



QR validez del avalúo



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

AVALUO: LRCAJA-1090409260

| | | | |
|------------------|---|-----------------|------------|
| Fecha del avalúo | | Fecha de visita | 16/04/2024 |
| Dirigido a | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía | | |
| Dirección | KR 21 E # 20 - 33 LT 10 MZ I 1 CASA 10 URB PTAL CAMPESTRE NORTE III SMNZA I | | |
| Barrio | PORTAL CAMPESTRE NORTE III | | |
| Ciudad | Girón | | |
| Departamento | Santander | | |
| Propietario | CLAUDIA MILENA PINEDA PARDO | | |

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



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: NURY LISETH ACEVEDO JAIMES

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 **CLAUDIA MILENA PINEDA PARDO** ubicado en la KR 21 E # 20 - 33 LT 10 MZ I 1 CASA 10 URB PTAL CAMPESTRE NORTE III SMNZA I PORTAL CAMPESTRE NORTE III, de la ciudad de Girón.

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

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$175,250,000.00 pesos m/cte (Ciento setenta y cinco millones doscientos cincuenta mil).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

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

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

Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

| Tipo de Área | Descripción | Área | Unidad | Valor unitario | % | Valor total |
|-----------------|--------------|------|--------|----------------|--------|------------------|
| Area de Terreno | TERRENO | 45 | M2 | \$2,250,000.00 | 57.77% | \$101,250,000.00 |
| Area Construida | CONSTRUCCION | 74 | M2 | \$1,000,000.00 | 42.23% | \$74,000,000.00 |
| TOTALES | | | | | 100% | \$175,250,000 |

Valor en letras
Ciento setenta y cinco millones doscientos cincuenta mil Pesos Colombianos

Perito actuante

MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES
RAA Nro: AVAL-63479382
C.C: 63479382

| VALORES/TIPO DE AREA. | | | INFORMACIÓN UVR | |
|--------------------------|--|--------------|----------------------------------|-------------|
| | Terreno | Construcción | Valor UVR | 359.7374 |
| Integral | 4,122,452 | 2,506,896 | Valor del avalúo en UVR | 487,160.91 |
| Proporcional | 101,241,925 | 175,250,000 | Valor asegurable | 175,250,000 |
| % valor proporcional | 57.77 | 42.23 | 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>General: Inmueble ubicado en: CARRERA 21E # 20 - 33 LOTE 10 MANZANA 1 CASA 10 URBANIZACIÓN PORTAL CAMPESTRE NORTE III GIRÓN</p> <p>Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.</p> <p>Garaje: El inmueble no cuenta con parqueadero ni depósito asignados.</p> <p>Entorno: No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.</p> <p>Estructura: Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física.</p> <p>Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio</p> | | | |

interior: 1, Habitaciones: 3, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno
Acabados: Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento.

| GENERAL | | | | | |
|--------------------------------------|---|---------------|--------------------------------|---------------|------------------------|
| Código | LRCAJA-1090409260 | Propósito | Modelo 8-14 | Tipo avalúo | valor comercial |
| Datos del dirigido a: | | | | | |
| Dirigido A | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía | | | | |
| Tipo identificación | NIT. | Documento | NIT 860021967-7 | Email | |
| Datos del solicitante: | | | | | |
| Solicitante | NURY LISETH ACEVEDO JAIMES | | | | |
| Tipo identificación | C.C. | Documento | 1090409260 | Teléfono | 3143715543 |
| Email | nury.acevedo3332@correo.policia.gov.co | | | | |
| Datos del propietario: | | | | | |
| Propietario | CLAUDIA MILENA PINEDA PARDO | | | | |
| Tipo identificación | C.C. | Documento | 38195417 | Ocupante | Arrendatario |
| Datos del inmueble objeto de avalúo: | | | | | |
| Dirección | KR 21 E # 20 - 33 LT 10 MZ I 1 CASA 10 URB PTAL CAMPESTRE NORTE III SMNZA I | | | | |
| Conjunto | N/A | | | | |
| Ciudad | Girón | Departamento | Santander | Estrato | 3 |
| Sector | Urbano | Barrio | PORTAL CAMPESTRE NORTE III | Ubicación | Terreno – Construcción |
| Tipo Inmueble | Casa | Tipo subsidio | VIS vivienda de interes Social | Sometido a PH | No |
| Observación | Inmueble ubicado en: CARRERA 21E # 20 - 33 LOTE 10 MANZANA 1 CASA 10 URBANIZACIÓN PORTAL CAMPESTRE NORTE III GIRÓN} el inmueble es una unidad habitacional la cual comprende los dos pisos | | | | |

CARACTERISTICAS GENERALES

| Uso actual | Vivienda | Piso inmueble | 2 | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---|-----------------------|------|-------------------|---------|-------------------------|-----|-------|------------------|----|----|---------------------|----|----|-----------------------|-------|----------|
| Clase inmueble | Unifamiliar | 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 DE TERRENO</td><td>M2</td><td>45</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>74</td></tr></table> | | | | | | ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR | AREA DE TERRENO | M2 | 45 | AREA CONSTRUIDA | M2 | 74 | | | |
| ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA DE TERRENO | M2 | 45 | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA CONSTRUIDA | M2 | 74 | | | | | | | | | | | | | | | |
| <table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>45</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>74</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>PESOS</td><td>57547000</td></tr></table> | | | | | | ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR | AREA DE TERRENO | M2 | 45 | AREA CONSTRUIDA | M2 | 74 | AVALUO CATASTRAL 2024 | PESOS | 57547000 |
| ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA DE TERRENO | M2 | 45 | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA CONSTRUIDA | M2 | 74 | | | | | | | | | | | | | | | |
| AVALUO CATASTRAL 2024 | PESOS | 57547000 | | | | | | | | | | | | | | | |
| <table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>45</td></tr><tr><td>AREA PISO 1</td><td>M2</td><td>37</td></tr><tr><td>AREA PISO 2</td><td>M2</td><td>37</td></tr></table> | | | | | | ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | AREA DE TERRENO | M2 | 45 | AREA PISO 1 | M2 | 37 | AREA PISO 2 | M2 | 37 |
| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA DE TERRENO | M2 | 45 | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA PISO 1 | M2 | 37 | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA PISO 2 | M2 | 37 | | | | | | | | | | | | | | | |
| <table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>45</td></tr><tr><td>AREA PISO 1</td><td>M2</td><td>37</td></tr><tr><td>AREA PISO 2</td><td>M2</td><td>37</td></tr></table> | | | | | | ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR | AREA DE TERRENO | M2 | 45 | AREA PISO 1 | M2 | 37 | AREA PISO 2 | M2 | 37 |
| ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA DE TERRENO | M2 | 45 | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA PISO 1 | M2 | 37 | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA PISO 2 | M2 | 37 | | | | | | | | | | | | | | | |
| <table><tr><th>ÁREAS POR NORMA</th><th></th><th>VALOR</th></tr><tr><td>Indice ocupación</td><td></td><td>0</td></tr><tr><td>Indice construcción</td><td></td><td>0</td></tr></table> | | | | | | ÁREAS POR NORMA | | VALOR | Indice ocupación | | 0 | Indice construcción | | 0 | | | |
| ÁREAS POR NORMA | | VALOR | | | | | | | | | | | | | | | |
| Indice ocupación | | 0 | | | | | | | | | | | | | | | |
| Indice construcción | | 0 | | | | | | | | | | | | | | | |
| Forma Geometrica | Irregular | Frente | 6 | | | | | | | | | | | | | | |
| Fondo | 9 | Relación frente fondo | 0.66 | | | | | | | | | | | | | | |
| 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. | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Comportamien to Oferta y Demanda | Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media. | | | | | | | | | | | | | | | | |

REGLAMENTACION URBANISTICA

| | |
|---|---|
| Acuerdo Decreto | POT-Acuerdo-100 del 30 de noviembre de 2010-GIRÓN |
| Area Del Lote | 45 |
| Forma Del Lote | Irregular |
| Topografia | Plana |
| # Unidades Predios(Predios subdivididos físicamente) | 1 |
| Clasificacion Del Suelo | Urbano |
| Uso Principal Norma | Residencial |
| Antejardin | Sí |
| Amenaza Riesgo Inundacion | no |
| Amenaza Riesgo Movimiento en masa | no |
| Suelos De Proteccion | no |
| Patrimonio | no |
| Observaciones Reglamentación urbanística: | POT-Acuerdo-100 del 30 de noviembre de 2010-GIRÓN |

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

| Nro. escritura | Tipo | Fecha | Notaria | Ciudad |
|----------------|----------------------|------------|---------|-------------|
| 1454 | EscrituraDePropiedad | 23/06/2011 | 9 | Bucaramanga |

MATRÍCULAS

| Nro. Matrícula | Fecha | Cédula catastral | Detalle |
|----------------|------------|---------------------|---------|
| 300-242427 | 05/04/2024 | 01 03 0456 0011 000 | Casa |

| | |
|-------------|--|
| Observación | 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 no cuenta con parqueadero ni depósito asignados. |
|-------------|--|

DEL ENTORNO

| SERVICIOS PÚBLICOS | | | AMOBILIAMIENTO URBANO | | |
|--------------------|-------------|---------------------------|----------------------------|-------------------|-------|
| | Sector | Inmueble | | Sector | |
| Energía | SI | SI | Alumbrado | SI | |
| Acueducto | SI | SI | Arborizacion | SI | |
| Alcantarillado | SI | SI | Alamedas | SI | |
| Gas | SI | SI | Ciclo rutas | NO | |
| CARACTERISTICAS | | | | | |
| Uso predominante | Residencial | Área de actividad | Residencial. | Demanda / Interés | Media |
| Estrato | 3 | Barrio legal | Si | Topografia | Plana |
| Transporte | Bueno | Condiciones de salubridad | Bueno | | |
| EQUIPAMIENTO | | | VIAS, ANDENES Y SARDINELES | | |

| | Nivel | Nivel Distancia | | Sector | Conservación |
|-------------------|-------|-----------------|-------------------|----------|--------------|
| Zonas recreativas | Bueno | mas de 500 | Andenes | SI | Bueno |
| Áreas verdes | Bueno | 0-100 | Sardineles | SI | Bueno |
| Estacionamiento | Bueno | 0-100 | Vías pavimentadas | SI | Bueno |
| Asistencial | Bueno | mas de 500 | Tipo de vía | Peatonal | |
| Escolar | Bueno | mas de 500 | | | |
| Comercial | Bueno | mas de 500 | | | |

| IMPACTO AMBIENTAL | | | | | |
|-------------------|---|--------|----|-------------|----|
| Aire | NO | Basura | NO | Inseguridad | NO |
| Ruido | NO | Aguas | NO | Otro | NO |
| Observación: | No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio. | | | | |

| ESTRUCTURA | | | | | |
|---------------------------|--|----------------------------|-----------------------|-------------------------|---------------|
| Estado de la conservación | Bueno | Estructura | Tradicional | Estructura reforzada | NO DISPONIBLE |
| Material construcción | Bloque | Tipo estructura | Mampostería Confinada | | |
| Daños por Sismos | No disponibles | Ajustes sismos resistentes | NO | Cubierta | teja de barro |
| Fachada | pañete y pintura | Ancho fachada | 3-6 metros | Irregularidad planta | No |
| Irregularidad altura | No | Tipología vivienda | Casa Continua | Otro tipología vivienda | |
| Año construcción | 2009 | Edad Inmueble | 15 años | Vida útil | 100 años |
| Estado construcción | Usada | %Avance | 100 | | |
| Licencia construcción | S/I | | | | |
| Observación | Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física. | | | | |

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

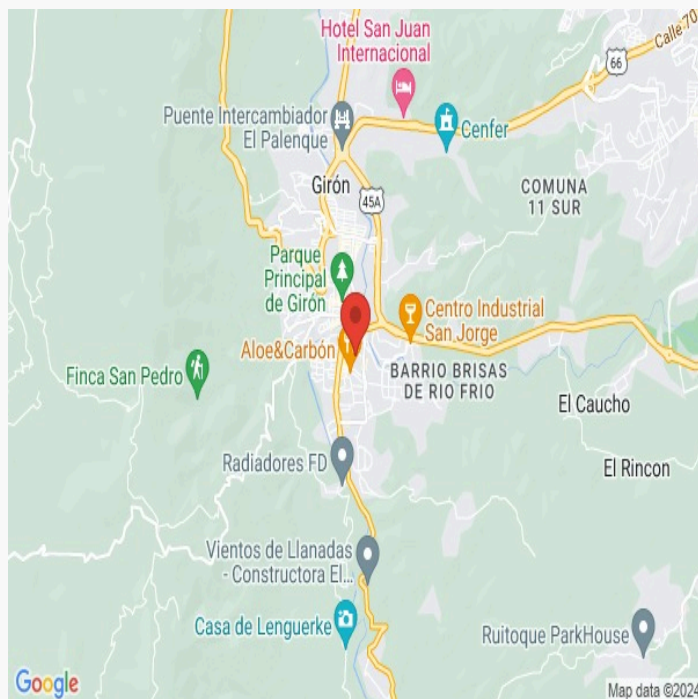
| | | | | | |
|----------------|---|-------------|-------|-------------|-------|
| Baños servicio | 0 | Zona ropas | 1 | Local | 0 |
| Balcón | 0 | Jardin | No | Zona verde | No |
| Oficina | 0 | Ventilación | Bueno | Iluminación | Bueno |
| Observación | Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Zona ropas: 1, 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 y mantenimiento. | | | | | | | |

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: KR 21 E # 20 - 33 LT 10 MZ I 1 CASA 10 URB PTAL CAMPESTRE NORTE III SMNZA I | PORTAL CAMPESTRE NORTE III | Girón | Santander



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 7.062061
GEOGRAFICAS : 7° 3' 43.419''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.167419
GEOGRAFICAS : 73° 10' 2.7078''

MERCADO

| # | DIRECCION | VALOR VENTA | NEG | VALOR DEPURADO | TELEFONO | TERRENO M2 | TAMANO CONSTRUCCI ON M2 | VALOR CONSTRUCCION M2 | VALOR CONSTRUCCION |
|--------------|---------------------------|---------------|------|-------------------|---------------|---------------|----------------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| 1 | PORTAL CAMPESTRE | \$255,000,000 | 0.93 | \$237,150,000 | (607) 6908174 | 60 | 90 | \$1,000,000 | \$90,000,000 |
| 2 | PORTAL CAMPESTRE | \$300,000,000 | 0.92 | \$276,000,000 | 3173275823 | 60 | 90 | \$1,480,000 | \$133,200,000 |
| 3 | CIUDELA VILLAMIL | \$245,000,000 | 0.95 | \$232,750,000 | 3184573724 | 40 | 94 | \$1,520,000 | \$142,880,000 |
| 4 | BALCONES DE ALEJANDRIA | \$360,000,000 | 0.95 | \$342,000,000 | 316 694 1476 | 60 | 150 | \$1,380,000 | \$207,000,000 |
| Del inmueble | | | | | | 45 | 74 | | |

| # | TOTAL SIN CONSTRUCCION | TERRENO M2 | FACTOR TAMANO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGADO | RESULTADOS |
|---|---------------------------|-------------|---------------|------------------|----------------------|----------------|
| 1 | \$147,150,000 | \$2,452,500 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$2,452,500 |
| 2 | \$142,800,000 | \$2,380,000 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$2,380,000 |
| 3 | \$89,870,000 | \$2,246,750 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$2,246,750 |
| 4 | \$135,000,000 | \$2,250,000 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$2,250,000 |
| | | | | | PROMEDIO | \$2,332,312.50 |
| | | | | | DESV. STANDAR | \$101,349.92 |
| | | | | | COEF. VARIACION | 4.35% |

| | | | | | | |
|--------------|------------------|----------------|------|----|-------|------------------|
| TERRENO | ADOPTADOM2 | \$2,250,000.00 | AREA | 45 | TOTAL | \$101,250,000.00 |
| CONSTRUCCION | ADOPTADOM2 | \$1,000,000.00 | AREA | 74 | TOTAL | \$74,000,000.00 |
| VALOR TOTAL | \$175,250,000.00 | | | | | |

Observaciones:

Enlaces:

1-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/primer-de-mayo/giron/10064822>

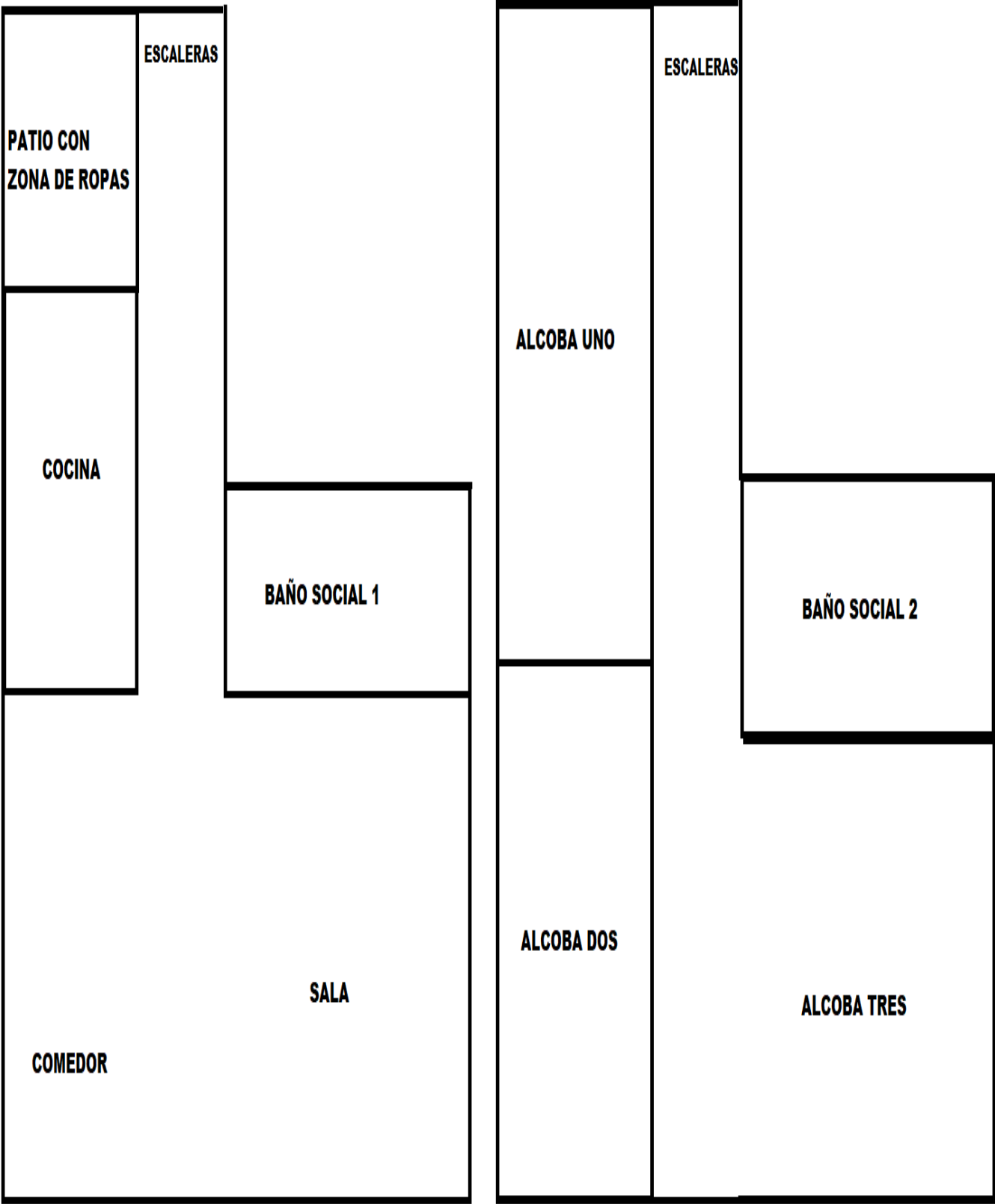
2-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/las-quavacanas/giron/10733629>

3-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/ciudadela-villamil/giron/7805883>

4-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/san-antonio-del-carrizal/giron/7056941>

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble

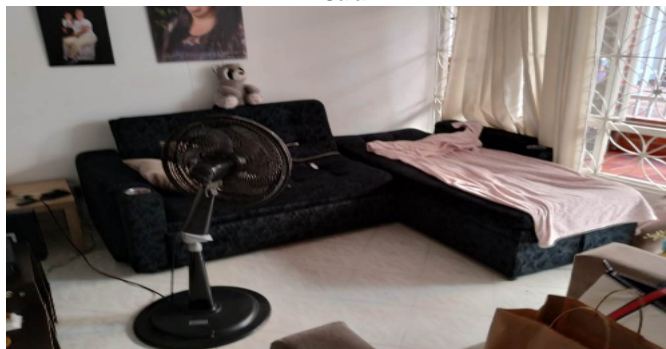


FOTOS General

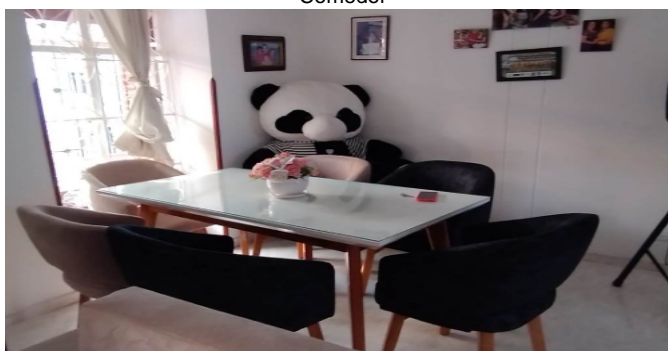
Nomenclatura



Sala



Comedor



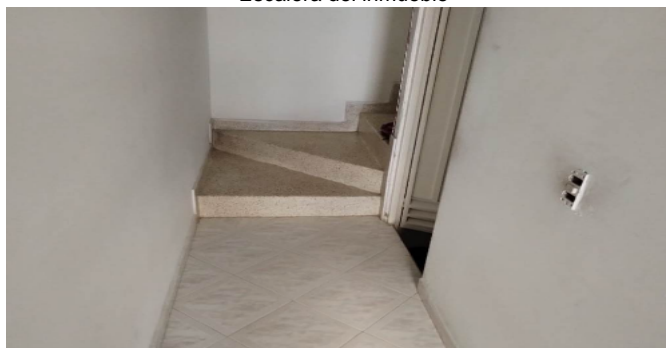
Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



FOTOS General

Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 2



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

ABREVIACIONES: Apartamento: APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapas:** 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-1090409260



PIN de Validación: asocDe21

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

Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 800870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 25403 del 18 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 83478382, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 05 de Febrero de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-83478382.

RAA autoriza la expedición de esta certificación al registro del señor(a) MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores en las siguientes categorías y abarcos:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, talleres 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
08 Feb 2018

Régimen
Régimen Asociativo

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Talleres 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
08 Feb 2018

Régimen
Régimen Asociativo

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance


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

Fecha de inscripción
23 Dic 2021

Régimen
Régimen Asociativo

Página 1 de 4

| | | |
|---|---|---|
|  |  |  |
| PIN de Validación: asocDe21 | https://www.raa.org.co | |
| <p>Categoría 4 Obras de Infraestructura</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> • Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar. <p>Fecha de inscripción: 08 Feb 2019 Régimen: Régimen Asociativo</p> | | |
| <p>RAA AVALUO: LRCAJA-1090409260 M.I.: 300-242427.</p> <p>Categoría 6 Inmuebles</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> • Incluye centros comerciales, hoteles, coligios, hospitales, clínicas y viviendas. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de las numerales anteriores. <p>Fecha de inscripción: 08 Feb 2019 Régimen: Régimen Asociativo</p> | | |
| <p>Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> • Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos de infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadoras, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, radios, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camiones, camionetas, buses, tractores, camionetas y remolques, motocicletas, motonieves, motoniveladoras, cuatrimotos, bicicletas y similares. <p>Fecha de inscripción: 08 Feb 2019 Régimen: Régimen Asociativo</p> | | |
| <p>Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> • Navas, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior. <p>Fecha de inscripción: 08 Feb 2019 Régimen: Régimen Asociativo</p> | | |

| | | |
|---|--|---|
|  |  RAA Registro Abierto de Avaluadores https://www.raa.org.co |  CORPORACIÓN COLOMBIANA AUTORREGULADORA DE AVALUADORES |
| PIN de Validación: asocDe21 | | |
| <p>Categoría 10 Samovianos y Animales</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Samovianos, animales y muebles no clasificados a otra especialidad. <p>Fecha de inscripción: 08 Feb 2021 Régimen: Régimen Asociativo</p> | | |
| <p>Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Revalorización de activos, inventarios, mercancías en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio. <p>Fecha de inscripción: 28 Dic 2021 Régimen: Régimen Asociativo</p> <p>RAA AVALUO: LRCAJA-1090409260 M.I.: 300-242427</p> | | |
| <p>Categoría 12 Intangibles</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares. <p>Fecha de inscripción: 28 Dic 2021 Régimen: Régimen Asociativo</p> | | |
| <p>Categoría 13 Intangibles Especiales</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos hereditarios y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores. <p>Fecha de inscripción: 28 Dic 2021 Régimen: Régimen Asociativo</p> | | |
| <p>Los datos de contacto del Avaluador son:</p> <p style="text-align: right;">Página 3 de 4</p> | | |



PIN de Validación: ewecDe21



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



Ciudad: FLORIDABLANCA, SANTANDER

Dirección: CARRERA 34 N° 11B - 22, APTO. 302, BARRIO NIZA

Teléfono: 3102444384

Correo Electrónico: marthacac2233@gmail.com

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

Técnico laboral por competencias en Avalúo de bienes muebles (maquinaria y equipo) e inmuebles urbanos, rurales y especiales - Técnico - Incaa

Técnico laboral por competencias en Técnico en avalúo - Incaa

RAA AVALUO: LRCAJA-1090409260 M.I.: 300-242427
Que en los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV, no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(los) señor(esa) MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES, Identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 99470383

El(los) señor(esa) MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES se encuentra al día en el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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 al PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información aquí contenida y la que reporta la verificación con el código de barras inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

ewecDe21

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



Firma:
Antonio Hariberto Sabado Pizarro
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 240405854591888941

Nro Matrícula: 300-242427

Pagina 1 TURNO: 2024-300-1-73414

Impreso el 5 de Abril de 2024 a las 04:12:38 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 23-10-1996 RADICACIÓN: 1996-47857 CON: ESCRITURA DE: 10-10-1996

CODIGO CATASTRAL: 010304560011000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 6694 de fecha 10-10-96 en NOTARIA 3 de BUCARAMANGA LOTE 10 MANZANA I1 CASA 10 con area de 45 M2. (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 45 CENTIMETROS CUADRADOS: 0

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

CASALINDA S.A. ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION, POR COMPRA A HERNANDEZ GOMEZ CONSTRUCTORA S.A. HG.CONSTRUCTORA S.A. ANTES HERNANDEZ GOMEZ Y CIA LTDA, MEDIANTE ESCRITURA 6432 DE 30-09-96 NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 09-10-96.MEDIANTE ESCRITURA 6694 DE 10-10-96 NOTARIA 3. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 18-10-96 CASALINDA S.A. EFECTUO LOTE. HERNANDEZ GOMEZ CONSTRUCTORA S.A. H.G. CONSTRUCTORA S.A. ANTES HERNANDEZ GOMEZ Y CIA LTDA. ADQUIRIERON POR ADJUDICACION Y LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD EFECTUADO CON BELTRAN PINZON Y CIA S.A. CONSTRUCCIONES BP.CONSTRUCCIONES S.A. ANTES BELTRAN PINZON Y CIA LTDA. INGENIEROS CIVILES. MEDIANTE ESCRITURA 733 DE 06-02-95 NOTARIA 3. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 09-02-95. ACLARADO EL LINDERO NORTE, MEDIANTE ESCRITURA 6432 DE 30-09-96 NOTARIA 3.DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 09-10-96. HERNANDEZ GOMEZ Y COMPA/IA LIMITADA. ADQUIRIO ESTE PREDIO POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD EFECTUADA CON BELTRAN PINZON Y CIA LTDA INGENIEROS CIVILES SEGUN ESCRITURA 7968 DEL 08 DE NOVIEMBRE DE 1993 DE LA NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA.REGISTRADA. EL 09 D NOVIEMBRE DE 1993. ESCRITURA ACLARADA SEGUN ESCRITURA 732 DEL 06 DE FEBRERO DE 1995 DE LA NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA. REGISTRADA. EL 06 DE FEBRERO DE 1995. MEDIANTE ESCRITURA 733 DE 06-02-95 NOTARIA 3. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 09-02-95 HERNANDEZ GOMEZ CONSTRUCTORA S.A.HG.CONSTRUCTORA S.A.ANTES HERNANDEZ GOMEZ Y CIA LTDA. Y BELTRAN PINZON Y CIA S.A. CONSTRUCCIONES BP.CONSTRUCCIONES ANTES BELTRAN PINZON Y CIA LTDA. INGENIEROS CIVILES EFECTUARON DESENGLOBE. LOTE. A: BELTRAN PINZON Y CIA LTDA, INGENIEROS CIVILES Y HERNANDEZ GOMEZ Y CIA LTDA SEGUN LA ESCRITURA 7968 DEL 08 DE NOVIEMBRE DE 1993 DE LA NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA. REGISTRADA. EL 09 DE NOVIEMBRE DE 1993.CON BASE EN LA MATRICULA. 300-0207.130, 300-0207.123, 300-0076.698, 300-0073.249 Y 300-0203.844 BELTRAN PINZON Y CIA. LTDA. INGENIEROS CIVILES Y HERNANDEZ GOMEZ Y CIA. LTDA. ADQUIRIERON EL LOTE OBJETO DEL LOTE ASI: UN LOTE, POR ADJUDICACION QUE SE LES HIZO EN LA LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD CON AUTORIZACION JUDICIAL EFECTUADA CON GONZALEZ ULLOA JORGE ENRIQUE, GONZALEZ DE IRRE/O NATIVIDAD, GONZALEZ GUEVARA ISABEL ANA, GONZALEZ GUEVARA SARA ROSA, GONZALEZ GUEVARA ESPERANZA, GONZALEZ GUEVARA RAFAEL, GONZALEZ GUEVARA JOSE DOLORES, GONZALEZ GUEVARA LUIS FERNANDO, GONZALEZ GUEVARA FRANCISCO, GONZALEZ GUEVARA ANA ISABEL, GONZALEZ GUEVARA MARIA SOBEIDA, GONZALEZ DE GOMEZ ALCIRA, GONZALEZ GUEVARA AMALIA, GONZALEZ GUEVARA JOSEFINA, Y GONZALEZ MANTILLA JOSE DOLORES, SEGUN ESCRITURA 1523 DE 02-07-93 NOTARIA DE GIRON, REGISTRADA EL 23-07-93.- Y POR ESTA MISMA ESCRITURA SE HIZO ACTUALIZACION DE LINDEROS Y AREA. OTRO LOTE: POR COMPRA A NAVAS SANMIGUEL MEDARDO, SEGUN ESCRITURA 5457 DE 30-07-93 NOTARIA 3. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 06-08-93. Y OTRO LOTE ASI: HERNANDEZ GOMEZ Y CIA. LTDA. EL 50% POR COMPRA A HERNANDEZ SUAREZ RODOLFO, SEGUN ESCRITURA 7231 DE 08-10-93 NOTARIA 3. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 12-10-93. Y HERNANDEZ SUAREZ RODOLFO Y BELTRAN PINZON Y CIA. LTDA. INGENIEROS CIVILES, LA TOTALIDAD DEL INMUEBLE POR COMPRA A REYES DE ACERO RAQUEL, REYES MANTILLA CESAR AUGUSTO, REYES MANTILLA MARITZA, REYES MANTILLA ZAMIRA, REYES MANTILLA CLEMENCIA, REYES MANTILLA ANTONIO JOSE, REYES MANTILLA LEON BENITO, REYES MANTILLA JUAN IGNACIO, REYES MANTILLA ELVIA LUCIA, REYES MANTILLA MARCO FIDEL, REYES REYES MARIELA, REYES REYES FRANCISCO, REYES REYES RAFAEL, REYES RODRIGUEZ GRACIELA, REYES RODRIGUEZ MARIA, REYES RODRIGUEZ CAROLINA, REYES RODRIGUEZ LUCILA, REYES



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

Certificado generado con el Pin No: 240405854591888941

Nro Matrícula: 300-242427

Pagina 2 TURNO: 2024-300-1-73414

Impreso el 5 de Abril de 2024 a las 04:12:38 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

RODRIGUEZ ERNESTINA, REYES RODRIGUEZ CRISTOBAL, REYES RODRIGUEZ LUIS FRANCISCO Y REYES RODRIGUEZ VIRGILIO, SEGUN ESCRITURA 7323 DE 13-11-92 NOTARIA 3. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 19-11-92. MEDIANTE ESCRITURA 7968 DE 08-11-93 NOTARIA 3. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 09-11-93 BELTRAN PINZON Y CIA. LTDA. INGENIEROS CIVILES Y HERNANDEZ GOMEZ Y CIA. LTDA. EFECTUARON ENGLOBE. BELTRAN PINZON Y CIA. INGENIEROS CIVILES Y HERNANDEZ GOMEZ Y CIA. LTDA. HICIERON REIDENTIFICACION DE AREAS Y LINDEROS, SEGUN ESCRITURA 7968 DE 08-11-93 NOTARIA 3. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 09-11-93. HERNANDEZ GOMEZ Y CIA LTDA., BELTRAN PINZON Y CIA. LTDA. INGENIEROS CIVILES GONZALEZ MANTILLA JOSE DOLORES, GONZALEZ GUEVARA JOSEFINA, GONZALEZ GUEVARA AMALIA, GONZALEZ DE GOMEZ ALCIRA, GONZALEZ GUEVARA MARIA SOBEIDA, GONZALEZ GUEVARA ANA ISABEL, GONZALEZ GUEVARA FRANCISCO, GONZALEZ GUEVARA LUIS FERNANDO, GONZALEZ GUEVARA JOSE DOLORES, GONZALEZ GUEVARA RAFAEL, GONZALEZ GUEVARA ESPERANZA, GONZALEZ GUEVARA SARA ROSA, GONZALEZ GUEVARA ISABEL ANA, GONZALEZ DE IRREVO NATIVIDAD Y GONZALEZ ULLOA JORGE ENRIQUE, ADQUIRIERON ASI: GONZALEZ GUEVARA RAFAEL, GONZALEZ GUEVARA FRANCISCO, GONZALEZ GUEVARA JOSE DOLORES, GONZALEZ GUEVARA LUIS FERNANDO, GONZALEZ GUEVARA ANA ISABEL, GONZALEZ GUEVARA ESPERANZA, GONZALEZ GUEVARA JOSEFINA, GONZALEZ GUEVARA SARA ROSA, GONZALEZ GUEVARA ISABEL ANA, GONZALEZ GUEVARA MARIA SOBEIDA, GONZALEZ DE IRREVO NATIVIDAD, GONZALEZ DE GOMEZ ALCIRA, GONZALEZ DE CERVERA AMALIA, GONZALEZ ULLOA JORGE ENRIQUE, BELTRAN PINZON Y CIA. LTDA. INGENIEROS CIVILES, HERNANDEZ GOMEZ Y CIA. LTDA. Y GONZALEZ MANTILLA JOSE DOLORES, ADQUIRIERON EL 40.413842% POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN EL JUICIO DE SUCESION DE GUEVARA DE GONZALEZ NATIVIDAD, SEGUN ESCRITURA 2001 DE 28-12-92 NOTARIA DE GIRON, REGISTRADA EL 09-03-93.- ESCRITURA ACLARADA MEDIANTE LA #330 DE 03-03-93 NOTARIA DE GIRON REGISTRADA EL 09-03-93. BELTRAN PINZON Y CIA.LTDA. INGENIEROS CIVILES Y HERNANDEZ GOMEZ Y CIA. LTDA. ADQUIRIERON CUOTA 59.586158% POR COMPRA A GONZALEZ MANTILLA JOSE DOLORES SEGUN ESCRITURA 1468 DEL 02-10-92 NOTARIA DE GIRON, REGISTRADA EL 07-10-92. MEDIANTE ESCRITURA 1468 DEL 02-10-92 NOTARIA DE GIRON, REGISTRADA EL 07-10-92 GONZALEZ M. JOSE DOLORES, EFECTUO IDENTIFICACION. MEDIANTE ESCRITURA 1469 DEL 02-10-92 NOTARIA DE GIRON, REGISTRADA EL 19-10-92 GONZALEZ GUEVARA JOSEFINA, GONZALEZ GUEVARA DE CERVERA AMALIA, GONZALEZ DE GOMEZ ALCIRA, GONZALEZ GUEVARA MARIA SOBEIDA, GONZALEZ GUEVARA ANA ISABEL, GONZALEZ GUEVARA FRANCISCO, GONZALEZ GUEVARA LUIS FERNANDO, GONZALEZ GUEVARA JOSE DOLORES, GONZALEZ GUEVARA RAFAEL, GONZALEZ GUEVARA ESPERANZA, GONZALEZ GUEVARA SARA ROSA, GONZALEZ GUEVARA ISABEL ANA Y GONZALEZ GUEVARA NATIVIDAD, VENDEN SUS DERECHOS SUCESORALES EN CUERPO CIERTO A FAVOR DEL HERNANDEZ GOMEZ Y CIA. LTDA. Y BELTRAN PINZON Y CIA. LTDA. INGENIEROS CIVILES. REYES MANTILLA ELVIA LUCIA, REYES MANTILLA ZAMIRA, REYES MANTILLA JUAN IGNACIO, REYES MANTILLA LEON BENITO, REYES MANTILLA MARITZA, REYES MANTILLA MARIA CLEMENCIA, REYES MANTILLA ANTONIO JOSE, REYES MANTILLA CESAR AUGUSTO, REYES MANTILLA FIDEL, REYES REYES FRANCISCO, REYES REYES ALCIRA, REYES REYES RAFAEL, REYES DE ACERO RAQUEL, REYES RODRIGUEZ VIRGILIO, REYES RODRIGUEZ GRACIELA, REYES RODRIGUEZ MARIA, REYES RODRIGUEZ CAROLINA, REYES RODRIGUEZ ERNESTINA, REYES RODRIGUEZ CRISTOBAL, REYES RODRIGUEZ LUIS FRANCISCO Y REYES RODRIGUEZ LUCILA, ADQUIRIERON POR ADJUDICACION QUE SE LES HIZO EN EL JUICIO DE SUCESION DE RODRIGUEZ DE REYES ERNESTINA, SEGUN ESCRITURA 578 DE 02-07-91 NOTARIA DE GIRON, REGISTRADA EL 04-07-91. RODRIGUEZ DE REYES ERNESTINA, ADQUIRIO POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN EL JUICIO DE SUCECION DE REYES SERRANO CAMILO SEGUN SENTENCIA DE 10-06-75 DEL JUZGADO 5. CIVIL DEL CTO. DE BUCARAMANGA REGISTRADA



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

Certificado generado con el Pin No: 240405854591888941

Nro Matrícula: 300-242427

Pagina 3 TURNO: 2024-300-1-73414

Impreso el 5 de Abril de 2024 a las 04:12:38 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

EL 19-08-75. NAVAS SANMIGUEL MEDARDO, ADQUIRIO POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN EL JUICIO DE SUCESION DE SANMIGUEL VDA. DE NAVAS TRANSITO, SEGUN SENTENCIA DE 13-01-77 DEL JUZGADO 2 CIVIL DEL CTO. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 29-04-77. SANMIGUEL VDA. DE NAVAS MARIA DEL TRANSITO ADQUIRIO POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN EL JUICIO DE SUCESION DE SANMIGUEL ANUNCIACION, SEGUN SENTENCIA DE 17-04-59 DEL JUZGADO 1. CIVIL DEL CTO. REGISTRADA EL 09-06-59. MEDIANTE ESCRITURA 3707 DE 23-12-59 NOTARIA 2. DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 22-01-60 QUEDO PROTOCOLIZADO EL JUICIO DE SUCESION. GONZALEZ MANTILLA JOSE DOLORES, ADQUIRIO EN UN GLOBO MAYOR ASI: UNA CUOTA POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN EL JUICIO DE SUCESION DE MANTILLA DE GONZALEZ ISABEL ANA, SEGUN SENTENCIA DE 28-11-59 DEL JUZGADO 2. CIVIL DEL CTO. DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 23 DE DICIEMBRE DEL MISMO AÑO Y PROTOCOLIZADO EN LA NOTARIA 2. DE BUCARAMANGA, EL 31-03-60 BAJO ESCRITURA 1006 REGISTRADA EL 07-05-60 Y LA CUOTA RESTANTE, POR TRANSACION QUE LE HIZO GONZALEZ EDUARDO SEGUN ESCRITURA 3661 DE 19-12-59 NOTARIA 2. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 19-01-60.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) KR 21 E # 20 - 33 LT 10 MZ I 1 CASA 10 URB PTAL CAMPESTRE NORTE III SMNZA I

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

300 - 242407

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 18-10-1996 Radicación: 1996-300-6-47857

Doc: ESCRITURA 6694 DEL 10-10-1996 NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 911 LOTE0

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

A: CASALINDA S. A.

NIT# 8040024919X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 29-11-1996 Radicación: 1996-300-6-56227

Doc: RESOLUCION ADMINISTRATIVA 013 DEL 19-11-1996 INVISBU DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 915 OTROS PERMISO PARA ENAJENAR VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

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

A: "CASALINDA S.A."

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 11-12-2009 Radicación: 2009-300-6-54659

Doc: ESCRITURA 6152 DEL 09-12-2009 NOTARIA SEPTIMA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$22,600,000

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: CASALINDA S.A.

NIT# 8040024919



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

Certificado generado con el Pin No: 240405854591888941

Nro Matrícula: 300-242427

Pagina 4 TURNO: 2024-300-1-73414

Impreso el 5 de Abril de 2024 a las 04:12:38 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

A: ECHAVARRIA URIBE NOHRA ELENA

CC# 36456356 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 11-12-2009 Radicación: 2009-300-6-54659

Doc: ESCRITURA 6152 DEL 09-12-2009 NOTARIA SEPTIMA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA DE CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: ECHAVARRIA URIBE NOHRA ELENA

CC# 36456356 X

A: HERNANDEZ GOMEZ CONSTRUCTORA S.A. SIGLA HG CONSTRUCTORA S.A.

NIT# 8902035224

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 28-04-2011 Radicación: 2011-300-6-19020

Doc: ESCRITURA 1993 DEL 25-04-2011 NOTARIA SEPTIMA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTÍA ESCRITURA 6152 DEL 09/12/2009

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

DE: HERNANDEZ GOMEZ CONSTRUCTORA S.A. SIGLA HG CONSTRUCTORA S.A.

NIT# 8902035224

A: ECHAVARRIA URIBE NOHRA ELENA

CC# 36456356

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 28-06-2011 Radicación: 2011-300-6-29271

Doc: ESCRITURA 1454 DEL 23-06-2011 NOTARIA NOVENA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$38,136,000

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: ECHAVARRIA URIBE NOHRA ELENA

CC# 36456356

A: PINEDA PARDO CLAUDIA MILENA

CC# 38195417 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 05-07-2019 Radicación: 2019-300-6-25067

Doc: ESCRITURA 2295 DEL 03-07-2019 NOTARIA QUINTA 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: PINEDA PARDO CLAUDIA MILENA

CC# 38195417 X 100%

A: LEON AMAYA LUIS JOSE

CC# 1977345

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 26-12-2019 Radicación: 2019-300-6-49792

Doc: ESCRITURA 4576 DEL 18-12-2019 NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE ESCRITURA 2295 DE 03-07-2019



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

Certificado generado con el Pin No: 240405854591888941

Nro Matrícula: 300-242427

Pagina 5 TURNO: 2024-300-1-73414

Impreso el 5 de Abril de 2024 a las 04:12:38 PM

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

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

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

DE: LEON AMAYA LUIS JOSE

CC# 1977345

A: PINEDA PARDO CLAUDIA MILENA

CC# 38195417

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *8*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-300-1-73414

FECHA: 05-04-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

EDGAR GUILLERMO RODRIGUEZ BORRAY

REGISTRADOR PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública