



QR validez del avalúo



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

Fecha del avalúo		Fecha de visita	06/08/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	URBANIZACION BELLAVISTA BALCONES DE ORIENTE 1 ETAPA SECT A APTO 304 C TORRE 8		
Barrio	Bellavista		
Ciudad	Floridablanca		
Departamento	Santander		
Propietario	RAFAEL FELIPE GOMEZ URIBE		

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: ANA DE DIOS DURAN CORDOBA

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 **RAFAEL FELIPE GOMEZ URIBE** ubicado en la URBANIZACION BELLAVISTA BALCONES DE ORIENTE 1 ETAPA SECT A APTO 304 C TORRE 8 Bellavista, 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 \$53,690,099.61 pesos m/cte (Cincuenta y tres millones seiscientos noventa mil noventa y nueve).

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 Privada	Apto 304	17.43	M2	\$3,080,327.00	100.00%	\$53,690,099.61
TOTALES					100%	\$53,690,099
Valor en letras Cincuenta y tres millones seiscientos noventa mil noventa y nueve 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	0	Valor del avalúo en UVR	53,690,099.00
Proporcional	0	53,690,099	Valor asegurable	53,690,099
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía	Favorable			
Observación calificación	El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. La agrupación es abierta, no es cerrada, no existe portería común o cerramiento, se identifican por número de la torre y apartamento.			
Observación	<b>General:</b> El inmueble objeto de avalúo es el apartamento 304 C Torre 8, ubicado en la Urbanización Bellavista Etapa I Sector A del municipio de Floridablanca, departamento de Santander. <b>Jurídica:</b> La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. <b>Garaje:</b> El inmueble no cuenta con garaje. <b>Entorno:</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>Propiedad horizontal:</b> Escritura: 1098, Fecha escritura: 16/08/1982, Notaría escritura: Quinta , Ciudad escritura: Bucaramanga, Administración: No Aplica, Total unidades: 20, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 0. La agrupación es abierta, no es cerrada, no existe portería común o cerramiento, se identifican por número de la torre y			

apartamento.

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

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

Código	LRCAJA-28083094	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	ANA DE DIOS DURAN CORDOBA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	28083094	Teléfono	317544333
Email	gestion@faibermedina.com				
Datos del propietario:					
Propietario	RAFAEL FELIPE GOMEZ URIBE				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1098693707	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	URBANIZACION BELLAVISTA BALCONES DE ORIENTE 1 ETAPA SECT A APTO 304 C TORRE 8				
Conjunto	Urbanización Bellavista Balcones del Oriente				
Ciudad	Floridablanca	Departamento	Santander	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	Bellavista	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interes Prioritario	Sometido a PH	Si
Observación	El inmueble objeto de avalúo es el apartamento 304 C Torre 8, ubicado en la Urbanización Bellavista Etapa I Sector A del municipio de Floridablanca, departamento de Santander.				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	304																				
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 <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.																						
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>17.43</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>17.43</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	17.43	AREA PRIVADA	M2	17.43	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA</td><td>M2</td><td>17.0</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>PESOS</td><td>\$11.411.000</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA	M2	17.0	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$11.411.000
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																					
AREA CONSTRUIDA	M2	17.43																					
AREA PRIVADA	M2	17.43																					
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																					
AREA	M2	17.0																					
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$11.411.000																					
<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>17.43</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	17.43	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>17.43</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	17.43						
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																					
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	17.43																					
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																					
AREA PRIVADA VALORADA	M2	17.43																					
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:	<b>Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal:</b> Escritura 1098 DEL 16-08-1982 NOTARIA 5 DE BUCARAMANGA <b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:</b> Acuerdo 35 DEL 24 DE SEPTIEMBRE De 2018																						

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
751	EscrituraDePropiedad	18/03/2022	Sexta	Bucaramanga

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
300-96446	31/07/2024	1,97	6827601020310014 2901	APTO. 304-C TORRE 8

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 no cuenta con garaje.
-------------	-----------------------------------

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBILAMIENTO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	NO	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	NO	Arborizacion	SI	
Alcantarillado	SI	NO	Alamedas	NO	
Gas	SI	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	1098		Fecha escritura	16/08/1982	
Notaria escritura	Quinta		Ciudad escritura	Bucaramanga	
Valor administración	No Aplica	Total unidades	20	Terraza comunal	No
Ubicación	Apartamento Exterior	# Pisos edificio	5	Porteria	Si
Horario vigilancia	0 horas	Tanque	Si	Cancha	No
Zonas verdes	No	Shut	No	Citófono	No
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No



<b>Club</b>	No	<b>Bomba eyectora</b>	No	<b>Gimnasio</b>	No
<b>Bicicletero</b>	No	<b>Garaje visitante</b>	No	<b>Golfito</b>	No
<b>Calefacción</b>	No	<b>Planta eléctrica</b>	No	<b>Jardín infantil</b>	No
<b>Piscinas</b>	No	<b>Ascensores</b>	Si	<b>#Ascensores</b>	0
<b>#Sotanos</b>	0				
<b>Observación</b>	Escritura: 1098, Fecha escritura: 16/08/1982, Notaría escritura: Quinta , Ciudad escritura: Bucaramanga, Administración: No Aplica, Total unidades: 20, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 0. La agrupación es abierta, no es cerrada, no existe portería común o cerramiento, se identifican por número de la torre y apartamento.				

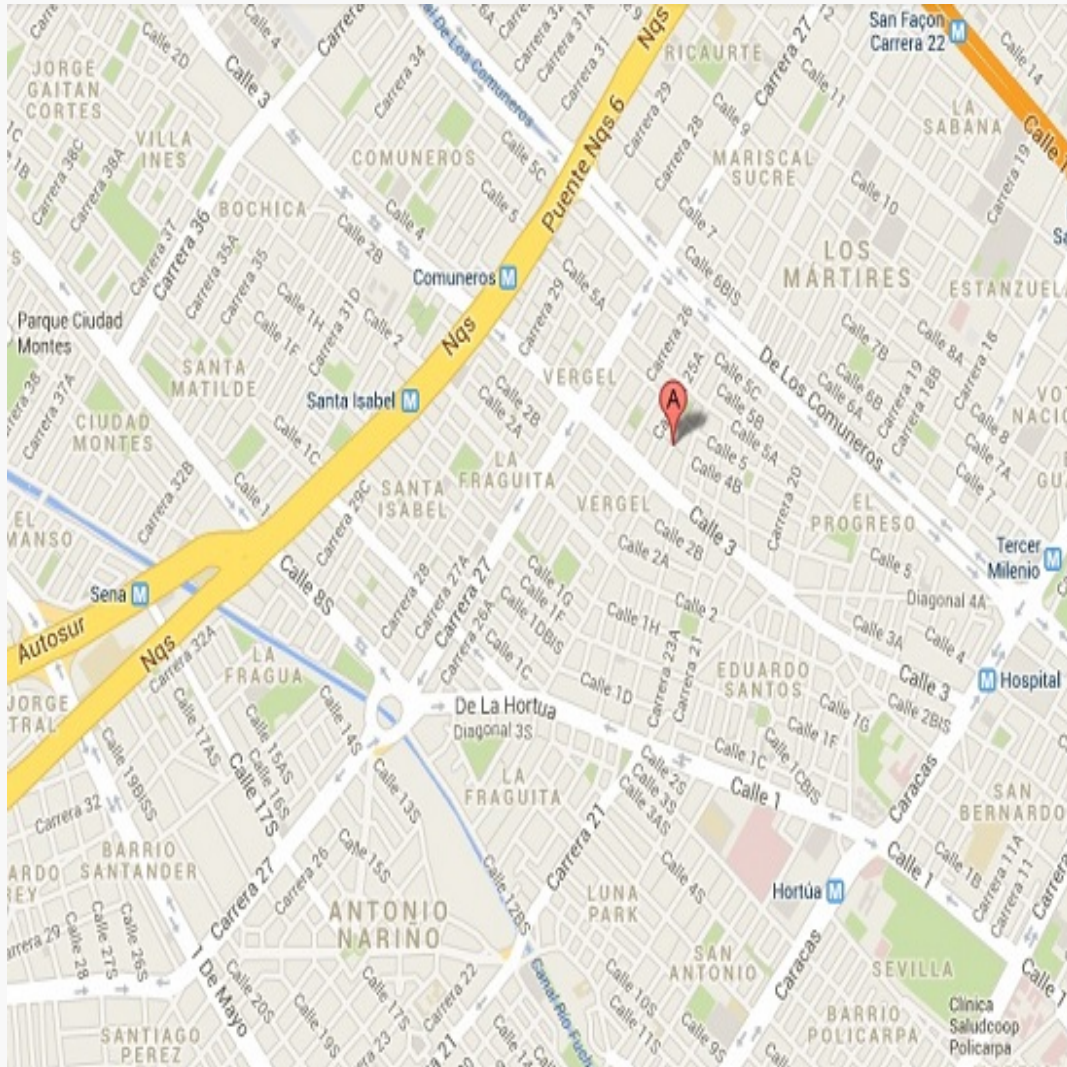
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Porticos:Vigas_ Columnas		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado	Otro tipologia vivienda	
Año construcción	1982	Edad Inmueble	42 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.				

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

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

	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:** URBANIZACION BELLAVISTA BALCONES DE ORIENTE 1 ETAPA SECT A APTO 304 C  
TORRE 8 | Bellavista | Floridablanca | Santander



**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 7.0743479907417965  
GEOGRAFICAS : 7° 4' 27.6522''

**LONGITUD**

MAGNA SIRGAS: -73.09791891669835  
GEOGRAFICAS : 73° 5' 52.5084''

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Mismo Conjunto	4	\$120,000,000	0.97	\$116,400,000	0	\$	0	\$	\$2,771,428.57	786-8754
2	Mismo Conjunto	1	\$120,000,000	0.97	\$116,400,000	0	\$	0	\$	\$2,771,428.57	786-8754
3	Mismo Conjunto	1	\$125,000,000	0.97	\$121,250,000	0	\$	0	\$	\$2,886,904.76	786-8754
4	Mismo Conjunto	3	\$120,000,000	0.97	\$116,400,000	0	\$	0	\$	\$2,771,428.57	786-8754
Del inmueble		304		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	42	42	42	1.0	1.0	1.0	1.10	1.0	1.1	\$3,048,571.43
2	42	42	42	1.0	1.0	1.0	1.10	1.0	1.1	\$3,048,571.43
3	42	42	42	1.0	1.0	1.0	1.10	1.0	1.1	\$3,175,595.24
4	42	42	42	1.0	1.0	1.0	1.10	1.0	1.1	\$3,048,571.43
	42 años									
									PROMEDIO	\$3,080,327.38
									DESV. STANDAR	\$63,511.91
									COEF. VARIACION	2.06%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,143,839.29	TOTAL	\$54,797,118.78
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,016,815.48	TOTAL	\$52,583,093.77
VALOR TOTAL	\$53,690,099.61			

Observaciones:			
Enlaces:			
1- <a href="https://casas.trovit.com.co/listing/venta-de-apartamento-en-altos-de-bellavista.62123a90-b2fe-1028-Rfed-eb8934fa70c?email=chiko2211%40hotmail.com">https://casas.trovit.com.co/listing/venta-de-apartamento-en-altos-de-bellavista.62123a90-b2fe-1028-Rfed-eb8934fa70c?email=chiko2211%40hotmail.com</a>	2- <a href="https://casas.mitula.com.co/adclickdetail/mitula-CO-7840011687693533489?search_terms=apartamentos-bellavista-floridablanca&amp;page=1&amp;pos=14&amp;l_sec=1&amp;l_or=2&amp;l_pvid=50bb9365-ae11-4851-85a6-437a08b89f7&amp;clickin=false&amp;type=trafficng/venta-excelente-apartamento-primer-piso-altos-de-bellavista.01912034-4946-7636-8384-1e99bb88475a">https://casas.mitula.com.co/adclickdetail/mitula-CO-7840011687693533489?search_terms=apartamentos-bellavista-floridablanca&amp;page=1&amp;pos=14&amp;l_sec=1&amp;l_or=2&amp;l_pvid=50bb9365-ae11-4851-85a6-437a08b89f7&amp;clickin=false&amp;type=trafficng/venta-excelente-apartamento-primer-piso-altos-de-bellavista.01912034-4946-7636-8384-1e99bb88475a</a>	3- <a href="https://casas.trovit.com.co/listing/se-vende-apartamento-en-el-barrio-bella-vista-floridablanca-sanander.69e1f824-9173-393e-bca8-0bfc4495a6a8">https://casas.trovit.com.co/listing/se-vende-apartamento-en-el-barrio-bella-vista-floridablanca-sanander.69e1f824-9173-393e-bca8-0bfc4495a6a8</a>	4- <a href="https://casas.trovit.com.co/listing/bellavista-segundo-piso-torre-14.0190ecad-35a2-7cc9-ac02-ade0b79c6220">https://casas.trovit.com.co/listing/bellavista-segundo-piso-torre-14.0190ecad-35a2-7cc9-ac02-ade0b79c6220</a>

Plano

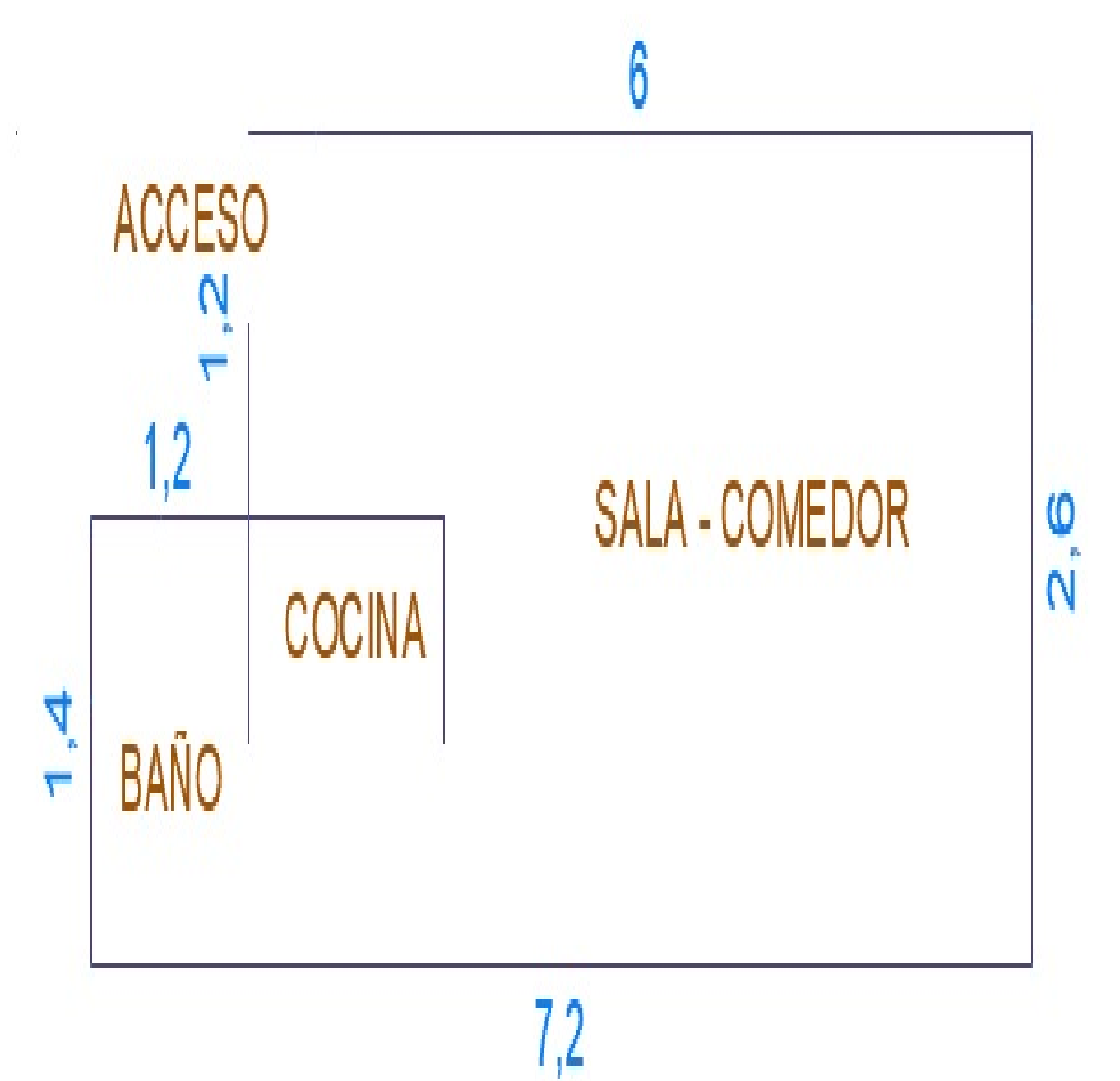




Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura





Nomenclatura



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



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-28083094**



PIN de Validación: se2d0a57



https://www.raa.org.co



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) EDINSON RICARDO ESCOBAR GÁFARO se encuentra actualizado y cuenta 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: se2d0a57



#### 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: ae2d0a57



#### 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

Régimen  
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

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 10 Semovientes y Animales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
26 Feb 2020

Régimen  
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

Régimen  
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: se2d0a57



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.



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: ae2d0a57



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

ae2d0a57

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Agosto del 2021, 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: 240731465098343728**

**Nro Matrícula: 300-96446**

Pagina 1 TURNO: 2024-300-1-153977

Impreso el 31 de Julio de 2024 a las 05:20:44 PM

**"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: 19-08-1982 RADICACIÓN: 82-15189 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 01-01-1982

CODIGO CATASTRAL: **68276010203100142901**COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

APTO. 304-C TORRE 8: COEFICIENTE GENERAL: 0.1245 %; COEFICIENTE TORRE: 1.97 %; AREA PRIVADA: 17.43 M2; ALTURA LIBRE: 2.20 MTS., Y SUS LINDEROS SON: "POR EL NOR-OESTE, EN 7.30 MTS., CON ZONA VERDE COMUN EXTERIOR; POR EL SUR-ESTE, EN 6.00 MTS., CON EL APTO. 303-A TORRE 8 Y EN 1.30 MTS., CON HALL COMUN; POR EL NOR-ESTE, EN 1.51 MTS., CON ZONA COMUN EXTERIOR Y EN 1.06 MTS., CON HALL COMUN; POR EL SUR-OESTE, EN 2.57 MTS., CON ZONA VERDE COMUN EXTERIOR; POR EL CENIT, ENTREPISO COMUN DE POR MEDIO CON EL APTO. 404-C TORRE 8; Y POR EL NADIR, ENTREPISO COMUN DE POR MEDIO CON EL APTO. 204-C TORRE 8.-"

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

CON BASE EN LA MATRICULA 300-0069.614 - 300-0079.112 - 300-0088.460 Y 300-0096.298 "I.C. PREFABRICADOS LIMITADA" IDENTIFICO EL LOTE DE TERRENO QUE OCUPA EL EDIFICIO, MEDIANTE ESCRITURA NUMERO 1098 DE 16 DE AGOSTO DE 1.982 DE LA NOTARIA 5. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 19 IBIDEM. "I.C. PREFABRICADOS LIMITADA" ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION ASI: PARTE, POR COMPRA A PRADA V. DE GARCIA BENICIA, GARCIA PRADA MARIA DEL ROSARIO Y GARCIA PRADA JUAN DE JESUS, MEDIANTE ESCRITURA NUMERO 2666 DE 4 DE AGOSTO DE 1.981 DE LA NOTARIA 3. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 10 IBIDEM. Y PARTE POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN EL REMATE LLEVADO A CABO EN EL JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA, CONTRA GARCIA GARCIA MARTHA PATRICIA, GARCIA GARCIA JAVIER ENRIQUE, GARCIA GARCIA CARLOS AUGUSTO, GARCIA GARCIA OSCAR FERNANDO Y GARCIA GARCIA ERVING, MEDIANTE AUTO DE FECHA 3 DE DICIEMBRE DE 1.981, REGISTRADO EL 25 DE FEBRERO DE 1.982. POSTERIORMENTE POR ESCRITURA NUMERO 516 DE 22 DE FEBRERO DE 1.982 DE LA NOTARIA 3. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 25 IBIDEM, "I.C. PREFABRICADOS LIMITADA" HIZO ACLARACION RESPECTO DE LO ADQUIRIDO MEDIANTE LOS DOS PARRAFOS ANTERIORES. GARCIA GARCIA MARTHA PATRICIA, GARCIA GARCIA JAVIER ENRIQUE, GARCIA GARCIA CARLOS AUGUSTO, GARCIA GARCIA OSCAR FERNANDO Y GARCIA GARCIA ERWIG ALONSO, ADQUIRIERON SUS CUOTAS POR ADJUDICACION QUE SE LES HIZO EN EL JUICIO DE SUCESION DE GARCIA PRADA RODOLFO, MEDIANTE SENTENCIA DE 13 DE FEBRERO DE 1.974, DEL JUZGADO 5. CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 17 DE SEPTIEMBRE DE 1974. PRADA V. DE GARCIA BENICIA, GARCIA PRADA MARIA DEL ROSARIO, GARCIA PRADA JUAN DE JESUS Y EL CAUSANTE GARCIA PRADA RODOLFO, ADQUIRIERON EN UN GLOBO MAYOR, DE CONFORMIDAD CON LOS SIGUIENTES TITULOS: 1).- EN EL JUICIO DE SUCESION DE GARCIA AURELIO, DECIDIDO EN EL JUZGADO PRIMERO CIVIL DE ESTE CIRCUITO, REGISTRADO EL 20 DE JUNIO DE 1940, EN EL LIBRO DE CAUSAS MORTUORIAS, PARTIDA 21, FOLIOS 131 A 139, Y PROTOCOLIZADO EN LA NOTARIA 1. DE BUCARAMANGA, EL 26 DE OCTUBRE DE 1.940, BAJO ESCRITURA # 1411, FUE INVENTARIADO EL GLOBO DE TERRENO DENOMINADO "LA PENINSULA" CON UN AVALUO DE \$ 30.000.00 Y ADJUDICADO, ASI: A LA CONYUGE SOBREVIVIENTE PRADA V. DE GARCIA BENICIA UNA CUOTA DE \$ 18.000.00 M/L., Y A LOS HEREDEROS GARCIA PRADA JUAN DE JESUS, GARCIA PRADA RODOLFO Y GARCIA PRADA MARIA DEL ROSARIO, SENDAS CUOTAS DE \$ 4.000.00 M/L., 2).- MEDIANTE ESCRITURA # 2025 DE 2 DE SEPTIEMBRE DE 1.949, DE LA NOTARIA 1. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 12 DEL MISMO MES, EN EL LIBRO 1. TOMO II IMPAR, PARTIDA 617, GARCIA PRADA RODOLFO VENDIO SU CUOTA PARTE EN ESTE GLOBO A GARCIA PRADA JUAN, POSTERIORMENTE MEDIANTE ESCRITURA # 2868 DE 7 DE OCTUBRE DE 1955 DE LA NOTARIA 2. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 2 DE NOVIEMBRE DEL MISMO AÑO, EN EL LIBRO 1. TOMO II PAR, PARTIDA 532, GARCIA PRADA JUAN VENDIO ESA CUOTA A GARCIA PRADA RODOLFO. 3).- MEDIANTE ESCRITURA # 515 DE 27 DE FEBRERO DE 1964 DE LA NOTARIA 3. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 25 DE MARZO DEL MISMO AÑO, EN EL LIBRO 1. IMPAR, PARTIDA 666, PRADA V. DE GARCIA BENICIA, GARCIA PRADA RODOLFO, GARCIA PRADA JUAN DE JESUS Y GARCIA PRADA MARIA DEL ROSARIO, EFECTUARON LA LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD, POSTERIORMENTE, MEDIANTE ESCRITURA # 1665 DE 13 DE JUNIO DE 1967 DE LA NOTARIA





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

Certificado generado con el Pin No: 240731465098343728 Nro Matrícula: 300-96446  
Pagina 2 TURNO: 2024-300-1-153977

Impreso el 31 de Julio de 2024 a las 05:20:44 PM  
"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  
3. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 21 DEL MISMO MES, EN EL LIBRO 1. TOMO II C., PARTIDA 720, DE COMUN ACUERDO, DECLARARON RESUELTO Y SIN VALOR NI EFECTO ALGUNO, EL CONTRATO DE PARTICION CONTENIDO EN LA MENCIONADA ESCRITURA # 515 DE 27 DE FEBRERO DE 1.964 DE LA NOTARIA 3. DE BUCARAMANGA, 4).- BAJO ESCRITURA \$ 95 DE 18 DE ENERO DE 1.967 DE LA NOTARIA 1. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 24 DE ENERO DEL MISMO AÑO, EN EL LIBRO II TOMO 1. PROT., PARTIDA 44, QUEDARON PROTOCOLIZADAS LAS DECLARACIONES RENDIDAS EN EL JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA, CON EL OBJETO DE ACREDITAR QUE A EXPENSAS DE MONCADA ALVAREZ JUAN OVIDIO, FUERON LEVANTADAS UNAS MEJORAS. 5).- POR MEDIO DE LA CITADA ESCRITURA # 95 DE 18 DE ENERO DE 1.967 DE LA NOTARIA 1. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA TAMBIEN EL 24 DEL MISMO MES, EN EL LIBRO 1. TOMO 1.º A., PARTIDA 57, MONCADA ALVAREZ JUAN OVIDIO, VENDIO ESAS MEJORAS A ROJAS OSPINA MARCO AURELIO. 6).- MEDIANTE ESCRITURA 2633 DE 5 DE AGOSTO DE 1968 DE LA NOTARIA 3. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 14 DE AGOSTO DEL MISMO AÑO EN EL LIBRO 1. TOMO III C PARTIDA 1496, ROJAS OSPINA MARCO AURELIO VENDIO LAS MENCIONADAS MEJORAS A ARGUELLO MARIA ELENA. 7).- MEDIANTE ESCRITURA # 750 DE 5 DE MARZO DE 1969 DE LA NOTARIA 3. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 7 DE ABRIL DEL MISMO AÑO, EN EL LIBRO 1. TOMO 1.C. PARTIDA 586, ARGUELLO MARIA ELENA VENDIO DICHAS MEJORAS A GARCIA PRADA JUAN, GARCIA PRADA RODOLFO Y GARCIA PRADA MARIA DEL ROSARIO.

DIRECCION DEL INMUEBLE  
Tipo Predio: URBANO  
1) UR BELLAVISTA BALCONES DE ORIENTE 1 ETAPA SECT A APTO 304 C TORRE 8

DETERMINACION DEL INMUEBLE:  
DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)  
300 - 96298

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 19-08-1982 Radicación: 15189  
Doc: ESCRITURA 1098 DEL 16-08-1982 NOTARIA 5 DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$0  
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 360 CONSTITUCION PROPIEDAD HORIZONTAL  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)  
A: "I.C. PREFABRICADOS LIMITADA" X  
A: "INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL" X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 13-01-1983 Radicación: 01116  
Doc: ESCRITURA 1995 DEL 21-12-1982 NOTARIA 5 DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$332,000  
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: I.C. PREFABRICADOS LTDA.  
DE: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL  
A: CACERES FLOREZ PEDRO JULIO X



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

Certificado generado con el Pin No: 240731465098343728

Nro Matrícula: 300-96446

Pagina 3 TURNO: 2024-300-1-153977

Impreso el 31 de Julio de 2024 a las 05:20:44 PM

"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: 13-01-1983 Radicación: 01116

Doc: ESCRITURA 1995 DEL 21-12-1982 NOTARIA 5 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 340 CONDICION

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

**A: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 13-01-1983 Radicación: 01116

Doc: ESCRITURA 1995 DEL 21-12-1982 NOTARIA 5 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$265,600

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA ABIERTA

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

DE: CACERES FLOREZ PEDRO JULIO

X

**A: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 13-01-1983 Radicación: 01116

Doc: ESCRITURA 1995 DEL 21-12-1982 NOTARIA 5 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 370 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

**A: HIJOS**

**A: SU ESPOSA**

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

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 30-03-1990 Radicación: 09954

Doc: ESCRITURA 798 DEL 22-03-1990 NOTARIA 5 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA ESCRITURA 1995 DE 21-12-82 Y CONDICION

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

DE: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

**A: CACERES FLOREZ PEDRO JULIO**

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 18-05-1990 Radicación: 15163

Doc: ESCRITURA 1020 DEL 02-05-1990 NOTARIA 6 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 770 CANCELACION PATRIMONIO DE FAMILIA ESCRITURA 1995 DE 21-12-82 NOTARIA 5. DE B/GA.

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

**A: SIN PERSONAS**



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

**Certificado generado con el Pin No: 240731465098343728**

**Nro Matrícula: 300-96446**

Pagina 4 TURNO: 2024-300-1-153977

Impreso el 31 de Julio de 2024 a las 05:20:44 PM

**"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 008** Fecha: 07-06-1990 Radicación: 17641

Doc: ESCRITURA 1320 DEL 05-06-1990 NOTARIA 6 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$300,000

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: CACERES FLOREZ PEDRO JULIO

**A: PARRA RUEDA JOSE OCTAVIO**

X

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 24-09-1991 Radicación: 36206

Doc: ESCRITURA 2238 DEL 12-09-1991 NOTARIA 6 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$593,000

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: PARRA RUEDA JOSE OCTAVIO

**A: ORTIZ RUEDA SILVA CRISTINA**

X

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 15-01-1992 Radicación: 1421

Doc: ESCRITURA 3182 DEL 20-12-1991 NOTARIA 6 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 111 RESOLUCION CONTRATO ESCRITURA 2238 DEL 12-09-91 NOTARIA 6. B/GA

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

DE: ORTIZ RUEDA SILVIA CRISTINA

**A: PARRA RUEDA JOSE OCTAVIO**

X

**ANOTACION: Nro 011** Fecha: 02-10-1992 Radicación: 37806

Doc: ESCRITURA 2271 DEL 25-09-1992 NOTARIA 6 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$753,000

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: PARRA RUEDA JOSE OCTAVIO

**A: ARTEAGA HECTOR HUGO**

X

**ANOTACION: Nro 012** Fecha: 21-09-1994 Radicación: 1994-45336

Doc: ESCRITURA 3182 DEL 16-09-1994 NOTARIA 6. DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$753,000

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: ARTEAGA HECTOR HUGO

CC# 5539334

**A: CORREA DE GAMBOA ADELMA**

CC# 29068398 X

**ANOTACION: Nro 013** Fecha: 20-01-1997 Radicación: 1997-300-6-3091



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA

## CERTIFICADO DE TRADICION

## MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240731465098343728

Nro Matrícula: 300-96446

Pagina 5 TURNO: 2024-300-1-153977

Impreso el 31 de Julio de 2024 a las 05:20:44 PM

**"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

Doc: OFICIO 4612 DEL 02-12-1996 VALORIZACION MUNI DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CANCELACION: 780 CANCELACION DE VALORIZACION RESOLUCION 001/96

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

DE: VALORIZACION MUNICIPAL

**ANOTACION: Nro 014** Fecha: 30-05-1997 Radicación: 1997-300-6-28746

Doc: ESCRITURA 671 DEL 07-03-1997 NOTARIA 6 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$5,000,000

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: CORREA DE GAMBOA ADELMA

CC# 29068398

**A: ORTIZ HERNANDEZ ELSA MARINA**

CC# 41397224 X

**ANOTACION: Nro 015** Fecha: 14-10-2003 Radicación: 2003-300-6-43995

Doc: ESCRITURA 1395 DEL 09-10-2003 NOTARIA UNICA DE FLORIDABLANCA

VALOR ACTO: \$3,286,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: ORTIZ HERNANDEZ ELSA MARINA

CC# 41397224

**A: ORTIZ HERNANDEZ JUAN JOSE**

CC# 5684430 X

**ANOTACION: Nro 016** Fecha: 24-02-2006 Radicación: 2006-300-6-7954

Doc: ESCRITURA 0281 DEL 20-02-2006 NOTARIA 1 DE FLORIDABLANCA

VALOR ACTO: \$4,500,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: ORTIZ HERNANDEZ JUAN JOSE

CC# 5684430

**A: MORENO FUENTES ZORAIDA**

CC# 37839266 X

**ANOTACION: Nro 017** Fecha: 30-03-2022 Radicación: 2022-300-6-13014

Doc: ESCRITURA 751 DEL 18-03-2022 NOTARIA SEXTA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$30,000,000

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: MORENO FUENTES ZORAIDA

CC# 37839266

**A: GOMEZ URIBE RAFAEL FELIPE**

CC# 1098693707 X

**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



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

**Certificado generado con el Pin No: 240731465098343728**

**Nro Matrícula: 300-96446**

Pagina 6 TURNO: 2024-300-1-153977

Impreso el 31 de Julio de 2024 a las 05:20:44 PM

**"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 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)

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2024-300-1-153977**

**FECHA: 31-07-2024**

**EXPEDIDO EN: BOGOTA**

**EDGAR GUILLERMO RODRIGUEZ BORRAY**  
**REGISTRADOR PRINCIPAL**

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