



QR validez del avalúo



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

<b>Fecha del avalúo</b>		<b>Fecha de visita</b>	05/07/2024
<b>Dirigido a</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
<b>Dirección</b>	Calle 19 # 11 - 73 Manzana A Casa 8		
<b>Barrio</b>	Guanatá		
<b>Ciudad</b>	Floridablanca		
<b>Departamento</b>	Santander		
<b>Propietario</b>	PINTO ARIAS DIEGO ORLANDO / PINTO ARIAS LILIANA / PINTO ARIAS MARCELA		

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



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**

Bogotá D.C.,

Señor(es):

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

Avalúo solicitado por: NILSON PEREZ

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 **PINTO ARIAS DIEGO ORLANDO / PINTO ARIAS LILIANA / PINTO ARIAS MARCELA** ubicado en la Calle 19 # 11 - 73 Manzana A Casa 8 Guanatá, de la ciudad de Floridablanca.

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 \$171,090,720.00 pesos m/cte (Ciento setenta y un millones noventa mil setecientos veinte).

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

**VALOR COMERCIAL**

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Lote	57.84	M2	\$1,138,000.00	38.47%	\$65,821,920.00
Area Construida	Nivel 1	40.488	M2	\$1,300,000.00	30.76%	\$52,634,400.00
Area de Terreno	Nivel 2	40.488	M2	\$1,300,000.00	30.76%	\$52,634,400.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$171,090,720</b>

Valor en letras  
 Ciento setenta y un millones noventa mil setecientos veinte Pesos Colombianos

Perito actuante



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

**VALORES/TIPO DE AREA.**

**INFORMACIÓN UVR**

	Terreno	Construcción	Valor UVR	
Integral	2,958,000	2,112,857	Valor UVR	359.7374
Proporcional	65,818,600	171,090,720	Valor del avalúo en UVR	475,598.92
% valor proporcional	38.47	61.53	Valor asegurable	171,090,720
			Tiempo esperado comercialización	12

**Calificación garantía**

**Observación calificación**

**Observación**

**General:** El inmueble objeto de avalúo es la Casa 8 Manzana A, ubicada en la Calle 19 # 11 - 73, barrio Guanatá del municipio de Floridablanca, departamento de Santander.  
**Jurídica:** La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.  
**Garaje:** El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito.  
**Entorno:** El inmueble está rodeado de proyectos de vivienda, corredores comerciales, centros educativos, parques, zonas verdes, zonas recreativas, vías principales y cerca al centro del municipio, con permanente movilización de transporte urbano. Las vías de acceso, andenes y sardineles se encuentran en muy buen estado.  
**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 4, Closet: 2, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación:

Bueno

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

<b>Código</b>	LRCAJA-91542 141	<b>Propósito</b>	Modelo 8-14	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
<b>Datos del dirigido a:</b>					
<b>Dirigido A</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	NIT 860021967-7	<b>Email</b>	
<b>Datos del solicitante:</b>					
<b>Solicitante</b>	NILSON PEREZ				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	91542141	<b>Teléfono</b>	3185578028
<b>Email</b>	nilson.perez2932@correo.policia.gov.co				
<b>Datos del propietario:</b>					
<b>Propietario</b>	PINTO ARIAS DIEGO ORLANDO / PINTO ARIAS LILIANA / PINTO ARIAS MARCELA				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	1095795772 / 63532299 / 63553749	<b>Ocupante</b>	Arrendatario
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección</b>	Calle 19 # 11 - 73 Manzana A Casa 8				
<b>Conjunto</b>	Conjunto Guanatá				
<b>Ciudad</b>	Floridablanca	<b>Departamento</b>	Santander	<b>Estrato</b>	3
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	Guanatá	<b>Ubicación</b>	Terreno – Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Casa	<b>Tipo subsidio</b>	VIS vivienda de interes Social	<b>Sometido a PH</b>	No
<b>Observación</b>	El inmueble objeto de avalúo es la Casa 8 Manzana A, ubicada en la Calle 19 # 11 - 73, barrio Guanatá del municipio de Floridablanca, departamento de Santander. El inmueble esta conformado por una unidad de vivienda con acceso principal para el primer nivel por la calle 19 y acceso al segundo nivel por escaleras internas.				

<b>Uso actual</b>	Vivienda	<b>Piso inmueble</b>	2																										
<b>Clase inmueble</b>	Unifamiliar	<b>Otro</b>		<b>Método evaluación</b>	MERCADO																								
<b>Justificación de Metodología</b>	<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): 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>																												
<table border="1"> <thead> <tr> <th>ÁREAS JURÍDICAS</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AREA DE TERRENO</td> <td>M2</td> <td>57.84</td> </tr> <tr> <td>AREA CONSTRUIDA</td> <td>M2</td> <td>92.03</td> </tr> </tbody> </table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	57.84	AREA CONSTRUIDA	M2	92.03	<table border="1"> <thead> <tr> <th>ÁREAS CATASTRAL</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AREA DE TERRENO</td> <td>M2</td> <td>50.0</td> </tr> <tr> <td>AREA CONSTRUIDA</td> <td>M2</td> <td>77.0</td> </tr> <tr> <td>AVALUO CATASTRAL 2024</td> <td>PESOS</td> <td>\$ 56.709.000</td> </tr> </tbody> </table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	50.0	AREA CONSTRUIDA	M2	77.0	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 56.709.000			
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																											
AREA DE TERRENO	M2	57.84																											
AREA CONSTRUIDA	M2	92.03																											
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																											
AREA DE TERRENO	M2	50.0																											
AREA CONSTRUIDA	M2	77.0																											
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 56.709.000																											
<table border="1"> <thead> <tr> <th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AREA DE TERRENO</td> <td>M2</td> <td>57.84</td> </tr> <tr> <td>AREA PISO 1</td> <td>M2</td> <td>47.4</td> </tr> <tr> <td>AREA PISO 2</td> <td>M2</td> <td>44.63</td> </tr> </tbody> </table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	57.84	AREA PISO 1	M2	47.4	AREA PISO 2	M2	44.63	<table border="1"> <thead> <tr> <th>ÁREAS VALORADAS</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AREA DE TERRENO</td> <td>M2</td> <td>57.84</td> </tr> <tr> <td>AREA PISO 1</td> <td>M2</td> <td>40.488</td> </tr> <tr> <td>AREA PISO 2</td> <td>M2</td> <td>40.488</td> </tr> </tbody> </table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	57.84	AREA PISO 1	M2	40.488	AREA PISO 2	M2	40.488
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																											
AREA DE TERRENO	M2	57.84																											
AREA PISO 1	M2	47.4																											
AREA PISO 2	M2	44.63																											
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																											
AREA DE TERRENO	M2	57.84																											
AREA PISO 1	M2	40.488																											
AREA PISO 2	M2	40.488																											
<table border="1"> <thead> <tr> <th>ÁREAS POR NORMA</th> <th></th> <th>VALOR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Indice ocupación</td> <td>0.7</td> <td>40.488</td> </tr> <tr> <td>Indice construcción</td> <td>1.4</td> <td>80.976</td> </tr> </tbody> </table>			ÁREAS POR NORMA		VALOR	Indice ocupación	0.7	40.488	Indice construcción	1.4	80.976																		
ÁREAS POR NORMA		VALOR																											
Indice ocupación	0.7	40.488																											
Indice construcción	1.4	80.976																											
<b>Forma Geometrica</b>	Irregular	<b>Frente</b>	Irregular																										
<b>Fondo</b>	Irregular	<b>Relación frente fondo</b>	Irregular																										
<b>Perspectivas de valoración</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias																												
<b>Actualidad edificadora</b>	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.																												

<b>Acuerdo Decreto</b>	Acuerdo 035 de 04 de octubre de 2018
<b>Area Del Lote</b>	57,84
<b>Forma Del Lote</b>	Irregular
<b>Topografia</b>	Ligera
<b># Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)</b>	1
<b>Clasificacion Del Suelo</b>	Residencial
<b>Uso Principal Norma</b>	Residencial
<b>Uso Compatible Norma</b>	Comercial
<b>Uso Condicionado Norma</b>	Institucional
<b>Uso Prohibido Norma</b>	Industrial
<b>Tratamiento</b>	Consolidación
<b>Actuaciones Estrategicas</b>	Sin Información
<b>Indice DeOcupacion</b>	0,7
<b>Indice DeContruccion</b>	1,4
<b>Antejardin</b>	Existente
<b>AislamientoPosterior</b>	3,0 metros
<b>Aislamiento Lateral</b>	No Aplica
<b>Altura Permitida</b>	2 Pisos
<b>Densidad</b>	Sin Información
<b>Amenaza Riesgo Inundacion</b>	No Aplica
<b>Amenaza Riesgo Movimiento en masa</b>	No Aplica
<b>Suelos De Proteccion</b>	No Aplica
<b>Patrimonio</b>	No Aplica
<b>Observaciones Reglamentación urbanística:</b>	El municipio está reglamentado según el Acuerdo 035 de 04 de octubre de 2018. "Por el cual se aprueba el Plan de Ordenamiento Territorial de segunda generación del Municipio de Floridablanca 2018 - 2030"

El area construida medida al momento de la visita es de 92,03 m2. Se liquida con area de terreno de 57,84 m2 registrada en los documentos suministrados y area construida permitida por norma de 80,976 m2. Existe un area de 11,054 m2 por fuera de lo permitido por norma.

**ESCRITURAS**

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
381	EscrituraDePropiedad	15/03/2012	Segunda	Floridablanca

**MATRÍCULAS**

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
300-184562	24/06/2024	68276010204080008000	Casa

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

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

**SERVICIOS PÚBLICOS**

**AMOBLIAMIENTO 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**

<b>Uso predominante</b>	Residencial	<b>Área de actividad</b>	Residencial.	<b>Demanda / Interés</b>	Media
<b>Estrato</b>	3	<b>Barrio legal</b>	Si	<b>Topografía</b>	Ligera
<b>Transporte</b>	Bueno	<b>Condiciones de salubridad</b>	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

<b>Aire</b>	NO	<b>Basura</b>	NO	<b>Inseguridad</b>	NO
<b>Ruido</b>	NO	<b>Aguas</b>	NO	<b>Otro</b>	NO

<b>Observación:</b>	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.				
---------------------	---	--	--	--	--

<b>Estado de la conservación</b>	Bueno	<b>Estructura</b>	Tradicional	<b>Estructura reforzada</b>	SI
<b>Material construcción</b>	Ladrillo	<b>Tipo estructura</b>	Porticos:Vigas_ Columnas		
<b>Daños por Sismos</b>	NO	<b>Ajustes sismos resistentes</b>	NO	<b>Cubierta</b>	teja de barro
<b>Fachada</b>	pañete y pintura	<b>Ancho fachada</b>	3-6 metros	<b>Irregularidad planta</b>	No
<b>Irregularidad altura</b>	No	<b>Tipología vivienda</b>	Casa Continua	<b>Otro tipología vivienda</b>	
<b>Año construcción</b>	1992	<b>Edad Inmueble</b>	32 años	<b>Vida útil</b>	100 años
<b>Estado construcción</b>	Usada	<b>%Avance</b>	100		
<b>Licencia construcción</b>	No Suministrada				
<b>Observación</b>	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.				

#### INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

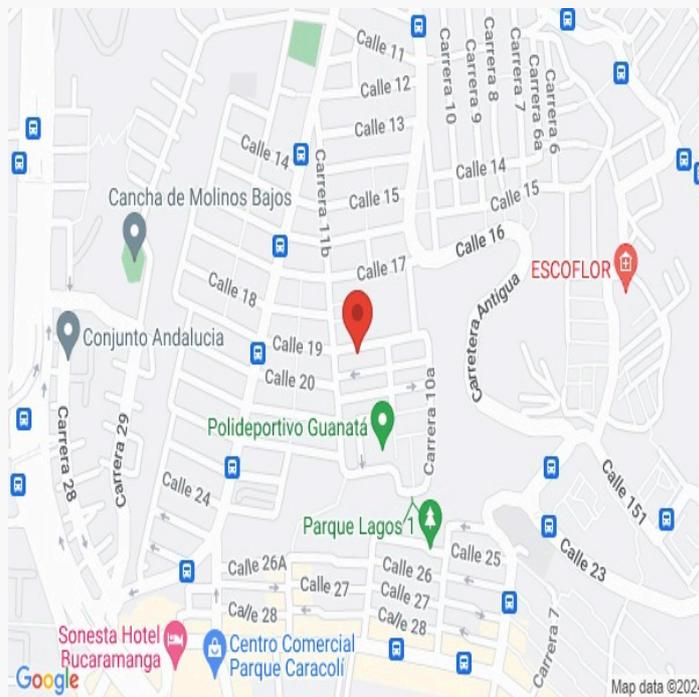
<b>Sala</b>	1	<b>Comedor</b>	1	<b>Cocina</b>	Semilnt
<b>Baños Sociales</b>	2	<b>Patio interior</b>	1	<b>Habitaciones</b>	4
<b>Closet</b>	2	<b>Baños privados</b>	0	<b>Estar</b>	0
<b>Bodega</b>	0	<b>Estudio</b>	0	<b>Cuarto servicio</b>	0

<b>Baños servicio</b>	0	<b>Zona ropas</b>	1	<b>Local</b>	0
<b>Balcón</b>	0	<b>Jardín</b>	No	<b>Zona verde</b>	No
<b>Oficina</b>	0	<b>Ventilación</b>	Bueno	<b>Iluminación</b>	Bueno
<b>Observación</b>	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 4, Closet: 2, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

	<b>Sala</b>	<b>Comedor</b>	<b>Cocina</b>	<b>Baño</b>	<b>Piso</b>	<b>Techo</b>	<b>Muro</b>	<b>Carpintería</b>
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.

<b>Observación</b>	Acabados en buen estado de conservación. Se evidencia una correcta distribución de sus dependencias.
--------------------	--

**Dirección:** Calle 19 # 11 - 73 Manzana A Casa 8 | Guanatá | Floridablanca | Santander



**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 7.075980379689847  
GEOGRAFICAS : 7° 4' 33.528''

**LONGITUD**

MAGNA SIRGAS: -73.10217943786898  
GEOGRAFICAS : 73° 6' 7.8444''

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Barrio Guanatá	\$250,000,000	0.90	\$225,000,000	314 - 2844707	57.84	106	\$1,500,000	\$159,000,000
2	Barrio Guanatá	\$235,000,000	0.90	\$211,500,000	786-8754	57.84	100	\$1,450,000	\$145,000,000
3	Barrio Guanatá	\$230,000,000	0.90	\$207,000,000	314 - 3542957	57.84	96	\$1,450,000	\$139,200,000
4	Barrio Guanatá	\$270,000,000	0.90	\$243,000,000	300 - 8711224	57.84	120	\$1,500,000	\$180,000,000
<b>Del inmueble</b>						<b>57.84</b>	<b>80.976</b>		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$66,000,000	\$1,141,079	1.0	1.0	1.00	\$1,141,079
2	\$66,500,000	\$1,149,723	1.0	1.0	1.00	\$1,149,723
3	\$67,800,000	\$1,172,199	1.0	1.0	1.00	\$1,172,199
4	\$63,000,000	\$1,089,212	1.0	1.0	1.00	\$1,089,212
					<b>PROMEDIO</b>	\$1,138,053.25
					<b>DESV. STANDAR</b>	\$35,103.63
					<b>COEF. VARIACION</b>	3.08%

TERRENO	<b>ADOPTADOM2</b>	\$1,138,000.00	<b>AREA</b>	57.84	<b>TOTAL</b>	\$65,821,920.00
CONSTRUCCION	<b>ADOPTADOM2</b>	\$1,300,000.00	<b>AREA</b>	80.976	<b>TOTAL</b>	\$105,268,800.00
VALOR TOTAL						\$171,090,720.00

**Observaciones:**

**Enlaces:**

1- <https://www.fincaraiz.com/casa-en-venta/10964956>

2- [https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-49a8-d5dd44375130-b5d0-fe9aa4b1-ca8a2ba9e=1&pos=0&t\\_sec=1&t\\_or=2&t\\_pvid=68862a7d-44ce-4d9d-aa21-9cda9f9e087](https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-49a8-d5dd44375130-b5d0-fe9aa4b1-ca8a2ba9e=1&pos=0&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=68862a7d-44ce-4d9d-aa21-9cda9f9e087)

3- <https://www.ciencuadras.com/inmueble/casa-en-venta-en-guanata-floridablanca-2828152>

4- [https://www.fincaraiz.com/casa-en-venta/10464796?utm\\_source=fullconnect&utm\\_medium=referrer](https://www.fincaraiz.com/casa-en-venta/10464796?utm_source=fullconnect&utm_medium=referrer)

Plano

1° NIVEL

2° NIVEL

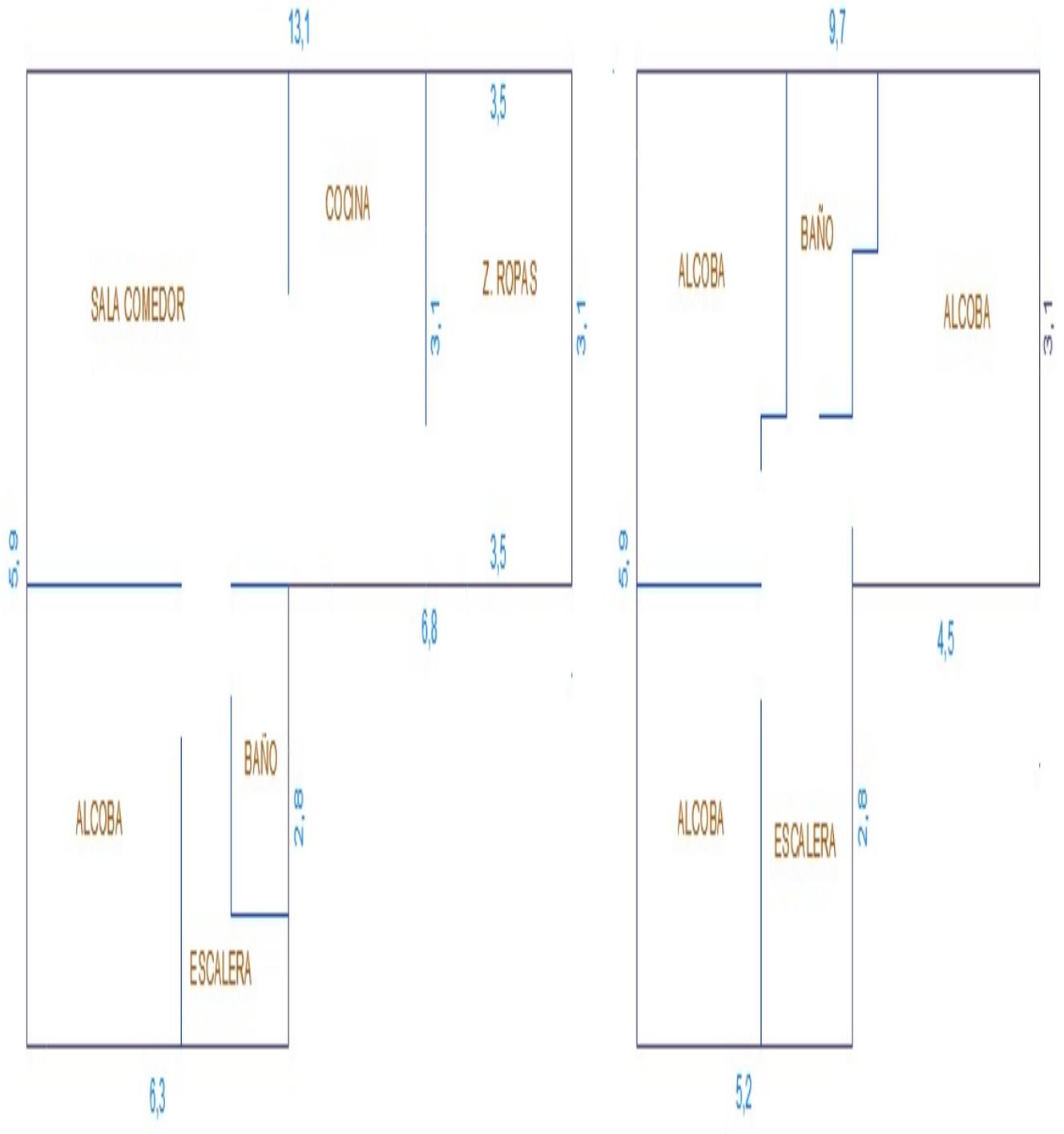


Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Sala



Comedor



Cocina



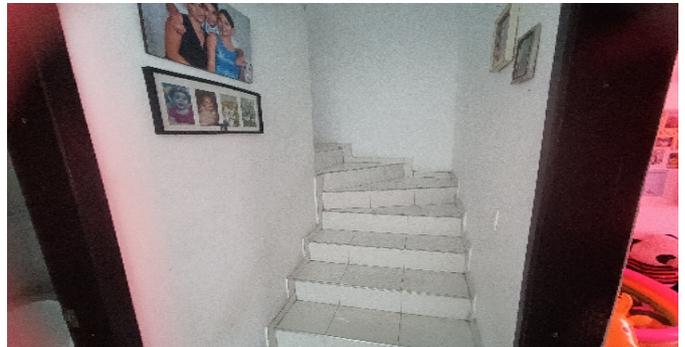
Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3



Habitación 4



Habitación 4



Habitación 4



Baño Social 1



Baño Social 2



Patio Interior



**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.

**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.

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 él avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

**FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-91542141**



PIN de Validación: ad7f0s88



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



**Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA**

NIT: 900796614-2

**Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 209 10 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 actualizado y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

AVALUO: LRCAJA-91542141 M.I.: 300-184562

**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 <b>Regimen de Transición</b>	Fecha de actualización 28 Ene 2021	Regimen <b>Régimen Académico</b>
-------------------------------------	---	---------------------------------------	-------------------------------------

**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 <b>Régimen Académico</b>
-------------------------------------	-------------------------------------

**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 <b>Régimen Académico</b>
-------------------------------------	-------------------------------------



PIN de Validación: ad7f0a88



**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 Edificación, conservación Arquitectónica 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, motocicletas, motocicletas, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
26 Feb 2020

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: ad7f0s88



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



**Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
26 Feb 2020

Regimen  
Régimen Académico

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

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
26 Feb 2020

Regimen  
Régimen Académico

**Categoría 10 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: ad7f0s88



<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 de 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: 3046 109294  
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



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

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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240624469796319645

Nro Matrícula: 300-184562

Pagina 1 TURNO: 2024-300-1-127263

Impreso el 24 de Junio de 2024 a las 09:44:59 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 12-09-1991 RADICACIÓN: 34547 CON: ESCRITURA DE: 09-08-1991

CODIGO CATASTRAL: 68276010204080008000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CASA. LINDEROS. SE ENCUENTRAN CONSIGNADOS EN LA ESCRITURA N. 4342 DEL 09 DE AGOSTO DE 1991 DE LA NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA. AREA: 57.84 METROS 2.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 57 CENTIMETROS CUADRADOS: 8400

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

BELTRAN PINZON & CIA. LTDA. INGENIEROS CIVILES EFECTUO LOTEEO SEGUN ESCRITURA N. 4342 DEL 09 DE AGOSTO DE 1991 DE LA NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA. REGISTRADA. EL 12 DE SEPTIEMBRE DE 1991. BELTRAN PINZON & CIA LTDA. INGENIEROS CIVILES EFECTUO LOTEEO SEGUN ESCRITURA N. 2021 DEL 18 DE ABRIL DE 1991 DE LA NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA. REGISTRADA. EL 29 DE MAYO DE 1991. BELTRAN PINZON & CIA LTDA. INGENIEROS CIVILES ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A PROMOTORA BUCARICA LIMITADA SEGUN ESCRITURA N. 6532 DE 13 DE DICIEMBRE DE 1990 DE LA NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA. REGISTRADA. EL 31 DE DICIEMBRE DE 1990. PROMOTORA BUCARICA LIMITADA ADQUIRIO POR COMPRA JUNTO CON OTROS INMUEBLES A ROBLEDO HERMANOS LIMITADA SEGUN ESCRITURA N. 9617 DEL 28 DE DICIEMBRE DE 1988 DE LA NOTARIA SEXTA DE BUCARAMANGA REGISTRADA. EL 13 DE FEBRERO DE 1989. ROBLEDO HERMANOS LIMITADA ADQUIRIO EN UN GLOBO MAYOR POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN LA LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD HACIENDA VILLABEL S.A. SEGUN ESCRITURA N. 6584 DEL 10 DE DICIEMBRE DE 1968 DE LA NOTARIA CUARTA DE BOGOTA. REGISTRADA. EL 28 DE FEBRERO DE 1969. EN EL LIBRO PRIMERO. TOMO 1 D. PARTIDA N. 127. MEDIANTE ESCRITURA N. 4397 DEL 19 DE OCTUBRE DE 1983 DE LA NOTARIA 1. DE BUCARAMANGA. REGISTRADA EL 21 DE OCTUBRE DE 1983. ROBLEDO HERMANOS EFECTUO IDENTIFICACION LOTEEO

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

1) CL 19 # 11 - 73 CO GUANATA MZ A CASA 8

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

300 - 184539

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 12-09-1991 Radicación: 34547

Doc: ESCRITURA 4342 DEL 09-08-1991 NOTARIA 3A DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 350 CONSTITUCION URBANIZACION

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

A: BELTRAN PINZON & CIA LTDA INGENIEROS CIVILES

X



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

**Certificado generado con el Pin No: 240624469796319645**

**Nro Matrícula: 300-184562**

Pagina 2 TURNO: 2024-300-1-127263

Impreso el 24 de Junio de 2024 a las 09:44:59 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: 19-12-1991 Radicación: 48803

Doc: ESCRITURA 7092 DEL 09-12-1991 NOTARIA 3A DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 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: BELTRAN PINZON Y CIA LTDA. INGENIEROS CIVILES

X

**A: CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA COLPATRIA UPAC COLPATRIA**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 19-12-1991 Radicación: 48806

Doc: RESOLUCION ADMINISTRATIVA 0068 DEL 08-10-1991 ALCALDIA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 907 PERMISO PARA ENAJENAR

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

**A: BELTRAN PINZON Y CIA LTDA. INGENIEROS CIVILES**

X

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 11-08-1992 Radicación: 29537

Doc: ESCRITURA 4323 DEL 29-07-1992 NOTARIA 3A DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$7,200,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: BELTRAN PINZON & CIA.LTDA.INGENIEROS CIVILES

**A: ARIAS ARIAS MARIA JOSEFA**

X

**A: PINTO JIMENEZ ORLANDO**

X

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 11-08-1992 Radicación: 29537

Doc: ESCRITURA 4323 DEL 29-07-1992 NOTARIA 3A DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 370 PATRIMONIO DE FAMILIA

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

**A: EN FAVOR DE SUS HIJOS:**

**A: PINTO ARIAS DIEGO ORLANDO**

**A: PINTO ARIAS LILIANA MARCELA**

**A: Y DE LOS DEMAS QUE LLEGAREN A TENER.**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 11-08-1992 Radicación: 29537

Doc: ESCRITURA 4323 DEL 29-07-1992 NOTARIA 3A DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$5,200,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA ABIERTA 1.256.7095 UPAC

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

DE: ARIAS ARIAS MARIA JOSEFA

X



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

**Certificado generado con el Pin No: 240624469796319645**

**Nro Matrícula: 300-184562**

Pagina 3 TURNO: 2024-300-1-127263

Impreso el 24 de Junio de 2024 a las 09:44:59 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

DE: PINTO JIMENEZ ORLANDO

X

**A: CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA COLPATRIA UPAC COLPATRIA**

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 21-01-1993 Radicación: 2632

Doc: ESCRITURA 123 DEL 14-01-1993 NOTARIA 3A DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA ESCRITURA # 7092 DE 09-12-91

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

DE: CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA COLPATRIA - UPAC COLPATRIA

**A: BELTRAN PINZON Y CIA. LTDA. INGENIEROS CIVILES**

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 18-10-1996 Radicación: 1996-300-6-48034

Doc: RESOLUCION 001 DEL 26-01-1996 VALORIZACION MUNI DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 380 INENAJENABILIDAD POR VALORIZACION

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

DE: VALORIZACION MUNICIPAL

**A: ARIA PINTO MARIA**

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 27-06-2002 Radicación: 2002-300-6-24879

Doc: OFICIO 517 DEL 06-02-2002 JUZGADO 1 CIVIL MUNICIPAL DE FLORIDABLANCA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 402 EMBARGO CON ACCION REAL (MEDIDA CAUTELAR) RAD.0041-2002

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

DE: BANCO COLPATRIA S.A.

**A: ARIAS ARIAS MARIA JOSEFA**

X

**A: PATIO JIMENEZ ORLANDO**

X

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 23-07-2003 Radicación: 2003-300-6-31281

Doc: OFICIO 303 DEL 10-02-2003 JUZGADO 1 CIVIL MUNICIPAL DE FLORIDABLANCA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 9

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0747 CANCELACION EMBARGO CON ACCION REAL OFICIO 517-0041 DE 06-02-02

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

DE: BANCO COLPATRIA

**A: ARIAS ARIAS MARIA JOSEFA**

**A: PINTO JIMENEZ ORLANDO**

**ANOTACION: Nro 011** Fecha: 20-11-2003 Radicación: 2003-300-6-49493

Doc: OFICIO 3560 DEL 19-11-2003 AREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$



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

**Certificado generado con el Pin No: 240624469796319645**

**Nro Matrícula: 300-184562**

Pagina 4 TURNO: 2024-300-1-127263

Impreso el 24 de Junio de 2024 a las 09:44:59 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

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0723 CANCELACION DE VALORIZACION RESOLUCION 001/96

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

**A: ARIAS ARIAS MARIA JOSEFA**

**ANOTACION: Nro 012** Fecha: 20-11-2003 Radicación: 2003-300-6-49494

Doc: ESCRITURA 4555 DEL 15-09-2003 NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$5,200,000

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0775 CANCELACION HIPOTECA ABIERTA ESCRITURA 4323 DE 29-07-92

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

DE: BANCO COLPATRIA RED MULTIBANCA COLPATRIA S.A.

**A: ARIAS ARIAS MARIA JOSEFA**

**A: PINTO JIMENEZ ORLANDO**

**ANOTACION: Nro 013** Fecha: 16-06-2004 Radicación: 2004-300-6-25730

Doc: ESCRITURA 3182 DEL 11-06-2004 NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$16,120,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0112 ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD CONYUGAL

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

DE: ARIAS ARIAS MARIA JOSEFA

CC# 37822262

DE: PINTO JIMENEZ ORLANDO

CC# 91218712

**A: ARIAS ARIAS MARIA JOSEFA**

**CC# 37822262 X**

**ANOTACION: Nro 014** Fecha: 04-08-2010 Radicación: 2010-300-6-33498

Doc: OFICIO . DEL 16-06-2010 AREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0212 VALORIZACION RESOLUCION 0325 DE 03-05-10: CONSTRUCCION TRANSVERSAL DEL BOSQUE Y OBRAS  
COMPLEMENTARIAS

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

DE: AREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA

**ANOTACION: Nro 015** Fecha: 29-09-2011 Radicación: 2011-300-6-44627

Doc: OFICIO AMB-SAF-V-464-2011 DEL 28-09-2011 AREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 14

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA VALORIZACION, SEGUN RESOLUCION 325 DE 2010.  
TRANSVERSAL EL BOSQUE.

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



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

Certificado generado con el Pin No: 240624469796319645

Nro Matrícula: 300-184562

Pagina 5 TURNO: 2024-300-1-127263

Impreso el 24 de Junio de 2024 a las 09:44:59 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

DE: AREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA.

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 26-03-2012 Radicación: 2012-300-6-12234

Doc: ESCRITURA 381 DEL 15-03-2012 NOTARIA SEGUNDA DE FLORIDABLANCA

VALOR ACTO: \$30,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION

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

DE: ARIAS ARIAS MARIA JOSEFA

A: PINTO ARIAS DIEGO ORLANDO

CC# 1095795772 X

A: PINTO ARIAS LILIANA

CC# 63532299 X

A: PINTO ARIAS MARCELA

CC# 63553749 X

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 26-03-2012 Radicación: 2012-300-6-12234

Doc: ESCRITURA 381 DEL 15-03-2012 NOTARIA SEGUNDA DE FLORIDABLANCA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PATRIMONIO DE FAMILIA ESCRITURA 4323 DEL 29/7/1992

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

A: ARIAS ARIAS MARIA JOSEFA

A: PINTO ARIAS DIEGO ORLANDO

CC# 1095795772

A: PINTO ARIAS LILIANA

CC# 63532299

A: PINTO ARIAS MARCELA

CC# 63553749

A: PINTO JIMENEZ ORLANDO

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*17\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: 2010-300-3-505

Fecha: 14-11-2010

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

\*\*\*
\*\*\*
\*\*\*
\*\*\*
\*\*\*
\*\*\*
\*\*\*
\*\*\*
\*\*\*
\*\*\*
\*\*\*
\*\*\*



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

**Certificado generado con el Pin No: 240624469796319645**

**Nro Matrícula: 300-184562**

Pagina 6 TURNO: 2024-300-1-127263

Impreso el 24 de Junio de 2024 a las 09:44:59 AM

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

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

\*\*\*

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2024-300-1-127263**

**FECHA: 24-06-2024**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

**EDGAR GUILLERMO RODRIGUEZ BORRAY**  
REGISTRADOR PRINCIPAL

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