



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1098626046

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	SERGIO ARMANDO PRADA ORTIZ
NIT / C.C CLIENTE	1098626046
DIRECCIÓN	CL 61 # 3 - 91 CO LOS SAMANES SECT 4 APTO 204 B AGR 1 TORRE 5
SECTOR	Urbano Estrato 4
BARRIO	LOS SAMANES
CIUDAD	Bucaramanga
DEPARTAMENTO	Santander
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES
IDENTIFICACIÓN	63479382

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	19/09/2024
FECHA INFORME	20/09/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	38 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	CLAUDIA PATRICIA CASTANEDA ORTIZ				
NUM.	2.226 Escritura D	#NOTARIA	1	FECHA	14/09/2018
ESCRITURA	ePropiedad				
CIUDAD	Bucaramanga		DEPTO	Santander	
ESCRITURA					
CEDULA	68001010506210068901				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	S/I				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO RESIDENCIAL LOS SAMANES				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	S/I				

M. INMOB.	N°
300-142901	APTO 204 B AGR 1 TORRE 5

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: CALLE 61 NO 3-91 CONJUNTO RESIDENCIAL LOS SAMANES 4 APT 204B AGR1 TORRE 5

ACABADOS

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

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Semilnt	AlcServ.	1	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 190,291,826

VALOR ASEGURABLE \$ COP 190,291,826

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

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

NOMBRES Y FIRMAS

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

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.  
Nombre de la firma

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)



INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 1155 DEL 26-09-1986 NOTARIA 7 DE BUCARAMANGA  
Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: ACUERDO 011 DEL 21 DE MAYO DE 2014 POT BGA 2014-2027

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	70.84	AREA	M2	65
AREA PRIVADA	M2	65.19	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$100.261.000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	65.19	AREA PRIVADA VALORADA	M2	65.19

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 61 # 3 - 91 CO LOS SAMANES SECT 4 APTO 204 B AGR 1 TORRE 5 | LOS SAMANES | Bucaramanga | Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 1155, fecha: 26/09/1986, Notaría: 7 y ciudad: Bucaramanga.

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	mas de 500
Escolar	Bueno	mas de 500
Asistencial	Bueno	mas de 500
Estacionamientos	Bueno	0-100
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	0-100

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

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

Amoblamiento Urbano

Paradero: NO      Zonas verdes: Si      Arborización: SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada
Tipo	No Vis Fuera de Aglomeraciones o VIS Aglomeraciones
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	5
N° de Sótanos	0
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	62
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	Apartamento Exterior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Año de Construcción	1986

Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación, en el momento de la visita. 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.

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



### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APTO 204 B AGR 1 TORRE 5	65.19	M2	\$2,919,034.00	100.00%	\$190,291,826.46
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$190,291,826</b>
Valor en letras			Ciento noventa millones doscientos noventa y un mil ochocientos veintiséis Pesos Colombianos			

**TOTAL COMERCIAL \$190,291,826**

### OFERTA Y DEMANDA

<b>Tiempo esperado de comercialización (Meses):</b>	12
<b>Perspectivas de valoración:</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
<b>Comportamiento Oferta y Demanda:</b>	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.
<b>Actualidad edificadora:</b>	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

### SALVEDADES

**General:** Inmueble ubicado en: CALLE 61 NO 3-91 CONJUNTO RESIDENCIAL LOS SAMANES 4 APT 204B AGR1 TORRE 5

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

**Garaje:** El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito, qué se encuentre registrado en los documentos suministrados. La copropiedad cuenta con garajes comunales, de acuerdo a información verbal entregada en visita.

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

**Propiedad horizontal:** Escritura: 1155, Fecha escritura: 26/09/1986, Notaría escritura: 7, Ciudad escritura: Bucaramanga, Ubicación: Apartamento Exterior, Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Citófono: Si, Garaje visitante: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Cuarto servicio: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

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

**-NOTA DE LIQUIDACIÓN:** Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.

### EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	SAMANES VI		\$200,000,000	0.95	\$190,000,000	0	\$0	0	\$0	\$3,064,516.13	https://casas.trovit.com.co/listing/apartamento-en-venta.1uH_111Yk11c
2	REAL DE MINAS	5	\$185,000,000	0.97	\$179,450,000	0	\$0	0	\$0	\$2,760,769.23	607 6836493
3	SAMANES V		\$230,000,000	0.95	\$218,500,000	0	\$0	0	\$0	\$3,034,722.22	https://casas.trovit.com.co/listing/apartamento-en-venta.1d1Nb1F183L
4	SAMANES I	5	\$180,000,000	0.97	\$174,600,000	0	\$0	0	\$0	\$2,816,129.03	3164719559
Del inmueble		2		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	35	62	62	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,064,516.13
2	30	65	65	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,760,769.23
3	35	72	72	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,034,722.22
4	37	62	62	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,816,129.03
	38 años									
									PROMEDIO	\$2,919,034.15
									DESV. STANDAR	\$152,955.31
									COEF. VARIACION	5.24%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,071,989.47	TOTAL	\$200,262,993.35
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,766,078.84	TOTAL	\$180,320,679.45
VALOR TOTAL	\$190,291,826.46			

Observaciones:

Enlaces:

1.-https://casas.trovit.com.co/listing/apartamento-en-venta.1uH\_111Yk11c

2.-https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/10884037

3.-https://casas.trovit.com.co/listing/apartamento-en-venta.1d1Nb1F183L

4.-https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/191216321



UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CL 61 # 3 - 91 CO LOS SAMANES SECT 4 APTO 204 B AGR 1  
TORRE 5 | LOS SAMANES | Bucaramanga | Santander

COORDENADAS (DD)

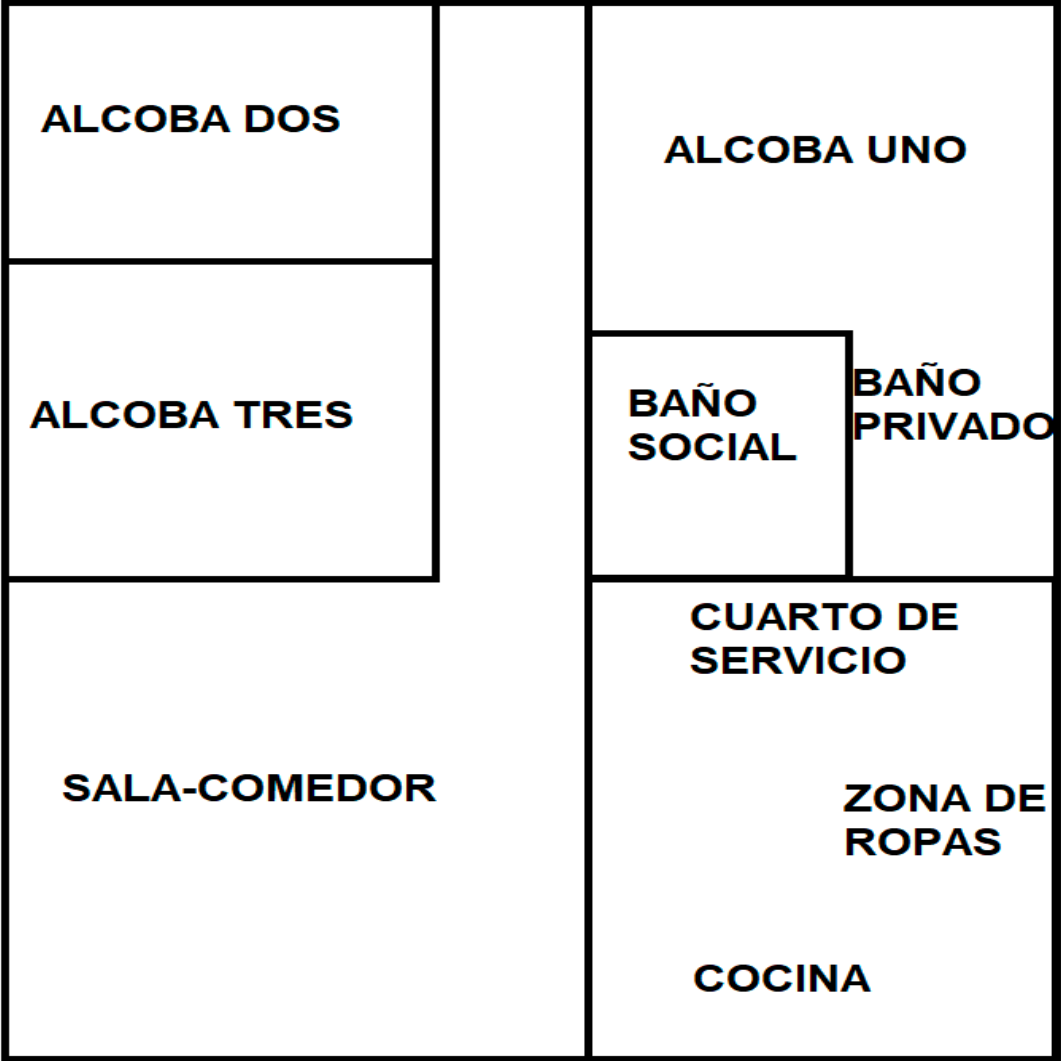
Latitud: 7.101926  
Longitud:-73.126462

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 7° 6´ 6.933´´  
Longitud:73° 7´ 35.2632´´



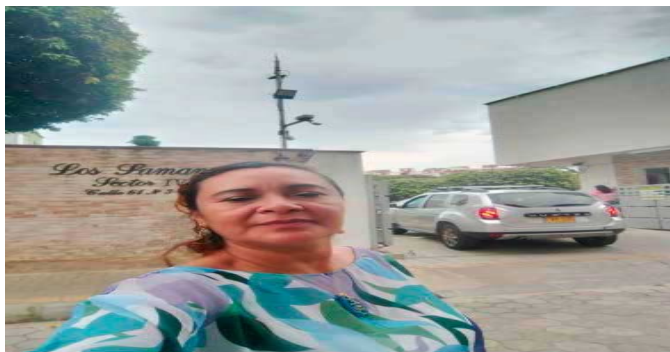
PLANO DE DISTRIBUCIÓN





## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



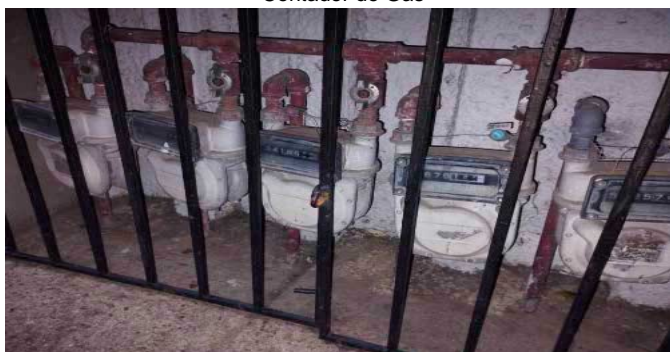
Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



## FOTOS General

Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1





## FOTOS General

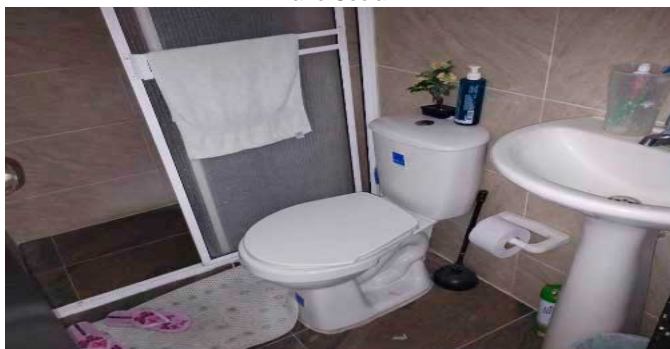
Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Habitación de Servicio



Garajes Comunes-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ





**CRUCE CARTOGRÁFICO****Areas o Documentos**

**CALLE 61 NUMERO 3-91 DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA,** El  
apartamento consta de: salón-comedor, cocina, ropas, tres alcobas, dos baños,  
alcoba de servicio o vestier, cuenta con un área privada de 70.84 metros cuadrados  
aproximadamente y un área privada descontando muros de 65.19 metros  
cuadrados, altura libre de 2.20 metros lineales, cuyos linderos son: Apartamento Tipo  
B, partiendo del punto 1 y en dirección a la sala, siguiendo el sentido de las  
manecillas del reloj Hasta encontrar el punto 32 y cerrando el polígono en el punto 1  
los linderos de los apartamentos descritos en longitudes aproximadas son: del punto  
1 al punto 2, en 7.15 metros; del 2 al 3 en 3.03 metros, del punto 3 al 4 en 4.24  
metros; del 4 al 5, 1.98 metros; del 5 al 6, 0.08 metros; del 6 al 7, 1.90 metros; del 7  
al 8 2.76 metros; del 8 al 9, 2.70 metros; del 9 al 10, 2.84 metros; del 10 al 11, 0.08  
metros; del 11 al 12, 2.84 metros; del 12 al 13, 2.70 metros; del 13 al 14, 3.30  
metros; del 14 al 15, 1.82 metros; del 15 al 16, 0.60 metros; del 16 al 17, 0.80  
metros; del 17 al 18, 1.28 metros; del 18 al 19, 0.08 metros; del 19 al 20, 0.60

## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

**ABREVIACIONES: Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR --- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Eta**

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

**El valuador confirma que:** el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. --- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** --- No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El avaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar 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-1098626046





PIN de Validación: af7b0a87



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



## Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

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

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

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción  
05 Feb 2019

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción  
05 Feb 2019

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción  
23 Dic 2021

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: af7b0a87



#### Categoría 4 Obras de Infraestructura

##### Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción  
**05 Feb 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 6 Inmuebles Especiales

##### Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción  
**05 Feb 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

##### Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
**05 Feb 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**05 Feb 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: af7b0a87



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



## Categoría 10 Semovientes y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**05 Feb 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

### Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción  
**23 Dic 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 12 Intangibles

### Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción  
**23 Dic 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 13 Intangibles Especiales

### Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción  
**23 Dic 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

Los datos de contacto del Avaluador son:





PIN de Validación: af7b0a87



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



Ciudad: FLORIDABLANCA, SANTANDER

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

Teléfono: 3102444394

Correo Electrónico: marthaceci2233@gmail.com

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

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

Técnico laboral por competencias en Técnico en avalúos - Incatec

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

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

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



**PIN DE VALIDACIÓN**

**af7b0a87**

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 nueve (09) días del mes de Septiembre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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



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

**Certificado generado con el Pin No: 2409164934100671545**

**Nro Matrícula: 300-142901**

Pagina 1 TURNO: 2024-300-1-185078

Impreso el 16 de Septiembre de 2024 a las 10:10:39 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 06-10-1986 RADICACIÓN: 26206 CON: ESCRITURA DE: 26-09-1986

CODIGO CATASTRAL: **68001010506210068901**COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

SE ENCUENTRAN CONSIGNADOS EN LA ESCRITURA 1155 DE 26-09-86 NOTARIA 7. DE B/MANGA.

**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 N. 300-0136.457 - 300-0136.446 - 300-0136.456 - 300-0140.122 300-0142.173 MEDIANTE ESCRITURA # 760 DE 25 DE JULIO DE 1986, DE LA NOTARIA 7. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 21 DE AGOSTO DEL MISMO AÑO, FIDUCIARIA LA PREVISORA LIMITADA, EFECTUO LOTE. MEDIANTE LAS ESCRITURAS #S. 4861 DE 25 DE NOVIEMBRE DE 1985, DE LA NOTARIA 1. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 29 IBIDEM, Y 2579 DE 27 DE JUNIO DE 1986, DE LA NOTARIA 1. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 9 DE JULIO DEL MISMO AÑO, EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BUCARAMANGA-CIUDELA REAL DE MINAS, CONSTITUYO FIDEICOMISO A FAVOR DE LA SOCIEDAD FIDUCIARIA LA PREVISORA LIMITADA, SOBRE DOS LOTES DE TERRENO. GRAVAMEN: POR ESCRITURA # 1149 DE 10 DE JULIO DE 1986, DE LA NOTARIA 37 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 28 IBIDEM, LA SOCIEDAD FIDUCIARIA LA PREVISORA LIMITADA, CONSTITUYO HIPOTECA ABIERTA EQUIVALENTES A 220.111.8.329 UPAC, POR VALOR DE \$ 243.272.000.00 A FAVOR DE LA CORPORACION POPULAR DE AHORRO Y VIVIENDA-CORPAVI, SOBRE EL LOTE DE 11.238.14 METROS CUADRADOS. MEDIANTE ESCRITURA # 2579 DE 27 DE JUNIO DE 1986, DE LA NOTARIA 1. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 9 DE JULIO DEL MISMO AÑO, EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BUCARAMANGA-CIUDELA REAL DE MINAS LIMITADA, EFECTUO IDENTIFICACION SOBRE EL LOTE DE 1.560.80 METROS CUADRADOS. MEDIANTE ESCRITURA # 4212 DE 13 DE NOVIEMBRE DE 1985, DE LA NOTARIA 4. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 18 IBIDEM, EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BUCARAMANGA-CIUDELA REAL DE MINAS LIMITADA, EFECTUO UN LOTE. EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BUCARAMANGA-CIUDELA REAL DE MINAS LIMITADA, EFECTUO ENGLOBE DE VARIOS PREDIOS, MEDIANTE ESCRITURA # 4212 DE 13 DE NOVIEMBRE DE 1985, DE LA NOTARIA 4. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 18 IBIDEM. EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BUCARAMANGA-CIUDELA REAL DE MINAS LIMITADA, IDENTIFICO LOS LOTES INTEGRANTES DE DICHO GLOBO, ASI: UNO, POR ESCRITURA # 565 DE 8 DE NOVIEMBRE DE 1985, DE LA NOTARIA 7. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 13 IBIDEM. TRES, MEDIANTE ESCRITURA # 6097 DE 30 DE NOVIEMBRE DE 1983, DE LA NOTARIA 3. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 11 DE ENERO DE 1984. OTRO, MEDIANTE ESCRITURA # 2023 DE 19 DE DICIEMBRE DE 1983, DE LA NOTARIA 6. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 21 IBIDEM, Y DOS, MEDIANTE ESCRITURA # 566 DE 7 DE MARZO DE 1978, DE LA NOTARIA 1. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 13 IBIDEM. EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BUCARAMANGA-CIUDELA REAL DE MINAS LIMITADA, EFECTUO ENGLOBE DE VARIOS PREDIOS Y LOTE DEL MISMO, DEL CUAL HACEN PARTE LOS LOTES IDENTIFICADOS MEDIANTE ESCRITURA # 6097 DE 1983, POR ESCRITURA # 2922 DE 28 DE SEPTIEMBRE DE 1982, DE LA NOTARIA 1. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 29 IBIDEM, ESCRITURA ACLARADA, MEDIANTE LA ESCRITURA # 6097 DE 1983, ANTERIORMENTE CITADA. EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BUCARAMANGA-CIUDELA REAL DE MINAS LIMITADA, IDENTIFICO EL PREDIO CATASTRAL # 01-5-282-001 DE QUE HACE PARTE EL LOTE MATRICULADO MEDIANTE ESCRITURA # 966 DE 13 DE ABRIL DE 1977, DE LA NOTARIA 1. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 25 DEL MISMO MES, A LA PARTIDA 741 DEL LIBRO 1., TOMO 2. PAR A. ESTE PREDIO FUE SEGREGADO A SU VEZ, POR EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BUCARAMANGA-CIUDELA REAL DE MINAS LIMITADA, DEL GLOBO DE TERRENO UBICADO EN EL ANTIGUO AEROPUERTO GOMEZ NIO DE BUCARAMANGA, MEDIANTE LA DIVISION EFECTUADA POR ESCRITURA # 2369 DE 6 DE SEPTIEMBRE DE 1976, DE LA NOTARIA 1. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 13 DEL MISMO MES, A LA PARTIDA 1581 DEL LIBRO 1., TOMO 4. IMPAR A. EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BUCARAMANGA-CIUDELA REAL DE MINAS LIMITADA, ADQUIRIO EL GLOBO DE TERRENO QUE COMPRENDE EL AEROPUERTO GOMEZ NIO DE BUCARAMANGA, DE QUE HACE PARTE DEL PREDIO CATASTRAL 01-5-282-001 Y EL LOTE DE TERRENO CONTIGUO DISTINGUIDO EN EL



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

**Certificado generado con el Pin No: 2409164934100671545**

**Nro Matrícula: 300-142901**

Pagina 2 TURNO: 2024-300-1-185078

Impreso el 16 de Septiembre de 2024 a las 10:10:39 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

CATASTRO CON EL # 01-5-282-002, ASI: EL PRIMERO, POR APORTE DE SU SOCIO EMPRESAS PUBLICAS MUNICIPALES DE BUCARAMANGA, MEDIANTE ESCRITURA # 2470 DE 26 DE SEPTIEMBRE DE 1975, DE LA NOTARIA 1. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 6 DE NOVIEMBRE SIGUIENTE, A LA PARTIDA 2979 DEL LIBRO 1., TOMO 8. A, ESCRITURA ACLARADA, POR MEDIO DE LA # 1874 DE 28 DE JULIO DE 1976, DE LA NOTARIA 1. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 3 DE AGOSTO SIGUIENTE, A LA PARTIDA 1109 DEL LIBRO 1., TOMO 3. PAR B, Y EL SEGUNDO, POR COMPRA A ORTEGA VDA. DE PARRA MARINA, PARRA ORTEGA ARMANDO, PARRA ORTEGA ABELARDO Y PARRA ORTEGA HERNANDO, MEDIANTE ESCRITURA # 1290 DE 2 DE JUNIO DE 1976, DE LA NOTARIA 3. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 18 DEL MISMO MES, A LA PARTIDA 900 DEL LIBRO 1., TOMO 3. PAR A, ORTEGA VDA. DE PARRA MARINA, PARRA ORTEGA ABELARDO, PARRA ORTEGA HERNANDO Y PARRA ORTEGA ARMANDO, ADQUIRIERON ESTE TERRENO POR ADJUDICACION QUE SE LES HIZO EN EL PROCESO DE SUCESION DE PARRA ROJAS ABELARDO, DECIDIDO EN EL JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CTO. DE BUCARAMANGA, MEDIANTE SENTENCIA DE 16 DE JUNIO DE 1975, REGISTRADA EL 24 DE JULIO DE 1975, A LA PARTIDA 138 DEL LIBRO 1., TOMO 1. SUC., Y PROTOCOLIZADO EN LA NOTARIA 3. DE BUCARAMANGA, EL 10 DE MAYO DE 1976, BAJO ESCRITURA # 1026. PARRA ROJAS ABELARDO, ADQUIRIO ESTE TERRENO POR PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA DE DOMINIO, MEDIANTE SENTENCIA A SU FAVOR DE FECHA 25 DE JUNIO DE 1971, DEL JUZGADO 3. CIVIL DEL CTO. DE BUCARAMANGA, CONFIRMADA POR EL H. TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BUCARAMANGA, MEDIANTE PROVIDENCIA DE 26 DE OCTUBRE DE 1971, REGISTRADA EN ESTA OFICINA EL 14 DE MARZO DE 1972, A LA PARTIDA 231 DEL LIBRO 1., TOMO 1. D. EMPRESAS PUBLICAS MUNICIPALES DE BUCARAMANGA, ADQUIRIO EL GLOBO DE TERRENO QUE APORTO POR LA ESCRITURA # 2470 DE 1975, POR CESION QUE LE HIZO EL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA, MEDIANTE ESCRITURA # 2888 DE 26 DE AGOSTO DE 1975, DE LA NOTARIA 2. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 27 DEL MISMO MES, A LA PARTIDA 1409 DEL LIBRO 1., TOMO 4. B. MUNICIPIO DE BUCARAMANGA, LO HABIA ADQUIRIDO POR COMPRA A FONDO AERONAUTICO NACIONAL, MEDIANTE ESCRITURA # 500 DE 5 DE FEBRERO DE 1973, DE LA NOTARIA 3. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 3 DE MAYO SIGUIENTE, A LA PARTIDA 938 DEL LIBRO 1., TOMO 3. C, BAJO ESTA MISMA ESCRITURA # 500 DE 1973, QUEDO PROTOCOLIZADO SU PLANO. ESE GLOBO DE TERRENO ESTA INTEGRADO POR SIETE LOTES QUE LA NACION COLOMBIANA, HABIA ADQUIRIDO, ASI: PRIMER LOTE, POR COMPRA A ORDOEZ LUIS, ORDOEZ MARCOS, ORDOEZ MARIA LUISA, SERRANO ISAIAS, DIAZ FLORENTINO VDA. DE ORDOEZ MARIA, ORDOEZ H. HELIODORO, ORDOEZ MANUEL, ORDOEZ MIGUEL, ORDOEZ S. EVANGELINA Y ORDOEZ S. DE URIBE TRINIDAD, MEDIANTE ESCRITURA # 187 DE 11 DE FEBRERO DE 1936, DE LA NOTARIA 1. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 4 DE MARZO SIGUIENTE, A LA PARTIDA 152 DEL LIBRO 1., TOMO 1. IMPAR. SEGUNDO LOTE, POR COMPRA A PRADILLA BALBINO Y ORDOEZ DE PRADILLA BALBINA, MEDIANTE ESCRITURA # 923 DE 15 DE JULIO DE 1936, DE LA NOTARIA 1. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 28 IBIDEM, A LA PARTIDA 617 DEL LIBRO 1., TOMO 2. IMPAR. TERCER LOTE, POR COMPRA A CEPEDA ANA MERCEDES, MEDIANTE ESCRITURA # 1261 DE 10 DE OCTUBRE DE 1936, DE LA NOTARIA 1. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 2 DE NOVIEMBRE SIGUIENTE, A LA PARTIDA 879 DEL LIBRO 1., TOMO 2. IMPAR. CUARTO LOTE, INTEGRADO POR CINCO PORCIONES, POR COMPRA A ORDOEZ DE HINESTROZA HERMINIA E HINESTROZA LORENZO, ORDOEZ LOPEZ ALEJANDRO, ORDOEZ LOPEZ HERSILIA, ORDOEZ LUIS, A LOS ESPOSOS ORDOEZ DE VILLABONA LETICIA Y VILLABONA FELIX, A LOS ESPOSOS ORDOEZ DE RODRIGUEZ ANA ROSA Y RODRIGUEZ ERNESTO Y LOPEZ VDA. DE ORDOEZ MARIA LEONA, COMPRAS ESTAS MEDIANTE ESCRITURA # 1345 DE 30 DE OCTUBRE DE 1936, DE LA NOTARIA 1. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 12 DE NOVIEMBRE SIGUIENTE, A LA PARTIDA 908, DEL LIBRO 1., TOMO 2. IMPAR. QUINTO LOTE, POR COMPRA A PRADILLA BALBINO Y ORDOEZ DE PRADILLA BALBINA, MEDIANTE





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

Certificado generado con el Pin No: 2409164934100671545 Nro Matrícula: 300-142901  
Pagina 3 TURNO: 2024-300-1-185078

Impreso el 16 de Septiembre de 2024 a las 10:10:39 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

ESCRITURA # 91 DE 22 DE ENERO DE 1937, DE LA NOTARIA 1. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 10 DE FEBRERO SIGUIENTE, A LA PARTIDA 132, DEL LIBRO 1., TOMO 1. IMPAR. SEXTO LOTE, EN SUS VARIAS PORCIONES, ASI: UNA, POR COMPRA A LOS ESPOSOS PINZON PEDRO JULIO Y GONZALEZ DE PINZON MARIA DE LA CRUZ, OTRA, POR COMPRA A RINCON SIXTO Y RINCON JUAN, OTRA, POR COMPRA A ORDOVEZ MARCOS, OTRA, POR COMPRA A SARMIENTO SANTIAGO, ESTAS CUATRO (4) PORCIONES, MEDIANTE ESCRITURA #292 DE 22 DE FEBRERO DE 1937, DE LA NOTARIA 1. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 12 DE MARZO SIGUIENTE, A LAS PARTIDAS 258 DEL LIBRO 1., TOMO 1. PAR, Y 7 DEL LIBRO DUPLICADO, TOMO 1. Y SEPTIMO LOTE, POR COMPRA A ORTIZ LUIS, MEDIANTE ESCRITURA # 540 DE 10 DE ABRIL DE 1937, DE LA NOTARIA 1. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 26 IBIDEM, A LA PARTIDA 400 DEL LIBRO 1., TOMO 1. PAR. SE HIZO CONSTAR EN LA ESCRITURA # 500 DE 1973, RELACIONADA ANTERIORMENTE QUE EL TRADENTE O SEA FONDO AERONAUTICO NACIONAL, ES UN ESTABLECIMIENTO PUBLICO CON PERSONERIA JURIDICA QUE ANTES SE DENOMINO EMPRESA COLOMBIANA DE AERODROMOS (ECA) SUCESORA POR DECRETO DEL PATRIMONIO DE LA NACION.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO  
1) CL 61 # 3 - 91 CO LOS SAMANES SECT 4 APTO 204 B AGR 1 TORRE 5

DETERMINACION DEL INMUEBLE:  
DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)  
300 - 142173

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 29-09-1986 Radicación: 26206  
Doc: ESCRITURA 1155 DEL 26-09-1986 NOTARIA 7 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: FIDUCIARIA LA PREVISORA LIMITADA X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 24-12-1986 Radicación: 35324  
Doc: ESCRITURA 1576 DEL 22-12-1986 NOTARIA 7 DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$0  
ESPECIFICACION: OTRO: 999 ACLARACION ESCRITURA 1155 DE 26-09-86  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)  
A: FIDUCIARIA LA PREVISORA LIMITADA X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 06-01-1987 Radicación: 00277  
Doc: ESCRITURA 1576 DEL 22-12-1986 NOTARIA 7 DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$0  
ESPECIFICACION: OTRO: 999 MODIFICACION REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)  
A: FIDUCIARIA LA PREVISORA LIMITADA X



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

**Certificado generado con el Pin No: 2409164934100671545**

**Nro Matrícula: 300-142901**

Pagina 4 TURNO: 2024-300-1-185078

Impreso el 16 de Septiembre de 2024 a las 10:10:39 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 004** Fecha: 25-02-1987 Radicación: 05131

Doc: ESCRITURA 293 DEL 23-02-1987 NOTARIA 7 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$2,995,000

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: FIDUCIARIA LA PREVISORA LIMITADA

**A: DIAZ VIVIESCAS ELISA**

X

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 25-02-1987 Radicación: 05131

Doc: ESCRITURA 293 DEL 23-02-1987 NOTARIA 7 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$1,495,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA ABIERTA 1.117.7.402 UPAC

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

DE: DIAZ VIVIESCAS ELISA

X

**A: CORPORACION POPULAR DE AHORRO Y VIVIENDA "CORPAVI"**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 28-05-1987 Radicación: 15885

Doc: ESCRITURA 905 DEL 06-05-1987 NOTARIA 7 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: CANCELACION: 909 LIBERACION HIPOTECA ESC. 1149 DE 10-07-86

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

DE: CORPORACION POPULAR DE AHORRO Y VIVIENDA "CORPAVI"

**A: FIDUCIARIA LA PREVISORA LIMITADA**

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 29-01-1992 Radicación: 3326

Doc: ESCRITURA 3994 DEL 17-12-1991 NOTARIA 2 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 902 REFORMA Y ADICION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CON AUTORIZACION DE VALORIZACION OFICIO # 0460 DE 28-01-92 (LOTE # 4 Y LOTE # 5 BIENES COMUNES)

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

**A: FIDUCIARIA LA PREVISORA LIMITADA**

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 17-05-2000 Radicación: 2000-300-6-20232

Doc: ESCRITURA 1956 DEL 11-05-2000 NOTARIA 7 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$1,495,000

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA ESCRITURA 293 DE 23-02-87

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

DE: CORPORACION POPULAR DE AHORRO Y VIVIENDA CORPAVI ANTES, HOY BANCO COLPATRIA RED MULTIBANCA COLPATRIA S.A.

**A: DAIZ VIRVIESCAS ELISA**



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

**Certificado generado con el Pin No: 2409164934100671545**

**Nro Matrícula: 300-142901**

Pagina 5 TURNO: 2024-300-1-185078

Impreso el 16 de Septiembre de 2024 a las 10:10:39 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 009** Fecha: 03-05-2006 Radicación: 2006-300-6-18452

Doc: ESCRITURA 1778 DEL 02-05-2006 NOTARIA 5 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$24,210,000

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: DIAZ VIRVIESCAS ELISA

CC# 28175723

**A: GAMBOA JIMENEZ MARLENE**

**CC# 37829778 X**

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 09-01-2014 Radicación: 2014-300-6-683

Doc: ESCRITURA 9786 DEL 20-12-2013 NOTARIA SEPTIMA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$80,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: GAMBOA JIMENEZ MARLENE

CC# 37829778

**A: RINCON GUTIERREZ IVAN**

**CC# 91245182 X**

**ANOTACION: Nro 011** Fecha: 29-08-2014 Radicación: 2014-300-6-32620

Doc: ESCRITURA 4289 DEL 26-08-2014 NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$80,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: RINCON GUTIERREZ IVAN

CC# 91245182

**A: CASTAÑEDA ORTIZ CLAUDIA PATRICIA**

**CC# 63513336 X**

**A: PRADA ORTIZ SERGIO ARMANDO**

**CC# 1098626046 X**

**ANOTACION: Nro 012** Fecha: 18-09-2018 Radicación: 2018-300-6-36589

Doc: ESCRITURA 2226 DEL 14-09-2018 NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$40,000,000

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA

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

DE: PRADA ORTIZ SERGIO ARMANDO

CC# 1098626046

**A: CASTAÑEDA ORTIZ CLAUDIA PATRICIA**

**CC# 63513336 X 50%**

**ANOTACION: Nro 013** Fecha: 27-02-2023 Radicación: 2023-300-6-6588

Doc: ESCRITURA 1934 DEL 30-12-2022 NOTARIA ONCE DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL SE ACOGE A LA LEY 675 DE 2001

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

**A: CONJUNTO RESIDENCIAL SAMANES SECTOR CUATRO - PROPIEDAD HORIZONTAL - NIT 800022290-6**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*13\***





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

Certificado generado con el Pin No: 2409164934100671545 Nro Matrícula: 300-142901  
Pagina 6 TURNO: 2024-300-1-185078

Impreso el 16 de Septiembre de 2024 a las 10:10:39 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

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2010-300-3-505 Fecha: 14-11-2010  
SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R  
(CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-300-1-185078 FECHA: 16-09-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

EDGAR GUILLERMO RODRIGUEZ BORRAY  
REGISTRADOR PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública