



QR validez del avalúo



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



AVALUO: CO\_PRG\_2024\_2108871

Fecha del avalúo	03/07/2024	Fecha de visita	29/06/2024
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	Calle 28 # 7 - 45		
Barrio	Girardot		
Ciudad	Bucaramanga		
Departamento	Santander		
Propietario	EL MAYORISTA DE SANTANDER SAS		
Referencia cliente:			
Nombre/razón social	EL MAYORISTA DE SANTANDER SAS		
Nit/CC	900372286		
Consecutivo del bien	-		

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



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**

Bogotá D.C., 03/07/2024

Señor(es):

**GRUPO BANCOLOMBIA S.A.**

Avalúo solicitado por: EL MAYORISTA DE SANTANDER SAS

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **EL MAYORISTA DE SANTANDER SAS** ubicado en la Calle 28 # 7 - 45 Girardot, de la ciudad de Bucaramanga.

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

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$493,298,661.00 pesos m/cte (Cuatrocientos noventa y tres millones doscientos noventa y ocho mil seiscientos sesenta y uno).

Atentamente,

**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**

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

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	TERRENO CON FRENTE DE 9 MT	289	M2	\$904,653.00	53.00%	\$261,444,717.00
Area Construida	Nivel 1	141.5	M2	\$592,640.00	17.00%	\$83,858,560.00
Area Construida	AREA AL FRENTE-LOCAL	100	M2	\$1,100,000.00	22.30%	\$110,000,000.00
Area de Terreno	TERRENO LATERAL POR PASILLO 7*8 MTS	56	M2	\$678,489.00	7.70%	\$37,995,384.00
TOTALES					100%	\$493,298,661

Valor en letras  
Cuatrocientos noventa y tres millones doscientos noventa y ocho mil seiscientos sesenta y uno Pesos Colombianos

Perito actuante

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

ING. CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO  
RAA Nro: AVAL-88229287 RNA-3442  
C.C: 88.229.287  
Visador

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	359.7374
Integral	1,319,501	1,885,001	Valor del avalúo en UVR	1,371,274.33
Proporcional	304,292,729	493,298,661	Valor asegurable	493,298,661
% valor proporcional	60.70158398	39.29841602	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía	Favorable			
Observación calificación	El inmueble es FAVORABLE para GRUPO BANCOLOMBIA S.A. Originación			
Observación	<p><b>General:</b> El inmueble objeto de avalúo es la Casa, ubicada en la Calle 28 # 7 - 45, barrio Girardot del municipio de Bucaramanga, departamento de Santander.</p> <p>-En el presente informe, no se tiene en cuenta Goodwill, o demás valores derivados de marca; se valora terreno y construcciones principales, no se valora maquinaria y equipos, ni muebles y enseres, jardines, cultivos, enramadas, cerramientos, entre otros, esto por</p>			

políticas de garantías de a quien se dirige el presente informe.

**-NOTA DE LIQUIDACIÓN: Área de terreno:** Se liquidó en el presente informe, área de terreno registrada en documentos jurídicos. **Área construida:** Se liquida el presente informe, con el criterio de la normatividad actual y vigente municipal, la cual sería el marco de referencia en el momento de legalización de áreas construidas, ya que no se aporta, ni se registra en escritura o certificado dichas áreas. Se registra en inspección: 324.45 m<sup>2</sup> aproximados, válidos por norma: 241.50 m<sup>2</sup>, existe una diferencia de 82.95 m<sup>2</sup> los cuales corresponden aproximadamente 49'159.488. PARA UN TOTAL DE 555'123.3333 DE PESOS. El avalúo es susceptible a cambios de valor si se suministra documentos donde se legalice el área total construida.

El inmueble fue adquirido en 2024, bajo la ESCRITURA 1099 DEL 04-06-2024 NOTARIA OCTAVA DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$650,000,000, se desconoce la motivación de compra por dicho valor, pero es un acto de libre comercio legal, entre las partes; en el presente informe, se registra el valor más probable de negociación en un mercado libre y abierto, como valor comercial, más no restringe de ninguna manera la transferencia de dominio con valores superiores al aquí registrado.

GENERAL					
Código	CO_PRG_2024_2108871	Propósito	Originación	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	890903938-8	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	EL MAYORISTA DE SANTANDER SAS				
Tipo identificación	NIT.	Documento	900372286	Teléfono	
Email					
Referencia cliente:					
Nombre/razón social	EL MAYORISTA DE SANTANDER SAS				
Nit/CC	900372286				
Consecutivo del bien	-				
Datos del propietario:					
Propietario	EL MAYORISTA DE SANTANDER SAS				
Tipo identificación	NIT.	Documento	9003722861	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	Calle 28 # 7 - 45				
Conjunto	No Aplica				
Ciudad	Bucaramanga	Departamento	Santander	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	Girardot	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	No
Observación	El inmueble ubicado en la Calle 28 # 7 - 45, barrio Girardot, Bucaramanga.				

CARACTERISTICAS GENERALES					
Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1		
Clase inmueble	Comercio	Otro	2 locales al frente	Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION
Justificación de Metodología	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b>; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s):</b></p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p> <p><b>MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:</b> 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.</p>				
ÁREAS JURÍDICAS			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	345	
AREA CONSTRUIDA			M2	324.45	
ÁREAS CATASTRAL			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	379	
AREA CONSTRUIDA			M2	285	
AVALUO CATASTRAL 2024			PESOS	\$282.358.000	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	345.0	
AREA PISO 1			M2	324.5	
ÁREAS POR NORMA				VALOR	
Indice ocupación			0.7	241.5	
Indice construcción			2.1	724.5	
Forma Geometrica	Irregular	Frente	Irregular		
Fondo	Irregular	Relación frente fondo	Irregular		
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias				
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.				

<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.
--	--

REGLAMENTACION URBANISTICA	
Acuerdo Decreto	Acuerdo 011 de 21 de Mayo de 2014
Area Del Lote	345,0
Forma Del Lote	Irregular
Topografia	Ligera
Clasificacion Del Suelo	URNBANO FICHA 9- SECTOR 1-A
Uso Principal Norma	Comercial 2
Uso Compatible Norma	Residencial
Uso Condicionado Norma	Institucional
Uso Prohibido Norma	Industrial
Tratamiento	Renovación Reactivación
Indice DeOcupacion	0,7
Indice DeConstruccion	2,1
Antejardin	Sin Antejardín
AislamientoPosterior	3,5
Aislamiento Lateral	No Aplica
Altura Permitida	3 pisos
Amenaza Riesgo Inundacion	No Aplica
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	No Aplica
Suelos De Proteccion	No Aplica
Patrimonio	No Aplica
Observaciones Reglamentación urbanística:	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". El área construida medida al momento de la visita es de 324,45 m². Se liquida con área de terreno de 345,0 m² registrada en los documentos y área construida de 241,5 m² permitida por norma.



CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta catastral

FICHA PREDIAL N° 2368222 - NORMAL

1

INFORMACIÓN GENERAL

Nro ficha - 2368222

INFORMACIÓN DEL PREDIO

Municipio:

[001] - BUCARAMANGA

Corregimiento:

Casco Urbano

Manzana/Vereda:

MNZ-0080

Característica:

IGAC 8

Destino:

HABITACIONAL

Cédula catastral:

0011001007008000014000000000

Número Predial Anterior:

68001010700800014000

NPN:

68001010700000800014000000000

Código Homologado:

BT00018CDSC

Nupre:

No disponible

Zona:

URBANO

Sector:

[007] - SECTOR 7

Predio:

00014

Mejora:

No

Estrato:

No disponible

Ver Predio:

EXPORTAR

Seleccione

DIRECCIONES DEL PREDIO

Principal

Tipo

Dirección

SI

Real

C 28 7 45 47 BR GIRARDOT

INFORMACIÓN DE ÁREAS

Áreas Alfanuméricas

Área Total Lote:

379 m²

Área Construida Privada:

285 m²

Áreas Geográficas

Área Total:

378,78 m²

Consulta catastral

Visor geográfico Ficha N° 2368222 - NORMAL PK\_Predio: 0011001007008000014000000000



INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1099	EscrituraDePropiedad	04/06/2024	Octava	Bucaramanga

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
300-53924	12/06/2024	00110010070080000140 00000000	Casa

Observación

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS UN LOTE DE TERRENO JUNTO CON LA CASA EN EL CONSTRUIDA. ÁREA. 345 METROS CUADRADOS. LINDEROS. SE ENCUENTRAN CONSIGNADOS EN LA SENTENCIA DEL 27 DE MAYO DE 1958 DEL JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO.

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

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

El inmueble cuenta con un garaje interno. Como se muestra en el croquis.

DEL ENTORNO

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

Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	300-400	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	300-400	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	300-400	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	300-400	Tipo de vía	Vía de acceso vehicular.	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	300-400			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	El inmueble está rodeado de proyectos de vivienda, corredores comerciales, centros educativos, parques, zonas verdes, zonas recreativas, vías principales y cerca al centro del municipio, con permanente movilización de transporte urbano. Las vías de acceso, andenes y sardineles se encuentran en muy buen estado.				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Regular	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	adobe	Tipo estructura	Porticos:Vigas_Columnas		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de barro
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Casa Continua	Otro tipologia vivienda	
Año construcción	1958	Edad Inmueble	66 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	No Suministrada				
Observación	<p>Inmueble en regular estado de conservación. Se observa evidente deterioro en la cubierta y algunos muros.</p> <p>Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física.</p>				

DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	9
Closet	0	Baños privados	1	Estar	0

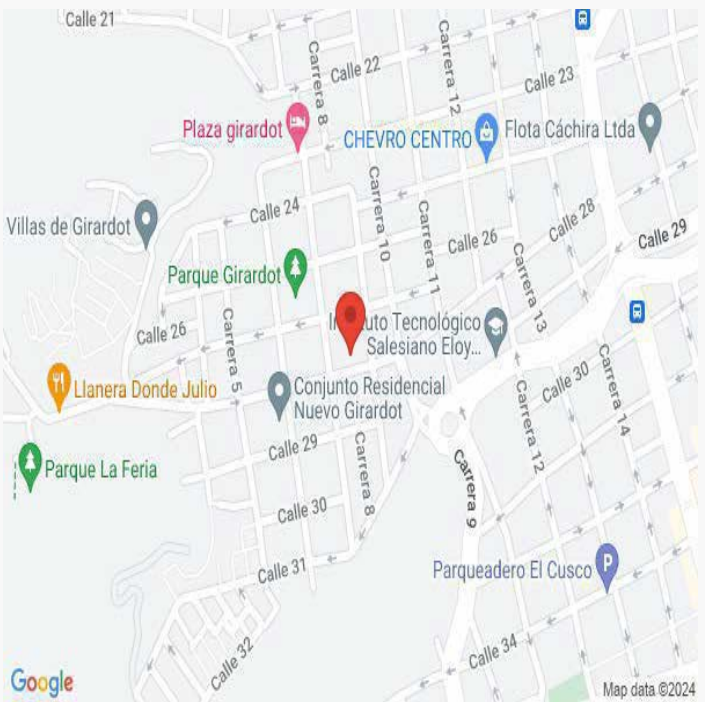
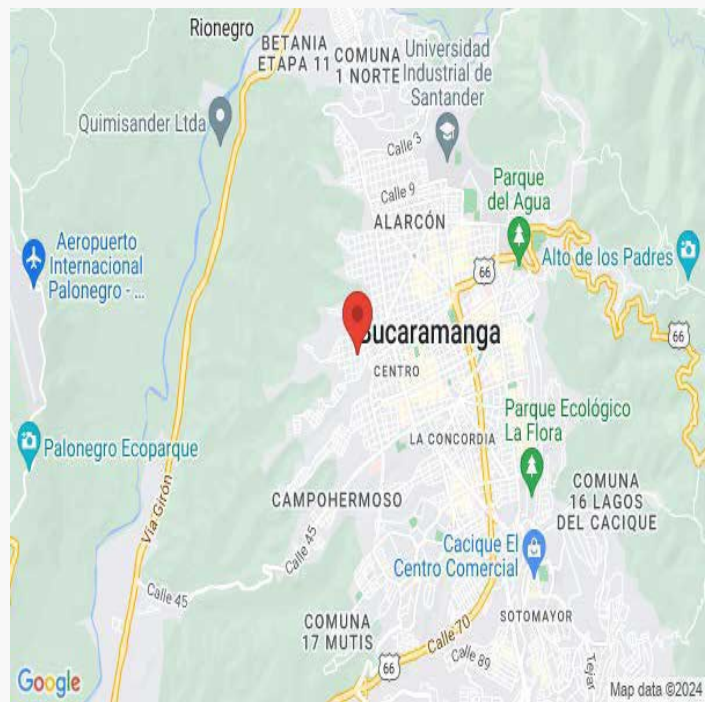
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	0	Local	2
Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 9, Baño privado: 1, Local: 2, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

ACABADOS								
	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Regular	Regular	Regular	Bueno.	Regular	Regular	Regular	Regular
Observación	Acabados en aparente regular de conservación y mantenimiento en el momento de la visita.							



# UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: Calle 28 # 7 - 45 | Girardot | Bucaramanga | Santander



**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 7.121562782540133  
GEOGRAFICAS : 7° 7´ 17.6268´´

**LONGITUD**

MAGNA SIRGAS: -73.13339623325982  
GEOGRAFICAS : 73° 8´ 0.2256´´

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Barrio Girardot	\$528,000,000	0.93	\$491,040,000	317-8450734	280	235	\$1,100,000	\$258,500,000
2	Barrio Girardot	\$400,000,000	0.93	\$372,000,000	311-4988294	204	170	\$1,100,000	\$187,000,000
3	Barrio Girardot	\$220,000,000	0.93	\$204,600,000	315-6737926	96	92	\$1,200,000	\$110,400,000
4	Barrio Girardot	\$300,000,000	0.93	\$279,000,000	312-4651276	150	120	\$1,200,000	\$144,000,000
Del inmueble						345	241.5		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$232,540,000	\$830,500	1.0	1.0	1.00	\$830,500
2	\$185,000,000	\$906,863	1.0	1.0	1.00	\$906,863
3	\$94,200,000	\$981,250	1.0	1.0	1.00	\$981,250
4	\$135,000,000	\$900,000	1.0	1.0	1.00	\$900,000
					PROMEDIO	\$904,653.19
					DESV. STANDAR	\$61,623.32
					COEF. VARIACION	6.81%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$904,653.00	AREA	345	TOTAL	\$312,105,285.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA	241.5	TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$312,105,285.00					

Observaciones:

OFERTAS: <https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/20240703140781591-fusionado.pdf>

PARA EL TERRENO DE 7\*8 MTS= 56 M2, DEL CUADRADO DEL FONDO, QUE SE ACCEDE POR UN PASILLO, SE DA AFECTACIÓN POR FORMA, DE ACUERDO A LA 620 DEL IGAC, (a/ar)1/4 = 0.75 factor.

Enlaces:

1 -<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-bucaramanga/7846893> 2 -<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-bucaramanga/7171964> 3 -<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/10866887> 4 -<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/10988069>

REPOSICION

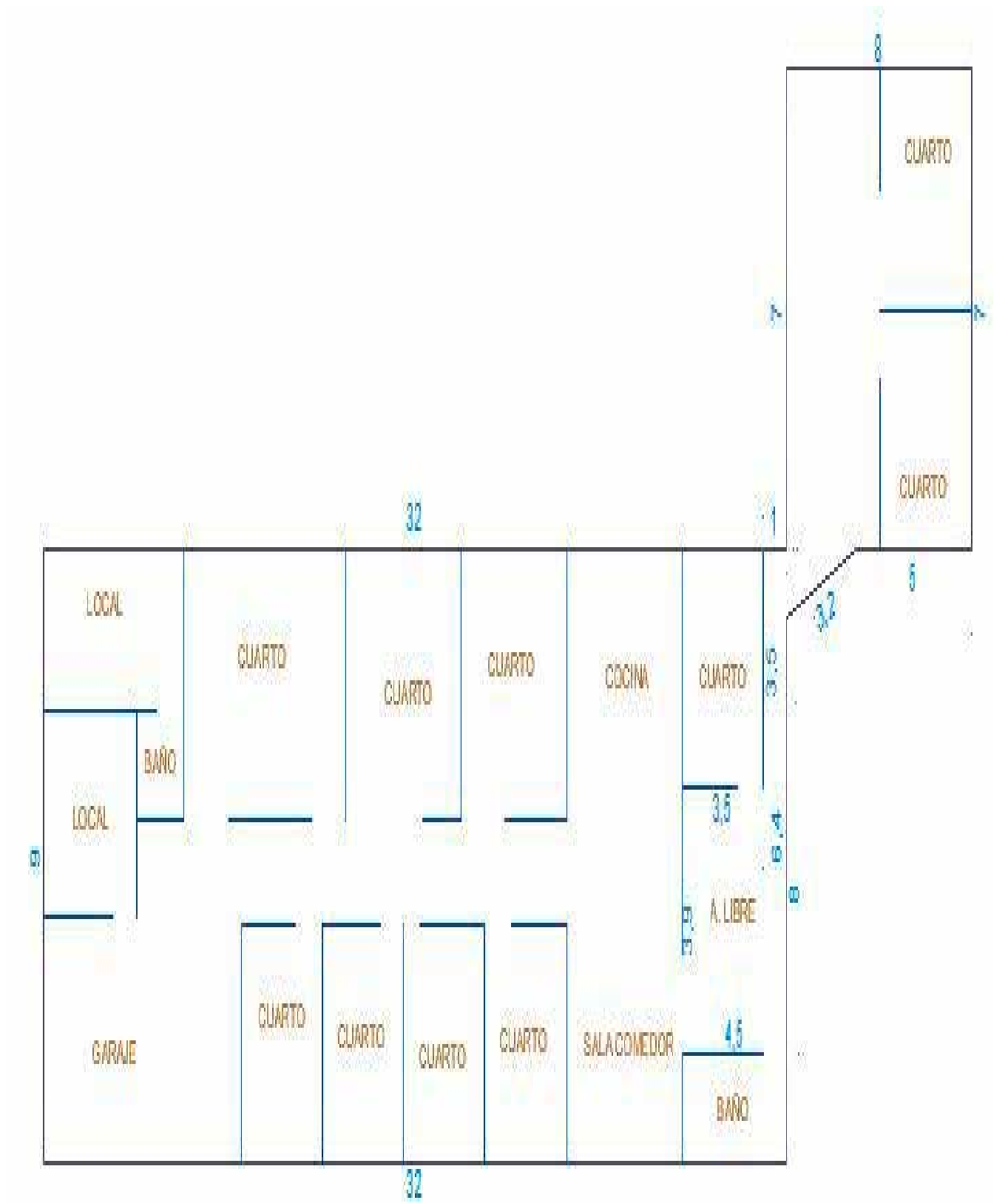
Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	141.50
Area construida vendible	141.50
Valor M2 construido	\$1,600,000
Valor reposición M2	\$226,400,000
Valor reposición presupuesto M2	\$1,600,000
Fuente	
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,600,000
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
VetusTez	66
Edad en % de vida útil	66 %
Fito y corvin %	62.96 %
Valor reposición depreciado	\$592,640
Valor adoptado depreciado	\$592,640
Valor total	\$83,858,560



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS General

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Local



Fachada del Inmueble



Nomenclatura





FOTOS General

Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 2



FOTOS General

Habitación 3



Habitación 3



Habitación 4



Habitación 4



Habitación 5



Baño Social 1



Baño Social 2



Patio Interior



FOTOS General

Garaje



Garaje





## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

## CONDICIONANTES Y SALVEDADE AL AVALÚO

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

**FINAL DEL INFORME AVALÚO CO\_PRG\_2024\_2108871**



PIN de Validación: ad7f0a98



<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 avaluador 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  
**Regimen 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: ad7f0a98



#### 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: ad7f0a98



<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, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción  
**26 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semovientes y Animales

### Alcance

- Semovientes, 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: ad7f0a98



<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: ad7f0a98



<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

**ad7f0a98**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Julio del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

RAA AVALUO: CO\_PRG\_2024\_2108871 M.I.: 300-53924

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 240612960195722768 Nro Matrícula: 300-53924  
Pagina 1 TURNO: 2024-300-1-119608

Impreso el 12 de Junio de 2024 a las 11:12:50 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: BUCARAMANGA VEREDA: BUCARAMANGA  
FECHA APERTURA: 12-06-1958 RADICACIÓN: CON: SENTENCIA DE: 27-05-1958  
CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION  
NUPRE:  
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**  
UN LOTE DE TERRENO JUNTO CON LA CASA EN EL CONSTRUIDA. AREA. 345 METROS CUADRADOS. LINDEROS. SE ENCUENTRAN CONSIGNADOS EN LA SENTENCIA DEL 27 DE MAYO DE 1958 DEL JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO.

**AREA Y COEFICIENTE**  
AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 345 CENTIMETROS CUADRADOS: 0  
AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS: CUADRADOS  
COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

**DIRECCION DEL INMUEBLE**  
Tipo Predio: URBANO  
1) CL 28 # 7 - 45

**DETERMINACION DEL INMUEBLE:**  
**DESTINACION ECONOMICA:**

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

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 12-06-1958 Radicación:  
Doc: SENTENCIA 9999999999 DEL 27-05-1958 JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CTO DE BUCARAMANGA  
VALOR ACTO: \$6,500

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 150 ADJUDICACION SUCESION

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

DE: GARCIA LIEVANO HIPOLITO  
DE: PLATA GOMEZ DE GARCIA ANA  
A: GARCIA PLATA ABEL X  
A: GARCIA PLATA ANA DOLORES X  
A: GARCIA PLATA ANGEL MARIA X  
A: GARCIA PLATA DE APARICIO JOSEFINA X  
A: GARCIA PLATA DE NIÑO GRACIELA X  
A: GARCIA PLATA REYES X



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

Certificado generado con el Pin No: 240612960195722768

Nro Matrícula: 300-53924

Pagina 2 TURNO: 2024-300-1-119608

Impreso el 12 de Junio de 2024 a las 11:12:50 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

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 06-08-1958 Radicación:

Doc: ESCRITURA 2045 DEL 15-07-1958 NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$5,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA CUOTA 5/6 PARTES. ANOTACION 01

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

DE: GARCIA PLATA ABEL

DE: GARCIA PLATA ANGEL MARIA

DE: GARCIA PLATA DE APARICIO JOSEFINA

DE: GARCIA PLATA DE NIÑO GRACIELA

DE: GARCIA PLATA REYES

**A: SEPULVEDA ALEJANDRO**

X

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 18-08-1958 Radicación:

Doc: ESCRITURA 2143 DEL 23-07-1958 NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 999 PROTOCOLIZACION ANOTACION 01

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

**A: GARCIA LIEVANO HIPOLITO**

**A: PLATA GOMEZ DE GARCIA ANA**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 07-10-1958 Radicación:

Doc: ESCRITURA 2625 DEL 05-09-1958 NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$2,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA CUOTA 1/6 PARTE ANOTACION 01

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

DE: GARCIA PLATA DE RANGEL ANA DOLORES

**A: SEPULVEDA PEVARANDA ALEJANDRO**

X

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 22-02-1962 Radicación:

Doc: ESCRITURA 203 DEL 16-02-1962 NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$15,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA

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

DE: SEPULVEDA PEVARANDA ALEJANDRO

X

**A: BANCO POPULAR DE BUCARAMANGA**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 21-03-1980 Radicación: 06468

Doc: ESCRITURA 698 DEL 10-03-1980 NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$585,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 AMPLIACION HIPOTECA EN .



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

**Certificado generado con el Pin No: 240612960195722768**

**Nro Matrícula: 300-53924**

Pagina 3 TURNO: 2024-300-1-119608

Impreso el 12 de Junio de 2024 a las 11:12:50 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)**

DE: SEPULVEDA PEVARANDA ALEJANDRO

X

**A: BANCO POPULAR**

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 26-11-1984 Radicación: 41455

Doc: OFICIO 1779 DEL 21-11-1984 JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 401 EMBARGO CON ACCION PERSONAL

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

DE: TAVERA RODRIGUEZ ALVARO

**A: SEPULVEDA PEVARANDA ALEJANDRO**

X

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 28-11-1989 Radicación: 36230

Doc: OFICIO 031 DEL 15-01-1988 JUZGADO TERCERO CIVIL NUMICIPAL DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION: 790 CANCELACION EMBARGO OFICIO 1779 DEL 21 DE NOVIEMBRE DE 1984

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

DE: TAVERA RODRIGUEZ ALVARO

**A: SEPULVEDA PEVARANDA ALEJANDRO**

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 23-04-1992 Radicación: 15053

Doc: OFICIO 1268 DEL 08-04-1992 JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 401 EMBARGO CON ACCION PERSONAL

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

DE: GUARIN DE RUEDA CARMEN

**A: SEPULVEDA PEVARANDA ALEJANDRO**

X

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 23-06-1992 Radicación: 23124

Doc: ESCRITURA 1790 DEL 18-06-1992 NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 5,6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA. ESCRITURA 203 DEL 16 DE FEBRERO DE 1962 Y 698 DEL 10-03-80 NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA.

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

DE: BANCO POPULAR DE BUCARAMANGA

**A: SEPULVEDA PEVARANDA ALEJANDRO**



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

**Certificado generado con el Pin No: 240612960195722768**

**Nro Matrícula: 300-53924**

Pagina 4 TURNO: 2024-300-1-119608

Impreso el 12 de Junio de 2024 a las 11:12:50 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

**ANOTACION: Nro 011** Fecha: 25-06-1992 Radicación: 23493

Doc: OFICIO 2267 DEL 24-06-1992 JUZGADO SEXTO MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 9

ESPECIFICACION: CANCELACION: 790 CANCELACION EMBARGO OFICIO 1268 DEL 08 DE ABRIL DE 1992

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

DE: GUARIN DE RUEDA CARMEN

**A: SEPULVEDA PEVARANDA ALEJANDRO**

X

**ANOTACION: Nro 012** Fecha: 03-08-1992 Radicación: 28590

Doc: ESCRITURA 4341 DEL 30-07-1992 NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA ABIERTA DE CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: SEPULVEDA ALEJANDRO

X

**A: CAJA DE CREDITO AGRARIO, INDUSTRIAL Y MINERO.**

**ANOTACION: Nro 013** Fecha: 11-08-1995 Radicación: 1995-300-6-35494

Doc: OFICIO 2884-23153 DEL 04-08-1995 JUZ. 6 CIVIL MPAL. DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 401 EMBARGO CON ACCION PERSONAL

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

DE: ARRENDAMIENTOS ESTEBAN RIOS SALAZAR E HIJOS LTDA.

**A: SEPULVEDA ALEJANDRO**

X

**ANOTACION: Nro 014** Fecha: 28-03-1996 Radicación: 1996-300-6-14682

Doc: OFICIO 1042/23153 DEL 26-03-1996 JUZGADO 6 CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 13

ESPECIFICACION: CANCELACION: 790 CANCELACION EMBARGOS CON ACCION PERSONAL OFICIO 2884 DEL 04-08-95.

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

DE: ARRENDAMIENTOS ESTEBAN RIOS SALAZAR E HIJOS LTDA.

**A: SEPULVEDA ALEJANDRO**

**ANOTACION: Nro 015** Fecha: 10-01-2002 Radicación: 2002-300-6-777

Doc: ESCRITURA 2260 DEL 13-11-2001 NOTARIA 4 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 12

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA ABIERTA DE CUANTIA INDETERMINADA ESCRITURA 4341 DE 30-07-92

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

DE: CAJA DE CREDITO AGRARIO INDUSTRIAL Y MINERO "EN LIQUIDACION"





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

**Certificado generado con el Pin No: 240612960195722768**

**Nro Matrícula: 300-53924**

Pagina 5 TURNO: 2024-300-1-119608

Impreso el 12 de Junio de 2024 a las 11:12:50 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: SEPULVEDA ALEJANDRO**

**ANOTACION: Nro 016** Fecha: 20-10-2017 Radicación: 2017-300-6-43313

Doc: ESCRITURA 4266 DEL 19-09-2017 NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION ESCRITURA 2625 DEL 05/9/1958 (NOMBRE)

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

**A: SEPULVEDA ALEJANDRO**

**CC# 2014864 X Y NO SEPULVEDA**

**PEÑARANDA ALEJANDRO**

**ANOTACION: Nro 017** Fecha: 20-10-2017 Radicación: 2017-300-6-43313

Doc: ESCRITURA 4266 DEL 19-09-2017 NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$141,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: SEPULVEDA ALEJANDRO

**CC# 2014864**

**A: CARREÑO ROJAS ANA VICTORIA - CC 27947272**

**X**

**ANOTACION: Nro 018** Fecha: 17-08-2018 Radicación: 2018-300-6-32173

Doc: ESCRITURA 3460 DEL 15-08-2018 NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$145,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: CARREÑO ROJAS ANA VICTORIA CC 27947272

**A: SEPULVEDA CARREÑO ALBERTO**

**CC# 91480758 X 100%**

**ANOTACION: Nro 019** Fecha: 24-09-2018 Radicación: 2018-300-6-37304

Doc: ESCRITURA 1980 DEL 18-09-2018 NOTARIA NOVENA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: SEPULVEDA CARREÑO ALBERTO

**CC# 91480758 X**

**A: SERRANO DE GUTIERREZ GILMA**

**CC# 37816044**

**ANOTACION: Nro 020** Fecha: 07-10-2020 Radicación: 2020-300-6-24269

Doc: OFICIO 2320 DEL 09-09-2020 JUZGADO DECIMO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL RAD: 2020-00300-00

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

DE: MANUEL ANTONIO SERRANO BARCO C.C. 13841299 CESIONARIO DE GILMA SERRANO DE GUTIERREZ C.C. 37816044

**A: SEPULVEDA CARREÑO ALBERTO**

**CC# 91480758 X**



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

**Certificado generado con el Pin No: 240612960195722768**

**Nro Matrícula: 300-53924**

Pagina 6 TURNO: 2024-300-1-119608

Impreso el 12 de Junio de 2024 a las 11:12:50 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

**ANOTACION: Nro 021** Fecha: 04-08-2021 Radicación: 2021-300-6-30371

Doc: AUTO 2021-06-002651 DEL 31-05-2021 SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0476 EMBARGO PROCESO DE REORGANIZACION LEY 1116 DE 2006

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

**A: SEPULVEDA CARREÑO ALBERTO**

**CC# 91480758 X**

**ANOTACION: Nro 022** Fecha: 27-07-2022 Radicación: 2022-300-6-28920

Doc: OFICIO . DEL 25-07-2022 SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 20

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL OFICIO N° 2320 DEL 09/09/2020.- RAD: 2020-00300-00 - EXPEDIENTE: 101669

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

DE: MANUEL ANTONIO SERRANO BARCO CC.13841299 CESIONARIO DE GILMA SERRANO DE GUTIERREZ CC. 37816044

**A: SEPULVEDA CARREÑO ALBERTO**

**CC# 91480758**

**ANOTACION: Nro 023** Fecha: 27-07-2022 Radicación: 2022-300-6-28920

Doc: OFICIO . DEL 25-07-2022 SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 21

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA EMBARGO PROCESO DE REORGANIZACION LEY 1116 DE 2006.- AUTO N° 2021-06-002651 DEL 31/05/2021. - EXPEDIENTE: 101669.

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

**A: SEPULVEDA CARREÑO ALBERTO**

**CC# 91480758**

**ANOTACION: Nro 024** Fecha: 08-02-2024 Radicación: 2024-300-6-3649

Doc: CERTIFICADO 115 DEL 26-01-2024 NOTARIA NOVENA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 19

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA. ESCRITURA N° 1980 DEL 18/9/2018, NOTARIA NOVENA DE BUCARAMANGA

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

DE: SERRANO DE GUTIERREZ GILMA

**CC# 37816044**

**A: SEPULVEDA CARREÑO ALBERTO**

**CC# 91480758**

**ANOTACION: Nro 025** Fecha: 06-06-2024 Radicación: 2024-300-6-18164

Doc: ESCRITURA 1099 DEL 04-06-2024 NOTARIA OCTAVA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$650,000,000



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

Certificado generado con el Pin No: 240612960195722768

Nro Matrícula: 300-53924

Pagina 7 TURNO: 2024-300-1-119608

Impreso el 12 de Junio de 2024 a las 11:12:50 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

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: SEPULVEDA CARREÑO ALBERTO

CC# 91480758

A: EL MAYORISTA DE SANTANDER SAS

NIT# 9003722861 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*25\*

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: 2024-300-1-119608

FECHA: 12-06-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

EDGAR GUILLERMO RODRIGUEZ BORRAY

REGISTRADOR PRINCIPAL





cadena.

República de Colombia



Aa094305461



Ca

NÚMERO ESCRITURA: MIL NOVENTA Y NUEVE. \_\_\_\_\_

No. \_\_\_\_\_ 1099 \_\_\_\_\_

FECHA: JUNIO 04 DE 2024. \_\_\_\_\_

CONTRATO O ACTO: COD. 01250000 – COMPRAVENTA BIEN INMUEBLES. \_\_\_\_\_

VENDEDOR: ALBERTO SEPULVEDA CARREÑO. \_\_\_\_\_

COMPRADOR: EL MAYORISTA DE SANTANDER S.A.S NIT 900.372.286-1. \_\_\_\_\_

DIRECCIÓN INMUEBLE: LOTE DE TERRENO JUNTO CON LA CASA EN EL  
CONSTRUIDA, UBICADA EN LA CALLE 28 NÚMERO 7-45, DEL MUNICIPIO DE  
BUCARAMANGA, DEPARTAMENTO DE SANTANDER. \_\_\_\_\_

PREDIO CATASTRAL NÚMERO: 680010107000000800014000000000. \_\_\_\_\_

MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO: 300-53924. \_\_\_\_\_

VALOR: \$650.000.000. \_\_\_\_\_

En la ciudad de Bucaramanga, Departamento de Santander, República de Colombia, a los cuatro (04) días del mes de Junio del año dos mil veinticuatro (2.024), ante mí, **MANUEL SALVADOR VEGA NIÑO**, Notario Octavo del Círculo de Bucaramanga, compareció: **ALBERTO SEPULVEDA CARREÑO**, varón, mayor de edad, de nacionalidad colombiano, domiciliado en Bucaramanga, identificado con la cedula de ciudadanía número 91.480.758 expedida en Bucaramanga, de estado civil soltero sin unión marital de hecho, y dijo: **PRIMERO:** Que transfiere a título de compraventa a favor de **EL MAYORISTA DE SANTANDER S.A.S.** Nit 900.372.286-1, el derecho de dominio o propiedad y posesión que tiene y ejerce sobre el siguiente bien inmueble: **LOTE DE TERRENO JUNTO CON LA CASA EN EL CONSTRUIDA, UBICADA EN LA CALLE 28 NÚMERO 7-45, DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA, DEPARTAMENTO DE SANTANDER**, y alinderado así: **POR EL ORIENTE**, con propiedades de Mercedes Mantilla y Jesus Montero; **POR EL NORTE**, con de Manuel Suarez; **POR EL SUR**, calle veintiocho (28) al medio, con de Manuel Guaracao y Julio Camargo, y **POR EL OCCIDENTE**, con de Joaquin Rosales y Marcos Rueda. Este lote mide aproximadamente en parte, nueve metros de frente (9 Mts) por treinta y dos metros (32 Mts) de fondo; y en parte o sea el solar ocho metros (8 Mts) por siete metros (7 Mts), lo que da un total de trescientos cuarenta y cinco metros cuadrados (345 Mts<sup>2</sup>). Se distingue en el catastro como predio número 680010107000000800014000000000 y posee el

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



Aa094305461

DR. MANUEL SALVADOR VEGA NIÑO  
CÍRCULO NOTARIAL DE BUCARAMANGA  
NOTARIO OCTAVO

1138107-000000000000

26-12-23

DR. MANUEL SALVADOR VEGA NIÑO  
CÍRCULO NOTARIAL DE BUCARAMANGA  
NOTARIO OCTAVO  
12-12-23





folio de matrícula inmobiliaria número **300-53924** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga. (Linderos tomados de la escritura 3460 del 15/08/2018, Notaria Quinta de Bucaramanga). **PARÁGRAFO:** No obstante la anterior mención que se acaba de hacer de la extensión superficial y la longitud de sus linderos, la compraventa se hace como cuerpo cierto, de tal suerte que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre la cabida real y la aquí declarada no dará lugar a reclamo por alguna de las partes. **SEGUNDO - TRADICIÓN:** Que el inmueble anteriormente descrito fue adquirido por el vendedor por **COMPRAVENTA** efectuada a **CARREÑO ROJAS ANA VICTORIA**, según escritura pública número tres mil cuatrocientos sesenta (3460) de fecha quince (15) de agosto de dos mil dieciocho (2018), otorgada en la Notaria Quinta del Circulo de Bucaramanga, escritura debidamente registrada el diecisiete (17) de agosto de dos mil dieciocho (2018), bajo el folio de matrícula inmobiliaria número 300-53924 en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga. **TERCERO - PRECIO:** Que el precio del inmueble objeto de compraventa es la suma de **SEISCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$650.000.000)**, que el vendedor manifiesta haber recibido de la sociedad compradora a entera satisfacción. **PARÁGRAFO:** De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 90 del Estatuto Tributario modificado por el Artículo 61 de la Ley 2010 de 2019, **LOS COMPARECIENTES DECLARAN BAJO LA GRAVEDAD DEL JURAMENTO** lo siguiente: Que el precio incluido en la escritura es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente, en caso de que tales pactos existan, deberá informarse el precio convenido en ellos. Igualmente declaran los comparecientes que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de esta escritura. Se advierte a los comparecientes que en caso de que existan pactos privados que señalen un valor diferente al consignado en la escritura o que se hayan convenido o facturado por fuera de esta, están en la obligación de manifestar su valor. Sin las referidas declaraciones, tanto del impuesto sobre la renta, como la ganancia ocasional, el impuesto de registro, los derechos de registro y los derechos notariales, serán liquidados sobre una base equivalente a cuatro veces el valor incluido en la escritura, sin perjuicio de la obligación del notario de reportar la irregularidad a las



cadena.

República de Colombia



Aa094305460



Ca46205418

autoridades de impuestos para lo de su competencia y sin perjuicio de las facultades de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales – DIAN – para determinar el valor real de la transacción. **CUARTO:** Que el inmueble objeto del presente contrato se halla libre de hipotecas, embargos, demandas, censos, anticresis, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia inembargable, condiciones resolutorias y en general de toda limitación del dominio. **QUINTO:** Que desde hoy hace entrega real y material de lo vendido, con todas sus anexidades, usos, costumbres y servidumbres legalmente constituidas y que de acuerdo con la ley se obliga al saneamiento de esta compraventa y a responder por cualquier gravamen o acción real que resulte contra el derecho de dominio que enajena. **PRESENTE: LEONARDO ANDRES BARAJAS PADILLA**, varón, mayor de edad, de nacionalidad Colombiana, domiciliado en Bucaramanga, identificado con la cédula de ciudadanía número 91.506.030 expedida en Bucaramanga, quien obra en este acto en su calidad Representante Legal de la Sociedad **EL MAYORISTA DE SANTANDER S.A.S.**, con Nit. 900.372.286-1, y matrícula mercantil número 05-190645-16 y domicilio en Bucaramanga, legalmente constituida mediante escritura pública número 3233 de fecha 27 de Julio de 2010, otorgada en la Notaria Tercera del Círculo de Bucaramanga, debidamente inscrita en la Cámara de Comercio el 29 de Julio de 2010, con el No. 87191 del libro IX, se constituyó la sociedad de naturaleza COMERCIAL denominada EL MAYORISTA DE SANTANDER LIMITADA. Posteriormente se efectuó REFORMA, mediante Acta No. 07 de fecha 11 de marzo de 2022 de Junta Extraordinaria de Socios, inscrita en esta Cámara de Comercio el 13 de Abril de 2022, bajo el No. 198436 del libro IX, consta: transformación de la sociedad limitada al tipo de las sociedades por acciones simplificada. Posteriormente mediante la misma Acta No. 07 de fecha 11 de marzo de 2022 de junta extraordinaria de socios, consta: cambio de razón social a: EL MAYORISTA DE SANTANDER S.A.S.; todo lo cual consta en el certificado expedido por la Cámara de Comercio de Bucaramanga, el cual presenta para su protocolización junto con este instrumento y en tal carácter dijo: a) Que acepta la compraventa que por esta escritura se le hace a la sociedad que representa y las demás estipulaciones en ella contenidas, por estar todo de acuerdo con lo convenido; b) Que la sociedad

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



Aa094305460

DR. MANUEL SALVADOR VEGA NIÑO  
CÍRCULO NOTARIAL DE BUCARAMANGA

28-12-23

DR. MANUEL SALVADOR VEGA NIÑO  
CÍRCULO NOTARIAL DE BUCARAMANGA  
NOTARIO OCTAVO



que representa ha pagado el precio pactado en esta escritura; c) Que la sociedad que representa ha recibido materialmente y a su entera satisfacción, el inmueble objeto de la compraventa. **CONSTANCIA NOTARIAL PARA EL VENDEDOR:** El suscrito notario indago al vendedor sobre lo dispuesto en el Artículo 6 de la Ley 258 del 17 de Enero de 1996 modificada mediante la Ley 854 del 25 de Noviembre de 2003 y bajo la gravedad de juramento manifestó: Que su estado civil es el citado al principio de la escritura, y que el inmueble objeto del presente contrato no se encuentra Afectado a Vivienda Familiar. **CONSTANCIA NOTARIAL PARA LA COMPRADORA:** De conformidad con lo establecido en la Ley 258 del 17 de enero de 1996 modificada mediante la Ley 854 del 25 de noviembre de 2003, no es procedente la Afectación a Vivienda Familiar por ser la compradora una persona jurídica. **CONSTANCIA NOTARIAL PARA EL OTORGANTE VENDEDOR:** De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 6 Numeral 3 de la Ley 2097 de 2021, manifiesta que no tiene obligaciones alimentarias en mora por tres (3) o más cuotas sucesivas o no, Que se encuentren establecidas en sentencias ejecutoriadas, acuerdos de conciliación, o cualquier título ejecutivo que contenga obligaciones de carácter alimentario, sean congruos o necesarios, definitivos o provisionales, de los que trata el artículo 411 del código Civil Colombiano. Se anexa a la presente escritura la Certificación del REDAM (Registro de Deudores Alimentarios Morosos) aportado por la vendedor en el que indica que NO SE ENCUENTRA INSCRITO EN EL REGISTRO DE DEUDORES ALIMENTARIOS MOROSOS. **Me presentaron para su protocolización los siguientes comprobantes legales:** 1. CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO NÚMERO 2563871. MUNICIPIO DE BUCARAMANGA. SECRETARIA DE HACIENDA TESORERÍA GENERAL. CERTIFICA QUE: SEPULVEDA ALEJANDRO. CON C.C. ó NIT: 000002014864. SE ENCUENTRA A PAZ Y SALVO CON EL TESORERO MUNICIPAL POR CONCEPTO DE IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO Según recibo oficial: 012001S0001172182. Predio No: 680010107000000800014000000000. Dirección: C 28 7 45 47 BR GIRARDOT. Avalúo: \$282.358.000,00. Válido hasta: 31 de Diciembre de 2024. Usado para: Escrituras. Expedido en Bucaramanga el día: 24 de Mayo 2024. 2. CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO NÚMERO 2563872. MUNICIPIO DE BUCARAMANGA.



cadena.

República de Colombia

5



Aa094305459



Ca46205418

SECRETARIA DE HACIENDA TESORERÍA GENERAL. CERTIFICA QUE: SEPULVEDA ALEJANDRO. CON C.C. ó NIT: 000002014864. SE ENCUENTRA A PAZ Y SALVO CON EL TESORERO MUNICIPAL POR CONCEPTO DE CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN. Predio No: 680010107000000800014000000000. Dirección: C 28 7 45 47 BR GIRARDOT. Avalúo: \$282.358.000,00. Válido hasta: 30 de Junio de 2024. Usado para: Escrituras. Expedido en Bucaramanga el día: 24 de Mayo de 2024. 3. AREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA. PAZ Y SALVO No. 000127731. CERTIFICA QUE: SEPULVEDA ALEJANDRO. C.C. ó NIT: 2014864. Se encuentra a PAZ Y SALVO con el Área Metropolitana de Bucaramanga por concepto de CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN de la Obra: FUERA DE ZONA DE INFLUENCIA. Predio No: 01-07-0080-0014-000 / 68-001-01-07-00-00-0080-0014-0-00-00-0000. Dirección: C 28 7 45 47 BR GIRARDOT. De: BUCARAMANGA. Válido hasta: 16/06/2024. Valido para: Escritura. Expedido en Bucaramanga el día: 17 de Mayo del 2024, según Instrucción Administrativa número 19 de 1.995. De conformidad con el Decreto Reglamentario número 2509 de 1.985, Artículo 10º. e Instrucción Administrativa número 01-26 de Junio 08 de 2.001, se protocoliza con la presente escritura. CERTIFICADO DE RETENCIÓN EN LA FUENTE NUMERO: **451 - VALOR RETENIDO: \$6.500.000. -- ACEPTACIÓN DE NOTIFICACIONES ELECTRÓNICAS:** Los interesados manifiestan su consentimiento el cual se entiende otorgado con la firma de la presente escritura pública que NO ( ) SI (X) aceptan ser notificados por medio electrónico al correo [enviadasrel.notaria8bga@outlook.com](mailto:enviadasrel.notaria8bga@outlook.com) / [elmayoristasantander@hotmail.com](mailto:elmayoristasantander@hotmail.com), sobre el estado del trámite del presente instrumento público una vez haya ingresado a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos para su respectiva 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. CONSTANCIA: Se advierte a los otorgantes de esta escritura su obligación de leer la totalidad del texto para verificar la exactitud de todos los datos en ella consignados. La firma de esta implica su aprobación. Las comparecientes hacen constar que han verificado cuidadosamente sus nombres completos,

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



Aa094305459

DR. MANUEL SALVADOR VEGA NIÑO  
CÍRCULO NOTARIAL DE BUCARAMANGA  
NOTARIO OCTAVO

28-12-23

DR. MANUEL SALVADOR VEGA NIÑO  
CÍRCULO NOTARIAL DE BUCARAMANGA  
NOTARIO OCTAVO



estados civiles, el número de sus documentos de identidad, igualmente el número de folio de matrícula inmobiliaria. 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. Conocen la ley y saben que el Notario responde de la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados. LEÍDA ESTA ESCRITURA A LOS OTORGANTES A QUIENES SE LES HIZO LA ADVERTENCIA QUE DEBEN PRESENTAR ESTA ESCRITURA PARA REGISTRO EN LA OFICINA CORRESPONDIENTE, DENTRO DEL TERMINO PERENTORIO DE DOS (2) MESES, CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE OTORGAMIENTO DE ESTE INSTRUMENTO, CUYO INCUMPLIMIENTO CAUSARA INTERESES MORATORIOS POR MES O FRACCION DE MES DE RETARDO, LA APROBARON Y FIRMAN POR ANTE MI, EL NOTARIO QUE DOY FE. (ART. 231 LEY 223 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 1.995). \_\_\_\_\_

**DERECHOS NOTARIALES:** \$1.977.198. \_\_\_\_\_

**HOJAS NOTARIALES:** \$20.000. \_\_\_\_\_

**SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO:** \$32.500. \_\_\_\_\_

**FONDO ESPECIAL SUPERINTENDENCIA:** \$32.500. \_\_\_\_\_

Según Resolución número 00773 de fecha veintiséis (26) de Enero de dos mil veinticuatro (2.024), de la Superintendencia de Notariado y Registro. \_\_\_\_\_

**IVA 19%:** \$407.512.00. — Según Ley 1819 del 29 de Diciembre de 2.016 y Artículo 173 del Estatuto Tributario. \_\_\_\_\_

Esta escritura se extendió en las hojas de papel notarial números: \_\_\_\_\_

Aa094305461 / Aa094305460 / Aa094305459 / Aa094305458. \_\_\_\_\_

NOMBRE: ALBERTO SEPULVEDA CARREÑO	
DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN: C.C. 91.480.758	LUGAR DE EXPEDICIÓN: BUCARAMANGA
TELÉFONO: FIJO: NO CELULAR: 3184088642	
DIRECCIÓN: TORRES DE COOMULTRASAN APTO 201 TORRE B	
CIUDAD: BUCARAMANGA	
EMAIL: albertosepulveda.0745@gmail.com	
PROFESIÓN U OFICIO: COMERCIANTE	





CÁMARA DE  
COMERCIO DE  
BUCARAMANGA  
CREVING en Santander



Ca46205418

Cámara de Comercio de Bucaramanga  
CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL  
Fecha expedición : 23/05/2024 - 11:48:8  
Recibo No. 11589373, Valor: \$7.900

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: A83L29803E

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [WWW.CAMARADIRECTA.COM](http://WWW.CAMARADIRECTA.COM) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

CON FUNDAMENTO EN LA MATRÍCULA E INSCRIPCIONES EFECTUADAS EN EL REGISTRO MERCANTIL, LA CÁMARA DE COMERCIO CERTIFICA:

NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

Razón Social:

EL MAYORISTA DE SANTANDER

Sigla:

No Reportó

Nit:

900372286-1

Domicilio principal:

Bucaramanga

Matrícula No.

10045-16

Fecha de matrícula:

de Julio de 2010

Último año renovado:

2024

Fecha de renovación:

01 de Marzo de 2024

Grupo NIIF:

GRUPO II.



Dr. MANUEL SALVADOR VEGA NIÑO  
CIRCULO NOTARIAL DE BUCARAMANGA  
NOTARIO OCTAVO

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal:

CARRERA 7 # 27 - 33

Municipio:

Bucaramanga - Santander

Correo electrónico:

elmayoristasantander@hotmail.com

Teléfono comercial 1:

6076338899

Teléfono comercial 2:

6076346074

Teléfono comercial 3:

3185166438

Dirección para notificación judicial:

CARRERA 7 # 27 - 33

Municipio:

Bucaramanga - Santander

Correo electrónico de notificación:

elmayoristasantander@hotmail.com

Teléfono para notificación 1:

6076338899

Teléfono para notificación 2:

6076346074

Teléfono para notificación 3:

3185166438

La persona jurídica EL MAYORISTA DE SANTANDER S.A.S. SI autorizó para recibir notificaciones personales a través de correo electrónico, de conformidad con lo establecido en los artículos 291 del Código General del Proceso y 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

CONSTITUCIÓN

Por Escritura pública No 3233 del 27 de Julio de 2010 de Notaria 03 de

Página 1 de 7

Dr. MANUEL SALVADOR VEGA NIÑO  
CIRCULO NOTARIAL DE BUCARAMANGA  
NOTARIO OCTAVO



Cámara de Comercio de Bucaramanga  
**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL**  
Fecha expedición : 23/05/2024 - 11:48:8  
Recibo No. 11589373, Valor: \$7.900

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: A83L29803E

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [WWW.CAMARADIRECTA.COM](http://WWW.CAMARADIRECTA.COM) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

Bucaramanga, inscrito en esta Cámara de Comercio el 29 de Julio de 2010, con el No 87191 del libro IX, se constituyó la sociedad de naturaleza COMERCIAL denominada EL MAYORISTA DE SANTANDER LIMITADA

**REFORMAS ESPECIALES**

Por Acta No. 07 De Fecha 11 de marzo de 2022 De Junta Extraordinaria De Socios, Inscrita En Esta Cámara De Comercio El 13 de abril de 2022 Bajo El No. 198436 Del Libro IX, Consta: Transformación De La Sociedad Limitada Al Tipo De Las Sociedades Por Acciones Simplificada.

Por Acta No. 07 De Fecha 11 de marzo de 2022 De Junta Extraordinaria De Socios, Inscrita En Esta Cámara De Comercio El 13 de abril de 2022 Bajo El No. 198436 Del Libro IX, Consta: Cambio De Razon Social A: El Mayorista De Santander S.A.S.

El suscrito Notario Octavio de la Cruz, en virtud de la copia del original que he tenido a la vista.

**TÉRMINO DE DURACIÓN**

La persona jurídica no se encuentra en suclita y su duración es INDEFINIDA

La sociedad tendrá como objeto principal: La compra y venta de vidrio, materiales para marquetería y materiales para la construcción en general; la compra y venta y distribución de mercancía; la importación y exportación de productos o materias primas que adquiera para tal fin, por cuenta propia o de terceros; la inversión de sus fondos o disponibilidades en bienes muebles o inmuebles que produzca rendimiento periódico, o renta mas o menos fija, en consecuencia, podrá adquirir a cualquier titulo acciones, bonos, papeles de inversión, cedulas y cualquier otro titulo valor bursátil o no; adquirir bienes inmuebles para derivar de ellos renta, los que podrán ser hipotecados o enajenados, según convenga a los intereses sociales. Con la asamblea general de accionistas podrá ejecutar todos aquellos actos conexos o complementarios del mismo objeto social en desarrollo de su objeto social, la sociedad podrá adquirir a cualquier titulo bienes muebles o inmuebles, enajenarlos, gravarlos o limitarlos en cualquier forma y a cualquier titulo, asociarse con otra u otras empresas de la mismo índole, dar o recibir dineros en mutuo con las garantías que se exijan y contratar con terceras personas para la prestación de servicios que constituyan su objeto social. Así mismo, podrá realizar cualquier otra actividad económica lícita tanto en COLOMBIA como en el extranjero. La sociedad podrá llevar a cabo, en general, todas las operaciones, de cualquier naturaleza que ellas fueren, relacionadas con el objeto mencionado, así como cualesquiera actividades similares, conexas o complementarias o que permitan facilitar o desarrollar el comercio o la industria de la sociedad.



Cámara de Comercio de Bucaramanga  
**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL**  
 Fecha expedición : 23/05/2024 - 11:48:8  
 Recibo No. 11589373, Valor: \$7.900



CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: A83L29803E

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [WWW.CAMARADIRECTA.COM](http://WWW.CAMARADIRECTA.COM) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

**CAPITAL**

\* CAPITAL AUTORIZADO \*  
 Valor : \$1.000.000.000,00  
 No. de acciones : 1.000  
 Valor Nominal : \$1.000.000,00

\* CAPITAL SUSCRITO \*  
 Valor : \$21.000.000,00  
 No. de acciones : 21  
 Valor Nominal : \$1.000.000,00

\* CAPITAL PAGADO \*  
 Valor : \$21.000.000,00  
 No. de acciones : 21  
 Valor Nominal : \$1.000.000,00



Dr. MANUEL SALVADOR VEGA NIÑO  
 CIRCULO NOTARIAL DE BUCARAMANGA  
 NOTARIO OCTAVO



La representación legal de la sociedad por acciones simplificada estará a cargo de una persona natural o jurídica, accionista o no, quien tendrá un suplente que podrá reemplazarlo en sus faltas absolutas, temporales o accidentales

**FACULTADES Y LIMITACIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL**

La sociedad será gerenciada, administrada y representada legalmente ante terceros por el representante legal, quien no tendrá restricciones de contratación por razón de la naturaleza ni de la cuantía de los actos que celebre. Por tanto, se entenderá que el representante legal podrá celebrar o ejecutar todos los actos y contratos comprendidos en el objeto social o que se relacionen directamente con la existencia y el funcionamiento de la sociedad. El representante legal se entenderá investido de los más amplios poderes para actuar en todas las circunstancias en nombre de la sociedad, con excepción de aquellas facultades que, de acuerdo con los estatutos, se hubieren reservado los accionistas. En las relaciones frente a terceros, la sociedad quedará obligada por los actos y contratos celebrados por el representante legal. Le está prohibido al representante legal y a los demás administradores de la sociedad, por sí o ir interpuesta persona, obtener bajo cualquier forma o modalidad jurídica prestamos por parte de la sociedad u obtener de parte de la sociedad aval, fianza o cualquier otro tipo de garantía de sus obligaciones personas. Facultades del representante legal suplente. El representante legal suplente se entenderá investido de los más amplios poderes para actuar en todas las circunstancias en nombre de la sociedad.

Dr. MANUEL SALVADOR VEGA NIÑO  
 CIRCULO NOTARIAL DE BUCARAMANGA  
 NOTARIO OCTAVO



Cámara de Comercio de Bucaramanga  
**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL**  
Fecha expedición : 23/05/2024 - 11:48:8  
Recibo No. 11589373, Valor: \$7.900

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: A83L29803E

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [WWW.CAMARADIRECTA.COM](http://WWW.CAMARADIRECTA.COM) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

**NOMBRAMIENTOS**

**REPRESENTANTES LEGALES**

Por Acta No 07 del 11 de Marzo de 2022 de Junta Extraordinaria De Socios inscrita en esta cámara de comercio el 13 de Abril de 2022 con el No 198436 del libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
REPRESENTANTE LEGAL	BARAJAS PADILLA LEONARDO ANDRES	C.C. 91506030
SUPLENTE	PADILLA DE BARAJAS DORA LEONOR	C.C. 63301711

Por Acta No 05 del 14 de Agosto de 2020 de Junta Extraordinaria De Socios inscrita en esta Cámara de Comercio el 14 de Agosto de 2020 con el No 180414 del libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
REVISOR FISCAL PRINCIPAL	GARCIA HERNANDEZ JAIME LEONARDO	C.C 91510877

Los estatutos de la sociedad han sido reformados así:

DOCUMENTO	INSCRIPCION
EP No 285 de 20/02/2017 Notaria 08 de Bucaramanga	145041 22/02/2017 Libro IX
A. No 07 de 11/03/2022 Junta Extr de Bucaramanga	198436 13/04/2022 Libro IX

**RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN**

De conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y la Ley 962 de 2005, los actos administrativos de registro, quedan en firme dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de inscripción, siempre que no sean objeto de recursos. Para estos efectos, se informa que para la Cámara de Comercio de Bucaramanga, los sábados NO son días hábiles.

Una vez interpuestos los recursos, los actos administrativos recurridos quedan en efecto suspensivo, hasta tanto los mismos sean resueltos, conforme lo prevé el artículo 79 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

A la fecha y hora de expedición de este certificado, NO se encuentra en curso



Cámara de Comercio de Bucaramanga  
**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL**  
 Fecha expedición : 23/05/2024 - 11:48:8  
 Recibo No. 11589373, Valor: \$7.900



CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: A83L29803E

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [WWW.CAMARADIRECTA.COM](http://WWW.CAMARADIRECTA.COM) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

ningún recurso.

**SITUACIÓN(ES) DE CONTROL / GRUPO EMPRESARIAL**

Por Documento Privado de fecha 29 de agosto de 2022, inscrito en esta Cámara De Comercio el 15 de septiembre de 2022, bajo el no. 203725 del libro IX, consta: se declara la existencia de una situación de control entre la sociedad "Barapadi S.A.S." (controlante) y la sociedad "La Mayorista De Santander S.A.S." (subordinada), lo anterior bajo el presupuesto contenido en el par 1 art. 261 del código de comercio, la cual se configura desde el 02 de junio de 2022.

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

Actividad principal CIIU: 4663.

**ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO**

nombre de la persona jurídica, inscrita, registrada(n) matriculado(s) en la Cámara de Comercio de Bucaramanga el día 23 de mayo de 2024, de la(s) siguiente(s) establecimiento(s) de comercio:

Nombre:	ASTROVIDRIOS
Matrícula No:	28038
Fecha de matrícula:	27 de Julio de 1989
Último año renovado:	2024
Categoría:	Establecimiento de Comercio
Dirección:	CARRERA 7 # 27 - 33
Municipio:	Bucaramanga - Santander
Nombre:	EL MAYORISTA DE SANTANDER
Matrícula No:	190646
Fecha de matrícula:	29 de Julio de 2010
Último año renovado:	2024
Categoría:	Establecimiento de Comercio
Dirección:	CARRERA 7 # 27 - 33
Municipio:	Bucaramanga - Santander



Si desea obtener información detallada de los anteriores establecimientos de comercio o de aquellos matriculados en una jurisdicción diferente a la del propietario, deberá solicitar el certificado de matrícula mercantil del respectivo establecimiento de comercio.

La información correspondiente a los establecimientos de comercio, agencias y sucursales, que la persona jurídica tiene matriculados en otras cámaras de

Dr. MANUEL SALVADOR VEGA NIÑO  
 CIRCULO NOTARIAL DE BUCARAMANGA  
 NOTARIO OCTAVO



Dr. MANUEL SALVADOR VEGA NIÑO  
 CIRCULO NOTARIAL DE BUCARAMANGA  
 NOTARIO OCTAVO



Cámara de Comercio de Bucaramanga  
**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL**  
Fecha expedición : 23/05/2024 - 11:48:8  
Recibo No. 11589373, Valor: \$7.900

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: A83L29803E**

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [WWW.CAMARADIRECTA.COM](http://WWW.CAMARADIRECTA.COM) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

comercio del país, podrá consultarla en [www.rues.org.co](http://www.rues.org.co).

**TAMAÑO EMPRESARIAL**

De conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.13.2.1 del Decreto 1074 de 2015 y la resolución 2225 de 2019 del DANE, el tamaño de la empresa es :  
Pequeña Empresa

Lo anterior de acuerdo a la información reportada por el matriculado o inscrito en el formulario RUES:

Ingresos por Actividad Ordinaria: \$8.668.119,61

Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el periodo:  
CIIU: 4663

No aparece inscripción posterior de documentos que modifique lo antes enunciado

El presente certificado no constituye conceptos favorables de uso de suelo, normas sanitarias y de seguridad.

Este certificado refleja la situación jurídica registral de la sociedad, a la fecha y hora de su expedición.

Importante: la firma digital del secretario de la Cámara de Comercio de Bucaramanga contenida en este certificado electrónico se encuentra emitida por una entidad de certificación abierta autorizada y vigilada por la superintendencia de industria y comercio, de conformidad con las exigencias establecidas en la ley 527 de 1999.

En el certificado se incorporan tanto la firma mecánica que es una representación gráfica de la firma del secretario de la Cámara de Comercio de Bucaramanga, como la firma digital y la respectiva estampa cronológica, las cuales podrá verificar a través de su aplicativo visor de documentos pdf.

No, obstante si usted expidió el certificado a través de la plataforma virtual puede imprimirlo desde su computador con la certeza de que fue expedido por la Cámara de Comercio de Bucaramanga. La persona o entidad a la que usted le va a entregar el certificado puede verificar, por una sola vez, su contenido ingresando a [www.camaradirecta.com](http://www.camaradirecta.com) opción certificados electrónicos y digitando el código de verificación que se encuentra en el encabezado del presente documento. El certificado a validar corresponde a la imagen y contenido del certificado creado en el momento en que se generó en las ventanillas o a través de la plataforma virtual de la cámara.



Papel notarial para uso exclusivo de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial

Cámara de Comercio de Bucaramanga  
CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL  
Fecha expedición : 23/05/2024 - 11:48:8  
Recibo No. 11589373, Valor: \$7.900



CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: A83L29803E

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [WWW.CAMARADIRECTA.COM](http://WWW.CAMARADIRECTA.COM) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

*Lina María Rodríguez Buitrago*  
Bucaramanga.  
El suscrito Notario Octavo del Circuito de Bucaramanga, correspondiente a una copia de constar que el presente original que he tenido a la vista  
04 JUN 2024  
Dr. MANUEL SALVADOR VEGA NIÑO  
Notario Octavo de Bucaramanga



*Dr. Manuel Salvador Vega Niño*  
Dr. MANUEL SALVADOR VEGA NIÑO  
CIRCULO NOTARIAL DE BUCARAMANGA  
NOTARIO OCTAVO



*Dr. Manuel Salvador Vega Niño*  
Dr. MANUEL SALVADOR VEGA NIÑO  
CIRCULO NOTARIAL DE BUCARAMANGA  
NOTARIO OCTAVO



GAF-FQ-115 Version 01

**ÁREA METROPOLITANA  
DE BUCARAMANGA**

BUCARAMANGA - FLORIDABLANCA - GIRÓN - PIEDECUESTA

Nº. 000127731

**CERTIFICA QUE:** SEPULVEDA ALEJANDRO

C.C. ó NIT : 2014864

*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. 01-07-0080-0014-000

68-001-01-07-00-00-0080-0014-0-00-00-0000


Dirección: C 28 7 45 47 BR GIRARDOT De: BUCARAMANGA

Válido hasta: 16/06/2024

Expedido en Bucaramanga el día: 17 de Mayo del 2024

Válido para: Escritura

Valor: \$21.700

  
FIRMA AUTORIZADA

NOTA: SI POR ERROR EN LA EXPEDICIÓN DEL PRESENTE CERTIFICADO SE ENCONTRARE QUE EL PREDIO ESTÁ GRAVADO, SU EXPEDICIÓN NO CONSTITUYE PARA DESCONOCER POSTERIORMENTE LA EXISTENCIA DE LA DEUDA (Artículo 119 Decreto 024 Enero 2009)

Dr. MANUEL SALVADOR VEGA NIÑO  
CIRCUJANTE NOTARIAL DE BUCARAMANGA  
NOTARIO OCTAVO





República de Colombia cadena.



MUNICIPIO DE BUCARAMANGA  
SECRETARIA DE HACIENDA  
TESORERIA GENERAL



Ca 46205417

CERTIFICA QUE:  
Con C.C. o NIT:

SEPULVEDA ALEJANDRO  
000002014864

PAZ Y SALVO Nro. :

Original  
2563871

SE ENCUENTRA A PAZ Y SALVO:  
CON EL TESORERO MUNICIPAL POR CONCEPTO DE: IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO  
Según recibo oficial: 012001S0001172182

Predio Nro.: 680010107000000800014000000000  
Dirección: C 28 7 45 47 BR GIRARDOT  
Avaluo: \$ 282.358.000,00  
Valido hasta: 31 de Diciembre de 2024  
Usado para: Escrituras  
Expedido en Bucaramanga el: 24 de Mayo de 2024

Señor contribuyente:

El presente paz y salvo se expide bajo la liquidación oficial de reliquidación por el año gravable 2020 en razón a fue suspendida la resolución que puso en vigencia la actualización catastral, por lo tanto si es confirmada dicha actualización se procederá a reliquidación del impuesto haciendo exigible a cargo del propietario o poseedor actula el saldo que resulte pendiente de pago. Lo anterior atendiendo lo previsto en el artículo 60 de la ley 1430 de 2010.

EDNA LILIANA DÍAZ MURILLO  
TESORERO(A) GENERAL DEL MUNICIPIO

NOTA: SI POSTERIORMENTE A LA EXPEDICIÓN DEL PAZ Y SALVO LA AUTORIDAD CATASTRAL MODIFICA LA INFORMACIÓN FISCAL, SU EXPEDICIÓN NO CONSTITUYE DESCONOCIMIENTO DE LA RELIQUIDACIÓN QUE TENGA QUE PRACTICAR LA SECRETARIA DE HACIENDA (Artículo 344 Acuerdo 044 de 2008)

Código de verificación



Registrado por: Notaria 8 - notaria8bga, Impreso por notaria8bga, Fec. Imp.:24/05/2024 03:28:34 p.m.181.204.213.202

Estampilla: Nro. 2502400256473, Fec.: 23/05/2024

DR. MANUEL SALAZAR VEGA NIÑO  
CIRCULAR DE BUCARAMANGA  
NOTARIO OCTAVO



MUNICIPIO DE BUCARAMANGA  
SECRETARIA DE HACIENDA  
TESORERIA GENERAL

CERTIFICA QUE:  
Con C.C. o NIT:

SEPULVEDA ALEJANDRO  
000002014864

PAZ Y SALVO Nro. :

Copla  
2563871

SE ENCUENTRA A PAZ Y SALVO:  
CON EL TESORERO MUNICIPAL POR CONCEPTO DE: IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO  
Según recibo oficial: 012001S0001172182

Predio Nro.: 680010107000000800014000000000  
Dirección: C 28 7 45 47 BR GIRARDOT  
Avaluo: \$ 282.358.000,00  
Valido hasta: 31 de Diciembre de 2024  
Usado para: Escrituras  
Expedido en Bucaramanga el: 24 de Mayo de 2024

Señor contribuyente:

El presente paz y salvo se expide bajo la liquidación oficial de reliquidación por el año gravable 2020 en razón a fue suspendida la resolución que puso en vigencia la actualización catastral, por lo tanto si es confirmada dicha actualización se procederá a reliquidación del impuesto haciendo exigible a cargo del propietario o poseedor actula el saldo que resulte pendiente de pago. Lo anterior atendiendo lo previsto en el artículo 60 de la ley 1430 de 2010.

EDNA LILIANA DÍAZ MURILLO  
TESORERO(A) GENERAL DEL MUNICIPIO

NOTA: SI POSTERIORMENTE A LA EXPEDICIÓN DEL PAZ Y SALVO LA AUTORIDAD CATASTRAL MODIFICA LA INFORMACIÓN FISCAL, SU EXPEDICIÓN NO CONSTITUYE DESCONOCIMIENTO DE LA RELIQUIDACIÓN QUE TENGA QUE PRACTICAR LA SECRETARIA DE HACIENDA (Artículo 344 Acuerdo 044 de 2008)

Código de verificación



Registrado por: Notaria 8 - notaria8bga, Impreso por notaria8bga, Fec. Imp.:24/05/2024 03:28:34 p.m.181.204.213.202

Estampilla: Nro. 2502400256473, Fec.: 23/05/2024

DR. MANUEL SALAZAR VEGA NIÑO  
CIRCULAR DE BUCARAMANGA 2-12-23  
NOTARIO OCTAVO

11381602MM85C.





MUNICIPIO DE BUCARAMANGA  
SECRETARIA DE HACIENDA  
TESORERIA GENERAL

Original

CERTIFICA QUE:  
Con C.C. o NIT:

SEPULVEDA ALEJANDRO  
000002014864

PAZ Y SALVO Nro. :

2563872

SE ENCUENTRA A PAZ Y SALVO:  
CON EL TESORERO MUNICIPAL POR CONCEPTO DE: CONTRIBUCION VALORIZACIÓN

Predio Nro.: 680010107000000800014000000000  
Dirección: C 28 7 45 47 BR GIRARDOT  
Avaluo: \$ 282.358.000,00  
Válido hasta: 30 de Junio de 2024  
Usado para: Escrituras  
Expedido en Bucaramanga el: 24 de Mayo de 2024

EDNA LILIANA DÍAZ MURILLO  
TESORERO(A) GENERAL DEL MUNICIPIO

NOTA: SI POSTERIORMENTE A LA EXPEDICIÓN DEL PAZ Y SALVO LA AUTORIDAD CATASTRAL MODIFICA LA INFORMACIÓN FISCAL, SU EXPEDICIÓN NO CONSTITUYE DESCONOCIMIENTO DE LA RELIQUIDACIÓN QUE TENGA QUE PRACTICAR LA SECRETARIA DE HACIENDA (Artículo 344 Acuerdo 044 de 2008)

Código de verificación



Registrado por: Notaría 6 - notaria@bga, Impreso por notaria@bga, Fec. Imp.:24/05/2024 03:28:34 p.m.181.204.213.202

Estampilla: Nro. 2502400256473, Fec.: 23/05/2024

NOTARIO OCTAVIO  
CIRCULO DE NOTARIOS DE BUCARAMANGA



MUNICIPIO DE BUCARAMANGA  
SECRETARIA DE HACIENDA  
TESORERIA GENERAL

Copia

CERTIFICA QUE:  
Con C.C. o NIT:

SEPULVEDA ALEJANDRO  
000002014864

PAZ Y SALVO Nro. :

2563872

SE ENCUENTRA A PAZ Y SALVO:  
CON EL TESORERO MUNICIPAL POR CONCEPTO DE: CONTRIBUCION VALORIZACIÓN

Predio Nro.: 680010107000000800014000000000  
Dirección: C 28 7 45 47 BR GIRARDOT  
Avaluo: \$ 282.358.000,00  
Válido hasta: 30 de Junio de 2024  
Usado para: Escrituras  
Expedido en Bucaramanga el: 24 de Mayo de 2024

EDNA LILIANA DÍAZ MURILLO  
TESORERO(A) GENERAL DEL MUNICIPIO

NOTA: SI POSTERIORMENTE A LA EXPEDICIÓN DEL PAZ Y SALVO LA AUTORIDAD CATASTRAL MODIFICA LA INFORMACIÓN FISCAL, SU EXPEDICIÓN NO CONSTITUYE DESCONOCIMIENTO DE LA RELIQUIDACIÓN QUE TENGA QUE PRACTICAR LA SECRETARIA DE HACIENDA (Artículo 344 Acuerdo 044 de 2008)

Código de verificación



Registrado por: Notaría 6 - notaria@bga, Impreso por notaria@bga, Fec. Imp.:24/05/2024 03:28:34 p.m.181.204.213.202

Estampilla: Nro. 2502400256473, Fec.: 23/05/2024



Modelo Notarial para uso exclusivo de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial

**Banco de Occidente**  
SAE GOBERNACION DE SANTANDER  
CAJA 1 23 MAY 2024 CAJA 1  
SECRETARIA DE HACIENDA  
DEPARTAMENTO DE SANTANDER  
ESTAMPILLAS DEPARTAMENTALES  
NIT 890.201.285-6



Ca46205417

(Recibo de recaudo No: 2502400256473)

→ NOMBRE O RAZÓN SOCIAL  
No. Documento: 1098817524  
Nombre:  
EDGAR ALFONSO RUIZ MONTOYA

→ TRÁMITE  
CERTIFICADOS DE PAZ Y SALVO

→ ESTAMPILLA-TASA-IMPUESTO-CONTRIBUCIÓN  
PRO HOSPITAL \$8.200  
PRO ELECTRIFICACIÓN \$2.200

TOTAL \$10.900  
Orden No. 6.874.2005 \$1.090  
**Total a pagar \$11.990**

Con destino a:  
Alcaldía de Bucaramanga

→ Fecha expedida n: 2024/05/23  
Fecha límite de pago: 2024/05/29



Puede ingresar a  
<https://estampillas.syc.com.co/>  
para validar y consultar el detalle del pago de la  
Estampilla Departamental.



SOPORTE TRÁMITE

Hora Imp: 20240523 15:45:13

RE-OP-07L

**Banco de Occidente**  
SAE GOBERNACION DE SANTANDER  
CAJA 1 23 MAY 2024 CAJA 1  
SECRETARIA DE HACIENDA  
DEPARTAMENTO DE SANTANDER  
ESTAMPILLAS DEPARTAMENTALES  
NIT 890.201.285-6

(Recibo de recaudo No: 2502400256473)

→ NOMBRE O RAZÓN SOCIAL  
No. Documento: 1098817524  
Nombre:  
EDGAR ALFONSO RUIZ MONTOYA

→ TRÁMITE  
CERTIFICADOS DE PAZ Y SALVO

→ ESTAMPILLA-TASA-IMPUESTO-CONTRIBUCIÓN  
PRO HOSPITAL \$8.200  
PRO ELECTRIFICACIÓN \$2.200

TOTAL \$10.900  
Orden No. 6.874.2005 \$1.090  
**Total a pagar \$11.990**

Con destino a:  
Alcaldía de Bucaramanga

→ Fecha expedida n: 2024/05/23  
Fecha límite de pago: 2024/05/29



Puede ingresar a  
<https://estampillas.syc.com.co/>  
para validar y consultar el detalle del pago de la  
Estampilla Departamental.



SOPORTE TRÁMITE

Hora Imp: 20240523 15:45:13

RE-OP-07L

Dr. MANUEL SALVADOR VEGA NIÑO  
CIRCULO NOTARIAL DE BUCARAMANGA



Ca462054175

Dr. MANUEL SALVADOR VEGA NIÑO  
CIRCULO NOTARIAL DE BUCARAMANGA



MINISTERIO DE TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN Y LAS  
COMUNICACIONES - MINTIC

CERTIFICA QUE

Una vez consultada la base de datos de deudores alimentarios morosos REDAM, el(la) ciudadano(a) con número de identificación CC 91480758 **NO SE ENCUENTRA INSCRITO EN EL REGISTRO DE DEUDORES ALIMENTARIOS MOROSOS**

Esta certificación es válida en todo el Territorio Nacional, siempre y cuando el tipo y número consignados en el respectivo documento de identificación, coincidan con los aquí registrados.

Se expide en Bogotá el 24/05/2024 03:58 PM



Código Verificación: DS4L6G25NK

Válida hasta: 22/08/2024

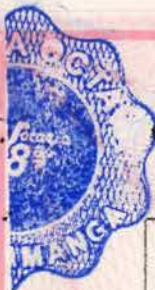


Dr. MANUEL SOLÍS  
CIRCULO NOTARIAL DE BUCARAMANGA  
NOTARIO OCTAVO

Dirección de Gobierno Digital

MINISTERIO DE TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN Y LAS  
COMUNICACIONES - MINTIC





cadena.

República de Colombia

7



Aa094305458



Ca46205417

ACTIVIDAD ECONÓMICA: COMERCIANTE

ESTADO CIVIL: SOLTERO SIN UNION MARITAL DE HECHO

PERSONA EXPUESTA POLÍTICAMENTE DECRETO 1674 DE 2016:

SI:

NO: X

CARGO:

FECHA VINCULACIÓN:

FECHA DE DESVINCULACIÓN:

LA ANTERIOR INFORMACIÓN SE TOMA CONFORME LO ORDENADO EN LA INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA  
No. 08 DE 07 DE ABRIL DE 2017 DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO.

LA ANTERIOR INFORMACIÓN SUMINISTRADA PARA EL TRATAMIENTO DE MIS DATOS PERSONALES ES  
VERÍDICA; Y AUTORIZO DE MANERA VOLUNTARIA, PREVIA, INFORMADA E INEQUÍVOCA EL USO DE LA  
MISMA CONFORME LO DISPONE LA LEY 1581 DE 2012 Y DECRETO ÚNICO REGLAMENTARIO 1074 DE 2015.

NOMBRE: LEONARDO ANDRES BARAJAS PADILLA, Representante Legal de la sociedad EL MAYORISTA DE  
SANTANDER S.A.S.

DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN: C.C. 91.506.030 LUGAR DE EXPEDICIÓN: BUCARAMANGA

TELÉFONO: FIJO: NO CELULAR: 3185166438

DIRECCIÓN: CRA 35 No. 41-58 APTO 301 EDIFICIO POSADA PIAMONTI BARRIO PRADO

CIUDAD: BUCARAMANGA

EMAIL: [elmayoristasantander@hotmail.com](mailto:elmayoristasantander@hotmail.com)

PROFESIÓN U OFICIO: COMERCIANTE

ACTIVIDAD ECONÓMICA: COMERCIANTE

ESTADO CIVIL: SOLTERO SIN UNION MARITAL DE HECHO

PERSONA EXPUESTA POLÍTICAMENTE DECRETO 1674 DE 2016:

SI:

NO: X

CARGO:

FECHA VINCULACIÓN:

FECHA DE DESVINCULACIÓN:

LA ANTERIOR INFORMACIÓN SE TOMA CONFORME LO ORDENADO EN LA INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA  
No. 08 DE 07 DE ABRIL DE 2017 DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO.

LA ANTERIOR INFORMACIÓN SUMINISTRADA PARA EL TRATAMIENTO DE MIS DATOS PERSONALES ES  
VERÍDICA; Y AUTORIZO DE MANERA VOLUNTARIA, PREVIA, INFORMADA E INEQUÍVOCA EL USO DE LA  
MISMA CONFORME LO DISPONE LA LEY 1581 DE 2012 Y DECRETO ÚNICO REGLAMENTARIO 1074 DE 2015.

LOS OTORGANTES,

ALBERTO SEPULVEDA CARREÑO

ALBERTO SEPULVEDA CARREÑO

c.c. No. 91.480.758.



HUELLA DACTILAR INDICE DERECHO

LEONARDO BARAJAS

LEONARDO ANDRES BARAJAS PADILLA

c.c. No. 91506-030



HUELLA DACTILAR INDICE DERECHO

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



Aa094305458

Ca46205417



DR. MANUEL SALVADOR VEGA NIÑO  
CÍRCULO NOTARIAL DE BUCARAMANGA

28-12-23

DR. MANUEL SALVADOR VEGA NIÑO  
CÍRCULO NOTARIAL DE BUCARAMANGA


12-12-23

NOTARIO OCTAVO

1138459JC@a507



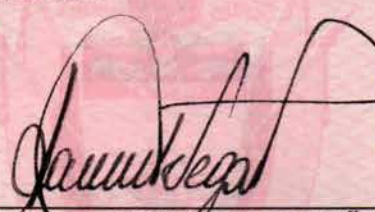
EL NOTARIO,

  
DR. MANUEL SALVADOR VEGA NIÑO  
CÍRCULO NOTARIAL DE BUCARAMANGA  
NOTARIO OCTAVO

Radicación: JORGE	Extensión: KATHERINE	Revisión: LAURA ARG	Otorgamiento:	Liquidación: 2	Cierre: KT	Copias: 45
F: 24/05/2024 H: 03:32 PM	F: 27/05/2024 H: 05:00 PM	F: 28/05/2024 H: 10:04 AM	F: H:	F: 04/06/24 H: 2:59	F: 04/06/24 H: 5:10pm	F: 04/06/24 H: 5:10pm

La presente es fiel y autentica **PRIMERA** copia **TOTAL** de la escritura Número: **1099** de Fecha: **04 de junio de 2024**, tomada de su Original que se expide en **10 folios** con destino a: **EL MAYORISTA DE SANTANDER S.A.S.**

Bucaramanga, miércoles, 5 de junio de 2024  
COPIAS Y CIERRE: CARLOS A. NEIRA

  
DR. MANUEL SALVADOR VEGA NIÑO  
CÍRCULO NOTARIAL DE BUCARAMANGA  
NOTARIO OCTAVO



**NOTA:** Cualquier cambio o modificación que se realice sobre estas copias sin la autorización e intervención del Notario conforme a la ley, es ilegal y utilizarlas puede causar sanción penal

