente de propiedad 27.28% cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 554, 2023/03/08, NOTARIA PRIMERA FLORIDABLANCA. Artículo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

#### **AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 66 CENTIMETROS CUADRADOS: 82 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : 27.28%

#### **COMPLEMENTACION:**

DE CONFORMIDAD, CON LA INFORMACION, CONTENIDA, EN LOS FOLIOS DE LOS PREDIOS, DETERMINADOS, CON LAS MATRICULAS INMOBILIARIAS N° 300-18396, N° 300-58662 Y N° 300-74973, SE CONSTRUYO, LA COMPLEMENTACION DE LOS PREDIOS, IDENTIFICADOS, CON LAS MATRICULAS INMOBILIARIAS N° 300-467774, N° 300-467775, N° 300-467776, N° 300-467777 Y N° 300-468166, A SABER: SEGUN, ESCRITURA 378 DEL 12/2/1979 DE LA NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA. REGISTRADA, EL 26/4/1979 POR COMPRAVENTA DEL 100%. DE: REYES DE ACERO RAQUEL. DE: REYES RODRIGUEZ GRACIELA. DE: REYES RODRIGUEZ ERNESTINA. DE: REYES RODRIGUEZ LUCILA. DE: REYES RODRIGUEZ MARIA. DE: REYES RODRIGUEZ CAROLINA. DE: REYES RODRIGUEZ VIRGILIO. DE: REYES RODRIGUEZ CRISTOBAL. A: CORREA BARRERA RAFAEL O RAFAEL EDUARDO. REGISTRADA, EN ESTA OFICINA, EN EL FOLIO DEL PREDIO, DETERMINADO, CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-18396. ---- SEGUN, ESCRITURA 1076 DEL 03/4/1979 DE LA NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA. REGISTRADA, EL 26/4/1979 POR ACLARACION - ESCRITURA 378 DEL 12/2/1979 DE LA NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA. A: CORREA BARRERA RAFAEL O RAFAEL EDUARDO. A. REYES DE ACERO RAQUEL. A: REYES RODRIGUEZ GRACIELA A: REYES RODRIGUEZ ERNESTINA A: REYES RODRIGUEZ LUCILA A: REYES RODRIGUEZ CAROLINA A: REYES RODRIGUEZ VIRGILIO A: REYES RODRIGUEZ CRISTOBAL A: REYES RODRIGUEZ MARIA. REGISTRADA, EN ESTA OFICINA, EN EL FOLIO DEL PREDIO, DETERMINADO, CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-18396. ---- SEGUN, ESCRITURA 2139 DEL 04/7/1979 DE LA NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA. REGISTRADA, EL 10/7/1979 POR PERMISO SUPERBANCARIA - RESOLUCION 3848 DEL 19/6/1979. A: CORREA BARRERA RAFAEL O RAFAEL EDUARDO. REGISTRADA, EN ESTA OFICINA, EN EL FOLIO DEL PREDIO, DETERMINADO, CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-18396. ---- SEGUN, ESCRITURA 3405 DEL 25/10/1979 DE LA NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA. REGISTRADA, EL 07/11/1979 POR PERMISO SUPERBANCARIA - RESOLUCION 5740 DEL 25/9/1979 PARA HIPOTECAR. A: CORREA BARRERA RAFAEL O RAFAEL EDUARDO. REGISTRADA, EN ESTA OFICINA, EN EL FOLIO DEL PREDIO, DETERMINADO, CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-18396. ---- SEGUN, ESCRITURA 478 DEL 26/2/1980 DE LA NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA. REGISTRADA, EL 03/3/1980 POR ACLARACION - LINDEROS. A: CORREA BARRERA RAFAEL O RAFAEL EDUARDO. REGISTRADA, EN ESTA OFICINA, EN EL FOLIO DEL PREDIO, DETERMINADO, CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-18396. ---- SEGUN, ESCRITURA 478 DEL 26/2/1980 DE LA NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA.

REGISTRADA, EL 03/3/1980 POR LOTE, EFECTUADO, POR CORREA BARRERA RAFAEL O RAFAEL EDUARDO, EN EL PREDIO, DETERMINADO, CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-18396, ACTO REGISTRAL, EN EL QUE, SE DIO ORIGEN, A LA VIDA JURIDICA, A DOS (2) NUEVOS PREDIOS, IDENTIFICADOS, CON LAS MATRICULAS INMOBILIARIA N° 300-58662 Y N° 300-58663. REGISTRADA, EN ESTA OFICINA, EN LOS FOLIOS DE LOS PREDIOS, DETERMINADOS, CON LAS MATRICULAS INMOBILIARIAS N° 300-18396, N° 300-58662 Y N° 300-58663. ---- SEGUN, ESCRITURA 975 DEL 28/3/1980 DE LA NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA. REGISTRADA, EL 13/5/1980 POR HIPOTECA. DE: CORREA BARRERA RAFAEL O RAFAEL EDUARDO. A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO BCH. REGISTRADA, EN ESTA OFICINA, EN EL FOLIO DEL PREDIO, DETERMINADO, CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-58662. ---- SEGUN, ESCRITURA 1301 DEL 20/4/1981 DE LA NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA. REGISTRADA, EL 28/4/1981 POR RELOTEO, EFECTUADO, POR CORREA BARRERA RAFAEL EDUARDO, EN EL PREDIO, DETERMINADO, CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-58662, ACTO REGISTRAL, EN EL QUE, SE DIO, ORIGEN, A LA VIDA JURIDICA, AL PREDIO, IDENTIFICADO, CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-74973 Y OTROS. REGISTRADA, EN ESTA OFICINA, EN LOS FOLIOS DE LOS PREDIOS, DETERMINADOS, CON LAS



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

**Certificado generado con el Pin No: 240304949990432101**

**Nro Matrícula: 300-468166**

Página 2 TURNO: 2024-300-1-50671

Impreso el 4 de Marzo de 2024 a las 05:39:02 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

MATRICULAS INMOBILIARIAS N° 300-58662, N° 300-74973 Y OTROS. ----- SEGUN, ESCRITURA 3341 DEL 21/9/1981 DE LA NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA. REGISTRADA, EL 25/9/1981 POR COMPRAVENTA DEL 100%. DE: RAFAEL EDUARDO CORREA BARRERA. A: EVELIA GELVES DE GOMEZ. REGISTRADA, EN ESTA OFICINA, EN EL FOLIO DEL PREDIO, DETERMINADO, CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-74973. ----- SEGUN, ESCRITURA 3341 DEL 21/9/1981 DE LA NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA. REGISTRADA, EL 25/9/1981 POR HIPOTECA. DE: EVELIA GELVES DE GOMEZ. A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO BCH. REGISTRADA, EN ESTA OFICINA, EN EL FOLIO DEL PREDIO, DETERMINADO, CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-74973. ----- SEGUN, ESCRITURA 3341 DEL 21/9/1981 DE LA NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA. REGISTRADA, EL 25/9/1981 POR ANTICRESIS. DE: EVELIA GELVES DE GOMEZ. A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO BCH. REGISTRADA, EN ESTA OFICINA, EN EL FOLIO DEL PREDIO, DETERMINADO, CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-74973. ----- SEGUN, ESCRITURA 3348 DEL 05/10/1982 DE LA NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA. REGISTRADA, EL 06/10/1982 POR CANCELACION - HIPOTECA - ESCRITURA 975 DEL 28/3/1980 DE LA NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA, CONTITUIDA, EN EL PREDIO, DETERMINADO, CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-58662 Y HEREDADA, EN EL PREDIO, IDENTIFICADO, CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-74973 POR RELOTEO - ESCRITURA 1301 DEL 20/4/1981 DE LA NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA. DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO BCH. A: CORREA BARRERA RAFAEL EDUARDO. A: RAFAEL EDUARDO CORREA BARRERA. REGISTRADA, EN ESTA OFICINA, EN LOS FOLIOS DE LOS PREDIOS, DETERMINADOS, CON LAS MATRICULAS INMOBILIARIAS N° 300-58662 Y N° 300-74973. ----- SEGUN, ESCRITURA 263 DEL 22/1/1992 DE LA NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA. REGISTRADA, EL 24/1/1992 POR CANCELACION - HIPOTECA - ESCRITURA 3341 DEL 21/9/1981 DE LA NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA Y ANTICRESIS - ESCRITURA 3341 DEL 21/9/1981 DE LA NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA. DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO BCH. A: GELVES DE GOMEZ EVELIA. REGISTRADA, EN ESTA OFICINA, EN EL FOLIO DEL PREDIO, DETERMINADO, CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-74973. ----- SEGUN, ESCRITURA 1434 DEL 29/9/2020 DE LA NOTARIA NOVENA DE BUCARAMANGA. REGISTRADA, EL 28/10/2020 POR COMPRAVENTA DEL 100%. DE: EVELIA GELVES DE GOMEZ. A: ALVARO AGUDELO SANDOVAL. REGISTRADA, EN ESTA OFICINA, EN EL FOLIO DEL PREDIO, DETERMINADO, CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-74973. ----- SEGUN, ESCRITURA 1231 DEL 26/4/2022 DE LA NOTARIA PRIMERA DE FLORIDABLANCA. REGISTRADA, EL 11/5/2022 POR COMPRAVENTA DEL 100%. DE: ALVARO AGUDELO SANDOVAL. A: MARIA EUGENIA GOMEZ ALMEIDA. REGISTRADA, EN ESTA OFICINA, EN EL FOLIO DEL PREDIO, DETERMINADO, CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-74973. ----- SEGUN, ESCRITURA 2173 DEL 03/8/2022 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE FLORIDABLANCA. REGISTRADA, EL 10/8/2022 POR HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA. DE: MARIA EUGENIA GOMEZ ALMEIDA. A: HERMES GUTIERREZ. REGISTRADA, EN ESTA OFICINA, EN EL FOLIO DEL PREDIO, DETERMINADO, CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-74973. ----- SEGUN, CERTIFICADO 73 DEL 10/3/2023 (ESCRITURA 593 DEL 04/3/2023) DE LA NOTARIA SEGUNDA DE FLORIDABLANCA. REGISTRADO, EL 14/3/2023 POR CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES - HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA - ESCRITURA 2173 DEL 03/8/2022 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA. DE: HERMES GUTIERREZ. A: MARIA EUGENIA GOMEZ ALMEIDA. REGISTRADO, EN ESTA OFICINA, EN EL FOLIO DEL PREDIO, DETERMINADO, CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-74973. ----- SEGUN, ESCRITURA 554 DEL 08/3/2023 DE LA NOTARIA PRIMERA DE FLORIDABLANCA. REGISTRADA, EL 16/3/2023 POR CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL - EDIFICIO MULTIFAMILIAR EL MUELLE 1 - PROPIEDAD HORIZONTAL - LEY 675 DEL 03 DE AGOSTO DE 2001, MODIFICADA, POR LA LEY 2079 DEL 14 DE ENERO DE 2021, ACTO REGISTRAL, EN EL QUE, SE DIO, ORIGEN, A LA VIDA JURIDICA, A CINCO (5) NUEVOS PREDIOS, DETERMINADOS, CON LAS MATRICULAS



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

**Certificado generado con el Pin No: 240304949990432101**

Nro Matrícula: 300-468166

Pagina 3 TURNO: 2024-300-1-50671

Impreso el 4 de Marzo de 2024 a las 05:39:02 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

INMOBILIARIAS N° 300-467774, N° 300-467775, N° 300-467776, N° 300-467777 Y 300-468166, EFECTUADO, POR MARIA EUGENIA GOMEZ ALMEIDA, EN EL PREDIO, IDENTIFICADO, CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-74973. REGISTRADA, EN ESTA OFICINA, EN LOS FOLIOS DE LOS PREDIOS, DETERMINADOS, CON LAS MATRICULAS INMOBILIARIAS N° 300-74973, N° 300-467774, N° 300-467775, N° 300-467776, N° 300-467777 Y 300-468166. ---

## DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CL 11 B # 25 - 36 DE LA URBANIZACION RIO PRADO - EDIFICIO MULTIFAMILIAR EL MUELLE 1 - PROPIEDAD HORIZONTAL - QUINTO PISO -  
APARTAMENTO 501 DUPLEX NIVEL 1 ALTILO

## DETERMINACION DEL INMUEBLE: APARTAMENTO

#### DESTINACION ECONOMICA:

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

300 - 74973

**ANOTACION: Nro 001 Fecha: 16-03-2023 Radicación: 2023-300-6-9250**

Doc: ESCRITURA 554 DEL 08-03-2023 NOTARIA PRIMERA DE FLORIDABLANCA

VALOR ACTO: \$0

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

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

A: GOMEZ ALMEIDA MARIA EUGENIA

CC# 63330860 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*1\*

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

SUPERINTENDENCIA DE



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 240304949990432101**

**Nro Matrícula: 300-468166**

Página 4 TURNO: 2024-300-1-50671

Impreso el 4 de Marzo de 2024 a las 05:39:02 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: 2024-300-1-50671**      **FECHA: 04-03-2024**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

**EDGAR GUILLERMO RODRIGUEZ BORRAY**  
REGISTRADOR PRINCIPAL

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