



QR validez del avalúo



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



Fecha del avalúo		Fecha de visita	25/06/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	KR 17 G PT # 14 D - 41 SEGUNDO PISO - APTO 201		
Barrio	Ciudadela Villamil		
Ciudad	Girón		
Departamento	Santander		
Propietario	Adela González Quiroga		

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.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: NAFHER DANILO GARCIA BLANCO

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 **Adela González Quiroga** ubicado en la KR 17 G PT # 14 D - 41 SEGUNDO PISO - APTO 201 Ciudadela Villamil, de la ciudad de Girón.

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 \$94,470,000.00 pesos m/cte (Noventa y cuatro millones cuatrocientos setenta mil).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

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

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

Bogotá D.C.-COLOMBIA

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apto 201	31.49	M2	\$3,000,000.00	100.00%	\$94,470,000.00
TOTALES					100%	\$94,470,000

Valor en letras
Noventa y cuatro millones cuatrocientos setenta mil 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	1
Integral	0	3,000,000	Valor del avalúo en UVR	94,470,000.00
Proporcional	0	94,470,000	Valor asegurable	94,470,000
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía	No Favorable			
Observación calificación	NOMENCLATURA FÍSICA, NO COINCIDE CON EL CERTIFICADO DE TRADICIÓN. PARA SUBSANAR: solicitar actualización de nomenclatura (curaduría urbana o planeación); de acuerdo a esta certificación, realizar las acciones que procedan: 1) Si es diferente a la del certificado de tradición, debe actualizarla en el certificado. 2) cambiar o instalar la nomenclatura física con placa que sea metálica o material no perecedero, (NO PEPEL-NO PINTADA). Si procede segunda visita esta genera cobro de desplazamiento, comuníquese con Los Rosales 3002283135 una vez tenga listo el proceso.			
Observación	<p>General: El inmueble objeto de avalúo es el apartamento 201, ubicado en la Carrera 17 G Peatonal # 14D – 41 Edificio Multifamiliar Pelayo, Barrio Ciudadela Villamil del municipio de Girón, departamento de Santander.</p> <p>Jurídica: Áreas tomadas de Escritura pública N° 1201 con fecha de 26/05/2023 de la notaria primera de Floridablanca, certificado de libertad y tradición N° 300-463629 con fecha de 21/06/2024. La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.</p> <p>Garaje: El inmueble no cuenta con garaje.</p> <p>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,</p>			

andenes y sardineles se encuentran en muy buen estado.

Propiedad horizontal: Escritura: 2807, Fecha escritura: 04/10/2022, Notaría escritura: Segunda, Ciudad escritura: Bucaramanga, Administración: No Aplica, Total unidades: 3, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 3, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

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

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

Código	LRCAJA-1023908404-V2	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	NAFHER DANILO GARCIA BLANCO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1023908404	Teléfono	3144796065
Email	garcianafher@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	Adela González Quiroga				
Tipo identificación	C.C.	Documento	49653766	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	KR 17 G PT # 14 D - 41 SEGUNDO PISO - APTO 201				
Conjunto	EDIFICIO MULTIFAMILIAR PELAYO PH				
Ciudad	Girón	Departamento	Santander	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	Ciudadela Villamil	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interes Prioritario	Sometido a PH	Si
Observación	El inmueble objeto de avalúo es el apartamento 201, ubicado en la Carrera 17 G Peatonal # 14D – 41 Edificio Multifamiliar Pelayo, Barrio Ciudadela Villamil del municipio de Girón, departamento de Santander.				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	201																				
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																		
Justificación de Metodología	Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997 ; se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.																						
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>31.49</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>31.49</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	31.49	AREA PRIVADA	M2	31.49	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA</td><td>M2</td><td>No Registra</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>PESOS</td><td>\$ 14.488.000</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA	M2	No Registra	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 14.488.000
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																					
AREA CONSTRUIDA	M2	31.49																					
AREA PRIVADA	M2	31.49																					
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																					
AREA	M2	No Registra																					
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 14.488.000																					
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>31.49</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	31.49	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>31.49</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	31.49						
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																					
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	31.49																					
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																					
AREA PRIVADA VALORADA	M2	31.49																					
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias																						
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.																						
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.																						
Reglamentación urbanística:	Inmueble sometido a Régimen de Propiedad Horizontal. El municipio está reglamentado según el Acuerdo 100 de 30 de noviembre de 2010. “Por el cual se adopta la revisión excepcional de norma PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (POT) DEL MUNICIPIO DE SAN JUAN DE GIRON...”																						

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1201	EscrituraDePropiedad	26/05/2023	Primera	Bucaramanga

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
300-463629	21/06/2024	23,73	No Registra	Apartamento 201

Observación

Áreas tomadas de Escritura pública N° 1201 con fecha de 26/05/2023 de la notaria primera de Floridablanca, certificado de libertad y tradición N° 300-463629 con fecha de 21/06/2024.
La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

Observación

El inmueble no cuenta con garaje.

SERVICIOS PÚBLICOS

	Sector	Inmueble
Energía	SI	SI
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Gas	SI	SI

AMOBLAMIENTO URBANO

	Sector
Alumbrado	SI
Arborizacion	SI
Alamedas	NO
Ciclo rutas	NO

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	3	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 peatonal.	
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.				

Escritura de Propiedad Horizontal	2807	Fecha escritura	04/10/2022		
Notaria escritura	Segunda	Ciudad escritura	Bucaramanga		
Valor administración	No Aplica	Total unidades	3	Terraza comunal	No
Ubicación	Apartamento Exterior	# Pisos edificio	3	Porteria	No
Horario vigilancia	0 horas	Tanque	Si	Cancha	No
Zonas verdes	No	Shut	No	Citófono	No
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No

Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	No
Bicicletero	No	Garaje visitante	No	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	No	#Ascensores	0
#Sotanos	0				
Observación	Escritura: 2807, Fecha escritura: 04/10/2022, Notaría escritura: Segunda, Ciudad escritura: Bucaramanga, Administración: No Aplica, Total unidades: 3, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 3, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Porticos:Vigas_Columnas		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de barro
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Casa Continua	Otro tipologia vivienda	
Año construcción	2022	Edad Inmueble	2 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	No Suministrada				
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física.				

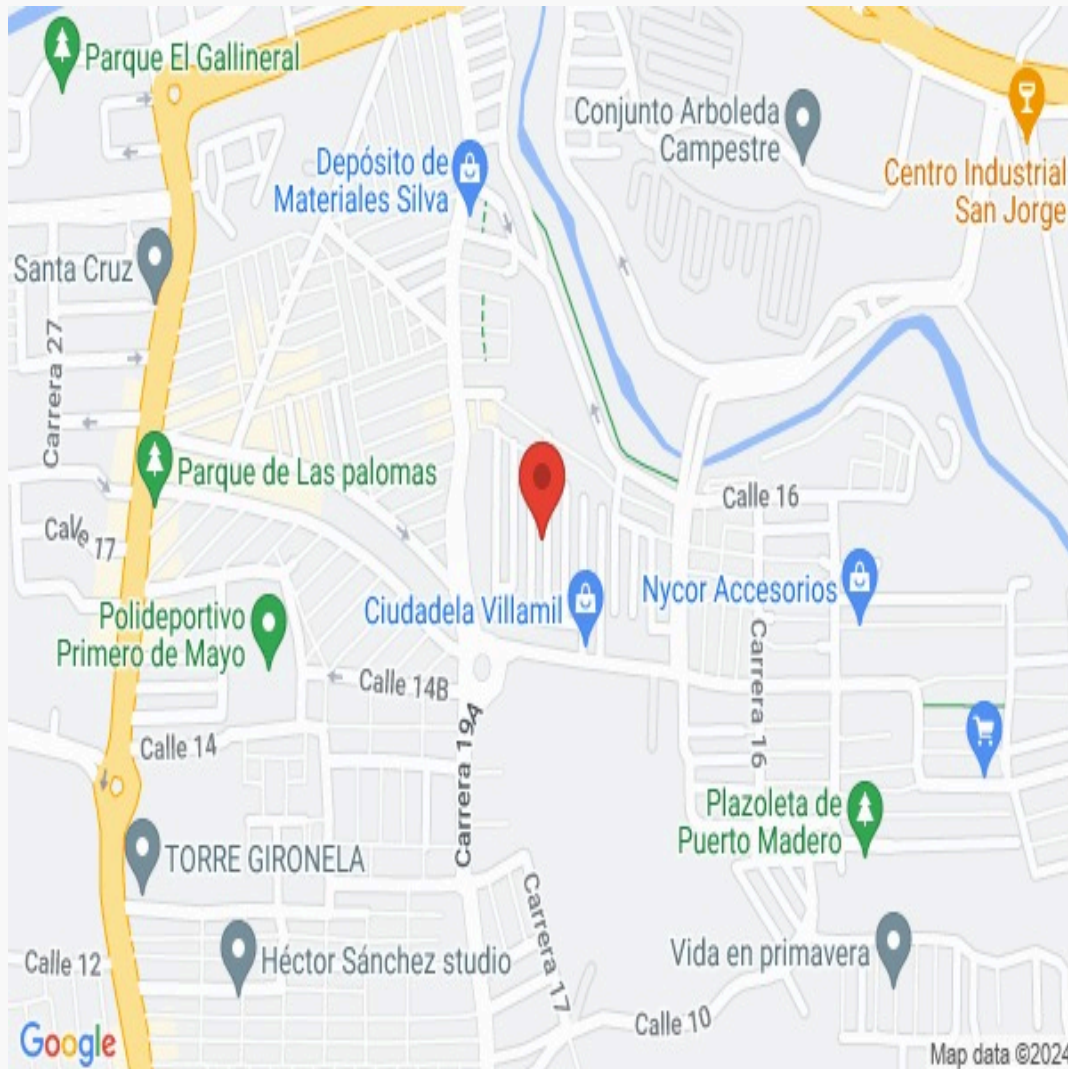
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Semilnt
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	2
Closet	2	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Closet: 2, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

OTRAS DEPENDENCIAS		
Nombre	Tipo	Área

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Acabados en buen estado de conservación. Se evidencia una correcta distribución de sus dependencias.							

Dirección: KR 17 G PT # 14 D - 41 SEGUNDO PISO - APTO 201 | Ciudadela Villamil | Girón | Santander



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 7.0602677618161325
GEOGRAFICAS : 7° 3' 36.9642''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.16511873130685
GEOGRAFICAS : 73° 9' 54.4284''

Plano

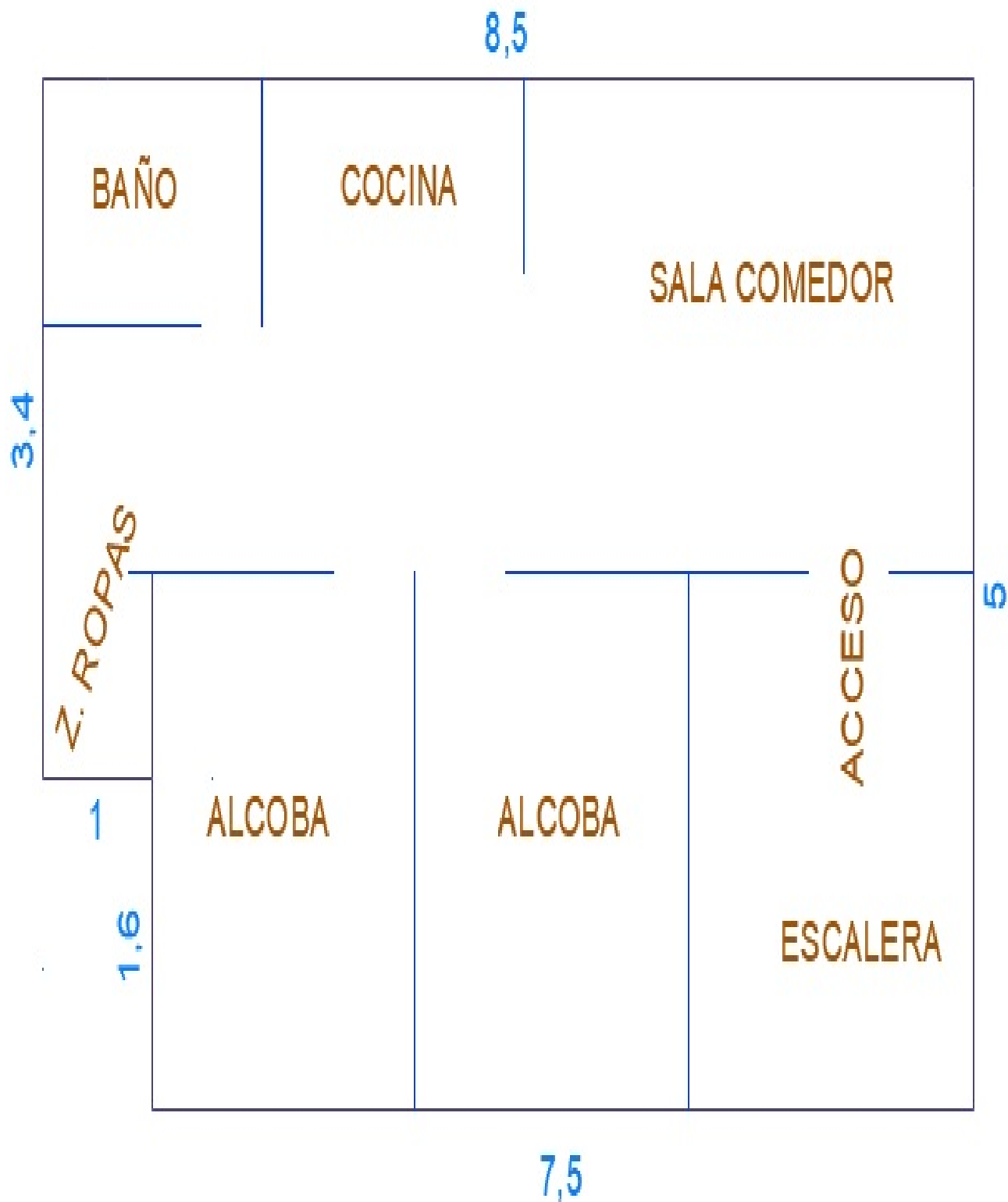


Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



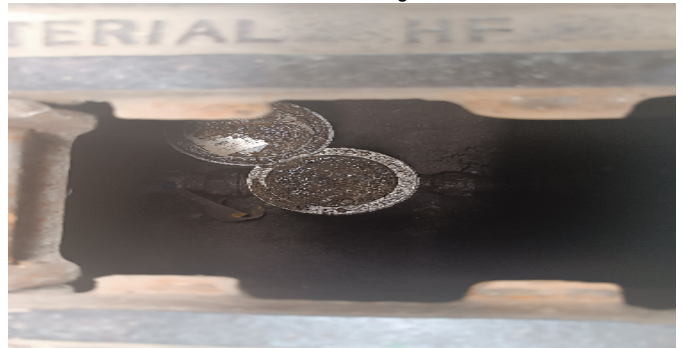
Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



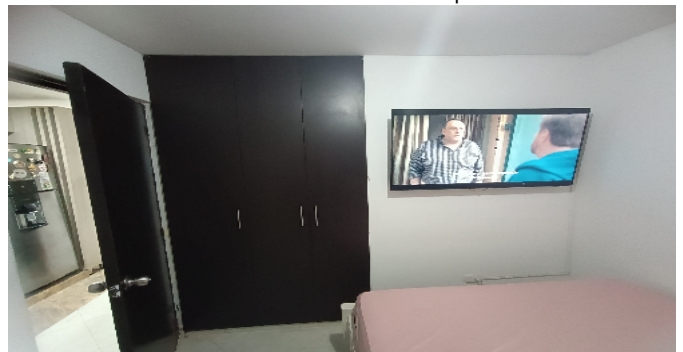
Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



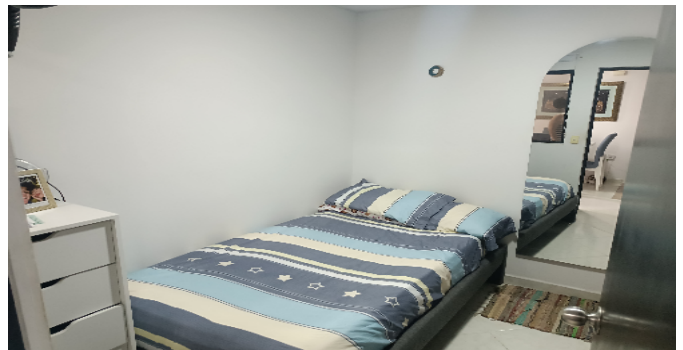
Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 2



Baño Social 1



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

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

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

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

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

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

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

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1023908404-V2



PIN de Validación: sd7f0s98



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 actualizado y 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

Página 1 de 5



PIN de Validación: ad710a98



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, 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: ad710a98



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.

RAA AVALUO: LRCAJA-1023908404-V2 M.I.: 300-463629

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, por un periodo 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: 240621365496240631

Nro Matrícula: 300-463629

Pagina 1 TURNO: 2024-300-1-126318

Impreso el 21 de Junio de 2024 a las 10:31:27 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: GIRON VEREDA: GIRON

FECHA APERTURA: 21-10-2022 RADICACIÓN: 2022-300-6-41153 CON: ESCRITURA DE: 04-10-2022

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 201 CON coeficiente de propiedad 23.73% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 2807, 2022/10/04, NOTARIA SEGUNDA FLORIDABLANCA. Artículo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 31 CENTIMETROS CUADRADOS: 49

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

COEFICIENTE : 23.73%

COMPLEMENTACION:

DE CONFORMIDAD, CON LA INFORMACION, CONTENIDA, EN EL FOLIO DEL PREDIO, DETERMINADO, CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-303043, SE CONSTRUYO, LA COMPLEMENTACION DE LOS PREDIOS, IDENTIFICADOS, CON LAS MATRICULAS INMOBILIARIAS N° 300-463628, N° 300-463629 Y N° 300-463630, A SABER: SEGUN, ESCRITURA 272 DEL 24/2/2011 DE LA NOTARIA PRIMERA DE FLORIDABLANCA. REGISTRADA, EL 08/3/2011 POR COMPRAVENTA DEL 100%. DE: CASALINDA S.A.. A: YANETH PELAYO MUÑOZ. A: GLORIA LUCIA PELAYO MUÑOZ. REGISTRADA, EN ESTA OFICINA, EN EL FOLIO DEL PREDIO, DETERMINADO, CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-303043. ----- SEGUN, ESCRITURA 272 DEL 24/2/2011 DE LA NOTARIA PRIMERA DE FLORIDABLANCA. REGISTRADA, EL 08/3/2011 POR HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA. DE: YANETH PELAYO MUÑOZ. DE: GLORIA LUCIA PELAYO MUÑOZ. A: HERNANDEZ GOMEZ CONSTRUCTORA S.A. SIGLA HG CONSTRUCTORA S.A.. REGISTRADA, EN ESTA OFICINA, EN EL FOLIO DEL PREDIO, DETERMINADO, CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-303043. ----- SEGUN, ESCRITURA 704 DEL 12/5/2011 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE FLORIDABLANCA. REGISTRADA, EL 17/5/2011 POR CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES - HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA - ESCRITURA 272 DEL 24/2/2011 DE LA NOTARIA PRIMERA DE FLORIDABLANCA. DE: HERNANDEZ GOMEZ CONSTRUCTORA S.A. SIGLA HG CONSTRUCTORA S.A. A: GLORIA LUCIA PELAYO MUÑOZ. A: YANETH PELAYO MUÑOZ. REGISTRADA, EN ESTA OFICINA, EN EL FOLIO DEL PREDIO, DETERMINADO, CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-303043. ----- SEGUN, ESCRITURA 2807 DEL 04/10/2022 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE FLORIDABLANCA. REGISTRADA, EL 20/10/2022 POR CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL - EDIFICIO MULTIFAMILIAR PELAYO - PROPIEDAD HORIZONTAL - LEY 675 DEL 03 DE AGOSTO DE 2001, ACTO REGISTRAL, EN EL QUE, SE DIO, ORIGEN, A LA VIDA JURIDICA, A TRES (3) NUEVOS PREDIOS, DETERMINADOS, CON LAS MATRICULAS INMOBILIARIAS N° 300-463628, N° 300-463629 Y N° 300-463630, EFECTUADO, POR PELAYO MUÑOZ GLORIA LUCIA Y PELAYO MUÑOZ YANETH, EN EL PREDIO, IDENTIFICADO, CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-303043. REGISTRADA, EN ESTA OFICINA, EN EL FOLIO DEL PREDIO, DETERMINADO, CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-303043. ----- SEGUN, ESCRITURA 2323 DEL 05/6/2006 DE LA NOTARIA SEPTIMA DE BUCARAMANGA. REGISTRADA, EL 08/6/2006 POR COMPRAVENTA DEL 100%. DE: INVERSORA SAN CARLOS S.A., HOY EN LIQUIDACION. A: CASALINDA S.A. REGISTRADA, EN ESTA OFICINA, EN EL FOLIO DEL PREDIO, DETERMINADO, CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-303043. --- -- SEGUN, OFICIO 0965 DEL 13/3/2006 DEL JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA. REGISTRADO, EL 11/5/2006 POR CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL - DEMANDA SOBRE CUERPO CIERTO - OFICIO 0534 DEL 02/3/2002 DEL JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA. RADICADO: 2001-1137-00. DE: INVERSORA SAN CARLOS EN LIQUIDACION. A: NELIA MARIA VALDERRAMA DE VILLAMIL. A: JULIA VILLAMIL VALDERRAMA. A: LUIS FERNANDO VILLAMIL VALDERRAMA. A: CARLOS ANDRES VILLAMIL VALDERRAMA. A: ALBERTO VILLAMIL VALDERRAMA. REGISTRADO, EN ESTA OFICINA, EN LOS FOLIOS DE LOS PREDIOS, DETERMINADOS, CON LAS MATRICULAS INMOBILIARIAS N° 300-255147, N° 300-302387, N° 300-302410, N° 300-302436, N° 300-303043 Y OTROS. ----- SEGUN, ESCRITURA 4503 DEL 18/11/2005 DE LA NOTARIA SEPTIMA DE BUCARAMANGA. REGISTRADA, EL 30/1/2006 POR LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD, EFECTUADA, EN EL PREDIO, DETERMINADO, CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-303043, ADJUDICADO: DE: INVERSORA SAN CARLOS S.A.. DE: NELIA MARIA VALDERRAMA DE VILLAMIL. DE: JULIA VILLAMIL VALDERRAMA. DE: LUIS FERNANDO VILLAMIL VALDERRAMA. DE: CARLOS ANDRES VILLAMIL VALDERRAMA. A: INVERSORA SAN CARLOS S.A.. REGISTRADA, EN ESTA OFICINA, EN EL FOLIO DEL PREDIO, DETERMINADO, CON LA MATRICULA



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

Certificado generado con el Pin No: 240621365496240631

Nro Matrícula: 300-463629

Pagina 2 TURNO: 2024-300-1-126318

Impreso el 21 de Junio de 2024 a las 10:31:27 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

INMOBILIARIA N° 300-303043. ----- SEGUN, ESCRITURA 4503 DEL 18/11/2005 DE LA NOTARIA SEPTIMA DE BUCARAMANGA. REGISTRADA, EL 30/1/2006 POR CONSTITUCION DE URBANIZACION Y LOTE, EFECTUADA(O), EN EL PREDIO, DETERMINADO, CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-302436, POR INVERSORA SAN CARLOS S.A., POR NELIA MARIA VALDERRAMA DE VILLAMIL, LUIS FERNANDO VILLAMIL VALDERRAMA, JULIA VILLAMIL VALDERRAMA, CARLOS ANDRES VILLAMIL VALDERRAMA, ACTO REGISTRAL, EN EL QUE, SE DIO, ORIGEN, AL PREDIO, IDENTIFICADO, CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-303043. REGISTRADA, EN ESTA OFICINA, EN LOS FOLIOS DE LOS PREDIOS, DETERMINADOS, CON LAS MATRICULAS INMOBILIARIAS N° 300-303043, N° 300-302436 Y OTROS. ----- VALDERRAMA DE VILLAMIL NELIA MARIA, VILLAMIL VALDERRAMA JULIA, VILLAMIL VALDERRAMA LUIS FERNANDO , VILLAMIL VALDERRAMA CARLOS ANDRES E INVERSORA SAN CARLOS S.A. ADQUIRIERON EN MAYOR EXTENSION, ASI: MEDIANTE ESCRITURA 1164 DE 04-07-1997 DE LA NOTARIA UNICA DE GIRON, REGISTRADA EL 06-02-1998, VALDERRAMA DE VILLAMIL NELIA MARIA (7/14 PARTES) VILLAMIL VALDERRAMA JULIA (1/14 PARTE), VILLAMIL VALDERRAMA LUIS FERNANDO (1/14 PARTE) VILLAMIL VALDERRAMA CARLOS ANDRES (1/14 PARTE) Y HERNANDEZ GOMEZ CONSTRUCTORA S.A. HG CONSTRUCTOORA S.A. (3/14 PARTES) EFECTUARON ENGLOBE E IDENTIFICACION DE UN LOTE .--MEDIANTE ESCRITURA 8005 DE 29-12-97 DE LA NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 13-04-1998, ACLARADA POR ESCRITURAS 1150 DE 26-02-1998 DE LA NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 13-04-1998 Y POR ESCR 1912 DE 31-03-1998 DE LA NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 13-04-1998, HERNANDEZ GOMEZ CONSTRUCTORA S.A. HG. CONSTRUCTORA S.A. EFECTUO TRANSFERENCIA DE DERECHO DE DOMINIO POR ENCISION 3/14 PARTES, A FAVOR DE INVERSORA SAN CARLOS S.A.-- DEMANDA: POR OF 534 DE 02-03-2002 DEL JGDO 6 CIVIL DEL CTO DE BUCARAMANGA, SE DECRETO LA DEMANDA CIVIL SOBRE CUERPO CIERTO CONTRA: INVERSORA SAN CARLOS EN LIQUIDACION, VALDERRAMA DE VILLAMIL NELIA MARIA , VILLAMIL CARLOS ANDRES, VILLAMIL VALDERRAMA JULIA , VILLAMIL VALDERRAMA ALBERTO Y VILLAMIL VALDERRAMA LUIS FERNANDO.--POR OFICIO 1316 DE 09-05-2003 DEL JGDO 12 CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA, REGISTRADO EL 13-05-2003, SE DECRETO EL EMBARGO CON ACCION PERSONAL DE : CHINCHILLA LUCIANO CONTRA: VILLAMIL VALDERRAMA ALBERTO, CANCELADO POR OF 1929 DE 27-06-2003, REGISTRADO EL 01-07-2003.-- MEDIANTE ESCR 1269 DE 12-05-2003 DE LA NOTARIA 1 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 01-07-2003, VILLAMIL VALDERRAMA ALBERTO VENDIO A VALDERRAMA DE VILLAMIL NELIA MARIA 1/14 PARTE.-- MEDIANTE ESCR 4503 DE 18-11-2005 DE LA NOTARIA 7 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 30-01-2005, VALDERRAMA DE VILLAMIL NELIA MARIA (8/14), VILLAMIL VALDERRAMA JULIA (1/14), VILLAMIL VALDERRAMA LUIS FERNANDO (1/14), VILLAMIL VALDERRAMA CARLOS ANDRES (1/14) E INVERSORA SAN CARLOS S.A. (3/14) EFECTUARON ACLARACION A LA ESCRITURA 1164 DE 04-07-1997 Y ACLARACION DE AREA Y LINDEROS.--- VALDERRAMA DE VILLAMIL NELIA MARIA, VILLAMIL VALDERAMA JULIA, VILLAMIL VALDERRAMA ALBERTO, VILLAMIL VALDERRAMA LUIS FERNANDO, VILLAMIL VALDERRAMA CARLOS ANDRES Y HERNANDEZ GOMEZ CONSTRUCTORA S.A. HG CONSTRUCTORA S.A. , ANTES HERNANDEZ GOMEZ Y CIA LTDA., ADQUIRIERON EN CINCO (5) LOTES ASI: HERNANDEZ GOMEZ Y CIA LTDA., SUS CUOTAS POR PERMUTA CELEBRADA CON VILLAMIL VALBUENA MARCO JULIO, VILLAMIL VALBUENA ENRIQUE Y VILLAMIL DE VILLAMIZAR CARLINA, MEDIANTE ESCRITURA 1093 DE 11-02-1994 DE LA NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 23-02-1994 Y VILLAMIL GARAVITO JULIO ENRIQUE, VILLAMIL VALBUENA MARCO JULIO, VILLAMIL VALBUENA ENRIQUE, VILLAMIL VALDERRAMA JULIA, VILLAMIL VALDERRAMA LUIS FERNANDO, VILLAMIL VALDERRAMA CARLOS ANDRES, VILLAMIL VALDERRAMA ALBERTO, VALDERRAMA DE VILLAMIL NELIA MARIA Y VILLAMIL DE VILLAMIZAR CARLINA, ADQUIRIERON LA TOTALIDAD DE ESTOS LOTES POR ADJUDICACION QUE SE LES HIZO EN LA SUCESION DE VILLAMIL GARAVITO JULIO ENRIQUE, MEDIANTE ESCRITURA 5495 DE 04-12-1992 DE LA NOTARIA 1 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 23-12-92.-



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

Certificado generado con el Pin No: 240621365496240631

Nro Matrícula: 300-463629

Pagina 3 TURNO: 2024-300-1-126318

Impreso el 21 de Junio de 2024 a las 10:31:27 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

POSTERIORMENTE MEDIANTE ESCR. 1164 DE 04-07-97 DE LA NOTARIA DE GIRON, REGISTRADA EL 06-02-1998, VALDERRAMA DE VILLAMIL NELIA MARIA, VILLAMIL VALDERRAMA JULIA, VILLAMIL VALDERRAMA ALBERTO, VILLAMIL VALDERRAMA LUIS FERNANDO, VILLAMIL VALDERRAMA CARLOS ANDRES Y HERNANDEZ GOMEZ CONSTRUCTORA S.A. HG CONSTRUCTORA S.A., ANTES HERNANDEZ GOMEZ Y CIA LTDA.- MEDIANTE OF. DE FECHA 18-06-1996 DE LA ALCALDIA DE GIRON, REGISTRADA EL 27-06-1996, SE EFECTUO OFERTA DE COMPRA DE DOS FRANJAS, DE MUNICIPIO DE GIRON A: H.G.CONSTRUCTORA S.A., VALDERRAMA DE VILLAMIL NELIA MARIA, VILLAMIL VALDERRAMA JULIA, VILLAMIL VALDERRAMA ALBERTO, VILLAMIL VALDERRAMA LUIS FERNANDO Y VILLAMIL VALDERRAMA CARLOS ANDRES, CANCELADA POR OF. 30-12-1997 DE LA ALCALDIA MPAL., DE GIRON, REGISTRADA EL 06-02-1998.-VILLAMIL GARAVITO JULIO ENRIQUE ADQUIRIO ESTOS LOTES ASI: DOS LOTES POR COMPRA A ORDOEZ DE GONZALEZ ALICIA, MEDIANTE ESCRITURA 1355 DE 30-04-75 DE LA NOTARIA 2 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 06-11-1975.--DOS LOTES POR COMPRA A RUIZ VDA. DE ORDOEZ RAMONA, MEDIANTE ESCRITURA 2738 DE 05-08-1977 DE LA NOTARIA 2 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 18-08-1977.-- Y OTRO LOTE POR COMPRA A ORDOEZ DE GONZALEZ ALICIA, MEDIANTE ESCRITURA 4442 DE 21-10-1974 DE LA NOTARIA 2 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 14-01-1975. -----

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) KR 17 G PT # 14 D - 41 DE LA URBANIZACION CIUADELA VILLAMIL - EDIFICIO MULTIFAMILIAR PELAYO - PROPIEDAD HORIZONTAL - SEGUNDO PISO - APARTAMENTO 201

DETERMINACION DEL INMUEBLE: APARTAMENTO

DESTINACION ECONOMICA:

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

300 - 303043

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 20-10-2022 Radicación: 2022-300-6-41153

Doc: ESCRITURA 2807 DEL 04-10-2022 NOTARIA SEGUNDA DE FLORIDABLANCA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL (LEY 675 DE 2001)

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

A: PELAYO MUÑOZ GLORIA LUCIA - CC 28272330

X

A: PELAYO MUÑOZ YANETH - CC 28272356

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 18-11-2022 Radicación: 2022-300-6-45567

Doc: ESCRITURA 3067 DEL 02-11-2022 NOTARIA SEGUNDA DE FLORIDABLANCA

VALOR ACTO: \$40,000,000

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

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

DE: PELAYO MUÑOZ GLORIA LUCIA

C.C.28272330

DE: PELAYO MUÑOZ YANETH

C.C28272356

A: ARISTIZABAL DUARTE JOSE LUIS

CC# 1095938280 X 100%



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

Certificado generado con el Pin No: 240621365496240631

Nro Matrícula: 300-463629

Pagina 4 TURNO: 2024-300-1-126318

Impreso el 21 de Junio de 2024 a las 10:31:27 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 003 Fecha: 13-06-2023 Radicación: 2023-300-6-19512

Doc: ESCRITURA 1201 DEL 26-05-2023 NOTARIA PRIMERA DE FLORIDABLANCA

VALOR ACTO: \$40,500,000

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

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

DE: ARISTIZABAL DUARTE JOSE LUIS

CC# 1095938280

A: GONZALEZ QUIROGA ADELA

CC# 49653766 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *3*

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: 2024-300-1-126318

FECHA: 21-06-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

EDGAR GUILLERMO RODRIGUEZ BORRAY

REGISTRADOR PRINCIPAL