



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1102715225

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	CARLOS HORACIO RUEDA DURAN
NIT / C.C CLIENTE	1102715225
DIRECCIÓN	KR 16A 55C-25 DEL BARRIO EL REPOSO ED ANTHONY 22 PRIMER PISO AP 102
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	EL REPOSO
CIUDAD	Floridablanca
DEPARTAMENTO	Santander
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES
IDENTIFICACIÓN	63479382

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	12/06/2024
FECHA INFORME	13/06/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	2 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	PEDRO PEDRAZA NINO				
NUM.	1.376 Escritura D	NOTARIA	3	FECHA	09/05/2024
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Bucaramanga	DEPTO	Santander		
ESCRITURA					
CEDULA	01 03 0404 0040 904				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	S/I				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	EDIFICIO ANTHONY 22 P.H.				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	0	VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	5.89%				

M. INMOB.	Nº
300-465828	Apto 102
MATRICULA	NRO. GARAJE
Común uso exclusivo	GR MOTO

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: KR 16A 55C-25 DEL BARRIO EL REPOSO ED ANTHONY 22 PRIMER PISO AP 102

ACABADOS

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

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	2
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Semilnt	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	SI	Sencillo	NO
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	SI
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 134,787,566

VALOR ASEGURABLE \$ COP 134,787,566

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

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

NOMBRES Y FIRMAS

*Marta Cecilia Hernandez B*

MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES  
Perito Actuante  
C.C: 63479382  
RAA: AVAL-63479382

*Marta Cecilia Hernandez B*

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](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto: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	5
Garajes	Si tiene No.
Tipo de Garaje	Común uso exclusivo

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 4888 DEL 27/12/2022 NOT 3 DE BUCARAMANGA.  
 Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Acuerdo 35 DEL 24 DE SEPTIEMBRE De 2018.

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA PRIVADA	M2	41.57	AREA	M2	-
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	41.57	AREA PRIVADA VALORADA	M2	41.57

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 16A 55C-25 DEL BARRIO EL REPOSO ED ANTHONY 22 PRIMER PISO AP 102 | EL REPOSO | Floridablanca | Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 4.888, fecha: 27/12/2022, Notaría: 3 y ciudad: Bucaramanga.

## SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vías Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	mas de 500
Escolar	Bueno	mas de 500
Asistencial	Bueno	mas de 500
Estacionamientos	Bueno	mas de 500
Áreas verdes	Bueno	mas de 500
Zonas recreativas	Bueno	mas de 500

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

## Amoblamiento Urbano

Paradero: NO Zonas verdes: Si Arborización: SI

## Impacto Ambiental

Aire: NO Basura: NO Ruido: NO Cond.seguridad: NO Aguas servidas: NO

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIS vivienda de interes Social
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	5
N° de Sótanos	1
Vida Util	100 años
Vida Remanente	98
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	Apartamento 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	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Año de Construcción	2022

## 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: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
 Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)



### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apto 102	41.57	M2	\$3,242,424.00	100.00%	\$134,787,565.68
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$134,787,566</b>
Valor en letras			Ciento treinta y cuatro millones setecientos ochenta y siete mil quinientos sesenta y seis Pesos Colombianos			

**TOTAL COMERCIAL**

**\$134,787,566**

### 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 media.
<b>Actualidad edificadora:</b>	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

### SALVEDADES

**General:** Inmueble ubicado en: KR 16A 55C-25 DEL BARRIO EL REPOSO ED ANTHONY 22 PRIMER PISO AP 102

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

**Garaje:** Al inmueble se le asigna el uso exclusivo de parqueo para una moto.

**Entorno:** No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 4.888, Fecha escritura: 27/12/2022, Notaría escritura: 3, Ciudad escritura: Bucaramanga, Administración: 0, Total unidades: 5, Ubicación: Apartamento Exterior, Nro. Pisos: 5, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Closet: 2, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento.

### 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 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.

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	EL CARMEN	2	\$191,000,000	0.97	\$185,270,000	0	\$0	0	\$0	\$3,250,350.88	316 694 1476
2	VILLABEL	2	\$170,000,000	0.97	\$164,900,000	0	\$0	0	\$0	\$3,053,703.70	607 6574449
3	LAGOS	4	\$165,000,000	0.97	\$160,050,000	0	\$0	0	\$0	\$3,556,666.67	3138123010
4	FLORIDABLANCA	3	\$250,000,000	0.97	\$242,500,000	0	\$0	0	\$0	\$3,108,974.36	3156036627
Del inmueble		102		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	1	0	57	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,250,350.88
2	1	0	54	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,053,703.70
3	2	0	45	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,556,666.67
4	1	0	78	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,108,974.36
	2 años									
									PROMEDIO	\$3,242,423.90
									DESV. STANDAR	\$225,266.84
									COEF. VARIACION	6.95%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,467,690.74	TOTAL	\$144,151,904.21
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,017,157.06	TOTAL	\$125,423,219.04
VALOR TOTAL	\$134,787,565.68			

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/el-carmen-il/floridablanca/10421052>

2.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/villabel/floridablanca/7931387>

3.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/lagos-il/floridablanca/10446352>

4.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/casco-antiguo--floridablanca/floridablanca/10827451>



UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

KR 16A 55C-25 DEL BARRIO EL REPOSO ED ANTHONY 22  
PRIMER PISO AP 102 | EL REPOSO | Floridablanca | Santander

COORDENADAS (DD)

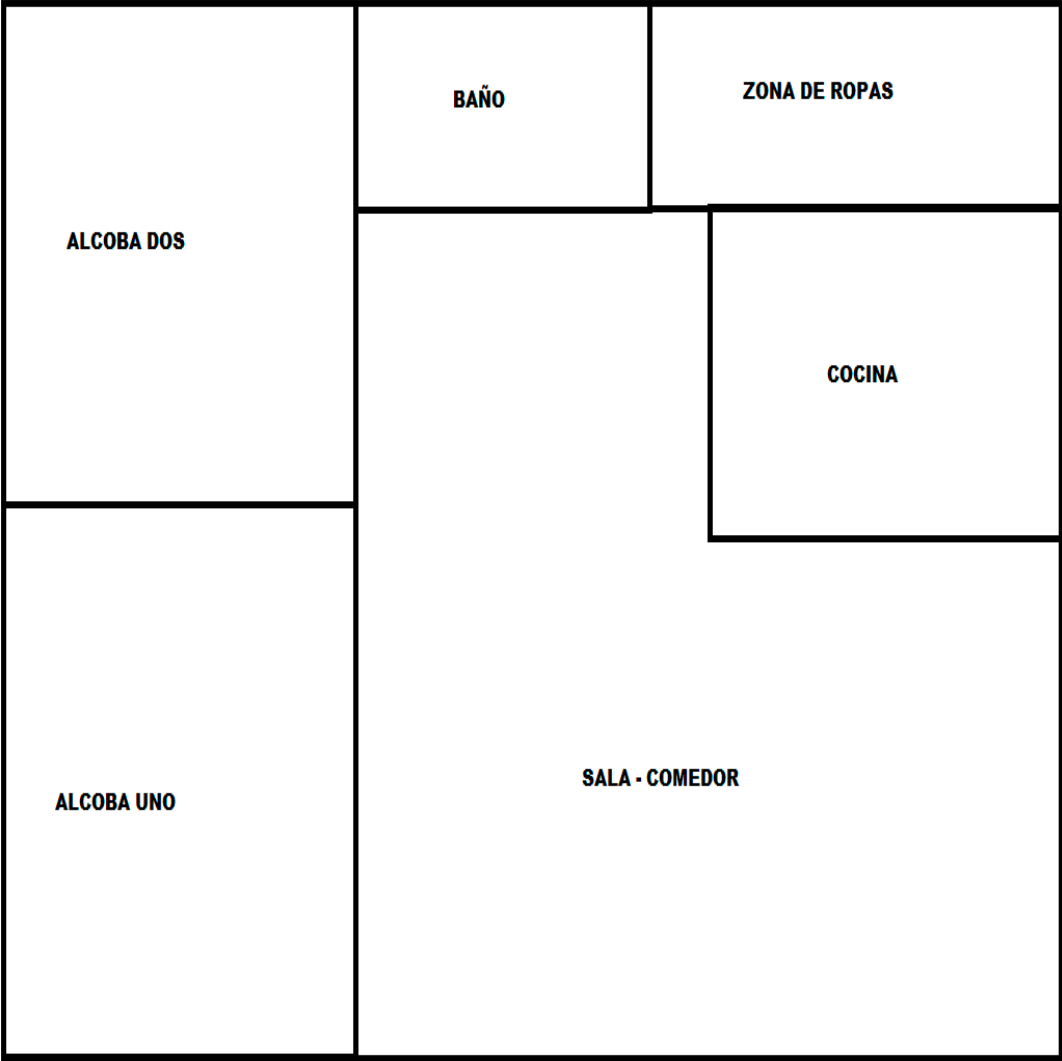
Latitud: 7.090146  
Longitud:-73.093622

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 7° 5´ 24.525´´  
Longitud:73° 5´ 37.0386´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN





## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



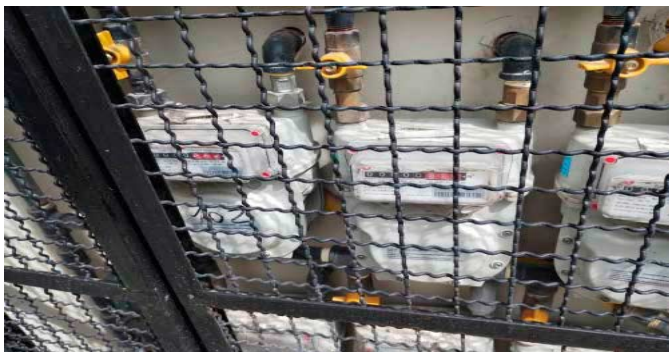
Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



## FOTOS General

Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Closet 1



Closet 2



Baño Social 1



## FOTOS General

Garajes para motos-CJ





## CRUCE CARTOGRÁFICO

### Areas o Documentos

APARTAMENTO CIENTO DOS (102) PRIMER PISO - HACE PARTE DEL EDIFICIO ANTHONY 22 PROPIEDAD HORIZONTAL SE ENCUENTRA UBICADO EN EL PRIMER PISO DEL EDIFICIO SITUADO EN LA CARRERA 16 A NUMERO 55C-25 DEL BARRIO EL REPOSO DEL MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA, DEPARTAMENTO DE SANTANDER , Cuenta con un área privada construida de 41,57 metros cuadrados, un área privada libre 0.00 metros cuadrados, y un Área construida total de 41,57 metros cuadrados, consta de sala, comedor, cocina, 2 alcobas , baño, y ropas Se le asigna el uso exclusivo de parqueo para moto ; y sus linderos son los siguientes:-----

POR EL SUR: En longitud de 0.30 metros, con columna estructural común; en longitud de 0.20 metros, con columna estructural común; en longitud de 3.25 metros, muro al medio con predio vecino; en longitud de 0.20 metros, con columna estructural común; en longitud de 0.50 metros, con columna estructural común; en longitud de 0.19 metros, con columna estructural común; en longitud de 2.10

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el notario

## 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 --- **Eta:** 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 avaluador 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-1102715225



PIN de Validación: b4550ab7



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



## Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

### Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 63479382, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 05 de Febrero de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-63479382.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES 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  
05 Feb 2019

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  
05 Feb 2019

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  
23 Dic 2021

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b4550ab7



<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  
**05 Feb 2019**

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  
**05 Feb 2019**

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  
**05 Feb 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### 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  
**05 Feb 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**





PIN de Validación: b4550ab7



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



### Categoría 10 Semovientes y Animales

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**05 Feb 2019**

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  
**23 Dic 2021**

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.

Fecha de inscripción  
**23 Dic 2021**

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  
**23 Dic 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

Los datos de contacto del Avaluador son:



PIN de Validación: b4550ab7



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



Ciudad: FLORIDABLANCA, SANTANDER

Dirección: CARRERA 34 N° 119 - 22, APTO. 302, BARRIO NIZA

Teléfono: 3102444394

Correo Electrónico: marthaceci2233@gmail.com

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

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

Técnico laboral por competencias en Técnico en avalúos - Incatec

**Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 63479382**

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

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando 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 Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



**PIN DE VALIDACIÓN**

**b4550ab7**

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 cuatro (04) días del mes de Junio del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal



**MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL  
POLICIA NACIONAL  
DIRECCIÓN DE TALENTO HUMANO**

**EL SUSCRITO JEFE GRUPO ADMINISTRACIÓN HOJAS DE VIDA DE LA  
DIRECCIÓN DE TALENTO HUMANO**

**HACE CONSTAR**

Que el Señor (a) PT RUEDA DURAN CARLOS HORACIO identificado con C.C. No. 1102715225, presta sus servicios en la Policía Nacional desde el 15/01/2009 y a la fecha tiene un tiempo de servicio de 15 Años, 4 Meses, 25 Días\*.

La presente constancia se expide a solicitud del señor (a) PT RUEDA DURAN CARLOS HORACIO el martes, 11 de junio de 2024.

Capitan NESTOR DAVID SANCHEZ CASTAÑEDA  
Jefe Grupo Administración Historias Laborales Y Vacaciones



Firmado digitalmente por:  
Nombre: Nestor David Sanchez Castañeda  
Grado: Capitan  
Cargo: Jefe Grupo Administración Historias Laborales Y Vacaciones  
Cédula: 13270255  
Dependencia: Grupo Administración Historias Laborales Y Vacaciones  
Unidad: Dirección De Talento Humano  
Correo: nestor.sanchez1096@correo.policia.gov.co  
11/06/2024 4:44:33 p. m.

\* Este Tiempo de servicio es susceptible de variación de conformidad con los antecedentes documentales que reposan en su historia laboral.

\*Para la verificación de la presente constancia realizar la solicitud al correo: ditah.apgrahv-jefat@policia.gov.co

Carrera 59 Nro. 26 - 21 CAN Bogotá  
Teléfono 5159000 Ext. 9807 o 9054  
www.policia.gov.co



Impreso desde el PSI2 con PIN No. 71626817

Página 1 de 1

**INFORMACIÓN PÚBLICA**



SC 8545-1-6-NT CO - SC 8545-1-3-NT





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

Certificado generado con el Pin No: 240607718495561049

Nro Matrícula: 300-465828

Página 1 TURNO: 2024-300-1-117707

Impreso el 7 de Junio de 2024 a las 09:48:19 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

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

FECHA APERTURA: 16-01-2023 RADICACIÓN: 2023-300-6-47 CON: ESCRITURA DE: 27-12-2022

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 102 CON coeficiente de propiedad 5.89% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 4888, 2022/12/27, NOTARIA TERCERA BUCARAMANGA. Artículo 8 Parágrafo 1º, de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 41 CENTIMETROS CUADRADOS: 57

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

COEFICIENTE : 5.89%

COMPLEMENTACION:

DE CONFORMIDAD, CON LA INFORMACION, CONTENIDA, EN EL FOLIO DEL PREDIO, DETERMINADO, CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-58676, SE CONSTRUYO, LA COMPLEMENTACION DE LOS PREDIOS, IDENTIFICADOS, CON LAS MATRICULAS INMOBILIARIAS \* 300-465826, N° 300-465827, N° 300-465828, N° 300-465829, N° 300-465830, N° 300-465831, N° 300-465832, N° 300-465833, N° 300-465834, N° 300-465835, N° 300-465836, N° 300-465837, N° 300-465838, N° 300-465839, N° 300-465840 Y N° 300-465841, A SABER: SEGUN, ESCRITURA 4582 DEL 28/12/1982 DE LA NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA. REGISTRADA, EL 13/1/1983 POR COMPRAVENTA DEL 100%. DE: POVEDA ORDOÑEZ RAMIRO. DE: POVEDA ORDOÑEZ GUSTAVO. A: CARRILLO FERMIN. REGISTRADA, EN ESTA OFICINA, EN EL FOLIO DEL PREDIO, DETERMINADO, CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-58676. — SEGUN, RESOLUCION 001 DEL 26/1/1996 DE VALORIZACION MUNICIPAL DE BUCARAMANGA. REGISTRADA, EL 18/10/1996 POR INENAJENABILIDAD POR VALORIZACION. DE: VALORIZACION MUNICIPAL. A: CARRILLO FERMIN. REGISTRADA, EN ESTA OFICINA, EN EL FOLIO DEL PREDIO, DETERMINADO, CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-58676. — SEGUN, OFICIO 6871 DEL 28/10/1998 DE VALORIZACION MUNICIPAL DE BUCARAMANGA. REGISTRADO, EL 10/2/1999 POR CANCELACION - INENAJENABILIDAD POR VALORIZACION - RESOLUCION 001 DEL 26/1/1996. A: CARRILLO FERMIN. REGISTRADO, EN ESTA OFICINA, EN EL FOLIO DEL PREDIO, DETERMINADO, CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-58676. — SEGUN, ESCRITURA 294 DEL 05/2/1999 DE LA NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA. REGISTRADA, EL 10/2/1999 POR CONSTITUCION REGLEMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL - BIFAMILIAR CARRILLO - PROPIEDAD HORIZONTAL - LEY 182 DEL 29 DE DICIEMBRE DE 1948, ACTO REGISTRAL, EN EL QUE, SE DIO, ORIGEN, A LA VIDA JURIDICA, A DOS (2) NUEVOS PREDIOS, DETERMINADOS, CON LAS MATRICULAS INMOBILIARIAS N° 300-264602 - CARRERA 16A # 55C-23/25 DEL BARRIO EL REPOSO - BIFAMILIAR CARRILLO - PROPIEDAD HORIZONTAL UNIDAD 01. — SEGUN, ESCRITURA 3493 DEL 30/10/2003 DE LA NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA. REGISTRADA, EL 11/11/2003 POR COMPRAVENTA DEL 100% JUNTO CON OTRO PREDIO. DE: FERMIN CARRILLO. A: ELVIA MARTINEZ VIUDA DE GUARIN. REGISTRADA, EN ESTA OFICINA, EN EL FOLIO DEL PREDIO, DETERMINADO, CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-264602. — SEGUN, ESCRITURA 2597 DEL 05/7/2005 DE LA NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA. REGISTRADA, EL 06/7/2005 POR COMPRAVENTA DEL 100%. DE: ELVIA MARTINEZ VIUDA DE GUARIN. A: FERMIN CARRILLO. REGISTRADA, EN ESTA OFICINA, EN EL FOLIO DEL PREDIO, DETERMINADO, CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-264602. — SEGUN, ESCRITURA 6139 DEL 23/11/2021 DE LA NOTARIA SEPTIMA DE BUCARAMANGA. REGISTRADA, EL 22/12/2021 POR ADJUDICACION, EN SUCESION. DE: FERMIN CARRILLO. A: JAIME CARRILLO ACUÑA - 1/3 PARTE. A: WILLMARK ALEXANDER CARRILLO RAMIREZ - 1/3 PARTE. A: MIGUEL ANGEL CARRILLO ORDOÑEZ - 1/3 PARTE. REGISTRADA, EN ESTA OFICINA, EN EL FOLIO DEL PREDIO, DETERMINADO, CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-264602. — SEGUN, ESCRITURA 3762 DEL 06/7/2022 DE LA NOTARIA SEPTIMA DE BUCARAMANGA. REGISTRADA, EL 16/9/2022 POR ADJUDICACION, EN SUCESION DE DERECHOS DE CUOTA PARTE, EQUIVALENTES, AL 33.3333333%. DE: CARRILLO ORDOÑEZ MIGUEL ANGEL. A: RUTH ESTHER CARRILLO RUEDA. A: PAOLA ANDREA CARRILLO RUEDA. REGISTRADA, EN ESTA OFICINA, EN EL FOLIO DEL PREDIO, DETERMINADO, CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-264602. — SEGUN, ESCRITURA 3591 DEL 30/9/2022 DE LA NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA. REGISTRADA, EL 05/10/2022 POR COMPRAVENTA DEL 100%. DE: JAIME CARRILLO ACUÑA. DE: PAOLA ANDREA CARRILLO RUEDA. DE: CARRILLO RAMIREZ WILLMARK ALEXANDER. DE: RUTH ESTHER CARRILLO RUEDA. A: UNION GERVIC S.A.S.. REGISTRADA, EN ESTA OFICINA, EN EL FOLIO DEL PREDIO, DETERMINADO, CON LA MATRICULA INMOBILIARIA



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

**Certificado generado con el Pin No: 240607718495561049**

**Nro Matrícula: 300-465828**

Pagina 2 TURNO: 2024-300-1-117707

Impreso el 7 de Junio de 2024 a las 09:48:19 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

N° 300-264602 Y N° 300-264603 - CARRERA 16A # 55C-21 DEL BARRIO EL REPOSO - BIFAMILIAR CARRILLO - PROPIEDAD HORIZONTAL UNIDAD 02.

— SEGUN, ESCRITURA 3493 DEL 30/10/2003 DE LA NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA. REGISTRADA, EL 11/11/2003 POR COMPRAVENTA DEL 100%. DE: FERMIN CARRILLO. A: ELVIA MARTINEZ VIUDA DE GUARIN. REGISTRADA, EN ESTA OFICINA, EN EL FOLIO DEL PREDIO, DETERMINADO, CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-264603. — SEGUN, ESCRITURA 2597 DEL 05/7/2005 DE LA NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA. REGISTRADA, EL 06/7/2005 POR COMPRAVENTA DEL 100%. DE: ELVIA MARTINEZ VIUDA DE GUARIN. A: FERMIN CARRILLO. REGISTRADA, EN ESTA OFICINA, EN EL FOLIO DEL PREDIO, DETERMINADO, CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-264603. — SEGUN, ESCRITURA 6139 DEL 23/11/2021 DE LA NOTARIA SEPTIMA DE BUCARAMANGA. REGISTRADA, EL 22/12/2021 POR ADJUDICACION DEL 100%, EN SUCESION. DE: FERMIN CARRILLO. A: JAIME CARRILLO ACUÑA - 1/3 PARTE. A: MIGUEL ANGEL CARRILLO ORDOÑEZ - 1/3 PARTE. A: WILLMARK ALEXANDER CARRILLO RAMIREZ - 1/3 PARTE. REGISTRADA, EN ESTA OFICINA, EN EL FOLIO DEL PREDIO, DETERMINADO, CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-264603. — SEGUN, ESCRITURA 3762 DEL 06/7/2022 DE LA NOTARIA SEPTIMA DE BUCARAMANGA. REGISTRADA, EL 16/9/2022 POR, ADJUDICACION, EN SUCESION DE DERECHOS DE CUOTA PARTE, EQUIVALENTES, AL 33.33333333%. DE: CARRILLO ORDOÑEZ MIGUEL ANGEL. A: RUTH ESTHER CARRILLO RUEDA. A: PAOLA ANDREA CARRILLO RUEDA. REGISTRADA, EN ESTA OFICINA, EN EL FOLIO DEL PREDIO, DETERMINADO, CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-264603. — SEGUN, ESCRITURA 3591 DEL 30/9/2022 DE LA NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA. REGISTRADA, EL 05/10/2022 POR COMPRAVENTA DEL 100%. DE: JAIME CARRILLO ACUÑA. DE: CARRILLO RAMAIREZ WILLMARK ALEXANDER, DE: RUTH ESTHER CARRILLO RUEDA. DE: PAOLA ANDREA CARRILLO RUEDA. A: UNION GERVIC S.A.S.. REGISTRADA, EN ESTA OFICINA, EN EL FOLIO DEL PREDIO, DETERMINADO, CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-264603, EFETUADO, POR CARRILLO FERMIN, EN EL PREDIO, IDENTIFICADO, CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-58676. REGISTRADA, EN ESTA OFICINA, EN LOS FOLIOS DE LOS PREDIOS, DETERMINADOS, CON LAS MATRICULAS INMOBILIARIAS N° 300-58676, N° 300-264602 Y N° 300-264603. — UNION GERVIC S.A.S., REALIZO, SEGUN, ESCRITURA 4888 DEL 27/12/2022 DE LA NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA. REGISTRADA, EL 10/1/2023 - CANCELACION (EXTINCION) POR VOLUNTAD DE LAS PARTES, CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL - BIFAMILIAR CARRILLO - PROPIEDAD HORIZONTAL - LEY 182 DEL 29 DE DICIEMBRE DE 1948, ACTO REGISTRAL, EN EL QUE, SE DIO, ORIGEN, A LA VIDA JURIDICA, A DOS (2) NUEVOS PREDIOS, DETERMINADOS, CON LAS MATRICULAS INMOBILIARIAS N° 300-264602 Y N° 300-264603, EFETUADO, POR CARRILLO FERMIN, EN EL PREDIO, IDENTIFICADO, CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-58676. REGISTRADA, EN ESTA OFICINA, EN LOS FOLIOS DE LOS PREDIOS, DETERMINADOS, CON LAS MATRICULAS INMOBILIARIAS N° 300-58676, N° 300-264602 Y N° 300-264603. — SEGUN, ESCRITURA 4888 DEL 27/12/2022 DE LA NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA. REGISTRADA, EL 10/1/2023 POR CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL - EDIFICIO ANTHONY 22 - PROPIEDAD HORIZONTAL - LEY 675 DEL 03 DE AGOSTO DE 2001, MODIFICADA, POR LA LEY 2079 DEL 14 DE ENERO DE 2021, ACTO REGISTRAL, EN EL QUE, SE DIO, ORIGEN, A LA VIDA JURIDICA, A DIECISEIS (16) NUEVOS PREDIOS, DETERMINADOS, CON LAS MATRICULAS INMOBILIARIAS N° 300-465826, N° 300-465827, N° 300-465828, N° 300-465829, N° 300-465830, N° 300-465831, N° 300-465832, N° 300-465833, N° 300-465834, N° 300-465835, N° 300-465836, N° 300-465837, N° 300-465838, N° 300-465839, N° 300-465840, N° 300-465841, EFETUADO, POR UNION GERVIC S.A.S., EN EL PREDIO, IDENTIFICADO, CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-58676. REGISTRADA, EN ESTA OFICINA, EN LOS FOLIOS DE LOS PREDIOS, DETERMINADOS, CON LAS MATRICULAS INMOBILIARIAS N° 300-58676, N° 300-465826, N° 300-465827, N° 300-465828, N° 300-465829, N° 300-465830, N° 300-465831, N° 300-465832, N° 300-465833, N° 300-465834, N° 300-465835, N° 300-465836, N°



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

Certificado generado con el Pin No: 240607718495561049

Nro Matrícula: 300-465828

Pagina 3 TURNO: 2024-300-1-117707

Impreso el 7 de Junio de 2024 a las 09:48:19 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

300-465837, N° 300-465838, N° 300-465839, N° 300-465840, N° 300-465841. —

## DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) KR 16 A # 55 C - 25 DEL BARRIO EL REPOSO - EDIFICIO ANTHONY 22 - PROPIEDAD HORIZONTAL - PRIMER PISO - APARTAMENTO 102

DETERMINACION DEL INMUEBLE: APARTAMENTO

DESTINACION ECONOMICA:

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

300 - 58676

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 10-01-2023 Radicación: 2023-300-6-47

Doc: ESCRITURA 4888 DEL 27-12-2022 NOTARIA TERCERA 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: UNION GERVIC S.A.S

NIT# 9008205487 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 01-03-2023 Radicación: 2023-300-6-6896

Doc: ESCRITURA 504 DEL 20-02-2023 NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA DE CUANTIA INDETERMINADA O ILIMITADA

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

DE: UNION GERVIC S.A.S

NIT# 9008205487 X

A: LAGOS HERNANDEZ PEDRO ELIAS

CC# 13826265

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 16-05-2023 Radicación: 2023-300-6-16111

Doc: ESCRITURA 1506 DEL 04-05-2023 NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA DE CUANTIA INDETERMINADA O ILIMITADA

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

DE: UNION GERVIC S.A.S

NIT# 9008205487 X

A: NIÑO MERCHAN JOSE RAUL

CC# 2085872

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 29-05-2023 Radicación: 2023-300-6-17703

Doc: CERTIFICADO 193 DEL 25-05-2023 NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES ESCRITURA 504 20/02/2023 HIPOTECA ABIERTA DE CUANTIA INDETERMINADA O ILIMITADA

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

DE: LAGOS HERNANDEZ PEDRO ELIAS

CC# 13826265



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

Certificado generado con el Pin No: 240607718495561049

Nro Matrícula: 300-465828

Página 4 TURNO: 2024-300-1-117707

Impreso el 7 de Junio de 2024 a las 09:48:19 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: UNION GERVIC S.A.S

NIT# 9008205487 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 20-12-2023 Radicación: 2023-300-6-42557

Doc: ESCRITURA 3868 DEL 14-12-2023 NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA JUNTO CON OTROS INMUEBLES

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

DE: UNION GERVIC S.A.S

NIT# 9008205487 X

A: MACHUCA GIL ALFONSO

CC# 5560364

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 12-01-2024 Radicación: 2024-300-6-282

Doc: ESCRITURA 23 DEL 04-01-2024 NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA ABIERTA DE CUANTÍA INDETERMINADA O ILIMITADA, E.P. 1506 DEL 04/5/2023 NOT 5 DE B/GA

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

DE: NIÑO MERCHAN JOSE RAUL

CC# 2085872

A: UNION GERVIC S.A.S

NIT# 9008205487

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 21-05-2024 Radicación: 2024-300-6-16052

Doc: ESCRITURA 1376 DEL 09-05-2024 NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$90,000,000

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

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

DE: UNION GERVIC S.A.S

NIT# 9008205487

A: PEDRAZA NIÑO PEDRO

CC# 91278534 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 22-05-2024 Radicación: 2024-300-6-16371

Doc: ESCRITURA 1350 DEL 08-05-2024 NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$10,000,000

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES LIBERACION PARCIAL HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA JUNTO CON OTROS INMUEBLES ESCRITURA N°3868 DEL 14/12/2023 NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA

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

DE: MACHUCA GIL ALFONSO

CC# 5560364

A: UNION GERVIC S.A.S

NIT# 9008205487

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*8\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)



MANGA

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supemotariado.gov.co



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

Certificado generado con el Pin No: 240607718495561049

Nro Matrícula: 300-465828

Página 5 TURNO: 2024-300-1-117707

Impreso el 7 de Junio de 2024 a las 09:48:19 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

...

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-300-1-117707

FECHA: 07-06-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

EDGAR GUILLERMO RODRIGUEZ BORRAY  
REGISTRADOR PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública

cadena.

República de Colombia



RADICADO: 18427 / 2024

ESCRITURA PUBLICA No.: MIL TRESCIENTOS SETENTA Y SEIS ( 1376 )

FECHA: DIA 09 MES MAYO AÑO 2024

NOTARIA TERCERA DEL CIRCULO DE BUCARAMANGA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

FORMULARIO DE CALIFICACIÓN

CLASES DE ACTOS: COMPRAVENTA DE BIENES INUEBLES

PERSONAS QUE COMPARECEN: LUIS ALBERTO PÉREZ ORTIZ representante legal de UNIÓN GERVIC S.A.S., PEDRO PEDRAZA NIÑO

ACTO No.: COMPRAVENTA \$ 90.000.000

VENDEDOR: UNIÓN GERVIC S.A.S., NIT N°. 900820548-7

COMPRADORA: PEDRO PEDRAZA NIÑO C.C. N°. 91.278.534

UBICACIÓN DEL INMUEBLE: APARTAMENTO CIENTO DOS (102) PRIMER PISO - HACE PARTE DEL EDIFICIO ANTHONY 22 PROPIEDAD HORIZONTAL SE ENCUENTRA UBICADO EN EL PRIMER PISO DEL EDIFICIO SITUADO EN LA CARRERA 16 A NUMERO 55C-25 DEL BARRIO EL REPOSO DEL MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA, DEPARTAMENTO DE SANTANDER

MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO: 300-465838

AFECCIÓN A VIVIENDA FAMILIAR: NO /

PATRIMONIO DE FAMILIA: NO

En la ciudad de Bucaramanga, Departamento de Santander, República de Colombia, a los nueve (09) días del mes de MAYO del año DOS MIL VEINTICUATRO (2024).

Ante mí, MARGARITA LÓPEZ CELY, Notaria Tercera del Circulo de Bucaramanga.

Compareció, LUIS ALBERTO PÉREZ ORTIZ, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 91.528.678 expedida en Bucaramanga, domiciliado en el municipio de Bucaramanga - Santander, obrando en calidad de  
Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



12-12-23

95-53-24

Cadena. en Bucaramanga



Representante Legal de **UNIÓN GERVIC S.A.S. - NIT: 900820548-7**, sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bucaramanga - Santander, constituida por documento privado de fecha 12 de febrero de 2015, de Asamblea General Accionistas de Bucaramanga, inscrita en la Cámara de Comercio el día 17 de febrero de 2015 bajo el número 124547 del libro 9 con matrícula mercantil número 05-315396-16, calidad que acredita de conformidad con el certificado expedido por la cámara de comercio de Bucaramanga, documento que presenta para que se protocolice con esta escritura y su contenido se inserte en las copias que del mismo se expidan, y manifestó: -----

**PRIMERO: OBJETO:** Que obrando en la calidad mencionada anteriormente transfiere a título de venta real y efectiva a favor de **PEDRO PEDRAZA NIÑO** mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número **91.278.534** expedida en Bucaramanga, de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, domiciliado en la calle 19 número 29-45 apartamento 501 Barrio San Alonso de Bucaramanga, de profesión pensionado, celular 3112499635 Correo electrónico: penipe2007@hotmail.com, el derecho de dominio, propiedad y posesión que la sociedad tiene y le corresponde sobre el siguiente inmueble:-----

**APARTAMENTO CIENTO DOS (102) PRIMER PISO - HACE PARTE DEL EDIFICIO ANTHONY 22 PROPIEDAD HORIZONTAL SE ENCUENTRA UBICADO EN EL PRIMER PISO DEL EDIFICIO SITUADO EN LA CARRERA 16 A NUMERO 55C-25 DEL BARRIO EL REPOSO DEL MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA, DEPARTAMENTO DE SANTANDER**, Cuenta con un área privada construida de 41,57 metros cuadrados, un área privada libre 0.00 metros cuadrados, y un Área construida total de 41,57 metros cuadrados, consta de sala, comedor, cocina, 2 alcobas, baño, y ropas Se le asigna el uso exclusivo de parqueo para moto; y sus linderos son los siguientes:-----

**POR EL SUR:** En longitud de 0.30 metros, con columna estructural común; en longitud de 0.20 metros, con columna estructural común; en longitud de 3.25 metros, muro al medio con predio vecino; en longitud de 0.20 metros, con columna estructural común; en longitud de 0.50 metros, con columna estructural común; en longitud de 0.19 metros, con columna estructural común; en longitud de 2.10



República de Colombia



0005000670

Ca475452758

100

26-12-23 1136540UB8H9DA

*Margarita López Celis*

cadena. Tel. 890.930.5340



metros ( 30.00mts ) con el lote número 228 que es o fue de Rafael Reyes Álvarez; POR EL SUR en treinta metros ( 30.00mts ) con el lote número 227 que es o fue del señor Rafael Reyes Álvarez. POR EL ORIENTE , en siete metros con cincuenta centímetros ( 7.50 mts ) con la carrera 2 hoy carrera 16A -. POR EL OCCIDENTE, en siete metros con cincuenta centímetros ( 7.50 mts) con propiedad que es o fue de Rafael Reyes Álvarez .-----

**PROPIEDAD HORIZONTAL.** EL EDIFICIO ANTHONY 22 PROPIEDAD HORIZONTAL fue sometido al régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública número 4888 de fecha 27 de Diciembre de 2022 otorgada en la Notaria tercera del Círculo de Bucaramanga, debidamente registrada, por tal razón La Parte compradora queda en todo sujeta a dicho régimen y por consiguiente además del dominio individual de la unidad descrita tiene derecho sobre los bienes comunes de que trata el artículo correspondiente del reglamento en las proporciones y porcentajes en el indicados y obligado al cumplimiento estricto de todos los deberes señalados en dicho reglamento y que LA PARTE COMPRADORA afirma conocer y aceptar en todas sus partes.-----

**Parágrafo 1°:** No obstante, la mención de su cabida y linderos la venta se hace como cuerpo cierto -----

**SEGUNDO.- TÍTULOS DE PROCEDENCIA DEL DOMINIO:** El inmueble objeto del presente instrumento fue adquirido por la sociedad vendedora así: -- A) Inicialmente adquirió la Unidad 1 y la Unidad 2 del Bifamiliar Carrillo - P.H., por compraventa efectuada a PAOLA ANDREA CARRILLO RUEDA, RUTH ESTHER CARRILLO RUEDA, JAIME CARRILLO ACUÑA, WILLMARK ALEXANDER CARRILLO RAMIREZ, mediante Escritura Publica número 3591 del 30 de septiembre de 2022 otorgada en la Notaria Tercera de Bucaramanga, debidamente registrada en la Oficina de Registro de instrumentos Públicos de Bucaramanga a los folios de matrículas inmobiliarias números 300-264602 y 300-264603 respectivamente; --- B) Posteriormente mediante Escritura pública número 4888 de 27 de diciembre de 2022 otorgada en la Notaria Tercera del Círculo de Bucaramanga, la sociedad Unión Gervic S.A.S. efectuó cancelación (extinción) de la propiedad horizontal del Bifamiliar Carrillo - P.H. (el cual fue constituido por Escritura pública número 294 del 05 de febrero de 1999 otorgada



cadena.

República de Colombia



en la Notaria Quinta del Círculo de Bucaramanga, registrada bajo las matrículas inmobiliarias números 300-264603 y 300-264602, matrícula matriz 300-58676). ---  
C) Finalmente la construcción por haberla levantado a sus expensas y sometido al régimen de propiedad horizontal (constitución Edificio Anthony 22 – P.H.), según escritura pública número 4888 de 27 de diciembre de 2022, otorgada en la Notaria Tercera del Círculo de Bucaramanga, surgiendo entre otros el inmueble objeto de esta escritura correspondiéndole el folio de matrícula inmobiliaria número **300-465828** -----

**TERCERO – PRECIO Y FORMA DE PAGO:** Que el precio de la compraventa es la suma de **NOVENTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$90.000.000)**, suma que LA PARTE VENDEDORA, declara haber recibido a su satisfacción -----

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Bajo gravedad de juramento y de conformidad con lo dispuesto en el **Artículo 61 la Ley 2010 del 27 de diciembre de 2019, el cual modifica el artículo 90 del Estatuto Tributario**, LA PARTE VENDEDORA y LA PARTE COMPRADORA declaran que el precio de la compraventa es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente y no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de la presente escritura pública, previa ilustración del contenido de la norma citada.-----

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** LA PARTE COMPRADORA de manera voluntaria y dando certeza de que todo lo aquí consignado es cierto, por medio del presente documento declara que los recursos entregados en parte de pago por la compra del inmueble descrito en la cláusula primera, provienen de las fuentes que en virtud de la ocupación, profesión u oficio desarrolla lícitamente y que por tanto dichos recursos no provienen de ninguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal Colombiano o en cualquier norma que lo modifican, adicionan o complementen.-----

**CUARTO - DOMINIO Y LIBERTAD:** La PARTE VENDEDORA garantiza que no ha enajenado a ninguna persona el inmueble vendido a través de este contrato y que tiene el dominio y la posesión tranquila y pacífica de él, y declara que lo entrega libre de registro por demanda civil, gravámenes, uso y habitación,



Ca475452755



26  
Cely  
Margarita López  
NOTARIA TERCERA DEL CÍRCULO DE BUCARAMANGA

06-03-  
Cadena. N. Espinosa  
Cadena. N. Espinosa



arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia no embargable, afectación a vivienda familiar, movilización de la propiedad raíz y condiciones suspensivas o resolutorias de dominio, y en general libre de limitaciones o gravámenes, salvo las derivadas del régimen de Propiedad Horizontal a que se encuentra sometido el inmueble conforme se indicó. -----

**QUINTO – ENTREGA:** LA PARTE VENDEDORA hará entrega real y material del inmueble objeto de este contrato a la firma de la presente escritura de compraventa, junto con los bienes comunes señalados en el Reglamento de Propiedad Horizontal, en la proporción correspondiente a cada inmueble. En igual sentido LA COMPRADORA renuncia a la condición resolutoria derivada de la forma de entrega y por lo tanto la venta se otorga firme e irresoluble. -----

**SEXTO:** Que LA PARTE VENDEDORA igualmente garantiza a la compradora que los impuestos prediales y complementarios y las contribuciones de valorización se encuentran al día y que a partir de la firma de la presente escritura, dichos impuestos y contribuciones serán a cargo del comprador. -----

**SEPTIMO:** Que LA PARTE VENDEDORA saldrá(n) al saneamiento de la venta en todos los casos previstos en la ley. -----

**NOVENO - AUTORIZACIÓN PARA VENDER:** Los documentos correspondientes a las unidades de vivienda que forma parte del **EL EDIFICIO ANTHONY 22 PROPIEDAD HORIZONTAL** fueron radicados y aceptada la radicación por la Oficina Asesora del Municipio de Floridablanca según radicación número 2023312932 de fecha 16 de marzo de 2023 de conformidad con el 71 de la Ley 962 de 2005, reglamentado por el Decreto Nacional 2180 de 2006, cuya copia se protocoliza con esta Escritura -----

**DECIMO - REDAM (Registro de Deudores Alimentarios Morosos):** La suscrita Notaria deja expresa constancia que LA PARTE VENDEDORA es una PERSONA JURÍDICA y no es procedente dar aplicación a la Ley 2097 del 02 de julio de 2021



cadena.

República de Colombia



- REDAM (Registro de Deudores Alimentarios Morosos). -----

**ACEPTACIÓN: PRESENTE: LA PARTE COMPRADORA, PEDRO PEDRAZA NIÑO**, de anotaciones civiles antes dichas y manifestó: -----

**Primero:** Que acepta la presente escritura y la venta en ella contenida a su favor .-

**Segundo:** Que ha recibido el inmueble como quedó estipulado en la cláusula Sexta de este mismo instrumento, junto con las zonas comunes del Conjunto señaladas en el reglamento de Copropiedad que lo rige en los planos protocolizados con el mismo, en la proporción correspondiente a cada inmueble y se obligan a cumplirlo, en especial en todas las obligaciones que se refiere al pago de las cuotas de administración ordinarias y extraordinarias. -----

**CONSTANCIA NOTARIAL. AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR:** -----

LEY 258 DEL 17/01/1996, REFORMADA POR LA LEY 854 DEL 25/11/2003. -----

**CONSTANCIA NOTARIAL PARA LA PARTE VENDEDORA:** La suscrita notaria indago al representante de la parte vendedora, sobre lo dispuesto en el artículo 6 de la ley 258 del 17 de enero de 1.996, modificada por la ley 854 del 25 de noviembre de 2.003 y manifestó: que en este acto por ser la parte vendedora una **PERSONA JURÍDICA**, no se le da aplicación a lo establecido en el art. 6 de la ley 258 de 1996 modificada por la ley 854 de 2.003 (afectación a vivienda familiar. -----

**CONSTANCIA NOTARIAL PARA LA PARTE COMPRADORA:** la suscrita notaria indago a el(la) comprador(a) sobre lo establecido en la ley 258 de 1.996, modificada por la ley 854 del 25 de noviembre de 2.003, quien manifestó: QUE EL INUEBLE QUE ADQUIERE NO QUEDA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR PUESTO QUE LO ADQUIERE POR INVERSION .- -----

**CLAUSULA ESPECIAL SOBRE SERVICIOS PÚBLICOS:** el representante de la parte VENDEDORA manifiesta que las facturas que han llegado hasta la fecha, correspondientes a los servicios públicos del inmueble objeto de esta venta, ya se encuentran canceladas. -----

**CONSTANCIA NOTARIAL DE ADMINISTRACIÓN:** (Art. 29 de la Ley 675 de 2.001). Los otorgantes manifiestan bajo la gravedad de juramento, que **EL EDIFICIO**



Ca475452754



*Margarita Lopez Cely*  
NOTARIA TERCERA DEL CIRCULO DE BUCARAMANGA

Cadena. N.º 895999672  
Cadena. N.º 895999672



**ANTHONY 22 - PROPIEDAD HORIZONTAL** del cual hace parte el inmueble objeto de esta escritura, es un proyecto de vivienda nuevo y no se ha establecido el pago de cuotas por concepto de ADMINISTRACIÓN Y EXPENSAS COMUNES. NI TAMPOCO SE HA HECHO EL NOMBRAMIENTO DE ADMINISTRADOR, por lo tanto, no se protocoliza PAZ Y SALVO respectivo; y que de existir deuda por dichos conceptos responden solidariamente en su pago -----

----- OTORGAMIENTO y AUTORIZACION -----

----- EL(LOS) COMPARECIENTE(S) HACE(N) CONSTAR QUE: -----

1. Declaran bajo la gravedad de juramento que su presencia física y jurídica, así como las manifestaciones en las diferentes cláusulas de este instrumento, obedece a la autonomía de su voluntad y que no se ha ejercido sobre ellos dolo, fuerza física o psicológica, que los datos consignados en la comparecencia del presente instrumento público como lo son sus nombres y apellidos, la titularidad del documento de identificación exhibido, así como su estado civil corresponden a su actual realidad jurídica, los cuales han sido confirmados de viva voz a los funcionarios notariales y transcritos de su puño y letra al momento de plasmar su firma en señal de aceptación del presente acto notarial, hechos que dejan plenamente establecida su asistencia en este despacho notarial. 2. Han verificado cuidadosamente su nombre y apellido, su real estado civil, número correcto de sus documentos de identificación, y aprueban este instrumento sin reserva alguna, en forma como quedo redactado. 3. Las declaraciones consignadas en este instrumento corresponde a la verdad el(los) otorgantes lo aprueba totalmente, sin reserva alguna, en consecuencia, asumen la responsabilidad de cualquier inexactitud. 4. La Notaria no puede dar fe sobre la voluntad real del(los) comparecientes y beneficiarios, salvo lo expresado en este instrumento, que fue aprobado sin reserva alguna por el(los) comparecientes y beneficiarios en la forma como quedo redactado. 5. Conocen la ley y saben que la notaria responde de la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones del(los) otorgantes ni de la autenticidad de los documentos que forman parte de este instrumento. 6. Serán responsables civil, penal y físicamente, en caso de utilizarse esta escritura con fines ilegales. 7. Solo solicitarán correcciones, aclaraciones, o modificaciones al texto de la presente escritura en la



cadena.

República de Colombia



Ca475452753

forma y casos previstos por la ley. 8. La presente escritura se Autoriza a Insistencia de los interesados (ART. 6 Decreto 960 de 1970). -----

**DE LA CAPACIDAD:** EL (LA, LOS) COMPARECIENTE(S) MANIFIESTA(N) QUE SON PLENAMENTE CAPACES PARA CONTRATAR Y OBLIGARSE, QUE NO TIENE NINGÚN TIPO DE IMPEDIMENTO LEGAL QUE VICIE DE NULIDAD LAS DECLARACIONES QUE DENTRO DEL ACTO O NEGOCIO JURÍDICO SE HAN CONSIGNADO QUE GOZAN DE FORMA ABSOLUTA DEL EJERCICIO DE SUS DERECHOS Y QUE LAS DECLARACIONES REDACTADAS EN ESTE INSTRUMENTO SON SU REAL VOLUNTAD Y DE ESTA FORMA BUSCA LA EFICACIA DEL ACTO O NEGOCIO OTORGADO. QUE SUS CONDICIONES MENTALES E INTELECTUALES SON LAS IDÓNEAS Y EN RAZÓN A ELLO HAN CONLLEVADO A LA NOTARIA A TRAVÉS DE UN JUICIO DE VALORES, A DETERMINAR SU CAPACIDAD PARA COMPARECER. QUE HAN ENTENDIDO EL CLAUSULADO QUE CONFORMA LA PRESENTE ESCRITURA PÚBLICA Y QUE LA APRUEBAN EN SU TOTALIDAD. -----

**DEL OBJETO LICITO:** EL (LA, LOS) COMPARECIENTE(S) MANIFIESTA(N) QUE EL OBJETO DEL PRESENTE NEGOCIO O ACTO JURÍDICO SE ENCUENTRA ENMARcado DENTRO DE LAS NORMAS LEGALES VIGENTES, QUE NO CONTRAVIENE LA LEY, QUE LOS BIENES, COSAS Y DERECHOS QUE SE COMPROMETEN EN ESTA TRANSACCIÓN JURÍDICA, ESTÁN DENTRO DEL MERCADO COMERCIAL Y DE LA VIDA JURÍDICA Y ESTÁN SUJETOS AL PRINCIPIO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA POR NO EXISTIR SOBRE LOS MISMOS ANOTACIONES O DECISIONES QUE PROHÍBAN LA ENAJENACIÓN O GRAVAMEN, EMBARGO O MEDIDA CAUTELARES VIGENTE. -----

**DE LOS RECURSOS:** MANIFIESTA(N) EL (LA, LOS) COMPARECIENTE(S) QUE PARA EFECTOS DE LAS LEYES 333 DE 1996, 335 DE 1997 Y 793 DE 2000, LOS DINEROS QUE COMPONENTEN LA CUANTÍA DEL ACTO O NEGOCIO JURÍDICO CONTENIDO EN LA PRESENTE ESCRITURA PÚBLICA SON RECURSOS QUE PROVIENEN DE LA PRÁCTICA DE ACTIVIDADES LICITAS.---

**DE LA IDENTIFICACIÓN:** EL (LA, LOS) COMPARECIENTE MANIFIESTA(N) QUE EXHIBEN LOS DOCUMENTOS DE IDENTIDAD DE LOS CUALES SON



Aa095999673

Ca475452753



28-12-23  
Margarita Lopez Cely  
NOTARIA TERCERA DEL CÍRCULO DE BUCARAMANGA

cadena. No. 00-03-24  
cadena. No. 00-03-24



TITULAR(ES) Y QUE SON IDÓNEOS PARA ESTABLECER LOS ATRIBUTOS DE SU PERSONALIDAD, COMO LO SON SUS NOMBRES, NACIONALIDAD, MAYORÍA DE EDAD Y SERIAL DE IDENTIFICACIÓN. EN CASO QUE EL(LA, LOS) COMPARECIENTE(S) PRESENTE(N) PARA SU IDENTIFICACIÓN CONTRASEÑA QUE SEÑALA EL TRÁMITE DE DUPLICADO, CORRECCIÓN O RECTIFICACIÓN, EL CIUDADANO AFIRMA BAJO LA GRAVEDAD DE JURAMENTO QUE EL SELLO QUE CERTIFICA EL ESTADO DE SU TRÁMITE HA SIDO ESTAMPADO EN UNA OFICINA DE LA REGISTRADURÍA NACIONAL DEL ESTADO CIVIL. EN TODO CASO, LOS TITULARES DE LAS CONTRASEÑAS DE EXPEDICIÓN DE CEDULA DE CIUDADANÍA POR PRIMERA VEZ, O NO CERTIFICADAS, LAS CEDULAS DE EXTRANJERÍA, PASAPORTES O VISAS QUE NO PUEDEN SER SOMETIDAS AL CONTROL DE CAPTURA DE IDENTIFICACIÓN BIOMÉTRICA, MANIFIESTAN QUE ESTOS DOCUMENTOS HAN SIDO TRAMITADOS Y EXPEDIDOS POR LA ENTIDAD COMPETENTE Y LEGÍTIMAMENTE CONSTITUIDA PARA ELLO (REGISTRADURÍA, CONSULADO, DAS, EMBAJADAS, ETC.) Y QUE NO HA SIDO ADULTERADA O MODIFICADA DOLOSAMENTE. LAS DECLARACIONES CONSIGNADAS EN ESTE INSTRUMENTO CORRESPONDEN A LA VERDAD, EL(LOS) OTORGANTES LO APRUEBAN TOTALMENTE, SIN RESERVA ALGUNA, EN CONSECUENCIA, ASUMEN LA RESPONSABILIDAD DE CUALQUIER INEXACTITUD. LA NOTARIA NO PUEDE DAR FE SOBRE LA VOLUNTAD REAL DEL(LOS) COMPARECIENTES Y BENEFICIARIOS, SALVO LO EXPRESADO EN ESTE INSTRUMENTO, QUE FUE APROBADO SIN RESERVA ALGUNA POR EL(LOS) COMPARECIENTES Y BENEFICIARIOS EN LA FORMA COMO QUEDO REDACTADO. CONOCEN LA LEY Y SABEN QUE LA NOTARIA RESPONDE DE LA REGULARIDAD FORMAL DE LOS INSTRUMENTOS QUE AUTORIZA, PERO NO DE LA VERACIDAD DE LAS DECLARACIONES DEL(LOS) OTORGANTES NI DE LA AUTENTICIDAD DE LOS DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE DE ESTE INSTRUMENTO. -----

**CLAUSULA DE CONOCIMIENTO:** LA NOTARIA EN EJERCICIO DEL CONTROL DE LEGALIDAD QUE LE ASISTE ADVIERTE A LAS PARTES INTERVINIENTES EN EL NEGOCIO JURÍDICO DE LA IMPORTANCIA DE VERIFICAR PREVIAMENTE LA IDENTIDAD, CONDICIONES LEGALES DE LOS



cadena.

República de Colombia



OTORGANTES. LAS PARTES ASÍ LO HAN CONSTATADO Y SE RECONOCEN COMO CONTRATANTES POR PREVIO, ANTERIOR Y PERSONAL CONOCIMIENTO. LA IDENTIDAD DE CADA UNA DE LAS PARTES HA SIDO COMPROBADA BASÁNDOSE EN LA AUTENTICACIONES Y VERACIDAD DE SUS DOCUMENTOS DE IDENTIFICACIÓN, EXONERANDO POR LO TANTO AL NOTARIO Y SUS FUNCIONARIOS DE TODA RESPONSABILIDAD ANTE UNA EVENTUAL SUPLANTACIÓN DE IDENTIDAD, DADO QUE EL NOTARIO HA TOMADO IGUALMENTE MEDIADAS DE SEGURIDAD COMO REGISTRO EN EL SISTEMA BIOMÉTRICO EN EL QUE SE CONSIGNA ELECTRÓNICAMENTE LA IMAGEN FOTOGRÁFICA Y LA HUELLA DIGITAL DE LOS COMPARECIENTES, ASÍ COMO LA DIGITALIZACIÓN DEL INSTRUMENTO. -----

**MANIFESTACIÓN DE LOS COMPARECIENTES:** EL(LOS) COMPARECIENTE(S) MANIFIESTA(N) BAJO LA GRAVEDAD DEL JURAMENTO QUE HASTA LA FECHA ESTE INMUEBLE NO SE ENCUENTRA INMERSO EN CAUSALES O MOTIVOS DE LA LEY DE VÍCTIMAS Y RESTITUCIÓN DE TIERRAS (LEY 1448 DE 2011), DE IGUAL FORMA MANIFIESTAN, QUE EN EL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE NEGOCIO JURÍDICO NO HA EXISTIDO DESPLAZAMIENTO FORZOSO, DESPOJO O ABANDONO FORZADO DE TIERRAS, ASÍ COMO TAMPOCO ACCIÓN ILEGAL QUE GENE APROVECHAMIENTO DE LA SITUACIÓN DE VIOLENCIA, TAMPOCO HA SIDO FRUTO DE SER PRIVADO ARBITRARIAMENTE A UNA PERSONA DE SU PROPIEDAD, POSESIÓN POR VÍA DE HECHO Y/O NEGOCIOS APÓCRIFOS, ACTOS ADMINISTRATIVOS, SENTENCIA O MEDIANTE COMISIÓN DE DELITOS ASOCIADOS A LA SITUACIÓN DE VIOLENCIA. -----

**ADVERTENCIA NOTARIAL:** A LOS OTORGANTES SE LES ADVIRTIÓ QUE UNA VEZ FIRMADO ESTE INSTRUMENTO PÚBLICO LA NOTARIA NO ASUMIRÁ CORRECCIONES O MODIFICACIONES SI NO EN LA FORMA Y CASOS PREVISTOS POR LA LEY SIENDO ESTO SOLO RESPONSABILIDAD DE LOS OTORGANTES. ADEMÁS, LA NOTARIA LES ADVIERTE A EL(LOS) COMPARECIENTE(S) QUE CUALQUIER ACLARACIÓN A LA PRESENTE ESCRITURA, IMPLICA EL OTORGAMIENTO DE UNA NUEVA ESCRITURA PÚBLICA DE ACLARACIÓN CUYOS COSTOS SERÁN ASUMIDOS ÚNICA Y



Ca475452752



*Margarita López*  
Cely  
06-0 JUNIATA TERCERA DEL CÍRCULO DE BUCARAMANGA

cadena. M. López  
Cadena. M. López



EXCLUSIVAMENTE POR EL(LOS) COMPARECIENTE(S) EL(LOS) COMPARECIENTE(S) HACEN CONSTAR QUE HAN VERIFICADO CUIDADOSAMENTE SUS NOMBRES COMPLETOS, EL NÚMERO DE SU DOCUMENTO DE IDENTIDAD. DECLARAN QUE TODAS LAS INFORMACIONES CONSIGNADAS EN EL PRESENTE INSTRUMENTO SON CORRECTAS Y, QUE EN CONSECUENCIA ASUMEN LA RESPONSABILIDAD QUE SE DERIVE DE CUALQUIER INEXACTITUD EN LAS MISMAS. CONOCEN LA LEY Y SABEN QUE LA NOTARIA RESPONDE DE LA REGULARIDAD FORMAL DE LOS INSTRUMENTOS QUE AUTORIZA, PERO NO DE LA VERACIDAD DE LAS DECLARACIONES DE LOS INTERESADOS. SE LES ADVIERTE A LOS OTORGANTES DE LA FORMALIDAD DEL REGISTRO EN LA OFICINA CORRESPONDIENTE DENTRO DEL TÉRMINO PERENTORIO DE DOS (2) MESES CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE OTORGAMIENTO DE ESTE INSTRUMENTO, CUYO INCUMPLIMIENTO CAUSARÁ INTERÉS MORATORIO POR MES O FRACCIÓN DE MES DE RETARDO, DE CONFORMIDAD CON EL ART.37 DEL DECRETO LEY 960 DE 1970. DE IGUAL FORMA SE LES ADVIERTE A LOS OTORGANTES QUE DEBEN TENER EN CUENTA LO SEÑALADO EN EL ARTÍCULO 1947 DEL C.C. COLOMBIANO;

**LEY DE CRECIMIENTO ECONÓMICO:** LA NOTARÍA ILUSTRÓ A LOS OTORGANTES SOBRE EL CONTENIDO, ALCANCE Y CONSECUENCIAS DEL ARTÍCULO 61 DE LA LEY 2010 DEL 27 DE DICIEMBRE DE 2019, QUE MODIFICÓ EL ARTÍCULO 90 DEL ESTATUTO TRIBUTARIO. LOS OTORGANTES DECLARAN BAJO GRAVEDAD DE JURAMENTO QUE EL PRECIO DE LA VENTA CONTENIDO EN LA PRESENTE ESCRITURA ES REAL Y NO HA SIDO OBJETO DE PACTOS PRIVADOS EN LOS QUE SEÑALE UN PRECIO DIFERENTE, NI EXISTEN SUMAS QUE SE HAYAN CONVENIDO O FACTURADO POR FUERA DEL VALOR AQUÍ ESTIPULADO. -----

**PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL:** LOS INTERVINIENTES ACEPTAN LA INCORPORACIÓN DE SUS DATOS Y LA COPIA DEL DOCUMENTO DE IDENTIDAD EN EL PRESENTE INSTRUMENTO, CON LA FINALIDAD DE REALIZAR LAS FUNCIONES PROPIAS DE LA ACTIVIDAD NOTARIAL Y EFECTUAR LAS COMUNICACIONES DE DATOS PREVISTAS EN LA LEY A LA



cadena.

República de Colombia



ADMINISTRACIÓN PÚBLICA.

**ACEPTACIÓN DE NOTIFICACIONES ELECTRÓNICAS:** EL(LOS) INTERESADO(S) MANIFIESTA(N) SU CONSENTIMIENTO EL CUAL SE ENTIENDE OTORGADO CON LA FIRMA DE LA PRESENTE ESCRITURA PÚBLICA QUE NO ( ) SI ( X ) ACEPTA(N) SER NOTIFICADO(S) POR MEDIO ELECTRÓNICO SOBRE EL ESTADO DEL TRÁMITE DEL PRESENTE INSTRUMENTO PÚBLICA UNA VEZ HAYA CALIFICACIÓN Y ANOTACIÓN EN EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA CORRESPONDIENTE, TODO DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 15 DEL DECRETO 1579 DEL 1 DE OCTUBRE DE 2012 Y ARTÍCULO 56 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO.

**INSERTOS:** Se presentaron los comprobantes de ley.

1. Certificado(s) de libertad y tradición número(s) de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.
2. Fotocopias de cédulas de ciudadanía de los otorgantes.
3. Paz y salvos de Impuesto Predial.
4. Paz y salvos del Área Metropolitana.
5. Carta solicitud de desenglobe.
6. Permiso de venta.
8. Certificado de existencia y representación legal de la sociedad UNIÓN GERVIC S.A.S.

FUERON PRESENTADOS LOS SIGUIENTES COMPROBANTES LEGALES QUE SE PROTOCOLIZAN Y QUE COPIADOS DICEN:

-1). REPUBLICA DE COLOMBIA MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA. NIT. 890.205.176-8. TESORERÍA

CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO No. 64271

EL TESORERO GENERAL DEL MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA CERTIFICA QUE REVISADOS LOS ARCHIVOS QUE SE LLEVAN EN LA TESORERÍA GENERAL DEL MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA SE CONSTATÓ QUE: CONTRIBUYENTE: CARRILLO FERMIN CON IDENTIFICACIÓN NO.



Ca475452751



1130REUB08198R-4

26-12-22

Margarita López Cely  
NOTARIA TERCERA DEL CÍRCULO DE BUCARAMANGA

cadena. NE 890205176-8  
C/CETE. NE 890205176-8



000002035942

SE ENCUENTRA A PAZ Y SALVO CON EL TESORO MUNICIPAL POR  
CONCEPTO DE IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO RECIBO NO 492400 HASTA  
EL SEGUNDO SEMESTRE 2024. - PREDIO NO. 010304040008904

CODIGO NPN: 682760103000004040904-9-00-00-0008

AVALUADO EN \$ 54.463.000.000

UBICADO EN K 16A 55C 23 25 UNID 1 BIF CARRILL. VALIDO PARA: VALIDO  
PARA NOTARIALES. VÁLIDO HASTA: 31 DE DICIEMBRE DE 2024.

EXPEDIDO EN FLORIDABLANCA ABRIL 18 2022 (FDO.) LEGIBLE. SELLO.

**CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO VALORIZACIÓN AREA METROPOLITANA  
DEBUCARAMANGA NUMERO 000127023 CERTIFICA QUE: ---CARRILLO  
FERMIN CON C.C. Ó NIT: 2035942 SE ENCUENTRA A PAZ Y SALVO CON EL  
ÁREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA POR CONCEPTO DE  
CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN DE LA OBRA: FUERA DE LA ZONA DE  
INFLUENCIA**

PREDIO NO. 01 03 0404 0008 904 ---682760103000004040904-9-00-00-0008 ---

DIRECCIÓN: K 16A 55C 23 25 UNID 1 BIF CARRILL. DE FLORIDABLANCA. ---

VÁLIDO HASTA: 07/06/2024 ---VALIDO PARA: ESCRITURA---

--EXPEDIDO EN BUCARAMANGA EL DÍA 08 DE MAYO DEL 2024-FIRMA  
AUTORIZADA (ILEGIBLE). SELLO. ---

2). - REPUBLICA DE COLOMBIA - MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA. NIT.  
890.205.176-8. TESORERIA - CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO NO. 64270-EL  
TESORERO GENERAL DEL MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA ---

CERTIFICA QUE REVISADOS LOS ARCHIVOS QUE SE LLEVAN EN LA  
TESORERÍA GENERAL DEL MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA SE CONSTATÓ  
QUE: --CONTRIBUYENTE: CARRILLO FERMIN CON IDENTIFICACIÓN NO.

000002035942

-SE ENCUENTRA A PAZ Y SALVO CON EL TESORO MUNICIPAL POR  
CONCEPTO DE IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO RECIBO NO 316000 HASTA  
EL SEGUNDO SEMESTRE 2024. DEL PREDIO NO. 010304040040904 --

CODIGO NPN: 682760103000004040904-9-00-00-0040



cadena.

República de Colombia



Aa095999676



Ca475452750

AVALUADO EN \$ 11.857.000 -----

UBICADO EN K 16A 55C 21 UNID 2 BIF CARRILLO B. -VALIDO PARA: VALIDO  
PARA NOTARIALES-----

VÁLIDO HASTA: 31 DE DICIEMBRE DE 2024.-----

EXPEDIDO EN FLORIDABLANCA ABRIL 18 2022 (FDO.) LEGIBLE. SELLO. -----

CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO DEL ÁREA METROPOLITANA DE  
BUCARAMANGA — FLORIDABLANCA — GIRÓN — PIEDECUESTA —NUMERO  
000127023 -----

CERTIFICA QUE: CARRILLO FERMIN CON C.C. Ó NIT: 2035942 -----

SE ENCUENTRA A PAZ Y SALVO CON EL ÁREA METROPOLITANA DE  
BUCARAMANGA POR CONCEPTO DE CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN  
DE LA OBRA. FUERA DE LA ZONA DE INFLUENCIA,-----

PREDIO NO. 010304040040904 -- 682760103000004040904-9-00-00-0040 -----

-DIRECCIÓN: K 16A 55C 21 UNID 2 BIF CARRILLO . DE FLORIDABLANCA.-----

VÁLIDO HASTA: 07/06/2024 -----

VALIDO PARA: ESCRITURA -----

EXPEDIDO EN BUCARAMANGA EL DÍA 8 DE MAYO DE 2024 -----

-FIRMA AUTORIZADA (ILEGIBLE). SELLO. -----

**ADVERTENCIA NOTARIAL:** LOS COMPARECIENTES HACEN CONSTAR QUE  
HAN VERIFICADO CUIDADOSAMENTE SUS NOMBRES COMPLETOS,  
ESTADO CIVIL Y NUMERO DE SU DOCUMENTO DE IDENTIDAD. DECLARAN  
QUE TODAS LAS INFORMACIONES CONSIGNADAS EN EL PRESENTE  
INSTRUMENTO SON CORRECTAS, Y QUE, EN CONSECUENCIA, ASUMEN LA  
RESPONSABILIDAD QUE SE DERIVE DE CUALQUIER INEXACTITUD EN LOS  
MISMOS -----

**ADVERTIDOS:** LOS OTORGANTES DE LA FORMALIDAD DEL REGISTRO SE  
LES LEYÓ LA PRESENTE ESCRITURA Y LA APROBARON POR ESTAR DE

ACUERDO CON LO PACTADO -----

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el notario



Aa095999676

Ca475452750



1081-23  
Margarita López Oely  
06-NOTARIA TERCERA DEL CIRCULO DE BUCARAMANGA

Cadena. M. López Oely  
CÓDIGO: M. López Oely

114152622820QJ2C