



QR validez del avalúo



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

AVALUO: LRCAJA-1120560810

Fecha del avalúo		Fecha de visita	03/05/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CALLE 15 # 0-53 SEGUNDO PISO - APARTAMENTO DOSCIENTOS UNO (201) EDIFICIO ISABELA- PROPIEDAD HORIZONTAL URBZANIZACION		
Barrio	Brisas de Primavera II		
Ciudad	Piedecuesta		
Departamento	Santander		
Propietario	SEPULVEDA QUINTERO EVER		

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: EDWIN DAVID VALDERRAMA VACA

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 **SEPULVEDA QUINTERO EVER** ubicado en la CALLE 15 # 0-53 SEGUNDO PISO - APARTAMENTO DOSCIENTOS UNO (201) EDIFICIO ISABELA- PROPIEDAD HORIZONTAL URBZANIZACION Brisas de Primavera II, de la ciudad de Piedecuesta.

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

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$83,258,927.52 pesos m/cte (Ochenta y tres millones doscientos cincuenta y ocho mil novecientos veintisiete).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

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

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

Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apto 201	32.16	M2	\$2,588,897.00	100.00%	\$83,258,927.52
TOTALES					100%	\$83,258,927

Valor en letras
Ochenta y tres millones doscientos cincuenta y ocho mil novecientos veintisiete Pesos Colombianos

Perito actuante



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

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	359.7374
Integral	0	2,592,000	Valor del avalúo en UVR	231,443.62
Proporcional	0	83,258,927	Valor asegurable	83,258,927
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía	Favorable			
Observación calificación	El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14			
Observación	Jurídica: Áreas tomadas de Escritura pública N° 978 con fecha de 29/05/2019 de la notaria única de Bucaramanga, certificado de libertad y tradición N° 314-78929 con fecha de 13/04/2024. La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Garaje: El inmueble no cuenta con garaje. Entorno: El inmueble está rodeado de proyectos de vivienda, corredores comerciales, centros educativos, parques, zonas verdes, zonas recreativas, vías principales y cerca al centro del municipio, con permanente movilización de transporte urbano. Las vías de acceso, andenes y sardineles se encuentran en muy buen estado. Propiedad horizontal: Escritura: 2453, Fecha escritura: 30/11/2018, Notaría escritura: Unica, Ciudad escritura: Piedecuesta, Administración: No Aplica, Total unidades: 1 UND / PH: 3 UNDS, Ubicación: Exterior, Nro. Pisos: 3, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Calefacción: Si, Planta eléctrica: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0 Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno			

Acabados: Acabados en buen estado de conservación. Se evidencia una correcta distribución de sus dependencias.

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

GENERAL					
Código	LRCAJA-1120560810	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	EDWIN DAVID VALDERRAMA VACA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1120560810	Teléfono	3203551174
Email	jazminnavarroacosta@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	SEPULVEDA QUINTERO EVER				
Tipo identificación	C.C.	Documento	9692840	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CALLE 15 # 0-53 SEGUNDO PISO - APARTAMENTO DOSCIENTOS UNO (201) EDIFICIO ISABELA- PROPIEDAD HORIZONTAL URBZANIZACION				
Conjunto	Edificio Isabela PH				
Ciudad	Piedecuesta	Departamento	Santander	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	Brisas de Primavera II	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interes Prioritario	Sometido a PH	Si
Observación	El inmueble objeto de avalúo es el apartamento 201, ubicado en la Calle 15 # 0 – 53 Edificio Isabela, Barrio Brisas de Primavera del municipio de Piedecuesta, departamento de Santander.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	201																				
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																		
Justificación de Metodología	Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997 ; se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.																						
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>44.48</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>32.16</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	44.48	AREA PRIVADA	M2	32.16	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA</td><td>M2</td><td>32</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>PESOS</td><td>\$ 22.026.000</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA	M2	32	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 22.026.000
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																					
AREA CONSTRUIDA	M2	44.48																					
AREA PRIVADA	M2	32.16																					
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																					
AREA	M2	32																					
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 22.026.000																					
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>32.16</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	32.16	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>32.16</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	32.16						
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																					
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	32.16																					
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																					
AREA PRIVADA VALORADA	M2	32.16																					
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias																						
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.																						
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.																						
Reglamentación urbanística:	Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 2453 DEL 30-11-2018 NOTARIA UNICA DE PIEDECUESTA Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: ACUERDO 012 DE 30 DE NOVIEMBRE 2020																						

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
978	EscrituraDePropiedad	29/05/2019	Unica	Piedecuesta

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
314-78929	13/04/2024	32,21	Sin Información	Apartamento 201

Observación

Áreas tomadas de Escritura pública N° 978 con fecha de 29/05/2019 de la notaria única de Bucaramanga, certificado de libertad y tradición N° 314-78929 con fecha de 13/04/2024.
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 garaje.

DEL ENTORNO

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

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	300-400	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	300-400	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	300-400	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	300-400	Tipo de vía	Vía de acceso vehicular.	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	300-400			

IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	El inmueble está rodeado de proyectos de vivienda, corredores comerciales, centros educativos, parques, zonas verdes, zonas recreativas, vías principales y cerca al centro del municipio, con permanente movilización de transporte urbano. Las vías de acceso, andenes y sardineles se encuentran en muy buen estado.				

PROPIEDAD HORIZONTAL					
Escritura de Propiedad Horizontal	2453		Fecha escritura	30/11/2018	
Notaria escritura	Unica		Ciudad escritura	Piedecuesta	
Valor administración	No Aplica	Total unidades	1 UND / PH: 3 UNDS	Terraza comunal	No
Ubicación	Exterior	# Pisos edificio	3	Porteria	No
Horario vigilancia	0 horas	Tanque	Si	Cancha	No
Zonas verdes	No	Shut	No	Citófono	No
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No

Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	No
Bicicletero	No	Garaje visitante	No	Golfito	No
Calefacción	Si	Planta eléctrica	Si	Jardín infantil	No
Piscinas	Si	Ascensores	No	#Ascensores	0
#Sotanos	0				
Observación	Escritura: 2453, Fecha escritura: 30/11/2018, Notaría escritura: Unica, Ciudad escritura: Piedecuesta, Administración: No Aplica, Total unidades: 1 UND / PH: 3 UNDS, Ubicación: Exterior, Nro. Pisos: 3, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Calefacción: Si, Planta eléctrica: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Porticos:Vigas_Columnas		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de barro
Fachada	otro	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Casa Continua	Otro tipologia vivienda	
Año construcción	2018	Edad Inmueble	6 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	0	Habitaciones	3
Closet	3	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

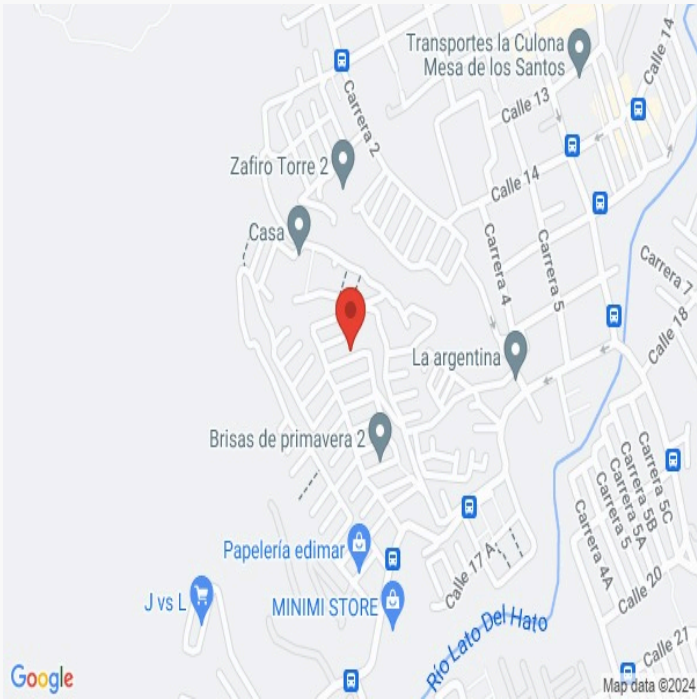
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

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. Se evidencia una correcta distribución de sus dependencias.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CALLE 15 # 0-53 SEGUNDO PISO - APARTAMENTO DOSCIENTOS UNO (201) EDIFICIO ISABELA- PROPIEDAD HORIZONTAL URBZANIZACION | Brisas de Primavera II | Piedecuesta | Santander



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 6.979380807993457
GEOGRAFICAS : 6° 58' 45.7716''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.05382141549234
GEOGRAFICAS : 73° 3' 13.755''

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS
1	Barrio Palermo	1	\$125,000,000	0.95	\$118,750,000	0	\$	0
2	Barrio Villas de Navarra	3	\$125,000,000	0.95	\$118,750,000	0	\$	0
3	Barrio Palermo	5	\$150,000,000	0.97	\$145,500,000	0	\$	0
4	Barrio Centro	1	\$150,000,000	0.97	\$145,500,000	0	\$	0
5	conjunto Zafiro		\$82,000,000	0.97	\$79,540,000	0	\$	
Del inmueble		201		.	.	0		0

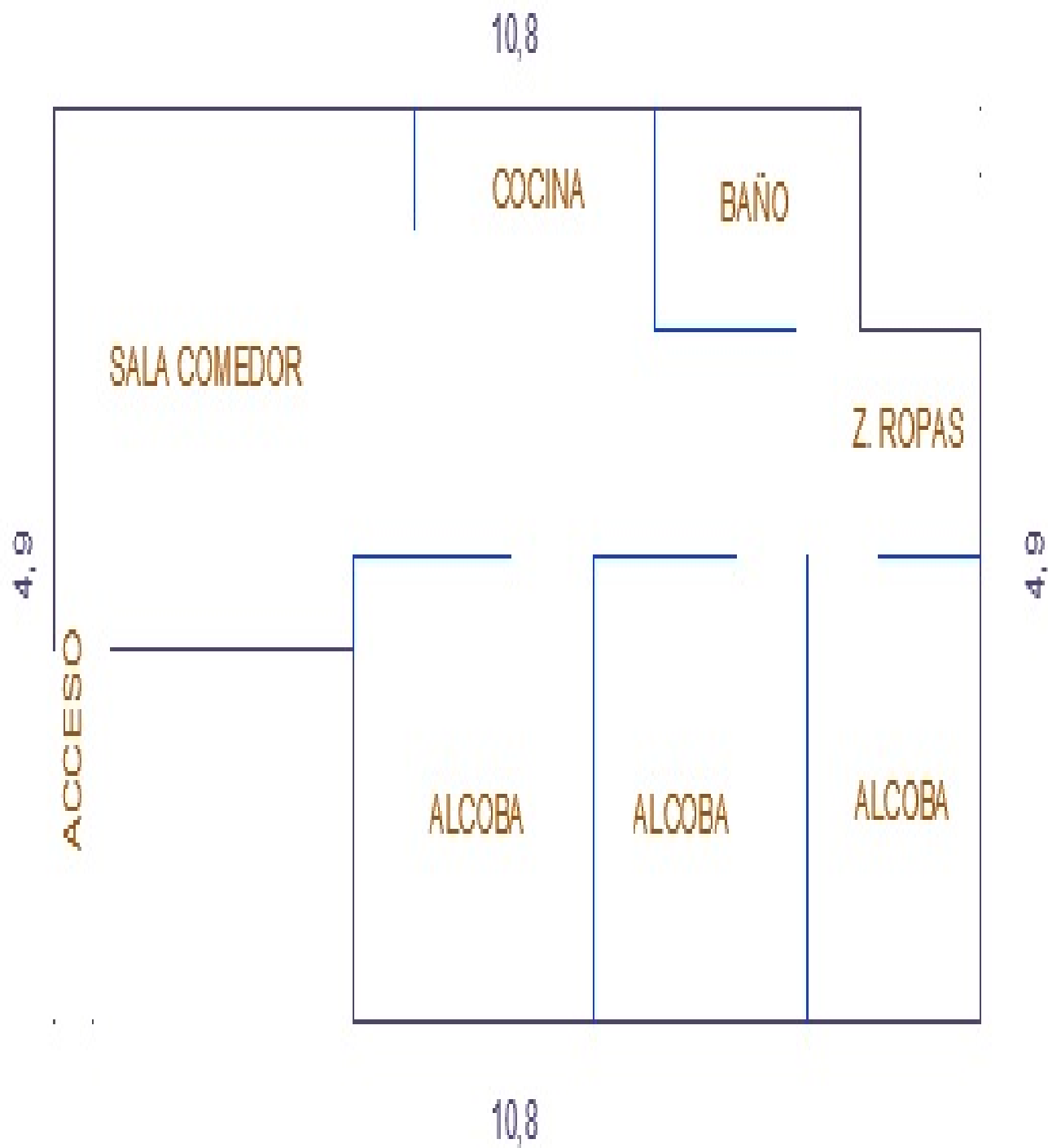
#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RE
1	7	48	44	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2
2	5	49	45	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2
3	6	60	56	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2
4	3	60	56	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2
5		40	33	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2
	6 años									
									PROMEDIO	\$2,58
									DES. STANDAR	\$108,
									COEF. VARIACION	4.17%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,696,902.94	TOTAL	\$86,732,398.55
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,480,890.72	TOTAL	\$79,785,445.43
VALOR TOTAL	\$83,258,927.52			

Observaciones:				
Enlaces:				
1- https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/palermo-et-1/piedecuesta/10143611?_gl=1*1h8axit*_up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwltKxBhDMARIsAG8KnqIv4D_csvelnohgun-nGcdoybqvFVO11JP3n3oQ3hMNZ9IQ4r1uacaAK0dEALw_wcB	2- https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/piedecuesta/piedecuesta/10687554?_gl=1*1m009d3*_up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwltKxBhDMARIsAG8KnqIv4D_csvelnohgun-nGcdoybqvFVO11JP3n3oQ3hMNZ9IQ4r1uacaAK0dEALw_wcB	3- https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/piedecuesta/piedecuesta/10535782?_gl=1*1ndg8d6*_up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwltKxBhDMARIsAG8KnqIv4D_csvelnohgun-nGcdoybqvFVO11JP3n3oQ3hMNZ9IQ4r1uacaAK0dEALw_wcB	4- https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/piedecuesta/piedecuesta/10279140?_gl=1*1ndg8d6*_up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwltKxBhDMARIsAG8KnqIv4D_csvelnohgun-nGcdoybqvFVO11JP3n3oQ3hMNZ9IQ4r1uacaAK0dEALw_wcB	5- https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/villas-del-rosario/piedecuesta/103691092?_gl=1*14kzrt4*_up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwltKxBhDMARIsAG8KnqIv4D_csvelnohgun-nGcdoybqvFVO11JP3n3oQ3hMNZ9IQ4r1uacaAK0dEALw_wcB

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS General

Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 2



FOTOS General

Habitación 3



Habitación 3



Baño Social 1



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El 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-1120560810



PIN de Validación: b5e0Ude6



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) EDINSON RICARDO ESCOBAR GÁFARO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1102385271, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 08 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1102385271.

La RAA autoriza la expedición de este certificado al registro del señor(a) EDINSON RICARDO ESCOBAR GÁFARO en su actividad profesional inscrita en las siguientes categorías y alcances:

AVALUO: LRCAJA-1120560810 M.I.: 314-78929			
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 08 Abr 2018	Régimen Régimen de Transición	Fecha de actualización 28 Ene 2021	Régimen Régimen Acordado
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 26 Feb 2020	Régimen Régimen Acordado		
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 26 Feb 2020	Régimen Régimen Acordado		

Página 1 de 5



PIN de Validación: b5e0Ude


<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
26 Feb 2023Regimen
Régimen Acordado

RAA AVALUO: LRCAJA-1120560810 M.I.: 314-78929

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

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
26 Feb 2023Regimen
Régimen Acordado**Categoría 6 Inmuebles Especiales****Alcance**

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

Fecha de inscripción
26 Feb 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 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, 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, motocicletas, motocicletas, motocicletas, motocicletas y similares.

Fecha de inscripción
26 Feb 2023Regimen
Régimen Acordado



PIN de Validación: b6a00d4b

<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
26 Feb 2025

Régimen
Régimen Asociativo

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

RAA AVALUO: LRCAJA-1120560810 M.I.: 314-78929

Alcance

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

Fecha de Inscripción
26 Feb 2025

Régimen
Régimen Asociativo

Categoría 10 Samovianias y Animales

Alcance

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

Fecha de Inscripción
26 Feb 2025

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
26 Feb 2025

Régimen
Régimen Asociativo

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

	 RAA Registro Abierto de Avaluadores https://www.raa.org.co	 ASOCIACIÓN NACIONAL DE AVALUADORES https://www.ana.org.co Calle 99 No 7A - 37. 050.300 Bogotá D.C. - Colombia Líneas gratuitas de atención A.N.A. En Bogotá: 595 67 60 A Nivel Nacional: 01-8000 422 840
PIN de Validación: b5e0Ude6		
Fecha de Inscripción 26 Feb 2020	Régimen Régimen Presidencial	
Categoría 13 Intangibles Especiales Alcance • Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos hereditales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las cláusulas anteriores. RAA AVALUO: LRCAJA-1120560810 M.I.: 314-78929 Régimen Presidencial		
Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:		
• Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 31 de Octubre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.		
NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA		
Los datos de contacto del Avaluador son:		
Ciudad: PIEDECUESTA, SANTANDER Dirección: MANZANA Y CASA 975 BARRIO PASEO CATALUÑA Teléfono: 3048 108284 Correo Electrónico: arasga86@yahoo.com		
Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación: Técnico Laboral Por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación - Corporación Técnica y Empresarial Kalzan		
Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(los) señor(ES) EDINSON RICARDO ESCOBAR GÁFARO, identificado(s) con Cédula de ciudadanía No. 1102365271		
El(los) señor(ES) EDINSON RICARDO ESCOBAR GÁFARO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.		
Página 4 de 5		



PIN de Validación: b5e0Uat6


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


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 acá contenida y la que reporta la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Auto regulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b5e0Uat6

RAA AVALUO: LRCAJA-1120560810 M.I.: 314-78929

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 2023, vigencia de 90 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: Alexandra Suarez
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 240413477992535899

Nro Matrícula: 314-78929

Pagina 1 TURNO: 2024-314-1-17720

Impreso el 13 de Abril de 2024 a las 06:26:13 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 314 - PIEDECUESTA DEPTO: SANTANDER MUNICIPIO: PIEDECUESTA VEREDA: BARROBLANCO

FECHA APERTURA: 18-12-2018 RADICACIÓN: 2018-314-6-12034 CON: ESCRITURA DE: 30-11-2018

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

SEGUNDO PISO - APARTAMENTO DOSCIENTOS UNO (201) EDIFICIO ISABELA- PROPIEDAD HORIZONTAL URBANIZACION BRISAS DE PRIMAVERA II con area de PRIVADA CONSTRUIDA 32.16 MTS2 coeficiente de propiedad 32.21% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 2453, 2018/11/30, NOTARIA UNICA PIEDECUESTA. 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:

4. - ESCRITURA 390 DEL 8/3/2018 NOTARIA UNICA 1 DE PIEDECUESTA REGISTRADA EL 14/3/2018 POR COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA DE: JOSE DEL CARMEN LEON SANCHEZ , A: MARGEN PEREZ PEDRAZA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-50385 .-- 3. - ESCRITURA 1715 DEL 3/7/2009 NOTARIA UNICA 1 DE PIEDECUESTA REGISTRADA EL 1/9/2009 POR COMPRAVENTA DE: ASOCIACION DE VIVIENDA POPULAR POR AUTOCONSTRUCCION Y AYUDA MUTUA-ASOVIPOPULAR- , A: JOSE DEL CARMEN LEON SANCHEZ , A: MARGEN PEREZ PEDRAZA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-50385 .-- 2. - ESCRITURA 2321 DEL 8/10/2008 NOTARIA UNICA 1 DE PIEDECUESTA REGISTRADA EL 14/10/2008 POR ACLARACION A: ASOCIACION DE VIVIENDA POPULAR POR AUTOCONSTRUCCION Y AYUDA MUTUA-ASOVIPOPULAR- , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-50385 .-- 1. - ESCRITURA 2291 DEL 3/10/2008 NOTARIA UNICA 1 DE PIEDECUESTA REGISTRADA EL 14/10/2008 POR RELOTEO A: ASOCIACION DE VIVIENDA POPULAR POR AUTOCONSTRUCCION Y AYUDA MUTUA-ASOVIPOPULAR- , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-50385 .--

COMPLEMENTACION:LOTEO:REGISTRO 14/10/2008, ESCRITURA 2291, 03/10/2008, NOTARIA UNICA DE PIEDECUESTA. A: ASOCIACION DE VIVIENDA POPULAR POR AUTOCONSTRUCCION Y AYUDA MUTUA-ASOVIPOPULAR. ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD: REGISTRO 25/09/2008, ESCRITURA 2677, 21/08/2008, NOTARIA DECIMA DE BUCARAMANGA. DE: ARIAS FRANCO NANCY. ASOCIACION DE VIVIENDA POPULAR POR AUTOCONSTRUCCION Y AYUDA MUTUA-ASOVIPOPULAR. BASTOS BLANCO RICARDO. BOHORQUEZ ORTIZ JUAN DE DIOS. GRIMALDOS DE PRADA MARIA TRINIDAD. HERNANDEZ BUENO JOSE SEVERO. HERNANDEZ LEON CESAR AUGUSTO. HERNANDEZ LEON JOHN EDISON. HERNANDEZ HERNANDEZ YENNY ALEXANDRA. JAIMES JEREZ JOSE ANTONIO. NIÑO PRIETO ORLANDO. OVIEDO HERNANDEZ ALVARO. QUINTERO PRADA PEDRO. SUAREZ PEREZ JULIO ALEXIS. TRIANA MEDINA CRISTOBAL. VERA SARMIENTO LUZ MARLENY. VERA VERA VICTOR JULIO. A: ASOCIACION DE VIVIENDA POPULAR POR AUTOCONSTRUCCION Y AYUDA MUTUA-ASOVIPOPULAR. COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: REGISTRO 5/8/2008, ESCRITURA 326, 8/7/2008, NOTARIA ONCE DE BUCARAMANGA. DE: JAIMES JEREZ JOSE ANTONIO. A: VERA SARMIENTO LUZ MARLENY. COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: REGISTRO 22/5/2008. ESCRITURA 1025, 9/5/2008, NOTARIA UNICA DE PIEDECUESTA. DE: ORDOÑEZ ESCORCIA ISABEL MARIA. A: QUINTERO PRADA PEDRO. COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: REGISTRO 14/5/2008, ESCRITURA 983, 2/5/2008, NOTARIA UNICA DE PIEDECUESTA. DE: REGUEROS MANCILLA MERCEDES. A: GRIMALDOS DE PRADA MARIA TRINIDAD. COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: REGISTRO 4/10/2007, ESCRITURA 3038, 3/10/2007, NOTARIA DECIMA DE BUCARAMANGA. DE: BOHORQUEZ ORTIZ JUAN DE DIOS. A: TRIANA MEDINA CRISTOBAL. COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: REGISTRO 25-06-07, ESCRITURA 1784, 19-06-07, NOTARIA 10 BUCARAMANGA. DE: CASTRO CABALLERO ARMANDO. A: SUAREZ PEREZ JULIO ALEXIS. COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: REGISTRO 05-06-07, ESCRITURA 1173, 15-05-07, NOTARIA PIEDECUESTA. DE: NIÑO PINZON MERCEDES A: VERA VERA VICTOR JULIO. COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: REGISTRO 29-05-07, ESCRITURA 1262, 30-04-07, NOTARIA 10 BUCARAMANGA. DE: CASTRO CABALLERO ARMANDO. A: HERNANDEZ BUENO JOSE SEVERO. HERNANDEZ LEON JOHN EDINSSON Y HERNANDEZ LEON CESAR AUGUSTO. COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA:



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

Certificado generado con el Pin No: 240413477992535899

Nro Matrícula: 314-78929

Pagina 2 TURNO: 2024-314-1-17720

Impreso el 13 de Abril de 2024 a las 06:26:13 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

REGISTRO 09-03-07, ESCRITURA 653,06-03-07, NOTARIA 10 BUCARAMANGA. DE: AMAYA ROMERO YULEIMY. A: REGUEROS MANCILLA MERCEDES.
COMRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: REGISTRO 21-02-07, ESCRITURA 414,14-02-07, NOTARIA 10 BUCARAMANGA. DE: AMAYA ROMERO
YULEIMY. A: HERNANDEZ HERNANDEZ YENNY ALEXANDRA. COMRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: REGISTRO 27-12-06, ESCRITURA 3637,14-12-
06, NOTARIA 10 BUCARAMANGA. DE: ORDOÑEZ ESCORCIA ISABEL MARIA. A: BOHORQUEZ ORTIZ JUAN DE DIOS. COMRAVENTA DERECHOS DE
CUOTA: REGISTRO 12-12-06, ESCRITURA 3528,06-12-06, NOTARIA 10 BUCARAMANGA. DE: ORDOÑEZ ESCORCIA ISABEL MARIA. A: BOHORQUEZ
ORTIZ JUAN DE DIOS. COMRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: REGISTRO 22-11-06, ESCRITURA 3005,30-10-06, NOTARIA 10 BUCARAMANGA. DE:
AMAYA ROMERO YULEIMY. A: NIÑO PRIETO ORLANDO. COMRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: REGISTRO 26-07-06, ESCRITURA 1642,19-07-06,
NOTARIA PIEDECUESTA. DE: CARVAJAL GARZON CARLOS ARTURO. A: ASOCIACION DE VIVIENDA POPULAR POR AUTOCONSTRUCCION Y AYUDA
MUTUA- ASOVIPOPULAR. COMRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: REGISTRO 23-05-06, ESCRITURA 1045,09-05-06, NOTARIA 10 BUCARAMANGA.
DE: JAIMES JEREZ JOSE ANTONIO. A: ORDOÑEZ ESCORCIA ISABEL MARIA. COMRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: REGISTRO 23-05-06,
ESCRITURA 1044,09-05-05, NOTARIA 10 BUCARAMANGA. DE: JAIMES JEREZ JOSE ANTONIO. A: ORDOÑEZ ESCORCIA ISABEL MARIA.
COMRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: REGISTRO 25-04-06, ESCRITURA 866,20-04-06, NOTARIA 10 BUCARAMANGA. DE: JAIMES JEREZ JOSE
ANTONIO. A: AMAYA ROMERO YULEIMY. COMRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: REGISTRO 16-03-06, ESCRITURA 554,15-03-06, NOTARIA 10
BUCARAMANGA. DE: JAIMES JEREZ JOSE ANTONIO. A: BASTO BLANCO RICARDO. COMRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: REGISTRO 28-11-05,
ESCRITURA 2265,30-09-05, NOTARIA 10 BUCARAMANGA. DE: NIÑO PINZON MERCEDES. A: ARIAS FRANCO NANCY. COMRAVENTA DERECHOS DE
CUOTA: REGISTRO 24-11-05, ESCRITURA 2284,30-10-05, NOTARIA 10 BUCARAMANGA. DE: NIÑO PINZON MERCEDES. A: CASTRO CABALLERO
ARMANDO. COMRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: REGISTRO 24-11-05, ESCRITURA 2266,30-09-05, NOTARIA 10 BUCARAMANGA. DE: NIÑO
PINZON MERCEDES. A: OVIEDO HERNANDEZ ALVARO. COMRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: REGISTRO 24-11-05, ESCRITURA 2274,30-10-05,
NOTARIA 10 BUCARAMANGA. DE: NIÑO PINZON MCERCEDES. A: CARVAJAL GARZON CARLOS ARTURO. COMRAVENTA DERECHOS DE CUOTA:
REGISTRO 23-11-05, ESCRITURA 2282,03-10-05, NOTARIA 10 BUCARAMANGA. DE: NIÑO PINZON MERCEDES. A: JAIMES JEREZ JOSE ANTONIO.
LIQUIDACION SOCIEDAD CONYUGAL:REGISTRO 18-11-93.ESCRITURA 2330,25-08-93.NOTARIA 6 BUCARAMANGA.DE:RONDON CASTRO SAUL Y
NIÑO DE RONDON MERCEDES.A:NIÑO DE RONDON MERCEDES. ACLARACION ESCRITURA 1860,09-07-93:REGISTRO 18-11-93.ESCRITURA 2330,25-
08 NOTARIA 6 BUCARAMANGA. A:RONDON CASTRO SAUL. LIQUIDACION SOCIEDAD CONYUGAL:REGISTRO 09-08-93.ESCRITURA 1860,09-07-93
NOTARIA 6 BUCARAMANGA.DE:RONDON CASTRO SAUL.NIÑO DE RONDON MERCEDES.A:RONDON CASTRO SAUL.NIÑO DE RONDON MERCEDES.
AUTORIZACION ENAJENARA CANCELACION REGIMEN UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR:REGISTRO 29-04-93.RESOLUCION 309,11-03-
93.INCORA.BUCARAMANGA.DE.INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA INCORA. A:RONDON CASTRO SAUL. PROHIBICION PARA
ENAJENARA SIN AUTORIZACION DEL INCORA:REGISTRO 15-06-77.RESOLUCION 339,24-05-77.INCORA BUCARAMANGA.DE:INSTITUTO
COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA INCORA.A:RONDON CASTRO SAUL ADJUDICACION PARA UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR:REGISTRO 15-06-
77.RESOLUCION 339,24 05-77. INCORA.BUCARAMANGA.DE:INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA INCO RA.A:RONDON CASTRO
SAUL COMRAVENTA:REGISTRO 14-07-72.ESCRITURA 2586,07-07-72.NOTARIA 2 BUCARAMANGA DE:LA COMUNIDAD DE NUESTRA SEÑORA DE LA
CARIDAD DEL BUEN PASTRO.A:INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA INCORA.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL



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

Certificado generado con el Pin No: 240413477992535899

Nro Matrícula: 314-78929

Pagina 3 TURNO: 2024-314-1-17720

Impreso el 13 de Abril de 2024 a las 06:26:13 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

1) CALLE 15 # 0-53 SEGUNDO PISO - APARTAMENTO DOSCIENTOS UNO (201) EDIFICIO ISABELA- PROPIEDAD HORIZONTAL URBZANIZACION
BRISAS DE PRIMAVERA II

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

314 - 50385

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 07-12-2018 Radicación: 2018-314-6-12034

Doc: ESCRITURA 2453 DEL 30-11-2018 NOTARIA UNICA DE PIEDECUESTA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL RESOLUCION N°18-0186 11/09/2018,
V°B° 68547-2-18-0078PH DEL 26/10/2018 CURADURIA 2 DE PIEDECUESTA.

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

A: PEREZ PEDRAZA MARGEN

CC# 63474810 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 13-06-2019 Radicación: 2019-314-6-5269

Doc: ESCRITURA 978 DEL 29-05-2019 NOTARIA UNICA DE PIEDECUESTA VALOR ACTO: \$44,494,000

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: PEREZ PEDRAZA MARGEN

CC# 63474810

A: SEPULVEDA QUINTERO EVER

CC# 9692840 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 13-06-2019 Radicación: 2019-314-6-5269

Doc: ESCRITURA 978 DEL 29-05-2019 NOTARIA UNICA DE PIEDECUESTA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0311 CONDICION RESOLUTORIA EXPRESA SUBSIDIADA POR LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA
MILITAR Y DE POLICÍA, EL COMPRADOR SE COMPROMETE A NO ENAJENAR EL INMUEBLE EN EL TERMINO DE DOS AÑOS.

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

A: SEPULVEDA QUINTERO EVER

CC# 9692840 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 13-06-2019 Radicación: 2019-314-6-5269

Doc: ESCRITURA 978 DEL 29-05-2019 NOTARIA UNICA DE PIEDECUESTA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: BARRERA VALENCIA CLAUDIA

CC# 1063619607

A: SEPULVEDA QUINTERO EVER

CC# 9692840 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 14-02-2024 Radicación: 2024-314-6-1426



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

Certificado generado con el Pin No: 240413477992535899

Nro Matrícula: 314-78929

Pagina 4 TURNO: 2024-314-1-17720

Impreso el 13 de Abril de 2024 a las 06:26:13 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

Doc: ESCRITURA 1532 DEL 27-12-2023 NOTARIA SEGUNDA DE PIEDECUESTA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: BARRERA VALENCIA CLAUDIA

CC# 1063619607

A: SEPULVEDA QUINTERO EVER

CC# 9692840

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 14-02-2024 Radicación: 2024-314-6-1427

Doc: ESCRITURA 17 DEL 15-01-2024 NOTARIA SEGUNDA DE PIEDECUESTA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES CONDICIÓN RESOLUTORIA EXPRESA

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

A: SEPULVEDA QUINTERO EVER

CC# 9692840

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *6*

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: 2024-314-1-17720

FECHA: 13-04-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

OSMIN ALEXANDER SAAVEDRA LAGOS

REGISTRADOR SECCIONAL