



QR validez del avalúo



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



AVALUO: LRCAJA-1095800904

Fecha del avalúo		Fecha de visita	27/03/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	KR 2 W # 16 G - 2 TORRE 3 B APTO 306 CO VILLA MARCELA II PROPIEDAD HORIZONTAL ETAPA II		
Barrio	Barro Blanco		
Ciudad	Piedecuesta		
Departamento	Santander		
Propietario	ORTIZ PEÑA EDWIN OSWALDO		

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



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: LUIS EDGAR MONTAÑEZ BAYONA

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 **ORTIZ PEÑA EDWIN OSWALDO** ubicado en la KR 2 W # 16 G - 2 TORRE 3 B APTO 306 CO VILLA MARCELA II PROPIEDAD HORIZONTAL ETAPA II Barro Blanco, de la ciudad de Piedecuesta.

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 \$132,889,977.50 pesos m/cte (Ciento treinta y dos millones ochocientos ochenta y nueve mil novecientos setenta y siete).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

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

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	TORRE 3B APARTAMENTO 306	56.50	M2	\$2,352,035.00	100.00%	\$132,889,977.50
TOTALES					100%	\$132,889,977

Valor en letras
Ciento treinta y dos millones ochocientos ochenta y nueve mil novecientos setenta y siete Pesos Colombianos

Perito actuante



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

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	359.7374
Integral	0	2,407,832	Valor del avalúo en UVR	369,408.29
Proporcional	0	132,889,977	Valor asegurable	132,889,977
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía	Favorable			
Observación calificación	El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14			
Observación	<p>Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Limitaciones al dominio: anotación 12 del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.</p> <p>Garaje: El inmueble no cuenta con garaje. El conjunto cuenta con 120 garajes comunales, 20 garajes para visitantes y 3 garajes para discapacitados, de acuerdo a lo informado en visita.</p> <p>Entorno: El inmueble está rodeado de proyectos 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.</p> <p>Propiedad horizontal: Escritura: 93, Fecha escritura: 15/01/2014, Notaría escritura: Tercera, Ciudad escritura: Bucaramanga, Administración: 127000, Total unidades: 1 UND / PH: 648 UNDS, Ubicación: Apartamento Exterior, Nro. Pisos: 11, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Aire acondicionado:</p>			

Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Jardín infantil: Si, Terraza comunal: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 6
Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Jardín: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno
Acabados: Acabados en buen estado de conservación. Se evidencia una correcta distribución de sus dependencias.

GENERAL					
Código	LRCAJA-1095800904	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	C.C.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	LUIS EDGAR MONTAÑEZ BAYONA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1095800904	Teléfono	3008462501
Email	luis.montanezba@buzonejercito.mil.co,				
Datos del propietario:					
Propietario	ORTIZ PEÑA EDWIN OSWALDO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	91184065	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	KR 2 W # 16 G - 2 TORRE 3 B APTO 306 CO VILLA MARCELA II PROPIEDAD HORIZONTAL ETAPA II				
Conjunto	Conjunto Villa Marcela II				
Ciudad	Piedecuesta	Departamento	Santander	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	Barro Blanco	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	VIS vivienda de interes Social	Sometido a PH	Si
Observación	El inmueble objeto de avalúo es el apartamento 306 Torre 3B, ubicado en la Carrera 2W # 16G – 2 Conjunto Villa Marcela II, Barrio Barro Blanco del municipio de Piedecuesta, departamento de Santander.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	306																				
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																		
Justificación de Metodología	Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997 ; se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.																						
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>61.30</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>56.50</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	61.30	AREA PRIVADA	M2	56.50	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA</td><td>M2</td><td>57.0</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>PESOS</td><td>\$ 30.226.000</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA	M2	57.0	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 30.226.000
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																					
AREA CONSTRUIDA	M2	61.30																					
AREA PRIVADA	M2	56.50																					
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																					
AREA	M2	57.0																					
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 30.226.000																					
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>56.50</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	56.50	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>56.50</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	56.50						
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																					
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	56.50																					
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																					
AREA PRIVADA VALORADA	M2	56.50																					
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.																						
Reglamentación urbanística:	Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 93 DEL 15-01-2014 NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA.																						

CRUCE CARTOGRÁFICO

Areas o Documentos

2

3B - APARTAMENTO 306: Hace parte del **CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA MARCELA II – PROPIEDAD HORIZONTAL – ETAPA II** del municipio de Piedecuesta, con acceso por la portería común con nomenclatura carrera dos W (2W) número dieciséis G – cero dos (**#16G-02**), tiene un área total construida de 61.30 metros cuadrados y un área privada construida aproximada de 56.50 metros cuadrados, ubicado en el tercer piso, esta conformado por sala, comedor, cocina, área de ropas, baño, alcoba 1, alcoba 2 y alcoba principal con baño y sus linderos son: por el NOROCCIDENTE, del punto 25 al punto 26 en línea recta y longitud aproximada de seis metros con noventa y dos centímetros (6.92 mts.) con muro común divisorio que lo separa del apartamento 305, por el NORORIENTE, del punto 26 al punto 27 en línea quebrada y longitud aproximada de once metros con noventa y siete centímetros (11.97 mts.), con muro común, puerta de entrada y ventanas que lo separan de zona común de acceso al apartamento

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2972	EscrituraDePropiedad	24/11/2020	Quinta	Bucaramanga

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
314-64339	26/03/2024	Sin Información	6854701000984076 0902	TORRE 3B APARTAMENTO 306

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 12 del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

El inmueble no cuenta con garaje. El conjunto cuenta con 120 garajes comunales, 20 garajes para visitantes y 3 garajes para discapacitados, de acuerdo a lo informado en visita.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBAMIENTO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO	
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografia	Ligera

Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	300-400	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	300-400	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	300-400	Vías pavimentadas	SI	Bueno
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	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	El inmueble está rodeado de proyectos 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.				
PROPIEDAD HORIZONTAL					
Escritura de Propiedad Horizontal	93		Fecha escritura	15/01/2014	
Notaria escritura	Tercera		Ciudad escritura	Bucaramanga	
Valor administración	127000	Total unidades	1 UND / PH: 648 UNDS	Terraza comunal	Si
Ubicación	Apartamento Exterior	# Pisos edificio	11	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	Si
Zonas verdes	Si	Shut	Si	Citófono	Si

Aire acondicionado	Si	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	Si	Gimnasio	Si
Bicicletero	No	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	Si	Jardín infantil	Si
Piscinas	Si	Ascensores	Si	#Ascensores	6
#Sotanos	0				
Observación	Escritura: 93, Fecha escritura: 15/01/2014, Notaría escritura: Tercera, Ciudad escritura: Bucaramanga, Administración: 127000, Total unidades: 1 UND / PH: 648 UNDS, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 11, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Aire acondicionado: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Jardín infantil: Si, Terraza comunal: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 6				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Porticos:Vigas_Columnas		
Daños por Sismos	SI	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado	Otro tipologia vivienda	
Año construcción	2014	Edad Inmueble	10 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	Semilnt
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	3
Closet	3	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

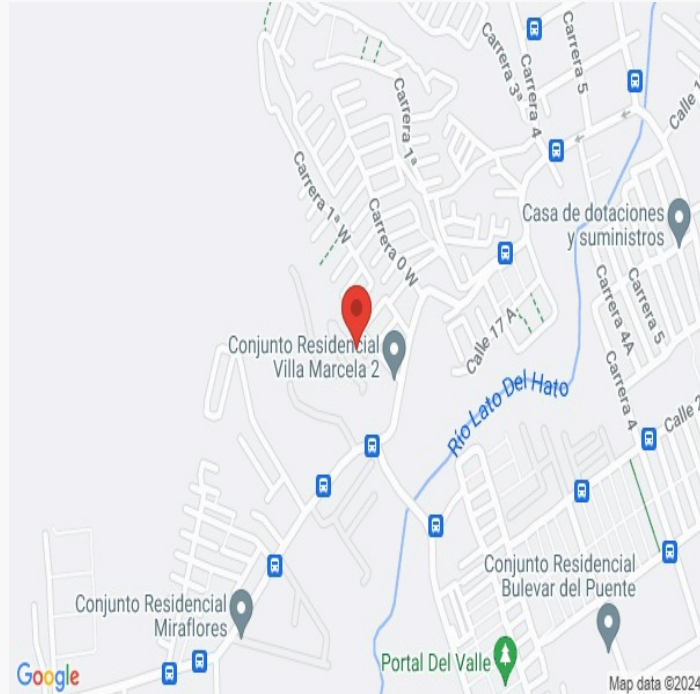
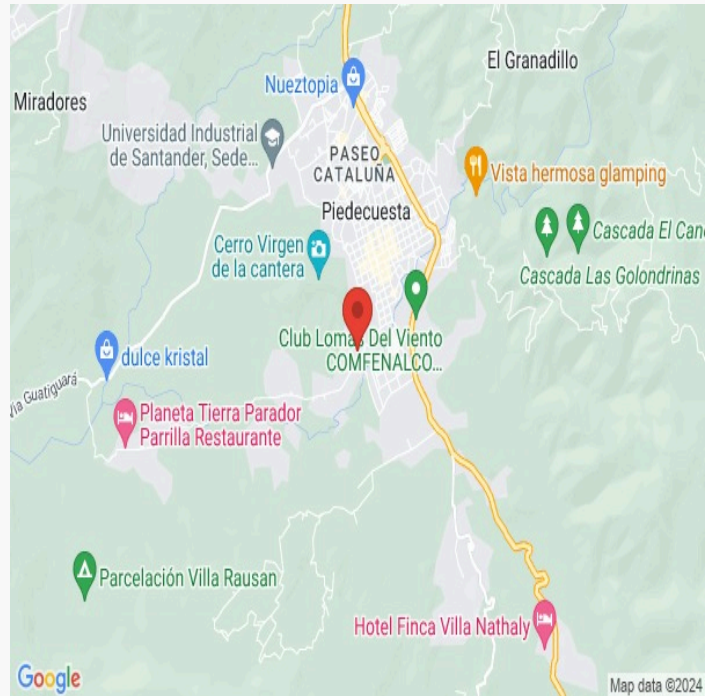
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardin	Si	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Jardín: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Acabados en buen estado de conservación. Se evidencia una correcta distribución de sus dependencias.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: KR 2 W # 16 G - 2 TORRE 3 B APTO 306 CO VILLA MARCELA II PROPIEDAD HORIZONTAL ETAPA II | Barro Blanco | Piedecuesta | Santander



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 6.976528679900645
GEOGRAFICAS : 6° 58' 35.5044''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.05410159690001
GEOGRAFICAS : 73° 3' 14.7672''

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Mismo Conjunto	1	\$130,000,000	0.97	\$126,100,000	0	\$	0	\$	\$2,231,858.41	317-4283875
2	Mismo Conjunto	9	\$136,000,000	0.97	\$131,920,000	0	\$	0	\$	\$2,334,867.26	786-8754
3	Mismo Conjunto	6	\$145,000,000	0.97	\$140,650,000	0	\$	0	\$	\$2,489,380.53	320-8364705
Del inmueble		306		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	10	61.30	56.50	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,231,858.41
2	10	61.30	56.50	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,334,867.26
3	10	61.30	56.50	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,489,380.53
	10 años									
									PROMEDIO	\$2,352,035.40
									DESV. STANDAR	\$129,616.62
									COEF. VARIACION	5.51%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,481,652.02	TOTAL	\$140,213,339.38
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,222,418.78	TOTAL	\$125,566,660.82
VALOR TOTAL	\$132,889,977.50			

Observaciones:			
Enlaces:			
1 - https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/villa-marcela-et-l-piedecuesta/10099576			
2 - https://casas.trovit.com.co/listing/villa-marcela-2apartamento-en-venta-en-miraflores-piedecuesta-colombia-517203-yumbin-colombia-1E1J11F101Pj			
3 - https://casas.trovit.com.co/listing/apartamento-en-venta-piedecuesta-santander-colombia-648252-yumbin-colombia-B1DC1KEA-K			

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS General

Foto Selfie



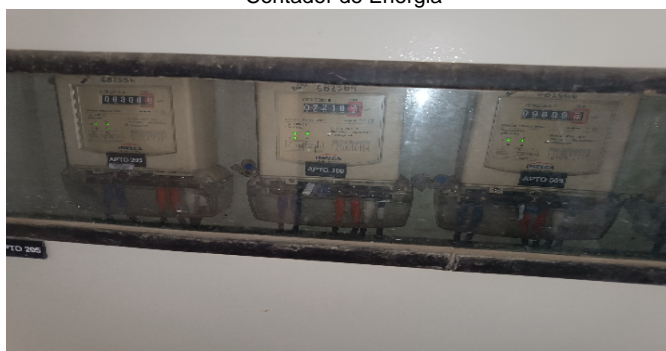
Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



FOTOS General

Nomenclatura



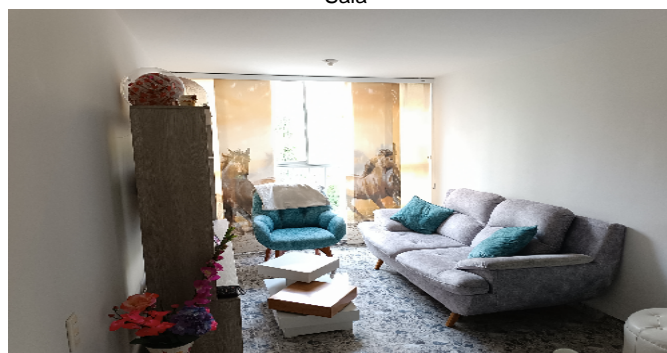
Nomenclatura



Nomenclatura del Conjunto



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



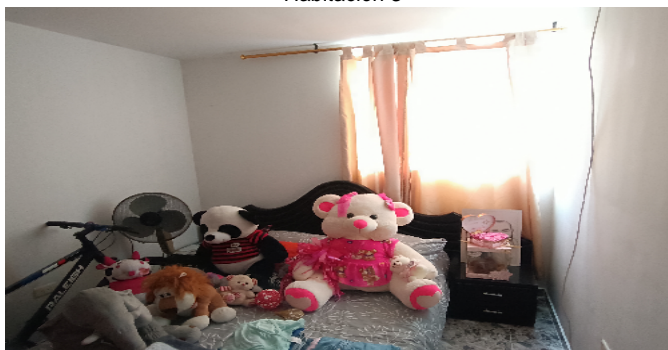
Habitación 2



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3



Baño Social 1



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADE AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1095800904



PIN de Validación: aba10a18



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 avaluador AVAL-1102365271.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) EDINSON RICARDO ESCOBAR GÁFARO se encuentra actualizado 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
Regimen 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

Página 1 de 5



PIN de Validación: aba10a18



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 Edificación, 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: aba10a18



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 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, 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: aba10a18



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: aba10a16



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

aba10a16

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.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 240326265691600067

Nro Matrícula: 314-64339

Pagina 1 TURNO: 2024-314-1-15207

Impreso el 26 de Marzo de 2024 a las 05:43:25 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: 314 - PIEDECUESTA DEPTO: SANTANDER MUNICIPIO: PIEDECUESTA VEREDA: BARROBLANCO

FECHA APERTURA: 22-02-2014 RADICACIÓN: 2014-314-6-1219 CON: ESCRITURA DE: 15-01-2014

CODIGO CATASTRAL: 68547010009840760902 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

TORRE 3B APARTAMENTO 306 CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA MARCELA II - PROPIEDAD HORIZONTAL ETAPA II con area de 61.30 MTS.2 cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 93, 2014/01/15, NOTARIA TERCERA BUCARAMANGA. Artículo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

-ESCRITURA 3135 DEL 26/7/2013 NOTARIA TERCERA 3 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 29/7/2013 POR CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL A: PEDRO C. GOMEZ CONSTRUCTORA & CIA LTDA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-60649 .--

-ESCRITURA 3185 DEL 10/8/2012 NOTARIA DECIMA 10 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 14/8/2012 POR DIVISION MATERIAL A: PEDRO CLAVER GOMEZ VEGA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-59831 .--

-ESCRITURA 2085 DEL 30/12/2011 NOTARIA PRIMERA 01 DE FLORIDABLANCA REGISTRADA EL 10/2/2012 POR COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA DE: PEDRO CLAVER GOMEZ VEGA , A: DIANA MARCELA GOMEZ RANGEL , A: LAURA MILENA GOMEZ RANGEL , A: OSCAR FERNANDO GOMEZ RANGEL , A: CECILIA RANGEL RODRIGUEZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-42664 . -ESCRITURA 2058 DEL 28/12/2009 NOTARIA PRIMERA 01 DE FLORIDABLANCA REGISTRADA EL 10/11/2010 POR COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA DE: PEDRO CLAVER GOMEZ VEGA , A: OSCAR FERNANDO GOMEZ RANGEL , A: LAURA MILENA GOMEZ RANGEL , A: DIANA MARCELA GOMEZ RANGEL , A: CECILIA RANGEL RODRIGUEZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-42664 . -ESCRITURA 1997 DEL 26/5/2005 NOTARIA 7 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 27/5/2005 POR DIVISION MATERIAL A: PEDRO CLAVER GOMEZ VEGA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-42664 .--

C O M P L E M E N T A C I O N. DIVISION MATERIAL: REGISTRO 27-05-05, ESCRITURA 1997,26-05-05, NOTARIA 7 BUCARAMANGA. A: VEGA GOMEZ PEDRO CLAVER. ADJUDICACION U.A.F.: REGISTRO 24-09-84, RESOLUCION 1689, 19-09-84, INCORA. BUCARAMANGA. DE: INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA INCORA. A: GOMEZ PEDRO CLAVER. COMPRAVENTA: REGISTRO 14-07-72, ESCRITURA 2586, 07-07-72, NOTARIA 2 BUCARAMANGA. DE: COMUNIDAD DE NUESTRA SEÑORA DE LA CARIDAD DEL BUEN PASTOR. A: INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA INCORA. ADJUDICACION PARTICION MATERIAL: REGISTRO 21-08-67, ESCRITURA 1286, 08-08-67, NOTARIA 1 BUCARAMANGA. DE MANTILLA BARRETO AMBROSIO. SEMINARIO SAN PIO X, COMPAÑIA DE JESUS.CONGREGACION DE LOS MISIONEROS HIJOS DEL INMACULADO CORAZON DE MARIA. COMUNIDAD DE NUESTRA SEÑORA DE LA CARDIAD DEL BUEN PASTOR.CLINICA SANTA MATILDE. A: COMUNIDAD DE NUESTRA SEÑORA DE LA CARIDAD DEL BUEN PASTOR. SUCESION: REGISTRO 21-06-67, ESCRITURA 1087, 15-06-67, NOTARIA 1 BUCARAMANGA. DE: MANTILLA VDA DE MANTILLA ELVIRA. A: COMUNIDAD DE NUESTRA SEÑORA DE LA CARIDAD DEL BUEN PASTOR SEMINARIO SAN PIO X. MANTILLA BARRERO AMBROSIO. COMPAÑIA DE JESUS.CONGREGACION DE LOS MISIONEROS DEL INMACULADO CORAZON DE MARIA. CLINICA SANTA MATILDE. SUCESION: REGISTRO 24-03-61, SENTENCIA, 21-02-61, JUZGADO 3 CIVIL CIRCUITO BUCARAMANGA. DE: BARCO VDA DE MANTILLA MATILDE. A: MANTILLA VDA DE MANTILLA ELVIRA.

5. -ESCRITURA 3135 DEL 26/7/2013 NOTARIA TERCERA 3 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 29/7/2013 POR DECLARACION PARTE RESTANTE A:



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

Certificado generado con el Pin No: 240326265691600067

Nro Matrícula: 314-64339

Pagina 2 TURNO: 2024-314-1-15207

Impreso el 26 de Marzo de 2024 a las 05:43:25 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

PEDRO C. GOMEZ CONSTRUCTORA & CIA LTDA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-60649 .-- 4. -ESCRITURA 3135 DEL 26/7/2013 NOTARIA
TERCERA 3 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 29/7/2013 POR DESENGLOBE A: PEDRO C. GOMEZ CONSTRUCTORA & CIA LTDA ,
REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-60649 .-- 2. -ESCRITURA 131 DEL 28/1/2013 NOTARIA UNICA 1 DE PIEDECUESTA REGISTRADA EL 1/2/2013
POR COMPRAVENTA DE: DIANA MARCELA GOMEZ RANGEL , DE: LAURA MILENA GOMEZ RANGEL , DE: OSCAR FERNANDO GOMEZ RANGEL , DE:
PEDRO CLAVER GOMEZ VEGA , DE: CECILIA RANGEL RODRIGUEZ , A: PEDRO C. GOMEZ CONSTRUCTORA & CIA LTDA , REGISTRADA EN LA
MATRÍCULA 314-60649 .-- 1. -ESCRITURA 4831 DEL 26/11/2012 NOTARIA DECIMA 10 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 30/11/2012 POR
ENGLOBE A: LAURA MILENA GOMEZ RANGEL , A: DIANA MARCELA GOMEZ RANGEL , A: OSCAR FERNANDO GOMEZ RANGEL , A: PEDRO CLAVER
GOMEZ VEGA , A: CECILIA RANGEL RODRIGUEZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-60649 .--

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) KR 2 W # 16 G - 2 TORRE 3 B APTO 306 CO VILLA MARCELA II PROPIEDAD HORIZONTAL ETAPA II

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

314 - 60649

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 01-02-2013 Radicación: 2013-314-6-693

Doc: ESCRITURA 131 DEL 28-01-2013 NOTARIA UNICA DE PIEDECUESTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 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: PEDRO C. GOMEZ CONSTRUCTORA & CIA LTDA

NIT# 9000693481 X

A: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A

NIT# 8600030201

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 13-02-2014 Radicación: 2014-314-6-1219

Doc: ESCRITURA 93 DEL 15-01-2014 NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESCRITURA 3135. 26/07/2013. NOTARIA
TERCERA DE BUCARAMANGA

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

A: PEDRO C. GOMEZ CONSTRUCTORA & CIA LTDA

NIT# 9000693481 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 10-09-2014 Radicación: 2014-314-6-7572

Doc: ESCRITURA 3436 DEL 26-08-2014 NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$12,937

Se cancela anotación No: 1



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

Certificado generado con el Pin No: 240326265691600067

Nro Matrícula: 314-64339

Pagina 3 TURNO: 2024-314-1-15207

Impreso el 26 de Marzo de 2024 a las 05:43:25 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

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES LIBERACIÓN HIPOTECA DE MAYOR EXTENSION

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

DE: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A

NIT# 8600030201

A: PEDRO C. GOMEZ CONSTRUCTORA S.A.S.

NIT# 9000693481 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 10-09-2014 Radicación: 2014-314-6-7572

Doc: ESCRITURA 3436 DEL 26-08-2014 NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$72,900,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA VIVIENDA INTERÉS SOCIAL

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

DE: PEDRO C. GOMEZ CONSTRUCTORA S.A.S.

NIT# 9000693481

A: ORTIZ BAUTISTA MYRIAM

CC# 28357383 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 10-09-2014 Radicación: 2014-314-6-7572

Doc: ESCRITURA 3436 DEL 26-08-2014 NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

A: ORTIZ BAUTISTA MYRIAM

CC# 28357383 X

A: SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGAREN A TENER

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 10-09-2014 Radicación: 2014-314-6-7572

Doc: ESCRITURA 3436 DEL 26-08-2014 NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTÍA. LEY 546/99

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

DE: ORTIZ BAUTISTA MYRIAM

CC# 28357383 X

A: BANCO CAJA SOCIAL

NIT# 8600073354

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 24-06-2015 Radicación: 2015-314-6-4751

Doc: ESCRITURA 2158 DEL 19-06-2015 NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESCRITURAS NUMEROS 3135 DE 26/7/2013 Y 93 DE 15/1/2014, NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA RESPECTIVAMENTE.

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

A: FIDEICOMISO VILLA MARCELA II - FIDUBOGOTA

NIT# 8300558977

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 29-09-2016 Radicación: 2016-314-6-8276

Doc: ESCRITURA 3712 DEL 28-09-2016 NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESCRITURAS NÚMEROS 3135,26-07-2013, 93,15-



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

Certificado generado con el Pin No: 240326265691600067

Nro Matrícula: 314-64339

Pagina 4 TURNO: 2024-314-1-15207

Impreso el 26 de Marzo de 2024 a las 05:43:25 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

01-2014 Y 2158,19-06-2015 DE LA NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA RESPECTIVAMENTE, COEFICIENTES DE COPROPIEDAD DEFINITIVOS.

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

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO VILLA MARCELA II

NIT# 8300558977

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 24-02-2020 Radicación: 2020-314-6-1389

Doc: ESCRITURA 166 DEL 28-01-2020 NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PATRIMONIO DE FAMILIA

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

A: ARDILA ORTIZ JHON ALEXIS Y SERGIO AUGUSTO

A: ORTIZ BAUTISTA MYRIAM

CC# 28357383

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 07-10-2020 Radicación: 2020-314-6-4772

Doc: ESCRITURA 3429 DEL 07-09-2020 NOTARIA SESENTA Y DOS DE BOGOTA, D.C.

VALOR ACTO: \$35,000,000

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA

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

DE: BANCO CAJA SOCIAL S.A.

NIT# 8600073354

A: ORTIZ BAUTISTA MYRIAM

CC# 28357383

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 30-11-2020 Radicación: 2020-314-6-6966

Doc: ESCRITURA 2972 DEL 24-11-2020 NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$98,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: ORTIZ BAUTISTA MYRIAM

CC# 28357383

A: ORTIZ PEÑA EDWIN OSWALDO

CC# 91184065 X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 30-11-2020 Radicación: 2020-314-6-6966

Doc: ESCRITURA 2972 DEL 24-11-2020 NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA LEY 546-99

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

DE: ORTIZ PEÑA EDWIN OSWALDO

CC# 91184065 X

A: BANCO CAJA SOCIAL

NIT# 8600073354

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *12*



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

Certificado generado con el Pin No: 240326265691600067

Nro Matrícula: 314-64339

Pagina 5 TURNO: 2024-314-1-15207

Impreso el 26 de Marzo de 2024 a las 05:43:25 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

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 7

Nro corrección: 1

Radicación: 2015-314-3-250

Fecha: 25-08-2015

SE SUPRIME X DE PROPIETARIO, LO CORREGIDO SI VALE. ARTICULO 59 LEY 1579 DE 2012

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-314-1-15207

FECHA: 26-03-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

OSMIN ALEXANDER SAAVEDRA LAGOS
REGISTRADOR SECCIONAL

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