



QR validez del avalúo



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

**AVALUO: LRCAJA-1099365151**

Fecha del avalúo		Fecha de visita	26/04/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CL 13 A # 14 - 19 EDIF MULTIFAMILIAR CHACON HERNANDEZ P H URB VILLANPISS II ETAPA APTO 401		
Barrio	VILLAMPIS		
Ciudad	Girón		
Departamento	Santander		
Propietario	GERMAN CHAPETA		

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



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**

Bogotá D.C.,

Señor(es):

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

Avalúo solicitado por: ALEJANDRO GARCIA FIGUEROA

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 **GERMAN CHAPETA** ubicado en la CL 13 A # 14 - 19 EDIF MULTIFAMILIAR CHACON HERNANDEZ P H URB VILLANPISS II ETAPA APTO 401 VILLAMPIS, 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 \$129,412,600.00 pesos m/cte (Ciento veintinueve millones cuatrocientos doce mil seiscientos).

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	Área privada del apartamento	34.22	M2	\$3,100,000.00	81.97%	\$106,082,000.00
Area Privada Libre	Área privada libre	37.63	M2	\$620,000.00	18.03%	\$23,330,600.00
TOTALES					100%	\$129,412,600

Valor en letras  
Ciento veintinueve millones cuatrocientos doce mil seiscientos Pesos Colombianos

Perito actuante



REINALDO FANDIÑO RUIZ  
RAA Nro: AVAL-91073655  
C.C: 91073655

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	359.7374
Integral	0	3,781,783	Valor del avalúo en UVR	359,741.86
Proporcional	0	129,412,600	Valor asegurable	129,412,600
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación	<p><b>Jurídica:</b> 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 objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito.</p> <p><b>Entorno:</b> No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.</p> <p><b>Propiedad horizontal:</b> Escritura: 919, Fecha escritura: 18/07/2016, Notaría escritura: UNICA, Ciudad escritura: Piedecuesta, Administración: 0, Total unidades: 1 UND / PH: 8 UNDS, Ubicación: Exterior, Nro. Pisos: 4, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Bomba eyectora: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0</p> <p><b>Dependencia:</b> Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno</p> <p><b>Acabados:</b> Se observan en buen estado de conservación y mantenimiento.</p>			

GENERAL					
Código	LRCAJA-1099365151	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	ALEJANDRO GARCIA FIGUEROA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1099365151	Teléfono	3208114775
Email	alejandrogarciafigueroa05@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	GERMAN CHAPETA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	13844567	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CL 13 A # 14 - 19 EDIF MULTIFAMILIAR CHACON HERNANDEZ P H URB VILLANPISS II ETAPA APTO 401				
Conjunto	MULTIFAMILIAR CHACON				
Ciudad	Girón	Departamento	Santander	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	VILLAMPIS	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	VIS vivienda de interes Social	Sometido a PH	Si
Observación	Apartamento localizado en edificio de cuatro niveles sin ascensor con dos unidades habitacionales por nivel para un total de 8 apartamentos, los cuales poseen sus medidores y servicios públicos funcionando normalmente, ubicado sobre la nomenclatura Calle 13 A # 14-19. El apartamento posee dos habitaciones pequeñas, su área privada libre está compuesta desde el paramento de la primera alcoba hasta el baño social parte de la cocina y hasta el lindero opuesto, en la fotografía no se observa con detalle la dimensión de dicha área ya que los espacios son muy pequeños para tener ángulo para tomar la fotografía, sin embargo; si está reducida en aproximadamente 2 metros cuadrados dicha área que me parece poco relavante como para hacerle la anotación respectiva, con respecto al plano, ya contesté un correo donde manifiesto que desde el año pasado solicité colaboración en cuanto a capacitación para aprender a elaborar los planos en alguna aplicación y lo único				

que recibí fue un link el cual abrí y no entnedí en últimas como realizar un plano por esa aplicación que me envió muy gentilmente el ING César Mejía, vale la pena aclarar que no soy arquitecto pero si me capacitan podré hacerlos, muchas gracias

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	4																																												
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro	N/A	Método evaluación	MERCADO																																										
Justificación de Metodología	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> ; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s): 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.																																														
<table><tr><td>ÁREAS JURÍDICAS</td><td>UND</td><td>VALOR</td><td>ÁREAS CATASTRAL</td><td>UND</td><td>VALOR</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>34.22</td><td>AREA</td><td>M2</td><td>S/I</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>34.22</td><td>AVALUO</td><td>PESOS</td><td>S/I</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td>37.63</td><td>CATASTRAL 2024</td><td></td><td></td></tr></table> <table><tr><td>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</td><td>UND</td><td>VALOR</td><td>ÁREAS VALORADAS</td><td>UND</td><td>VALOR</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>34.22</td><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>34.22</td></tr><tr><td>AREA LIBRE MEDIDA</td><td>M2</td><td>37.63</td><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td>37.63</td></tr></table>						ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	34.22	AREA	M2	S/I	AREA PRIVADA	M2	34.22	AVALUO	PESOS	S/I	AREA LIBRE PRIVADA	M2	37.63	CATASTRAL 2024			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	34.22	AREA PRIVADA VALORADA	M2	34.22	AREA LIBRE MEDIDA	M2	37.63	AREA LIBRE PRIVADA	M2	37.63
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																																										
AREA CONSTRUIDA	M2	34.22	AREA	M2	S/I																																										
AREA PRIVADA	M2	34.22	AVALUO	PESOS	S/I																																										
AREA LIBRE PRIVADA	M2	37.63	CATASTRAL 2024																																												
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																																										
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	34.22	AREA PRIVADA VALORADA	M2	34.22																																										
AREA LIBRE MEDIDA	M2	37.63	AREA LIBRE PRIVADA	M2	37.63																																										
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	Existen en su al rededor construcciones de máximo cinco niveles sin ascensor tipo VIS																																														
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.																																														
Reglamentació n urbanística:	<b>Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal:</b> Escritura 919 DEL 14-07-2016 NOTARIA UNICA DE GIRON. <b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:</b> ACUERDO No.100 DE 30 NOVIEMBRE DE 2010																																														

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
3703	EscrituraDePropiedad	18/12/2023	1	Girón

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
300-407044	21/03/2024	15.06	0103000004090902 900000022	apartamento 401

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

INFORMACIÓN DEPÓSITOS

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)
	Privado		

Observación	El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito.
-------------	--

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBILIAMIENTO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO	
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Otro	Área de actividad	Mixta.	Demanda / Interés	Media

Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografia	Ligera
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	NO	No hay
Estacionamiento	Regular	mas de 500	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Inmueble ubicado sobre vía peatonal	
Escolar	Bueno	100-200			
Comercial	Bueno	100-200			
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.				
PROPIEDAD HORIZONTAL					
Escritura de Propiedad Horizontal	919		Fecha escritura	18/07/2016	
Notaria escritura	UNICA		Ciudad escritura	Piedecuesta	
Valor administración	0	Total unidades	1 UND / PH: 8 UNDS	Terraza comunal	No
Ubicación	Exterior	# Pisos edificio	4	Porteria	No
Horario vigilancia	0 horas	Tanque	Si	Cancha	No
Zonas verdes	No	Shut	No	Citófono	No



<b>Aire acondicionado</b>	No	<b>Teatrino</b>	No	<b>Sauna</b>	No
<b>Club</b>	No	<b>Bomba eyectora</b>	Si	<b>Gimnasio</b>	No
<b>Bicicletero</b>	No	<b>Garaje visitante</b>	No	<b>Golfito</b>	No
<b>Calefacción</b>	No	<b>Planta eléctrica</b>	No	<b>Jardín infantil</b>	No
<b>Piscinas</b>	No	<b>Ascensores</b>	No	<b>#Ascensores</b>	0
<b>#Sotanos</b>	0				
<b>Observación</b>	Escritura: 919, Fecha escritura: 18/07/2016, Notaría escritura: UNICA, Ciudad escritura: Piedecuesta, Administración: 0, Total unidades: 1 UND / PH: 8 UNDS, Ubicación: Exterior, Nro. Pisos: 4, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Bomba eyectora: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	Porticos:Vigas_ Columnas		
Daños por Sismos	No disponibles	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana	Otro tipologia vivienda	N/A
Año construcción	2016	Edad Inmueble	8 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	no suministrada				
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física.				

DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	2
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

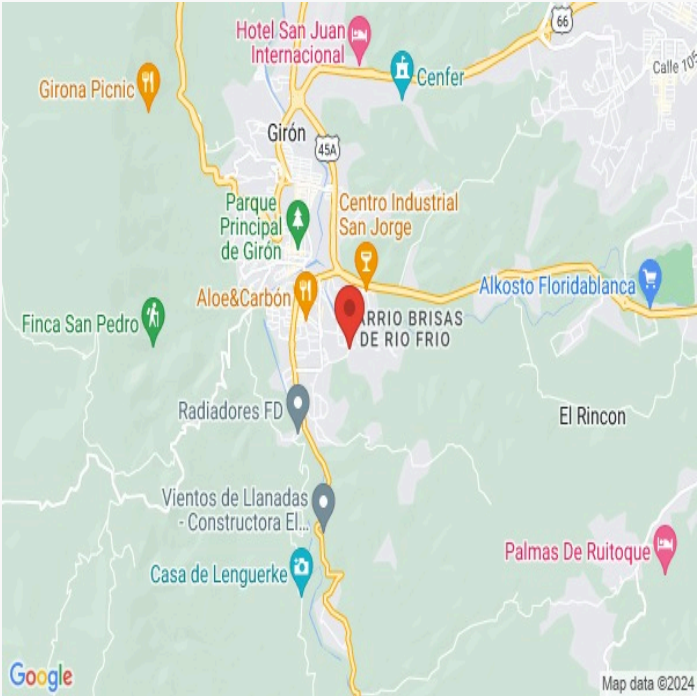
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Lujoso.	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Se observan en buen estado de conservación y mantenimiento.							

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** CL 13 A # 14 - 19 EDIF MULTIFAMILIAR CHACON HERNANDEZ P H URB VILLANPISS II ETAPA APTO 401 | VILLAMPIS | Girón | Santander



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 7.057656  
GEOGRAFICAS : 7° 3' 27.561''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.161807  
GEOGRAFICAS : 73° 9' 42.5046''

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Apartamento en Prados de tataluña	2	\$145,000,000	0.97	\$140,650,000	0	\$	0	\$	\$3,270,930.23	607-6840833
2	Apartamento en Villamil	3	\$135,000,000	0.97	\$130,950,000	0	\$	0	\$	\$2,910,000.00	607-6530203
3	Apartamento en Aldea Media	3	\$150,000,000	0.97	\$145,500,000	0	\$	0	\$	\$3,321,917.81	607-6349901
4	Apartamento en Puerto Madero	3	\$150,000,000	0.97	\$145,500,000	0	\$	0	\$	\$3,383,720.93	3102742970
Del inmueble		4		.	.	0		1			

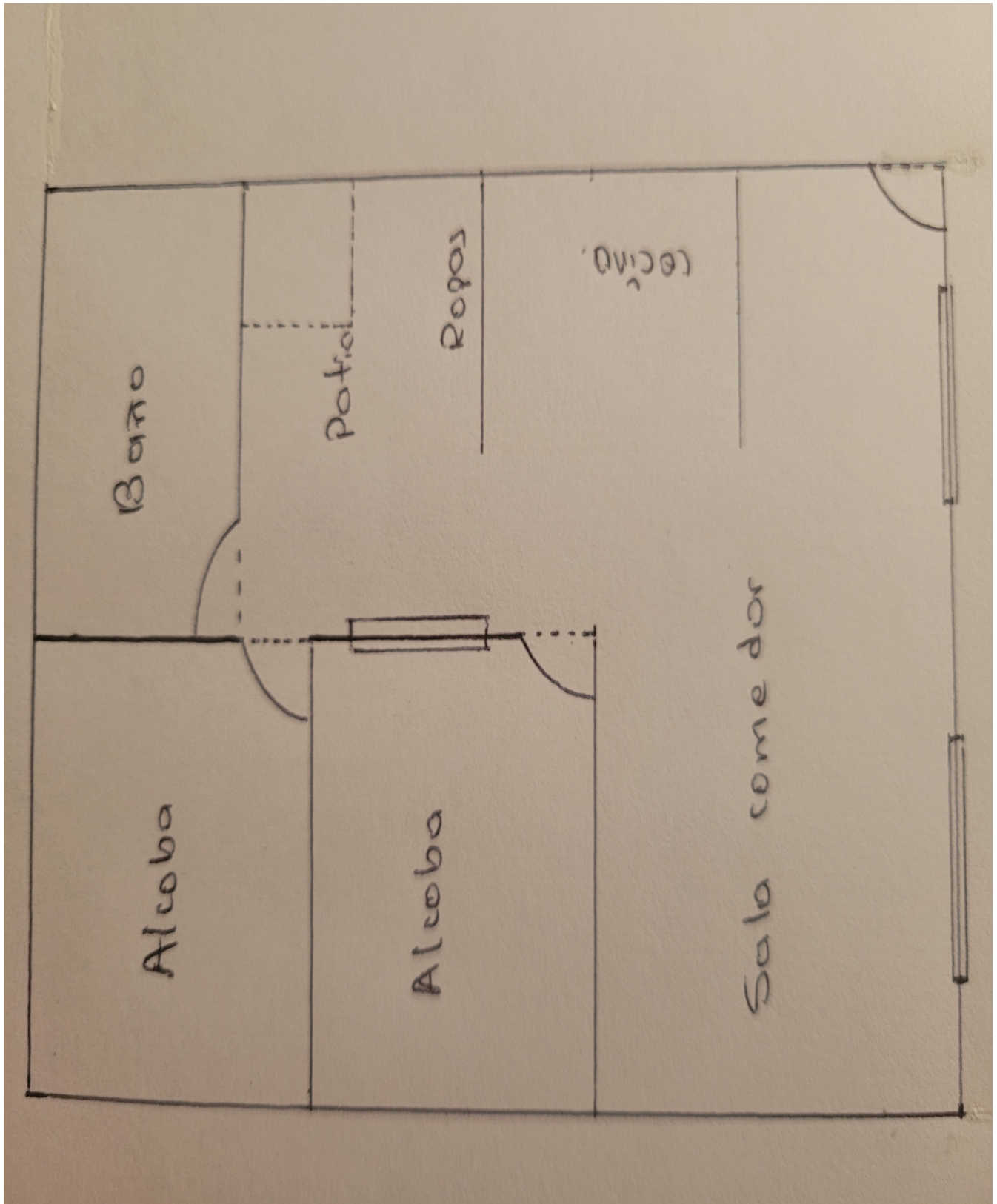
#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	1	43	43	1.0	1.0	1	1.0	0.95	0.95	\$3,107,383.72
2	1	45	45	1.0	1.0	1.0	1.0	1.05	1.05	\$3,055,500.00
3	2	43.8	43.8	1.0	1.0	1.0	1.0	0.95	0.95	\$3,155,821.92
4	1	43	43	1.0	1.0	1.0	1.0	0.9	0.9	\$3,045,348.84
8 años										
									PROMEDIO	\$3,091,013.62
									DESV. STANDAR	\$51,037.85
									COEF. VARIACION	1.65%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,142,051.47	TOTAL	\$107,521,001.18
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,039,975.77	TOTAL	\$104,027,970.98
VALOR TOTAL	\$106,082,000.00			

Observaciones: Se tasa el área privada protocolizadas en documentos			
Enlaces:			
1- <a href="https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/prados-de-cataluna/giron/8152555">https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/prados-de-cataluna/giron/8152555</a>	2- <a href="https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/giron/giron/10683832">https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/giron/giron/10683832</a>	3- <a href="https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/aldea-media/giron/108198637_gi=1*1pihy2d*_up*MQ_&amp;gclid=EAlaIqBChMijQaVl8LghQMVF59aBR1u1wczEAAYASAAEglibvD_BwE">https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/aldea-media/giron/108198637_gi=1*1pihy2d*_up*MQ_&amp;gclid=EAlaIqBChMijQaVl8LghQMVF59aBR1u1wczEAAYASAAEglibvD_BwE</a>	4- <a href="https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/puerto-madero/giron/106612427_gi=1*258r9*_up*MQ_&amp;gclid=EAlaIqBChMijQaVl8LghQMVF59aBR1u1wczEAAYASAAEglibvD_BwE">https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/puerto-madero/giron/106612427_gi=1*258r9*_up*MQ_&amp;gclid=EAlaIqBChMijQaVl8LghQMVF59aBR1u1wczEAAYASAAEglibvD_BwE</a>

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano





## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



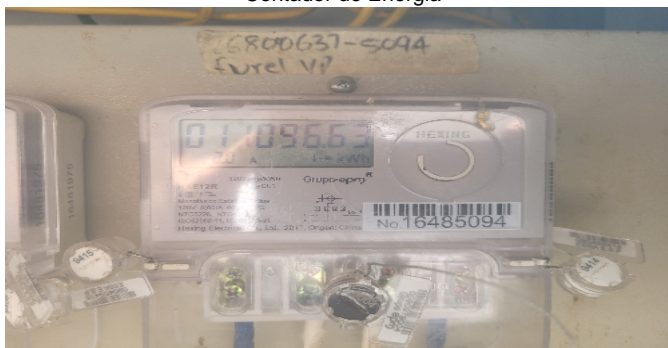
Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



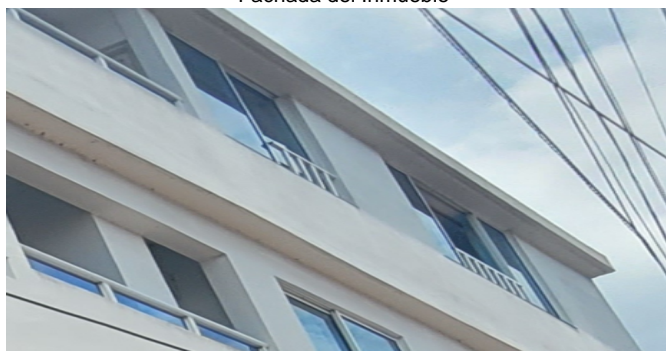
Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble





## FOTOS General

Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2





## FOTOS General

Baño Social 1



Patio Interior



Escalera común - CJ



## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de 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-1099365151



PIN de Validación: b1a8Dad2

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

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 800788814-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20810 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) REINALDO FANDIÑO RUIZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 91073855, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 15 de Noviembre de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-91073855.

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

## 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 suabo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción  
18 Nov 2017Regimen  
Regimen de TransiciónFecha de actualización  
24 Feb 2025Regimen  
Regimen 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 suabo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción  
18 Nov 2017Regimen  
Regimen de TransiciónFecha de actualización  
24 Feb 2025Regimen  
Regimen Asociativo

## Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

## Alcance

- Bienes 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  
09 May 2023Regimen  
Regimen Asociativo

Página 1 de 5





PIN de Validación: bria8Dad2


<https://www.raa.org.co>
**Categoría 4 Obras de Infraestructura****Alcance**

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

Fecha de inscripción  
08 May 2023Regimen  
Régimen Acordado

**RAA AVALUO: LRCAJA-1099365151 M.I.: 300-407044**

**Categoría 5 Edificios, Monumentos Arqueológicos y Monumentos Históricos****Alcance**

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
08 May 2023Regimen  
Régimen Acordado**Categoría 6 Inmuebles Especiales****Alcance**

- Incluye centros comerciales, hoteles, colgios, hospitales, clínicas y avanza de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifican dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción  
08 May 2023Regimen  
Régimen Acordado**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: Microcomputadoras, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electrocardiografía y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camiones, camionetas, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, mototriciclos, motobicicletas, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
08 May 2023Regimen  
Régimen Acordado



PIN de Validación: b1a8Dad2

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

#### Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

##### Alcance

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

Fecha de Inscripción  
08 Mar 2020

Régimen  
Régimen Asociativo

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

**RAA AVALUO: LRCAJA-1099365151 M.I.: 300-407044**

##### Alcance

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

Fecha de Inscripción  
08 Mar 2020

Régimen  
Régimen Asociativo

#### Categoría 10 Samovianias y Animales

##### Alcance

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

Fecha de Inscripción  
08 Mar 2020

Régimen  
Régimen Asociativo

#### Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

##### Alcance

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

Fecha de Inscripción  
22 Jun 2018

Régimen  
Régimen Asociativo

#### Categoría 12 Intangibles

##### Alcance

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

	 <b>RAA</b> Registro Abierto de Avaluadores <a href="https://www.raa.org.co">https://www.raa.org.co</a>	 <small>ASOCIACIÓN NACIONAL DE AVALUADORES</small> <a href="https://www.ana.org.co">https://www.ana.org.co</a> Calle 99 No 7A - 31. 050.300 Bogotá D.C. - Colombia Líneas gratuitas de atención A.N.A. En Bogotá: 588 67 66 A Nivel Nacional: 01-8000 422 840
PIN de Validación: bria8Dad2		
Fecha de Inscripción 22 Jun 2018	Régimen Régimen Presidencial	
<p><b>Categoría 13 Intangibles Especiales</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos hereditales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho contemplado en las cláusulas anteriores.</li> </ul> <p><b>RAA AVALUO: LRCAJA-1099365151 M.I.: 300-407044</b></p> <p><small>Régimen Presidencial</small></p>		
Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código UR8-0122, vigente desde el 01 de Diciembre de 2015 hasta el 31 de Diciembre de 2017, inscrita en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.</li> <li>• Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0088, vigente desde el 01 de Diciembre de 2015 hasta el 31 de Diciembre de 2017, inscrita en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.</li> </ul>		
<p><b>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</b></p>		
<p><b>Los datos de contacto del Avaluador son:</b></p>		
<p>Ciudad: BUCARAMANGA, SANTANDER          Dirección: BUCARAMANGA, CRA23N.33-85TORRE1 APT01B02          Teléfono: 3208114775          Correo Electrónico: rayjan71@hotmail.com</p>		
<p><b>Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:</b>          Técnico Laboral Por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación - Corporación Técnica y Empresarial Kalza Ingenieros Financieros - Universidad Autónoma de Bucaramanga.</p>		
<p>Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparezca sanción disciplinaria alguna contra el(los) señor(ES) REINALDO FANDIRO RUIZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 91073055</p>		
Página 4 de 5		



PIN de Validación: b1w6Ded2

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

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

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y pueda 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 acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



**RAA AVALUO LRCAJA-1099365151 M.I.: 300-407044**

PIN DE VALIDACIÓN

b1w6Ded2

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 tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:

Alexandra Suarez  
Representante Legal





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

**Certificado generado con el Pin No: 240321801391469550**

**Nro Matrícula: 300-407044**

Pagina 1 TURNO: 2024-300-1-65865

Impreso el 21 de Marzo de 2024 a las 09:23:21 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: 15-09-2016 RADICACIÓN: 2016-300-6-36283 CON: ESCRITURA DE: 14-07-2016

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

APARTAMENTO 401 con area de PRIVADA CONSTRUIDA: 34.22 M2 PRIVADA LIBRE: 37.63 M2 coeficiente de propiedad 15.05% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 919, 2016/07/14, NOTARIA UNICA GIRON. Artículo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

CHACON FORERO CESAR, HERNANDEZ TORRES BARBARA OLIVA, ADQUIRIERON EL TERRENO DONDE SE LEVANTO EL EDIFICIO MULTIFAMILIAR CHACON HERNANDEZ P-H (LEY 675/2001), POR COMPRA A CHACON HERNANDEZ CLEYDER DUVAN, SEGUN ESCRITURA 2041 DE 31/12/2015 DE LA NOTARIA UNICA DE GIRON, REGISTRADA EL 15/1/2016.-----CHACON HERNANDEZ CLEYDER DUVAN, MEDIANTE ESCRITURA 220 DE 10/2/2012 DE LA NOTARIA UNICA DE GIRON, REGISTRADA EL 03/5/2012, EFECTUO ENGLOBE.---ACLARADA POR ESCRITURA 727 DE 25/4/2012 DE LA NOTARIA UNICA DE GIRON, REGISTRADA EL 03/5/2012.-----ESTE PREDIO SE FORMO POR ENGLOBE DE DOS LOTES , QUE, CHACON HERNANDEZ CLEYDER DUVAN, ADQUIRIO ASI: PRIMER LOTE CON MATRICULA 300-246275, POR COMPRA A, CHACON FORERO CESAR, SEGUN LA ESCRITURA 220 DE 10-02-2012 DE LA NOTARIA UNICA DE GIRON, REGISTRADA EL 03-05-2012.-----CHACON FORERO CESAR, LO ADQUIRIO POR COMPRA A, ROA ARENAS RAUL ARMANDO, SEGUN LA ESCRITURA 489 DE 20-03-2009 DE LA NOTARIA UNICA DE GIRON, REGISTRADA EL 27-03-2009.-----ROA ARENAS RAUL ARMANDO, LO ADQUIRIO POR COMPRA DE INTERES SOCIAL A ASOCIACION NACIONAL DE PENSIONADOS, POR EL INSTITUTO DE SEGUROS SOCIALES , SECCIONAL SANTANDER, SEGUN LA ESCRITURA 1305 DE 29-08-2006 DE LA NOTARIA UNICA DE GIRON, REGISTRADA EL 16-03-2009.---- --ASOCIACION NACIONAL DE PENSIONADOS POR EL INSTITUTO DE SEGUROS SOCIALES-SECCIONAL SANTANDER "ANPICSS", ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A RAMIREZ EFRAIN, SEGUN ESCRITURA 273 DE 09-04-91, NOTARIA DE GIRON, REGISTRADA EL 11-04-91; ACLARADA CON LA ESCRITURA 2311 DE 02-09-94, NOTARIA DE GIRON, REGISTRADA EL 23-09-94.-----GRAVAMEN MEDIANTE ESCRITURA 3518 DE 01-11-95, NOTARIA 6 DE B/MANGA., REGISTRADA EL 02 IBIDEM, ASOCIACION NACIONAL DE PENSIONADOS POR EL INSTITUTO COLOMBIANO DE SEGUROS SOCIALES-SECCIONAL SANTANDER "ANPICSS", CONSTITUYO HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA, A FAVOR DE BANCO COOPERATIVO DE COLOMBIABANCOOP, ANTES INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO Y DESARROLLO COOPERATIVO DE COLOMBIA FINANCIACOOP EN ADELANTE BANCO COOPDESARROLLO.-----Y POSTERIORMENTE CANCELADA POR LA ESCRITURA 3516 DE 03-12-2004 DE LA NOTARIA 1 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 17-12-2004.-----MEDIANTE ESCRITURA 263 DE 20-02-1997 DE LA NOTARIA DE GIRON, REGISTRADA EL 06-03-1997, ASOCIACION NACIONAL DE PENSIONADOS POR EL INSTITUTO COLOMBIANO DE SEGUROS SOCIALES SECCIONAL SANTANDER ANPICSS, EFECTUO LOTE.-----MEDIANTE RESOLUCION 020 /027 DE 06-06-1997 DE LA SECRETARIA DE GOBIERNO DE GIRON, REGISTRADA EL 26-06-1997, SE REGISTRO EL PERMISO VENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL.-----LIMITACION DE DOMINIO: SEGUN ESCRITURA 447 DE 16-03-2009 DE LA NTOARIA UNICA DE GIRON, REGISTRADA EL 16-03-2009 SE CONSTITUYO EL PATRIMONIO DE FAMILIA, A SU FAVOR, EL DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES , Y DE LOS QUE LLEGAREN A TENER.-----Y CANCELADO POR LA ESCRITURA 489 DE 20-03-2009 DE LA NOTARIA UNICA DE GIRON, REGISTRADA EL 27-03-2009.----. RAMIREZ EFRAIN, ADQUIRIO EN UN GLOBO MAYOR, POR COMPRA A ORDOÑEZ DE SERRANO FRANCISCA DEL SOCORRO, SEGUN ESCRITURA 312 DE 22 DE AGOSTO DE 1.984, NOTARIA DE GIRON, REGISTRADA EL 27 DE AGOSTO DEL MISMO AÑO.-----SEGUNDO LOTE CON MATRICULA 300-246276: LO ADQUIRIO POR COMPRA A, HERNANDEZ TORRES BARBARA OLIVA, SEGUN LA ESCRITURA 220 DE 10-02-2012 DE LA NOTARIA UNICA DE GIRON, REGISTRADA EL 03-05-2012.-----\*HERNANDEZ TORRES BARBARA OLIVA, LO ADQUIRIO POR COMPRA A GUTIERREZ DE MARTINEZ MATILDE, SEGUN LA ESCRITURA 1224 DE 10-03-2009 DE LA NTOARIA 3 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 13-03-2009.-----GUTIERREZ DE MARTINEZ MATILDE, LO ADQUIRIO POR COMPRA A, LEAL BAEZ RAQUEL SOFIA, SEGUN LA ESCRITURA 1498 DE 15-03-2007 DE LA NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA, REGISTRDA EL 22-03-2007.-----LEAL BAEZ RAQUEL SOFIA, LO ADQUIRIO POR COMPRA A, VARGAS



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

**Certificado generado con el Pin No: 240321801391469550**

**Nro Matrícula: 300-407044**

Pagina 2 TURNO: 2024-300-1-65865

Impreso el 21 de Marzo de 2024 a las 09:23:21 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

BOHORQUEZ CARLOS ARTURO, SEGÚN LA ESCRITURA 0989 DE 23-02-2007 DE LA NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 02-03-2007.----  
-VARGAS BOHORQUEZ CARLOS ARTURO, LO ADQUIRIO POR COMPRA A, PALALRES PEREZ ALBERTO, SEGÚN LA ESCRITURA 1327 DE 04-10-2001  
DE LA NTOARIA DE GIRON, REGISTRDA EL 08-10-2001.-----PALLARES PEREZ ALBERTO, LO ADQUIRIO POR COMPRA A, VARGAS BOHORQUEZ  
CARLOS ARTURO, SEGÚN LA ESCRITURA 610 DE 11-05-2001 DE LA NOTARIA UNICA DE GIRON, REGISTRADA EL 15-05-2001.-----VARGAS  
BOHORQUEZ CARLOS ARTURO, LO ADQUIRIO POR COMPRA A, ASOCIACION NACIONAL DE PERNSIONADOS POR EL INSTITUTO DE SEGUROS  
SOCIALES SECCIONAL SANTANDER ANPISS, SEGÚN LA ESCRITURA 1522 DE 23-11-2000 DE LA NTOARIA DE GIRON, REGISTRADA EL 30-11-2000.----  
---Y POR EL MISMO ACTO CONSTITUYE PATRIMONIO DE FAMILIA, A SU FAVOR, AL DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGAREN  
A TENER.-----Y CANCELADO POR LA ESCRITURA 610 DE 11-05-2001 DE LA NOTARIA UNICA DE GIRON, REGISTRADA EL 15-05-2001.-----MEDIANTE  
ESCRITURA 263 DE 20-02-1997 DE LA NOTARIA DE GIRON, REGISTRADA EL 06-03-1997, ASOCIACION NACIONAL DE PENSIONADOS POR EL  
INSTITUTO COLOMBIANO DE SEGUROS SOCIALES SECCIONAL SANTANDER ANPICSS, EFECTUO LOTE0.----MEDIANTE RESOLUCION 020 /027 DE  
06-06-1997 DE LA SECRETARIA DE GOBIERNO DE GIRON, REGISTRADA EL 26-06-1997, SE REGISTRO EL PERMISO VENTA VIVIENDA DE INTERES  
SOCIAL.-----GRAVAMEN MEDIANTE ESCRITURA 3518 DE 01-11-95, NOTARIA 6 DE B/MANGA., REGISTRADA EL 02 IBIDEM, ASOCIACION NACIONAL  
DE PENSIONADOS POR EL INSTITUTO COLOMBIANO DE SEGUROS SOCIALES-SECCIONAL SANTANDER "ANPICSS", CONSTITUYO HIPOTECA  
ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA, A FAVOR DE BANCO COOPERATIVO DE COLOMBIABANCOOP, ANTES INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO Y  
DESARROLLO COOPERATIVO DE COLOMBIA FINANCIACOO EN ADELANTE BANCO COOPDESARROLLO.-----Y POSTERIORMENTE CANCELADA  
POR LA ESCRITURA 3187 DE 03-11-2000 DE LA NOTARIA 5 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 03-11-2000.----ASOCIACION NACIONAL DE  
PENSIONADOS POR EL INSTITUTO DE SEGUROS SOCIALES-SECCIONAL SANTANDER "ANPICSS", ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA  
A RAMIREZ EFRAIN, SEGUN ESCRITURA 273 DE 09-04-91, NOTARIA DE GIRON, REGISTRADA EL 11-04-91; ACLARADA CON LA ESCRITURA 2311 DE  
02-09-94, NOTARIA DE GIRON, REGISTRADA EL 23-09-94..

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) CL 13 A # 14 - 19 EDIF MULTIFAMILIAR CHACON HERNANDEZ P H URB VILLANPISS II ETAPA APTO 401

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

300 - 355751

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 12-09-2016 Radicación: 2016-300-6-36283

Doc: ESCRITURA 919 DEL 14-07-2016 NOTARIA UNICA DE GIRON

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: CHACON FORERO CESAR**

**CC# 5659792 X**

**A: HERNANDEZ TORRES BARBARA OLIVA**

**CC# 63353189 X**



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

**Certificado generado con el Pin No: 240321801391469550**

**Nro Matrícula: 300-407044**

Pagina 3 TURNO: 2024-300-1-65865

Impreso el 21 de Marzo de 2024 a las 09:23:21 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

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 02-11-2017 Radicación: 2017-300-6-45584

Doc: ESCRITURA 1382 DEL 18-10-2017 NOTARIA UNICA DE GIRON

VALOR ACTO: \$10,000,000

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA

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

DE: CHACON FORERO CESAR

CC# 5659792

**A: HERNANDEZ TORRES BARBARA OLIVA**

**CC# 63353189 X 50%**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 21-07-2022 Radicación: 2022-300-6-28057

Doc: ESCRITURA 898 DEL 12-07-2022 NOTARIA PRIMERA DE SOCORRO

VALOR ACTO: \$30,400,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (NOVIS)

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

DE: HERNANDEZ TORRES BARBARA OLIVA

CC# 63353189

**A: ASOCIACION PARA EL DESARROLLO Y MEJORAMIENTO DE VIDA DE MADRES CABEZA DE FAMILIA Y DESPOSEIDOS EN GENERAL SIGLA  
CAMINOS DE PAZ**

**NIT# 9005723762 X**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 08-08-2023 Radicación: 2023-300-6-26021

Doc: ESCRITURA 729 DEL 01-08-2023 NOTARIA PRIMERA DE SOCORRO

VALOR ACTO: \$32,800,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (NOVIS)

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

**DE: ASOCIACION PARA EL DESARROLLO Y MEJORAMIENTO DE VIDA DE MADRES CABEZA DE FAMILIA Y DESPOSEIDOS EN GENERAL SIGLA  
CAMINOS DE PAZ**

**NIT# 9005723762**

**A: ANGULO CHACON EDUARDO**

**CC# 91131867 X**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 29-08-2023 Radicación: 2023-300-6-28465

Doc: ESCRITURA 2114 DEL 22-08-2023 NOTARIA PRIMERA DE PIEDECUESTA

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: ANGULO CHACON EDUARDO

CC# 91131867 X

**A: ROA RODRIGUEZ CARMEN DORILA**

**CC# 63395298**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 20-12-2023 Radicación: 2023-300-6-42602

Doc: ESCRITURA 3703 DEL 18-12-2023 NOTARIA PRIMERA DE PIEDECUESTA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTÍA ESCRITURA  
N°2114 DE 22/08/2023

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



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

Certificado generado con el Pin No: 240321801391469550

Nro Matrícula: 300-407044

Pagina 4 TURNO: 2024-300-1-65865

Impreso el 21 de Marzo de 2024 a las 09:23:21 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

DE: ROA RODRIGUEZ CARMEN DORILA

CC# 63395298

A: ANGULO CHACON EDUARDO

CC# 91131867

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 20-12-2023 Radicación: 2023-300-6-42602

Doc: ESCRITURA 3703 DEL 18-12-2023 NOTARIA PRIMERA DE PIEDECUESTA

VALOR ACTO: \$60,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (NOVIS)

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

DE: ANGULO CHACON EDUARDO

CC# 91131867

A: CHAPETA GERMAN

CC# 13844567 X 100%

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*7\*

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: 2024-300-1-65865

FECHA: 21-03-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

ZAINE SUSANA AWAD LOPEZ

REGISTRADORA PRINCIPAL (E)