



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-1077967736

## RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JUAN SEBASTIAN VANEGAS ROMERO
NIT / C.C CLIENTE	1077967736
DIRECCIÓN	CL 11 # 23 - 56 TRIBECCA 2 COND P H BARR LA MUTUALIDAD APTO 602
SECTOR	Urbano
BARRIO	La Mutualidad
CIUDAD	Bucaramanga
DEPARTAMENTO	Santander
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	EDINSON RICARDO ESCOBAR GAFARO
IDENTIFICACIÓN	1102365271

## ANTECEDENTES

FECHA VISITA	01/06/2024
FECHA INFORME	04/06/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	10 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	CLARO PEREZ EDWIN YESID						
NUM. ESCRITURA	AUTO. Escritura Resolucion	#NOTARIA	JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCION DE SENTENCIAS	FECHA	14/08/2023		
CIUDAD ESCRITURA	Bucaramanga		DEPTO	Santander			
CEDULA CATASTRAL	Sin Información						
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No Suministrada						
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	Tribecca Condominio						
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	149000	VRxM2	3913.84		
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0,8437						

M. INMOB.	N°
1300-386824	APARTAMENTO 602
MATRICULA	NRO. GARAJE
No Aplica	22

## OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto de avalúo es el apartamento 602, ubicado en la Calle 11 # 23 – 56 Tribeca 2 Condominio, Barrio La Mutualidad del municipio de Bucaramanga, departamento de Santander.

## ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Salón	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Normal	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpintería	Normal	Bueno.

## DOTACIÓN COMUNAL

Portería	Si	Bicicletero	No	Acensores	Si
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardínInfantil	No
PlantaElect.	Si	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	Si	Gimnasio	No	BombaEyectora	Si
Portería	Si	Tanque	Si	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	Si	Citofono	Si
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 152,780,582

VALOR ASEGURABLE \$ COP 152,780,582

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Sí

## Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

## NOMBRES Y FIRMAS

 EDINSON RICARDO ESCOBAR GAFARO  
 Perito Actuante  
 C.C: 1102365271  
 RAA: AVAL-1102365271

  
 Los Rosales Constructora Inmobiliaria  
 S.A.S.  
 Nombre de la firma

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

## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	1 UND / PH: 75 UNDS
Garajes	Si tiene <b>No.</b> 1
Tipo de Garaje	Común uso exclusivo

Inmueble sometido a Régimen de Propiedad Horizontal. El municipio está reglamentado según el Acuerdo 011 de 21 de mayo de 2014. "Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial de segunda generación del Municipio de Bucaramanga 2014 – 2027".

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	41.41	AVALUO	PESOS	\$ 58.478.000
AREA PRIVADA	M2	38.07	CATASTRAL 2024		

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	38.07	AREA PRIVADA VALORADA	M2	38.07

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 11 # 23 - 56 TRIBECCA 2 COND P H BARR LA MUTUALIDAD APTO 602 | La Mutualidad | Bucaramanga | Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura pública No. 6357, fecha: 04/12/2014, Notaría: Segunda y ciudad: Bucaramanga.

## SECTOR

<b>Uso predominante</b>	Otro
<b>Demandas / interés</b>	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	300-400
Escolar	Bueno	300-400
Asistencial	Bueno	300-400
Estacionamientos	Bueno	300-400
Áreas verdes	Bueno	300-400
Zonas recreativas	Bueno	300-400

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
<b>Andenes</b>	SI	Bueno
<b>Sardineles</b>	SI	Bueno
<b>Vias Pavimentadas</b>	SI	Bueno
<b>Transporte Público</b>	Bueno	

	Sector	Predio
Acueducto	SI	NO
Alcantarillado	SI	NO
Energía Eléctrica	SI	NO
Gas Natural	SI	NO

## Amoblamiento Urbano

## Paradero:

## Zonas verdes:

## Arborización:

NO

## Impact

### Cond. seguridad:

### Aquas servidas:

## INTRODUCCIÓN - ESTRUCTURA

<b>Estado de construcción</b>	Usada
<b>Tipo</b>	VIS vivienda de interes Social
<b>Avance(En construcción)</b>	100
<b>Estado de conservación</b>	Bueno
<b>Nº de pisos</b>	16
<b>Nº de sótanos</b>	4
<b>Vida útil</b>	100 años
<b>Vida remanente</b>	90
<b>Estructura</b>	Tradicional
<b>Material de Construcción</b>	Ladrillo
<b>Fecha de Remodelación</b>	
<b>Daños previos</b>	NO
<b>Ubicación</b>	Apartmento Exterior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2014

## Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física.

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)

**CUADRO DE VALORACIÓN**

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apto 602	38.07	M2	\$4,013,149.00	100.00%	\$152,780,582.43
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$152,780,582</b>

Valor en letras Ciento cincuenta y dos millones setecientos ochenta mil quinientos ochenta y dos Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL** **\$152,780,582**  
**OFERTA Y DEMANDA**

<b>Tiempo esperado de comercialización (Meses):</b>	12
<b>Perspectivas de valoración:</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
<b>Comportamiento Oferta y Demanda:</b>	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es baja.
<b>Actualidad edificadora:</b>	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

**SALVEDADES**

**Jurídica:** Áreas tomadas de AUTO. Del 14-08-2023 Juzgado Primero Civil del Circuito de Ejecución de Sentencias de Bucaramanga, certificado de libertad y tradición N° 300-386824 con fecha de 02/05/2024.

**Garaje:** El inmueble cuenta con el garaje N° 22 para moto de uso exclusivo.

**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: 6357, Fecha escritura: 04/12/2014, Notaría escritura: Segunda, Ciudad escritura: Bucaramanga, Administración: 149000, Total unidades: 1 UND / PH: 75 UNDS, Ubicación: Apartamento Exterior, Nro. Pisos: 16, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Nro. Sótanos: 4, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Closet: 2, Zona ropa: 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. El garaje, al ser común exclusivo, está liquidado integralmente en el valor del apto.

**EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA**

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

## MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Barrio Antonia Santos	10	\$150,000,000	0.95	\$142,500,000	1	\$	0	\$	\$4,071,428.57	300-3492404
2	Barrio Centro	5	\$162,000,000	0.95	\$153,900,000	1	\$	0	\$	\$4,050,000.00	316-5306129
3	Barrio San Alonso	5	\$130,000,000	0.95	\$123,500,000	1	\$	0	\$	\$3,983,870.97	316-6094004
4	Barrio San Alonso	6	\$125,000,000	0.95	\$118,750,000	1	\$	0	\$	\$3,958,333.33	301-2002618
5	ZONA		\$160,000,000	0.97	\$155,200,000	1	\$		\$	\$4,084,210.53	3204339180
6	TRIBECCA 2	6	\$220,000,000	0.97	\$213,400,000	1	\$		\$	\$3,743,859.65	3114988294
<b>Del inmueble</b>		<b>602</b>		.		1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	5	37	35	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,071,428.57
2	4	40	38	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,050,000.00
3	5	31	31	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,983,870.97
4	6	30	30	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,958,333.33
5		41	38	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,084,210.53
6		60	57	1.0	1.0	1.0	1.05	1.0	1.05	\$3,931,052.63
<b>10 años</b>										
								<b>PROMEDIO</b>	<b>\$4,013,149.34</b>	
								<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$63,884.30</b>	
								<b>COEF. VARIACION</b>	<b>1.59%</b>	

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$4,077,033.64	<b>TOTAL</b>	\$155,212,670.69
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$3,949,265.04	<b>TOTAL</b>	\$150,348,519.93
VALOR TOTAL	\$152,780,582.43			

Observaciones:

## Enlaces:

1-[https://www.fincaraz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/antonio-santos-centro/bucaramanga/1040686172\\_gle=11#hookat1-up#MQ\\_Aqclid=Cj0KCQiw9vqyBhCKARIaIilcMGNDJ0JKA4fJvmrZJ0e--FhHld5atDYZeUBLN86eP26xqJFEfaAu8bEALw\\_wcB](https://www.fincaraz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/antonio-santos-centro/bucaramanga/1040686172_gle=11#hookat1-up#MQ_Aqclid=Cj0KCQiw9vqyBhCKARIaIilcMGNDJ0JKA4fJvmrZJ0e--FhHld5atDYZeUBLN86eP26xqJFEfaAu8bEALw_wcB)2-[https://www.fincaraz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/cento/bucaramanga/78087147\\_gle=1#cyhav\\_up#MQ\\_Aqclid=Cj0KCQiw9vqyBhCKARIaIilcMGNDJ0JKA4fJvmrZJ0e--FhHld5atDYZeUBLN86eP26xqJFEfaAu8bEALw\\_wcB](https://www.fincaraz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/cento/bucaramanga/78087147_gle=1#cyhav_up#MQ_Aqclid=Cj0KCQiw9vqyBhCKARIaIilcMGNDJ0JKA4fJvmrZJ0e--FhHld5atDYZeUBLN86eP26xqJFEfaAu8bEALw_wcB)3-[https://www.fincaraz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/san-alonso/bucaramanga/106232317\\_gle=1#681tmr\\_up#MQ\\_Aqclid=Cj0KCQiw9vqyBhCKARIaIilcMGNDJ0JKA4fJvmrZJ0e--FhHld5atDYZeUBLN86eP26xqJFEfaAu8bEALw\\_wcB](https://www.fincaraz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/san-alonso/bucaramanga/106232317_gle=1#681tmr_up#MQ_Aqclid=Cj0KCQiw9vqyBhCKARIaIilcMGNDJ0JKA4fJvmrZJ0e--FhHld5atDYZeUBLN86eP26xqJFEfaAu8bEALw_wcB)4-[https://www.fincaraz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/san-alonso/bucaramanga/108825927\\_gle=1#bobjfe\\_up#MQ\\_Aqclid=Cj0KCQiw9vqyBhCKARIaIilcMGNDJ0JKA4fJvmrZJ0e--FhHld5atDYZeUBLN86eP26xqJFEfaAu8bEALw\\_wcB](https://www.fincaraz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/san-alonso/bucaramanga/108825927_gle=1#bobjfe_up#MQ_Aqclid=Cj0KCQiw9vqyBhCKARIaIilcMGNDJ0JKA4fJvmrZJ0e--FhHld5atDYZeUBLN86eP26xqJFEfaAu8bEALw_wcB)5-[https://www.fincaraz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/universidad/bucaramanga/10849545\\_gle=1#bobjfe\\_up#MQ\\_Aqclid=Cj0KCQiw9vqyBhCKARIaIilcMGNDJ0JKA4fJvmrZJ0e--FhHld5atDYZeUBLN86eP26xqJFEfaAu8bEALw\\_wcB](https://www.fincaraz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/universidad/bucaramanga/10849545_gle=1#bobjfe_up#MQ_Aqclid=Cj0KCQiw9vqyBhCKARIaIilcMGNDJ0JKA4fJvmrZJ0e--FhHld5atDYZeUBLN86eP26xqJFEfaAu8bEALw_wcB)6-[https://www.fincaraz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/universidad/bucaramanga/10068695\\_gle=1#bobjfe\\_up#MQ\\_Aqclid=Cj0KCQiw9vqyBhCKARIaIilcMGNDJ0JKA4fJvmrZJ0e--FhHld5atDYZeUBLN86eP26xqJFEfaAu8bEALw\\_wcB](https://www.fincaraz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/universidad/bucaramanga/10068695_gle=1#bobjfe_up#MQ_Aqclid=Cj0KCQiw9vqyBhCKARIaIilcMGNDJ0JKA4fJvmrZJ0e--FhHld5atDYZeUBLN86eP26xqJFEfaAu8bEALw_wcB)

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CL 11 # 23 - 56 TRIBECCA 2 COND P H BARR LA MUTUALIDAD  
APTO 602 | La Mutualidad | Bucaramanga | Santander

### COORDENADAS (DD)

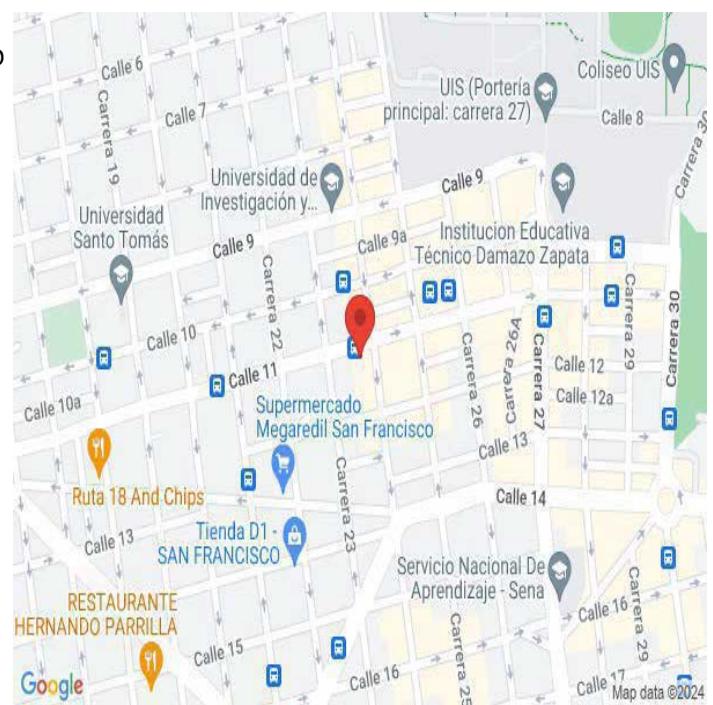
Latitud: 7.136297330285417

Longitud: -73.12364256941703

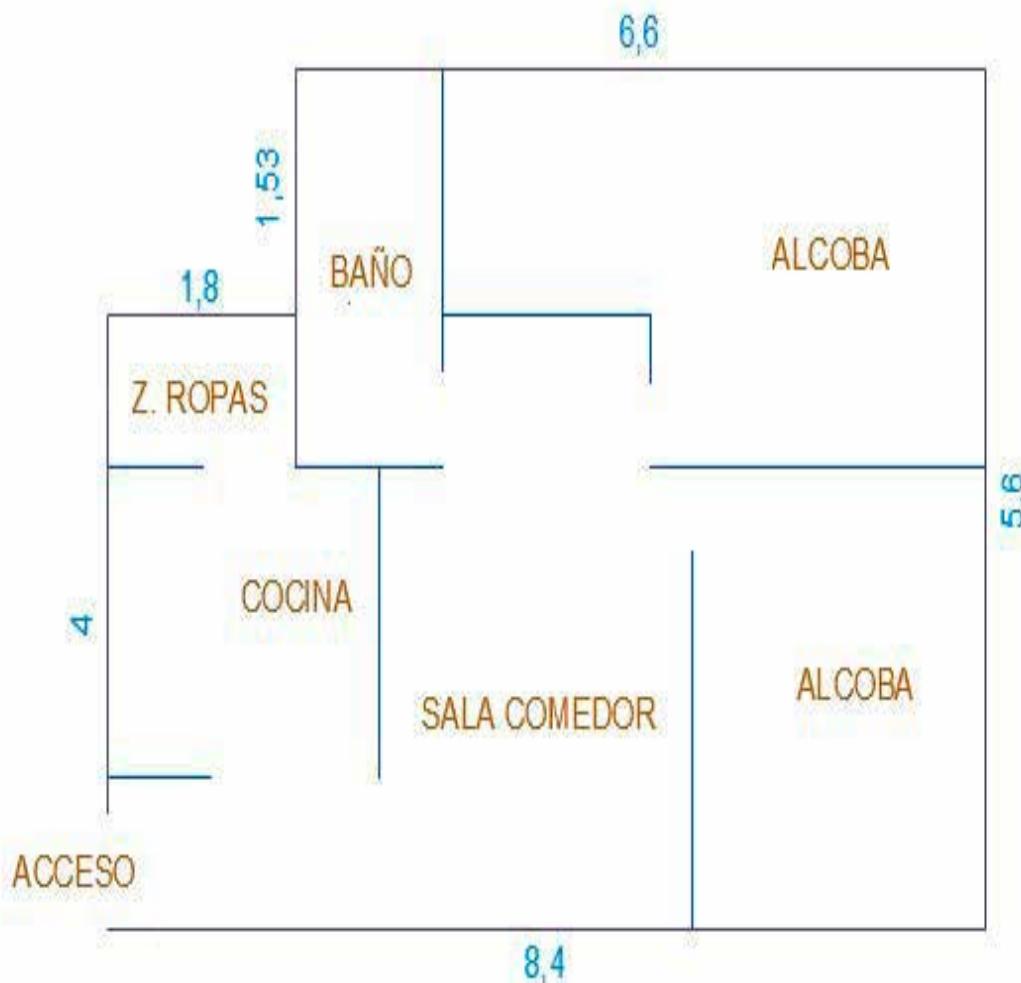
### COORDENADAS (DMS)

Latitud: 7° 8' 10.6686''

Longitud: 73° 7' 25.1148''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble

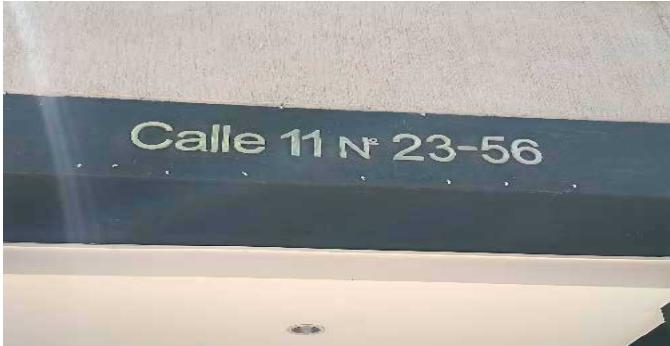


Fachada del Inmueble



## FOTOS General

Nomenclatura



Nomenclatura



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



## FOTOS General

Habitación 2



Habitación 2



Habitación 2



Baño Social 1



Garaje



## CRUCE CARTOGRÁFICO

### Areas o Documentos

centimetros (0,65 m), del punto 21 al punto 22, longitud aproximada de dieciocho centimetros (0,18 m) del punto 22 al punto 1, longitud aproximada de dos metros con noventa y cinco centimetros (2,95 m). Por el CENIT: De la Placa estructural que separa de Apartamento 702; Por el NADIR: Con la Placa estructural que separa del apartamento 502 .....

Le corresponde el folio de matricula Inmobiliaria número 300-386824 de la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga y se distingue en el catastro con el predio número 010600070133905 .....

**A este inmueble se le asigna el derecho al uso exclusivo del PARQUEADERO para MOTO No M22.....**

**PARAGRAFO:** No obstante la mención que acaba de hacerse en cuanto a la extensión superficialia del(los) inmueble(s) y la longitud de sus linderos, la venta se hace como cuerpo cierto.....

**LINDEROS GENERALES:** TRIBECCA 2 CONDOMINIO – PROPIEDAD HORIZONTAL, se levanta sobre un lote de terreno cuya denominación, ubicación,

ent  
régi  
ante  
corr  
obliq  
regl  
SEC  
enci  
es  
inm  
soci  
300  
esci  
Not:  
cop

## 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 valuador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología**, o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo él 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-1077967736**



PIN de Validación: ab0d0a40



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



## Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

### Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) EDINSON RICARDO ESCOBAR GÁFARO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1102365271, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 06 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1102365271.

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

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**06 Abr 2018**

Regimen  
**Regímen de Transición**

Fecha de actualización  
**28 Ene 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción  
**26 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**26 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: ab0d0a40

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

## Categoría 4 Obras de Infraestructura

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**26 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**26 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 6 Inmuebles Especiales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**26 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

### Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
**26 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: ab0d0a40

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

## Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**26 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

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

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**26 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semicuentos y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**26 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**26 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 12 Intangibles

### Alcance

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



PIN de Validación: ab0d0a40



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



Fecha de inscripción  
**26 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 13 Intangibles Especiales

#### Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción  
**26 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 31 de Octubre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

#### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: PIEDECUESTA, SANTANDER

Dirección: MANZANA T CASA 375 BARRIO PASEO CATALUÑA

Teléfono: 3046109294

Correo Electrónico: eresga85@yahoo.com

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

Técnico Laboral Por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación - Corporación Técnica y Empresarial Kaizen

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) EDINSON RICARDO ESCOBAR GÁFARO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1102365271

El(la) señor(a) EDINSON RICARDO ESCOBAR GÁFARO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN de Validación: ab0d0a40



<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 el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



#### PIN DE VALIDACIÓN

**ab0d0a40**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Junio del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

RAA AVALUO: LRCAJA 07706736 M.I.: 300-386824

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 240502163993810494**

**Nro Matrícula: 300-386824**

Página 1 TURNO: 2024-300-1-92143

Impreso el 2 de Mayo de 2024 a las 08:48:24 AM

#### **"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 última página

CÍRCULO REGISTRAL: 300 - BUCARAMANGA DEPTO: SANTANDER MUNICIPIO: BUCARAMANGA VEREDA: BUCARAMANGA

FECHA APERTURA: 03-02-2015 RADICACIÓN: 2015-300-6-2913 CON: ESCRITURA DE: 04-12-2014

CÓDIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

#### **DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

APARTAMENTO 602 con área de CONST. 41.41 M2. PRIV. 38.07 M2. coeficiente de propiedad 0.8437% cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 6357, 2014/12/04, NOTARIA SEGUNDA BUCARAMANGA. Artículo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

#### **AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

#### **COMPLEMENTACION:**

INRALE S.A., ADQUIRIO EL PREDIO QUE OCUPA EL EDIFICIO TRIBECCA 2 CONDOMINIO P.H. (LEY 675 DE 2001), ASI: SEGÚN LA ESCRITURA 4264 DE 17-09-2013 DE LA NOTARIA 2 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 26-09-2013, INRALE S.A., EFECTUO ENGLOBE.----.---ESTE TERRENO SE FORMO POR ENGLOBE DE TRES LOTES QUE INRALE S.A. EFECTUO, SEGÚN ESCRITURA 4264 DEL 17 DE SEPTIEMBRE DE 2013 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA. REGISTRADA EL 26 DE SEPTIEMBRE DE 2013. ---- INRALE S.A. ADQUIRIO LOS LOTES DE TERRENO PBJETO DEL ENGLOBE, ASI: 1.- LOTE DE TERRENO CON MATRICULA N° 300-14983 POR COMPRA QUE HIZO A BLANCO PORRAS MARIA JESUS, BLANCO PORRAS GERMAN, BLANCO PORRAS ELVIA, BLANCO PORRAS MARIA NIEVES, BLANCO PORRAS DANIEL, BLANCO PORRAS RITA, BLANCO PORRAS MARIA EUGENIA O EUGENIA Y PORRAS HERNANDO, SEGÚN ESCRITURA 3885 DEL 19 DE AGOSTO DE 2011 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA. REGISTRADA EL 1 DE SEPTIEMBRE DE 2011. ---- INRALE S.A. EFECTUO CORRECCIÓN DEL TITULO RESPECTO A LOS LINDEROS Y AREA ARTICULO 49 DEL DECRETO 2148 DE 1983, SEGÚN ESCRITURAS 4264 DEL 17 DE SEPTIEMBRE DE 2013 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA. REGISTRADA EL 26 DE SEPTIEMBRE DE 2013. ---- BLANCO PORRAS MARIA JESUS, BLANCO PORRAS GERMAN, BLANCO PORRAS ELVIA, BLANCO PORRAS MARIA NIEVES, BLANCO PORRAS DANIEL, BLANCO PORRAS RITA, BLANCO PORRAS MARIA EUGENIA O EUGENIA Y PORRAS HERNANDO ADQUIRIERON POR ADJUDICACION EN SUCESION QUE HICIERON A BLANCO PORRAS HIPOLITO, SEGÚN ESCRITURA 3910 DEL 27 DE JULIO DE 2011 DE LA NOTARIA SEPTIMA DE BUCARAMANGA. REGISTRADA EL 28 DE JULIO DE 2011. ---- BLANCO PORRAS MARIA JESUS, BLANCO PORRAS GERMAN, BLANCO PORRAS ELVIA, BLANCO PORRAS MARIA NIEVES, BLANCO PORRAS DANIEL, BLANCO PORRAS RITA, BLANCO PORRAS MARIA EUGENIA O EUGENIA, BLANCO PORRAS HIPOLITO Y PORRAS HERNANDO ADQUIRIERON POR ADJUDICACION EN SUCESION QUE HICIERON A PORRAS GARCIA OBDULIA, SEGÚN AUTO DEL 9 DE JUNIO DE 2000 DEL JUZGADO PRIMERO DE FAMILIA DE BUCARAMANGA. REGISTRADA EL 25 DE JUNIO DE 2008. ---- BLANCO PORRAS MARIA JESUS, BLANCO PORRAS MARIA NIEVES Y BLANCO PORRAS MARIA EUGENIA O EUGENIA ADQUIRIERON POR ADJUDICACION EN SUCESION QUE HICIERON A PORRAS GARCIA OBDULIA, SEGÚN SENTENCIA 999999999999 DEL 28 DE JUNIO DE 1978 DEL JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA. REGISTRADA EL 19 DE SEPTIEMBRE DE 1978. Y CANCELADA PROVIDENCIA JUDICIAL, SEGÚN SENTENCIA DEL 14 DE AGOSTO DE 1989 DEL JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA. REGISTRADA EL 25 DE ABRIL DE 2007. ---- MEDIDA CAUTELAR ---- DEMANDA CIVIL PROCESO ADELANTADO POR BLANCO PORRAS DANIEL Y PORRAS HERNANDO CONTRA BLANCO DE SANABRIA MARIA NIEVES, BLANCO PORRAS RITA, BLANCO VDA. DE CARDONA ELVIA, BLANCO PORRAS MARIA DE JESUS, BLANCO PORRAS HIPOLITO, BLANCO PORRAS MARIA EUGENIA Y BLANCO PORRAS GERMAN, SEGÚN OFICIO 1675 DEL 3 DE OCTUBRE DE 1981 DEL JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA. REGISTRADA EL 10 DE NOVIEMBRE DE 1981. Y CANCELADA, SEGÚN OFICIO 2052 DEL 18 DE JULIO DE 1990 DEL JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA. REGISTRADA EL 25 DE JULIO DE 1990. ---- BLANCO PORRAS MARIA JESUS EFECTUO INENAJENABILIDAD POR VALORIZACION, SEGÚN RESOLUCION ADMINISTRATIVA 065 DEL 4 DE MAYO DE 1988 DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE VALORIZACION MUNICIPAL DE BUCARAMANGA. REGISTRADA EL 17 DE AGOSTO DE 1988. Y CANCELADA, SEGÚN OFICIO 0858 DEL 31 DE AGOSTO DE 1988 DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE VALORIZACION MUNICIPAL DE BUCARAMANGA. REGISTRADA EL 7 DE SEPTIEMBRE DE 1988. ---- 2.-..... LOTE DE TERRENO CON MATRICULA N° 300-47797 POR COMPRA QUE HIZO A PINTO DE GOMEZ MARTHA CECILIA, SEGÚN ESCRITURA 3886 DEL 19 DE



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

**Certificado generado con el Pin No: 240502163993810494**

**Nro Matrícula: 300-386824**

Página 2 TURNO: 2024-300-1-92143

Impreso el 2 de Mayo de 2024 a las 08:48:24 AM

**"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

AGOSTO DE 2011 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA. REGISTRADA EL 1 DE SEPTIEMBRE DE 2011. ---- INRALE S.A. EFECTUO CORRECCIÓN DEL TITULO RESPECTO A LOS LINDEROS Y AREA ARTICULO 49 DEL DECRETO 2148 DE 1983, SEGÚN ESCRITURAS 4264 DEL 17 DE SEPTIEMBRE DE 2013 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA. REGISTRADA EL 26 DE SEPTIEMBRE DE 2013. ---- PINTO DE GOMEZ MARTHA CECILIA ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN SUCESION QUE HIZO A PINTO BERNAL ANTONIO Y TARAZONA DE PINTO MARIA ELISA, SEGÚN ESCRITURA 02428 DEL 13 DE AGOSTO DE 2007 DE LA NOTARIA DECIMA DE BUCARAMANGA. REGISTRADA EL 14 DE AGOSTO DE 2007. ---- PINTO BERNAL ANTONIO ADQUIRIO POR ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD QUE HIZO A PINTO BERNAL ANTONIO Y PINTO SAAVEDRA ANACLETO, SEGÚN ESCRITURA 1075 DEL 5 DE ABRIL DE 1957 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA. REGISTRADA EL 17 DE MAYO DE 1957. ---- PINTO BERNAL ANTONIO EFECTUO INENAJENABILIDAD POR VALORIZACION, SEGÚN RESOLUCION 065 DEL 4 DE MAYO DE 1988 DE LA VALORIZACION DE BUCARAMANGA. REGISTRADA EL 17 DE AGOSTO DE 1988. Y CANCELADA, SEGÚN OFICIO 6747 DEL 22 DE DICIEMBRE DE 1992 DE LA VALORIZACION MUNICIPAL DE BUCARAMANGA. REGISTRADA EL 29 DE DICIEMBRE DE 1992. ---- GRAVAMEN ---- HIPOTECA CONSTITUIDA POR PINTO BERNAL ANTONIO A FAVOR DE VEGA ANAYA MATILDE, SEGÚN ESCRITURA 3231 DEL 22 DE DICIEMBRE DE 1992 DE LA NOTARIA SEXTA DE BUCARAMANGA. REGISTRADA EL 29 DE DICIEMBRE DE 1992. Y CANCELADA, SEGÚN ESCRITURA 3749 DEL 22 DE DICIEMBRE DE 1993 DE LA NOTARIA SEXTA DE BUCARAMANGA. REGISTRADA EL 12 DE ENERO DE 1994. ---- GRAVAMEN ---- HIPOTECA CONSTITUIDA POR PINTO BERNAL ANTONIO A FAVOR DE MENDEZ BRAVO ALIRIO ANTONIO, SEGÚN ESCRITURA 4359 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 1994 DE LA NOTARIA SEXTA DE BUCARAMANGA. REGISTRADA EL 29 DE DICIEMBRE DE 1994. Y CANCELADA, SEGÚN ESCRITURA 2567 DEL 14 DE AGOSTO DE 1995 DE LA NOTARIA SEXTA DE BUCARAMANGA. REGISTRADA EL 16 DE AGOSTO DE 1995. ---- GRAVAMEN ---- HIPOTECA ABIERTA HASTA POR CONSTITUIDA POR PINTO BERNAL ANTONIO A FAVOR DE URIBE GOMEZ PEDRO JESUS, SEGÚN ESCRITURA 2604 DEL 16 DE AGOSTO DE 1995 DE LA NOTARIA SEXTA DE BUCARAMANGA. REGISTRADA EL 24 DE AGOSTO DE 1995. Y CANCELADA, SEGÚN ESCRITURA 1209 DEL 21 DE MAYO DE 2009 DE LA NOTARIA SEXTA DE BUCARAMANGA. REGISTRADA EL 27 DE MAYO DE 2009. ---- MEDIDA CAUTELAR ---- EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL RAD. 2004-0238 PROCESO ADELANTADO POR EMPRESA DE TELECOMUNICACIONES DE BUCARAMANGA S.A. E.S.P. TELEBUCARAMANGA CONTRA PINTO BERNAL ANTONIO, SEGÚN OFICIO 776 DEL 2 DE JUNIO DE 2004 DEL JUZGADO DIECISIETE CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA. REGISTRADO EL 13 DE OCTUBRE DE 2004. Y CANCELADO, SEGÚN OFICIO 839 DEL 9 DE MAYO DE 2007 DEL JUZGADO DIECISIETE CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA. REGISTRADO EL 28 DE MAYO DE 2007. ---- PINTO DE GOMEZ MARTHA CECILIA ADQUIRIO POR COMPRA DERECHOS Y ACCIONES SUC. DE MARIA ELISA TARAZONA DE PINTO Y ANTONIO PINTO BERNAL QUE HIZO A ACEVEDO PINTO FRANS SAUL, LIZARAZO DE SUAREZ ELSA, LIZARAZO TARAZONA ORLANDO Y PINTO TARAZONA JUAN JOSE, SEGÚN ESCRITURA 1643 DEL 5 DE JUNIO DE 2007 DE LA NOTARIA DECIMA DE BUCARAMANGA. REGISTRADA EL 8 DE JUNIO DE 2007. ---- ¿.....3.- LOTE DE TERRENO CON MATRICULA N° 300-84655 POR COMPRA QUE HIZO A REYES MARIA ISABEL, SEGÚN ESCRITURA 5190 DEL 31 DE OCTUBRE DE 2011 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA. REGISTRADA EL 1 DE NOVIEMBRE DE 2011. ---- REYES MARIA ISABEL ADQUIRIO POR COMPRA QUE HIZO A CAPACHO ACEVEDO OTILIA, SEGÚN ESCRITURA 514 DEL 23 DE FEBRERO DE 2007 DE LA NOTARIA DECIMA DE BUCARAMANGA. REGISTRADA EL 28 DE FEBRERO DE 2007. ---- CAPACHO ACEVEDO OTILIA ADQUIRIO POR COMPRA QUE HIZO A VALENCIA CARDENAS NUBIA ESPERANZA Y VILLAMIZAR RODRIGUEZ ORLANDO, SEGÚN ESCRITURA 2568 DEL 2 DE OCTUBRE DE 2006 DE LA NOTARIA DECIMA DE BUCARAMANGA. REGISTRADA EL 5 DE OCTUBRE DE 2006. ---- VALENCIA CARDENAS NUBIA ESPERANZA Y VILLAMIZAR RODRIGUEZ ORLANDO ADQUIRIERON POR



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 240502163993810494**

**Nro Matrícula: 300-386824**

Página 3 TURNO: 2024-300-1-92143

Impreso el 2 de Mayo de 2024 a las 08:48:24 AM

#### **"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

COMPRA QUE HICIERON A CAMPOS ANTOLINEZ STELLA Y JIMENEZ HERRERA LUIS EVELIO, SEGÚN ESCRITURA 759 DEL 19 DE ABRIL DE 2004 DE LA NOTARIA CUARTA DE BUCARAMANGA. REGISTRADA EL 17 DE MAYO DE 2004. ---- CAMPOS ANTOLINEZ STELLA Y JIMENEZ HERRERA LUIS EVELIO ADQUIRIERON POR COMPRA QUE HICIERON A HERNANDEZ LIZARAZO ANA VICTORIA, SEGÚN ESCRITURA 2282 DEL 10 DE DICIEMBRE DE 2003 DE LA NOTARIA CUARTA DE BUCARAMANGA. REGISTRADA EL 11 DE DICIEMBRE DE 2003 DE LA NOTARIA CUARTA DE BUCARAMANGA. REGISTRADA EL 11 DE DICIEMBRE DE 2003. ---- HERNANDEZ LIZARAZO ANA VICTORIA ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN SUCESION QUE HIZO A FORERO DANIEL, SEGÚN ESCRITURA 622 DEL 23 DE ABRIL DE 2003 DE LA NOTARIA CUARTA DE BUCARAMANGA. REGISTRADA EL 25 DE ABRIL DE 2003. ---- FORERO DANIEL Y HERNANDEZ LIZARAZO ANA VICTORIA ADQUIRIERON POR COMPRA QUE HICIERON A BECERRA FIGUEROA FANY Y RAMIREZ CARRIZOSA ERNESTO, SEGÚN ESCRITURA 40 DEL 8 DE ENERO DE 1987 DE LA NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA. REGISTRADA EL 14 DE ENERO DE 1987.

#### **DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) CL 11 # 23 - 56 TRIBECCA 2 COND P H BARR LA MUTUALIDAD APTO 602

#### **DETERMINACION DEL INMUEBLE:**

#### **DESTINACION ECONOMICA:**

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

300 - 369345

#### **ANOTACION: Nro 001 Fecha: 26-09-2013 Radicación: 2013-300-6-38570**

Doc: ESCRITURA 4264 DEL 17-09-2013 NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA.

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

**DE: INRALE S.A.**

**NIT# 8902122543 X**

**A: BCSC S.A.**

**NIT# 8600073354**

#### **ANOTACION: Nro 002 Fecha: 29-01-2015 Radicación: 2015-300-6-2913**

Doc: ESCRITURA 6357 DEL 04-12-2014 NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

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

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

**A: INRALE S.A.**

**NIT# 8902122543 X**

#### **ANOTACION: Nro 003 Fecha: 29-01-2015 Radicación: 2015-300-6-2914**

Doc: ESCRITURA 241 DEL 29-01-2015 NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION ESCRITURA 6357 DE 4/12/2014, CON RESPECTO A LA LICENCIA DE CONSTRUCCION Y VISTO BUENO PARA P-H.

#### **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: 240502163993810494**

**Nro Matrícula: 300-386824**

Página 4 TURNO: 2024-300-1-92143

Impreso el 2 de Mayo de 2024 a las 08:48:24 AM

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

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

**A: INRALE S.A.**

**NIT# 8902122543 X**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 28-03-2016 Radicación: 2016-300-6-11362

Doc: ESCRITURA 740 DEL 02-03-2016 NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$2,398,902

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES LIBERACION PARCIAL RESPECTO A ESTE INMUEBLE.HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA.ESCRITURA 4264 17/09/201

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

DE: BANCO CAJA SOCIAL NIT 860007335-4

**A: INRALE S.A.**

**NIT# 8902122543**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 28-03-2016 Radicación: 2016-300-6-11362

Doc: ESCRITURA 740 DEL 02-03-2016 NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$111,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA

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

DE: INRALE S.A.

**NIT# 8902122543**

**A: ORDOÑEZ DE RAMIREZ MYRIAM**

**CC# 37821764 X**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 28-03-2016 Radicación: 2016-300-6-11362

Doc: ESCRITURA 740 DEL 02-03-2016 NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: ORDOÑEZ DE RAMIREZ MYRIAM

**CC# 37821764 X**

**A: BANCO CAJA SOCIAL NIT 860007335-4**

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 19-02-2019 Radicación: 2019-300-6-5686

Doc: OFICIO 625 DEL 13-02-2019 JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL RAD 2018-00459-00

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

DE: BANCO CAJA SOCIAL BCSC NIT 860007335-4

**A: ORDOÑEZ DE RAMIREZ MYRIAM**

**CC# 37821764 X**

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 19-11-2019 Radicación: 2019-300-6-42286

Doc: OFICIO 7858 DEL 28-10-2019 JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCION DE SENTENCIAS DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION OFICIO 0625 DE 13-02-2019 JUZGADO OCTAVO CIVIL EL CIRCUITO DE BUCARAMANGA. EMBARGO



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 240502163993810494**

**Nro Matrícula: 300-386824**

Página 5 TURNO: 2024-300-1-92143

Impreso el 2 de Mayo de 2024 a las 08:48:24 AM

#### **"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

EJECUTIVO CON ACCION REAL. RADICADO: 2018-00459-00

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

DE: BANCO CAJA SOCIAL BCSC NIT 860007335-4

**A: ORDOÑEZ DE RAMIREZ MYRIAM**

**CC# 37821764 X**

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 18-09-2023 Radicación: 2023-300-6-30935

Doc: CERTIFICADO 632 DEL 05-09-2023 NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA. ESCRITURA N° 740 DEL 02/3/2016, NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA

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

DE: BANCO CAJA SOCIAL S.A. - NIT 860007335-4

**A: ORDOÑEZ DE RAMIREZ MYRIAM**

**CC# 37821764**

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 12-10-2023 Radicación: 2023-300-6-34319

Doc: OFICIO 05828 DEL 04-10-2023 JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCION DE SENTENCIAS DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 7,8

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL OFICIO 625 DEL 13/2/2019, ACLARADO POR OFICIO 7858 DEL 28/10/2019

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

DE: BANCO CAJA SOCIAL S.A. - NIT. 860007335-4

**A: ORDOÑEZ DE RAMIREZ MYRIAM**

**CC# 37821764**

**ANOTACION: Nro 011** Fecha: 12-10-2023 Radicación: 2023-300-6-34320

Doc: AUTO . DEL 14-08-2023 JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCION DE SENTENCIAS DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$96,200,148

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0108 ADJUDICACION EN REMATE

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

DE: ORDOÑEZ DE RAMIREZ MYRIAM

**CC# 37821764**

**A: CLARO PEREZ EDWIN YESID**

**CC# 91535897 X**

**ANOTACION: Nro 012** Fecha: 12-10-2023 Radicación: 2023-300-6-34321

Doc: AUTO . DEL 14-08-2023 JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCION DE SENTENCIAS DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION ACTA DE DILIGENCIA DE REMATE (CEDULA DEL ADJUDICATARIO)



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

**Certificado generado con el Pin No: 240502163993810494**

**Nro Matrícula: 300-386824**

Página 6 TURNO: 2024-300-1-92143

Impreso el 2 de Mayo de 2024 a las 08:48:24 AM

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

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

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

**A: CLARO PEREZ EDWIN YESID**

**CC# 91535897 X**

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

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*12\***

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

**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: 2024-300-1-92143 FECHA: 02-05-2024**

**EXPEDIDO EN: BOGOTA**

**EDGAR GUILLERMO RODRIGUEZ BORRÁS**

**REGISTRADOR PRINCIPAL**

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