



### AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

#### Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

QR validez del avalúo



## AVALUO: LRLEAS-1098782721-V2

Fecha del avalúo	Fecha de visita	04/04/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	CL 32 # 31 - 20 BR MEJORAS PUBLICAS - EDIFICIO MILAN - PH. AP 2405	
Barrio	Mejoras Publicas	
Ciudad	Bucaramanga	
Departamento	Santander	
Propietario	FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. FIDEICOMISO MILAN CONDOMINIO	

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

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

Bogotá D.C.-COLOMBIA



### AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

**Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía**

Avalúo solicitado por: DAVID JULIAN CHACON WANDURRAGA

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 **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. FIDEICOMISO MILAN CONDOMINIO** ubicado en la CL 32 # 31 - 20 BR MEJORAS PUBLICAS - EDIFICIO MILAN - PH. AP 2405 Mejoras Publicas, de la ciudad de Bucaramanga.

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

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$482,500,022.40 pesos m/cte (Cuatrocientos ochenta y dos millones quinientos mil veintidós).

Atentamente,



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

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

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

Bogotá D.C.-COLOMBIA

## LIQUIDACIÓN

## VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apto 2405	77.76	M2	\$6,204,990.00	100.00%	\$482,500,022.40
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$482,500,022</b>

Valor en letras

Cuatrocientos ochenta y dos millones quinientos mil veintidós Pesos Colombianos

Perito actuante



EDINSON RICARDO ESCOBAR GAFARO

RAA Nro: AVAL-1102365271

C.C: 1102365271

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	<b>Terreno</b>	<b>Construcción</b>	Valor UVR	1
Integral	0	6,204,990	Valor del avalúo en UVR	482,500,022.00
Proporcional	0	482,500,022	Valor asegurable	482,500,022
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12
<b>Calificación garantía</b>	<b>No Favorable</b>			
<b>Observación calificación</b>	El inmueble es NO FAVORABLE para Leasing. PARA SUBSANAR: Debe instalar contador de agua o aportar carta de disponibilidad del servicio o solicitar carta de compromiso del constructor para la instalación. NOTA 2: debe instalar nomenclatura física del apto. NOTA 3: Debe aportar des englobe catastral, o radicación del mismo ante la entidad correspondiente. NOTA 4: debe aportar documento donde registre el garaje que tendrá.			
<b>Observación</b>	<p><b>Jurídica:</b> Áreas tomadas de Escritura pública N° 0090 con fecha de 19/01/2024 de la notaría novena de Bucaramanga, certificado de libertad y tradición N° 300-476728 con fecha de 08/03/2024. Limitaciones al dominio: anotación Nro 001, hipoteca de cuantía abierta, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación. La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.</p> <p><b>Garaje:</b> El inmueble cuenta con el garaje N° 86 de uso exclusivo ubicado en el piso 4 del edificio, de acuerdo a lo informado en visita, ya que no ha sido asignado a través de escritura, ni se encuentra registrado en los documentos jurídicos aportados.</p> <p><b>Entorno:</b> 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>			

**Propiedad horizontal:** Escritura: 90, Fecha escritura: 19/01/2024, Notaría escritura: Novena, Ciudad escritura: Bucaramanga, Administración: 300000, Total unidades: 1 UND / PH: 105 UNDS, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 32, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Bicicletero: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Terraza comunal: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 3, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 2 La zona social de edificio se encuentra en proceso de adecuación. Por otra parte, al momento de la visita no se observa número del apartamento.

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Estar: 1, Estudio: 1, Zona ropa: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Acabados en buen estado de conservación. Pisos en cerámica, paredes pañetadas, estucadas y pintadas, cocina integral, baños completos enchapados, closet en madera laminada.

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

## GENERAL

<b>Código</b>	LRLEAS-10987 82721-V2	<b>Propósito</b>	Leasing	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
---------------	--------------------------	------------------	---------	--------------------	-----------------

### Datos del dirigido a:

<b>Dirigido A</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	NIT 860021967-7	<b>Email</b>	

### Datos del solicitante:

<b>Solicitante</b>	DAVID JULIAN CHACON WANDURRAGA				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	1098782721	<b>Teléfono</b>	3015801155
<b>Email</b>	julian_0196@hotmail.com				

### Datos del propietario:

<b>Propietario</b>	FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. FIDEICOMISO MILAN CONDOMINIO				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	800256769-6	<b>Ocupante</b>	Desocupado

### Datos del inmueble objeto de avalúo:

<b>Dirección</b>	CL 32 # 31 - 20 BR MEJORAS PUBLICAS - EDIFICIO MILAN - PH. AP 2405				
<b>Conjunto</b>	EDIFICIO MILAN - PH.				
<b>Ciudad</b>	Bucaramanga	<b>Departamento</b>	Santander	<b>Estrato</b>	4
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	Mejoras Publicas	<b>Ubicación</b>	Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Apartamento	<b>Tipo subsidio</b>	No VIS	<b>Sometido a PH</b>	Si
<b>Observación</b>	El inmueble objeto de avalúo es el apartamento 2405, ubicado en la Calle 32 # 31 – 20 Edificio Milán, Barrio Mejoras Públicas del municipio de Bucaramanga, departamento de Santander. El inmueble cuenta con servicio de gas y luz con su respectivo medidor. El medidor de agua está en proceso de instalación.				

## CARACTERISTICAS GENERALES

<b>Uso actual</b>	Vivienda	<b>Piso inmueble</b>	2405		
<b>Clase inmueble</b>	Multifamiliar	<b>Otro</b>		<b>Método evaluación</b>	MERCADO
<b>Justificación de Metodología</b>	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b>; se utiliza el siguiente (s) método(s): <b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO</b>: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p>				

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	77.76	AREA	M2	Sin Información
AREA PRIVADA	M2	77.76	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	Sin Información

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	77.76	AREA PRIVADA VALORADA	M2	77.76

<b>Perspectivas de valoración</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
<b>Actualidad edificadora</b>	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.
<b>Comportamiento Oferta y Demanda</b>	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.
<b>Reglamentación urbanística:</b>	<p><b>Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal:</b> Escritura 90 DEL 19-01-2024 NOTARIA NOVENA DE BUCARAMANGA.</p> <p><b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:</b> Acuerdo 011 de 21 de mayo de 2014.</p>

## CRUCE CARTOGRÁFICO

### Areas o Documentos

**APARTAMENTO 2405 (TIPO 5).** Ubicado en el vigesimocuarto piso del Edificio Milán Condominio – Propiedad Horizontal, ubicado en el barrio Mejoras Públicas del Municipio de Bucaramanga, con acceso por la portería común cuya nomenclatura es: Calle 32 número 31-20. Cuenta con un área privada construida de 77.76 metros cuadrados.

**DEPENDENCIAS:** sala, comedor, balcón, cocina, área de ropa, estar T.V o estudio, alcoba principal con baño privado, dos alcobas y un baño auxiliar. **LINDEROS:** se encuentran comprendidos dentro de los siguientes puntos y longitudes aproximadas:

**POR EL NOROESTE;** Del punto 1 al punto 2 en muro común del edificio y longitud de dos metros con treinta centímetros (2.30metros) ; Del punto 2 al punto 3 en muro común del edificio y longitud de veinte (0.20cm); Del punto 3 al punto 4 en columna común del edificio y longitud de setenta centímetros (0.70cm); Del punto 4 al punto 5 en columna común del edificio y longitud de un metros (1.00metros); Del punto 5 al punto 6 en columna común del edificio y longitud de cuarenta centímetros (0.40cm); Del punto 6 al punto 7 en muro y ventana común del edificio y longitud de sesenta centímetros (0.60cm) ; Del punto 7 al punto 8 en muro común del edificio y longitud de dos metros (2.00metros) ; Del punto 8 al punto 9 en muro común del edificio y longitud de veinte centímetros

## INFORMACIÓN JURÍDICA

### ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
90	EscrituraPH	19/01/2024	Novena	Bucaramanga

### MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
300-476728	08/03/2024	0,8998%	NO DESENGLOBADO	APARTAMENTO 2405

#### Observación

Áreas tomadas de Escritura pública N° 0090 con fecha de 19/01/2024 de la notaria novena de Bucaramanga, certificado de libertad y tradición N° 300-476728 con fecha de 08/03/2024.

Limitaciones al dominio: anotación Nro 001, hipoteca de cuantía abierta, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

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

## GARAJES Y DEPOSITOS

#### Observación

El inmueble cuenta con el garaje N° 86 de uso exclusivo ubicado en el piso 4 del edificio, de acuerdo a lo informado en visita, ya que no ha sido asignado a través de escritura, ni se encuentra registrado en los documentos jurídicos aportados.

## DEL ENTORNO

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

### CARACTERISTICAS

Uso predominante	Otro	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media

Estrato	4	Barrio legal	Si	Topografia	Ligera
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
<b>EQUIPAMIENTO</b>			<b>VIAS, ANDENES Y SARDINELES</b>		
	<b>Nivel</b>	<b>Nivel Distancia</b>		<b>Sector</b>	<b>Conservación</b>
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
<b>Observación:</b>	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	90		Fecha escritura	19/01/2024	
Notaria escritura	Novena		Ciudad escritura	Bucaramanga	
Valor administración	300000	<b>Total unidades</b>	1 UND / PH: 105 UNDS	Terraza comunal	Si
Ubicación	Apartamento Exterior	# Pisos edificio	32	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	No

Zonas verdes	No	Shut	Si	Citófono	Si
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	Si	Gimnasio	Si
Bicicletero	Si	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	Si	Jardín infantil	No
Piscinas	Si	Ascensores	Si	#Ascensores	2
#Sótanos	3				
Observación	<p>Escritura: 90, Fecha escritura: 19/01/2024, Notaría escritura: Novena, Ciudad escritura: Bucaramanga, Administración: 300000, Total unidades: 1 UND / PH: 105 UNDS, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 32, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Bicicletero: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Terraza comunal: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 3, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 2</p> <p>La zona social de edificio se encuentra en proceso de adecuación. Por otra parte, al momento de la visita no se observa número del apartamento.</p>				

## ESTRUCTURA

<b>Estado de la conservación</b>	Bueno	<b>Estructura</b>	Tradicional	<b>Estructura reforzada</b>	SI
<b>Material construcción</b>	Ladrillo	<b>Tipo estructura</b>	Porticos:Vigas_Columnas		
<b>Daños por Sismos</b>	NO	<b>Ajustes sismos resistentes</b>	NO	<b>Cubierta</b>	Placa de concreto
<b>Fachada</b>	pañete y pintura	<b>Ancho fachada</b>	Mayor 9 metros	<b>Irregularidad planta</b>	No
<b>Irregularidad altura</b>	No	<b>Tipología vivienda</b>	Casa Continua	<b>Otro tipología vivienda</b>	
<b>Año construcción</b>	2024	<b>Edad Inmueble</b>	0 años	<b>Vida útil</b>	100 años
<b>Estado construcción</b>	Nueva	<b>%Avance</b>	98		
<b>Licencia construcción</b>	No Suministrada				
<b>Observación</b>	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					
<b>Sala</b>	1	<b>Comedor</b>	1	<b>Cocina</b>	Semilint
<b>Baños Sociales</b>	1	<b>Patio interior</b>	0	<b>Habitaciones</b>	3
<b>Closet</b>	3	<b>Baños privados</b>	1	<b>Estar</b>	1
<b>Bodega</b>	0	<b>Estudio</b>	1	<b>Cuarto servicio</b>	0

Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0
Balcón	1	Jardín	No	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, Estar: 1, Estudio: 1, Zona ropa: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

#### OTRAS DEPENDENCIAS

Nombre	Tipo	Área

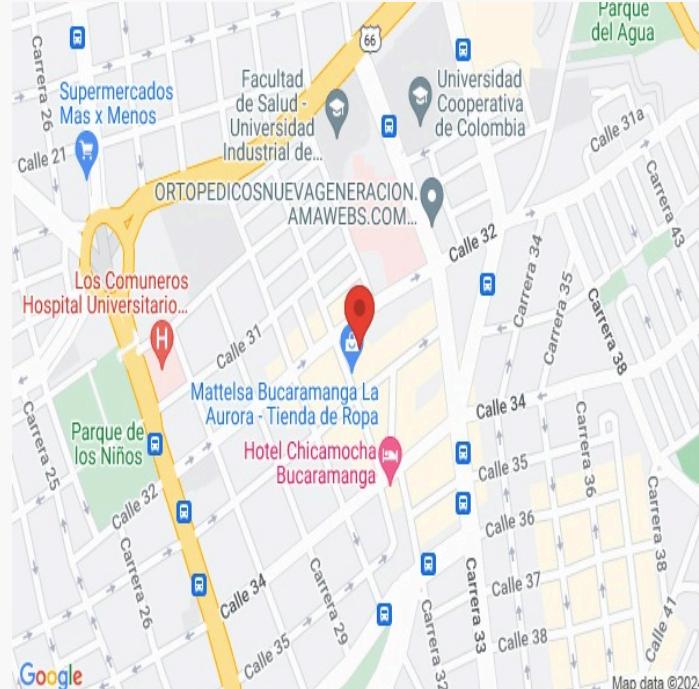
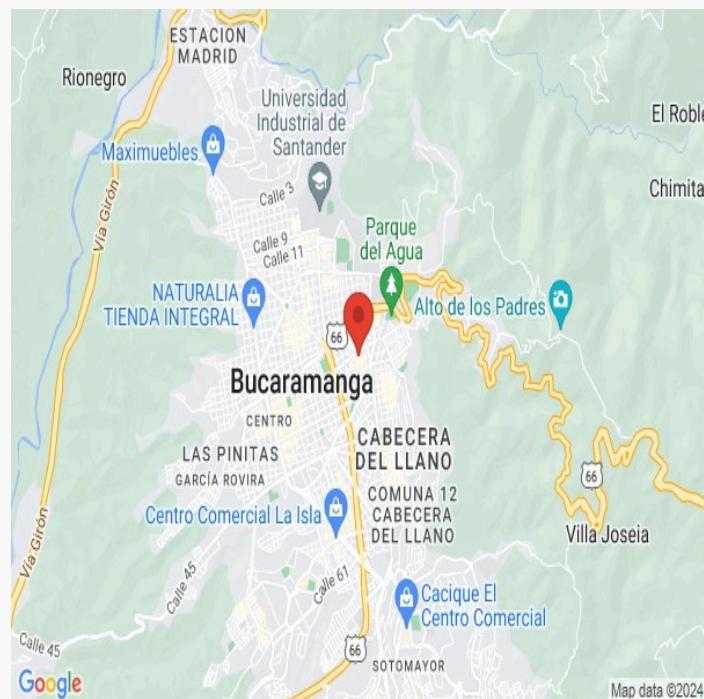
## ACABADOS

	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. Pisos en cerámica, paredes pañetadas, estucadas y pintadas, cocina integral, baños completos enchapados, closet en madera laminada.
-------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** CL 32 # 31 - 20 BR MEJORAS PUBLICAS - EDIFICIO MILAN - PH. AP 2405 | Mejoras Publicas | Bucaramanga | Santander



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 7.126290397150979  
GEOGRAFICAS : 7° 7' 34.644"

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.11441370576125  
GEOGRAFICAS : 73° 6' 51.8898"

## MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Mismo Edificio	20	\$485,000,000	1	\$485,000,000	1	\$	0	\$	\$6,237,139.92	301-7081978
2	Mismo Edificio	18	\$483,800,000	1	\$483,800,000	1	\$	0	\$	\$6,221,707.82	301-7081978
3	Mismo Edificio	15	\$481,200,000	1	\$481,200,000	1	\$	0	\$	\$6,188,271.60	301-7081978
4	Mismo Edificio	12	\$480,000,000	1	\$480,000,000	1	\$	0	\$	\$6,172,839.51	301-7081978
<b>Del inmueble</b>		<b>2405</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	0	77.76	77.76	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$6,237,139.92
2	0	77.76	77.76	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$6,221,707.82
3	0	77.76	77.76	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$6,188,271.60
4	0	77.76	77.76	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$6,172,839.51
<b>0 años</b>								<b>PROMEDIO</b>		<b>\$6,204,989.71</b>
								<b>DESV. STANDAR</b>		<b>\$29,587.51</b>
								<b>COEF. VARIACION</b>		<b>0.48%</b>

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$6,234,577.22	<b>TOTAL</b>	\$484,800,724.61
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$6,175,402.21	<b>TOTAL</b>	\$480,199,275.48
VALOR TOTAL	<b>\$482,500,022.40</b>			

Observaciones:

Enlaces:

1.<https://coralconstructores.com/milan/>

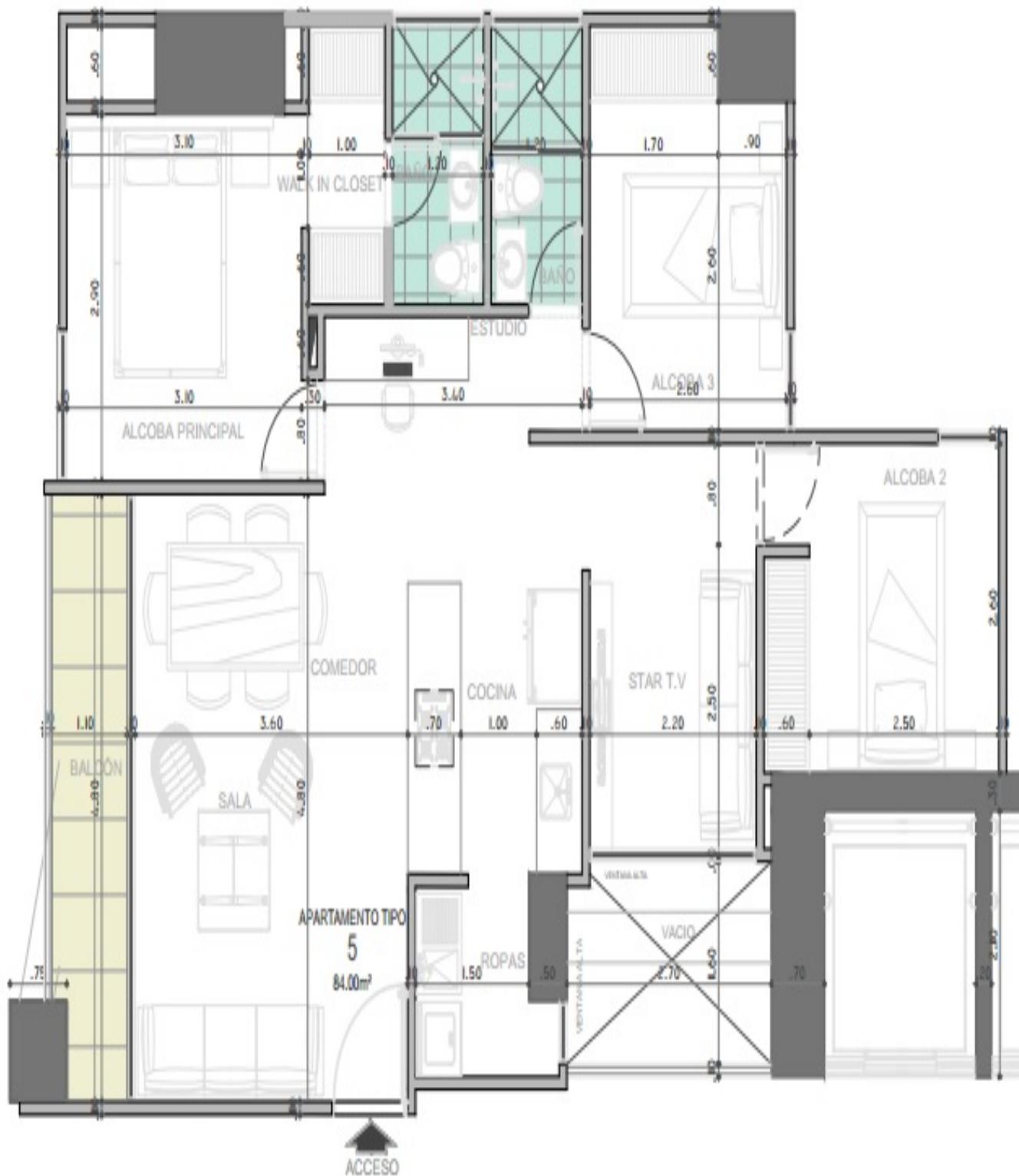
2.<https://coralconstructores.com/milan/>

3.<https://coralconstructores.com/milan/>

4.<https://coralconstructores.com/milan/>

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

## Plano



## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



## FOTOS General

Nomenclatura



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Balcón



## FOTOS General

Estudio



Estudio



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 3



## FOTOS General

Habitación 3



Habitación 3



Baño Social 1



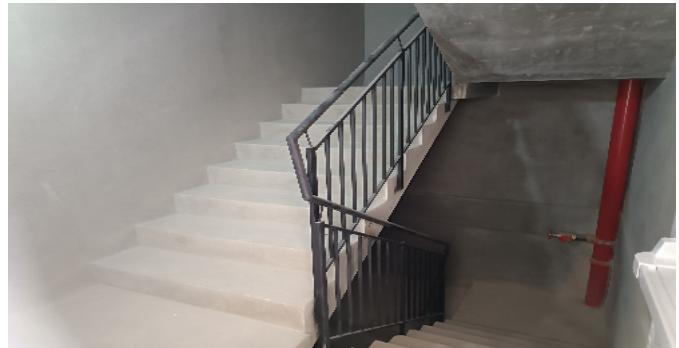
Garaje



Ascensor-CJ



Escalera común - CJ



Salón Social-CJ



Salón Social-CJ



## FOTOS General

Piscinas-CJ



Piscinas-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-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 valuaria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

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

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

**FINAL DEL INFORME AVALÚO LRLEAS-1098782721-V2**



PIN de Validación: b8e00ale

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

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA  
 https://www.ana.org.co  
 Carrera 10 # 10-300  
 Bogotá D.C - Colombia  
 Líneas principales de atención A.M.R.  
 En Bogotá: 588 97 46  
 A Nivel Nacional: 01-8000 422 840

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

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20010 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 avalador AVAL-1102365271.

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

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
06 Abr 2018

Regímen  
Regímen de Transición

Fecha de actualización  
28 Ene 2021

Regímen  
Regímen 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

Regímen  
Regímen 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

Regímen  
Regímen Académico



PIN de Validación: b8e00ale



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



Administrador Nacional de Avaluaciones  
<http://www.ana.org.co>  
 Calle 100 # 10-300  
 Bogotá D.C. - Colombia  
 Líneas principales de atención A.M.R.  
 En Bogotá: 1600 97 46  
 A Nivel Nacional: 01 8000 422 840

#### 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

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

##### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
26 Feb 2020

Régimen  
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

Régimen  
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

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b8e00ale

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

ANALOGICO  
<http://www.ana.org.co>  
 Carrera 10 # 10-300  
 Bogotá D.C. - Colombia  
 Líneas principales de atención A.M.R.  
 En Bogotá: 160 91 46  
 A Nivel Nacional: 01-8000 422 840

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

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

Fecha de inscripción  
26 Feb 2020Régimen  
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 2020Régimen  
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: b8e00ale



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 de recho 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 Avaluos 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 autoregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN de Validación: b8e00afe



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



autorregulador nacional de evaluadores  
http://anav.org.co  
Carrera 12 # 10-300  
Bogotá D.C. - Colombia  
Líneas gratuitas de atención A.M.R.  
En Bogotá 160 91 46  
A Nivel Nacional: 01-8000 422 840

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

b8e00afe

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

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suárez  
Representante Legal



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

**Certificado generado con el Pin No: 240308566290701845**

Nro Matrícula: 300-476728

Pagina 1 TURNO: 2024-300-1-54737

Impreso el 8 de Marzo de 2024 a las 12:01:02 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: BUCARAMANGA VEREDA: BUCARAMANGA

FECHA APERTURA: 20-02-2024 RADICACIÓN: 2024-300-6-4732 CON: ESCRITURA DE: 19-01-2024

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

## NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

## DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 2405 CON coeficiente de propiedad 0.89998% cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 90, 2024/01/19, NOTARIA NOVENA BUCARAMANGA. 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: 77 CENTIMETROS CUADRADOS: 76 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : 0.8998%

## COMPLEMENTACION:

FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. SIGLA FIDU CFC O FIDUCORFICOL NIT 800140887-8 QUIEN ACTUA UNICA Y EXCLUSIVAMENTE COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO MILAN CONDOMINIO CUENTAS EN PARTICIPACION ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL QUE HIZO A PINTO AFANADOR ALFONSO, SEGUN ESCRITURA 1731 DEL 04/8/2021 DE LA NOTARIA NOVENA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 19/8/2021. ---- FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO MILAN CONDOMINIO CUENTAS EN PARTICIPACION EFECTUO CAMBIO DE RAZON SOCIAL, SEGUN ESCRITURA 440 DEL 04/3/2022 DE LA NOTARIA NOVENA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 23/3/2022. ---- PINTO AFANADOR ALFONSO ADQUIRIO POR COMPRA QUE HIZO A MUTIS DE BOUDE ISABEL, MUTIS TRISTANCHO ELSA CECILIA, MUTIS TRISTANCHO OLGA LUCIA, MUTIS TRISTANCHO ALVARO, MUTIS TRISTANCHO RAFAEL ERNESTO Y MUTIS TRISTANCHO RICARDO, SEGUN ESCRITURA 3926 DEL 25/9/1989 DE LA NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 29/9/1989. ---- MEDIDA CAUTELAR ---- OTROS, EMBARGO, PROCESO ADELANTADO POR PINTO AFANADOR ALFONSO, SEGUN AUTO 1057 DEL 21/6/1999 DE LA CONTRALORIA GENERAL DE LA REPUBLICA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 28/6/1999. ---- Y CANCELADA, SEGUN OFICIO 6512/1057 DE LA CONTRALORIA GENERAL DE LA REPUBLICA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 09/9/1999. ---- Y CANCELADA 100%, SEGUN OFICIO 826842052 DEL 22/11/2004 DE LA CONTRALORIA GENERAL DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 22/11/2004. ---- MEDIDA CAUTELAR ---- EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL, PROCESO ADELANTADO POR LA INMOBILIARIA ALEJANDRO DOMINGUEZ PARRA, CONTRA PINTO AFANADOR ALFONSO, SEGUN OFICIO 835 DEL 13/3/2014 DEL JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE MINIMA CUANTIA DE DESCONGESTION DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 09/5/2014. ---- Y CANCELADA, SEGUN OFICIO 85 DEL 10/2/2021 DEL JUZGADO OCTAVO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 12/2/2021. ---- MUNICIPIO DE BUCARAMANGA EFECTUO VALORIZACION PLAN VIAL BUCARAMANGA COMPETITIVA PARA EL MEJORAMIENTO DE LA MOVILIDAD. ESTA ANOTACION SE INSCRIBIO EN LAS MATRICULAS LISTADAS EN EL FOLIO 480 DEL 17/11/2015, SEGUN RESOLUCION 0674 DEL 10/10/2013 DE LA VALORIZACION MUNICIPAL DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 03/5/2016. ---- Y CANCELADA, SEGUN OFICIO 193 DEL 21/5/2021 DE LA VALORIZACION MUNICIPAL DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 01/6/2021.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CL 32 # 31 - 20 BR MEJORAS PUBLICAS - EDIFICIO MILAN - PROPIEDAD HORIZONTAL. APARTAMENTO 2405

## DETERMINACION DEL INMUEBLE: APARTAMENTO

#### DESTINACION ECONOMICA:

**MATRIZ DE ABERTURA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)**



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

**Certificado generado con el Pin No: 240308566290701845**

Nro Matrícula: 300-476728

Pagina 2 TURNO: 2024-300-1-54737

Impreso el 8 de Marzo de 2024 a las 12:01:02 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

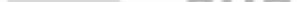
300 - 167387

**ANOTACION: Nro 001 Fecha: 23-03-2022 Radicación: 2022-300-6-12061**

Doc: ESCRITURA 440 DEL 04-03-2022 NOTARIA NOVENA DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 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: FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO MILAN CONDOMINIO NIT 800256769-6  SUPERINTENDENCIA X

A: ITAU CORPBANCA COLOMBIA S.A. SIGLA ITAU, BANCO CORPBANCA O CORPBANCA NIT. 890903937-0

**ANOTACION: Nro 002 Fecha: 15-02-2024 Radicación: 2024-300-6-4732**

Doc: ESCRITURA 90 DEL 19-01-2024 NOTARIA NOVENA DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$0

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

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

A: FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO MILAN CONDOMINIO NIT  
800256769-6 X

**ANOTACION: Nro 003 Fecha: 15-02-2024 Radicación: 2024-300-6-4733**

Doc: ESCRITURA 319 DEL 14-02-2024 NOTARIA NOVENA DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0960 CERTIFICACIÓN TÉCNICA DE OCUPACIÓN

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

A: FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO MILAN CONDOMINIO NIT

800256769-6

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*3\*

## **SALVEDADES: (información Anterior o Corregida)**

\* \* \*



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240308566290701845

Nro Matrícula: 300-476728

Página 3 TURNO: 2024-300-1-54737

Impreso el 8 de Marzo de 2024 a las 12:01:02 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: 2024-300-1-54737

FECHA: 08-03-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA DNP

ZAINE SUSANA AWAD LOPEZ  
REGISTRADORA PRINCIPAL (E)

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