



QR validez del avalúo



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



Fecha del avalúo		Fecha de visita	08/01/2025
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	CALLE 105 # 21-91/21-93		
Barrio	PROVENZA		
Ciudad	Bucaramanga		
Departamento	Santander		
Propietario	CREACIONES HENAR LTDA.		
Referencia cliente:			
Nombre/razón social	CREACIONES HENAR SAS		
Nit/CC	800064404		
Garantía	79200000602		

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

**GRUPO BANCOLOMBIA S.A.**

Avalúo solicitado por: CREACIONES HENAR SAS

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **CREACIONES HENAR LTDA.** ubicado en la CALLE 105 # 21-91/21-93 PROVENZA, de la ciudad de Bucaramanga.

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

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$1,013,614,080.50 pesos m/cte (Mil trece millones seiscientos catorce mil ochenta).

Atentamente,

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

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno		161	M2	\$1,794,595.00	28.50%	\$288,929,795.00
Area Construida	SOTANO	140	M2	\$1,075,224.00	14.85%	\$150,531,360.00
Area Construida	PISO 1	112.70	M2	\$1,657,007.00	18.42%	\$186,744,688.90
Area Construida	PISO 2	116.90	M2	\$1,657,007.00	19.11%	\$193,704,118.30
Area Construida	PISO 3	116.90	M2	\$1,657,007.00	19.11%	\$193,704,118.30
TOTALES					100%	\$1,013,614,080

Valor en letras  
Mil trece millones seiscientos catorce mil ochenta Pesos Colombianos

Perito actuante

MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES  
RAANro: AVAL-63479382 C.C: 63479382  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-01-15 09:32:00

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	359.7374
Integral	8,185,870	2,075,473	Valor del avalúo en UVR	2,817,649.99
Proporcional	288,929,795	1,013,614,080	Valor asegurable	1,013,614,080
% valor proporcional	28.504911328	71.495088672	Tiempo esperado comercialización	18
Calificación garantía	Favorable			
Observación calificación	El inmueble es FAVORABLE para GRUPO BANCOLOMBIA S.A. Mantenimiento.			
Observación	General: Inmueble ubicado en: CALLE 105 # 21-91/21-93			
	-NOTA DE LIQUIDACIÓN:Área de terreno: Se liquidó en el presente informe, área de terreno registrada en documentos jurídicos. Área construida: Se liquida el presente informe, con el criterio de la normatividad actual y vigente municipal, la cual sería el marco de referencia en el momento de legalización de áreas construidas, ya que no se aporta, ni se registra en escritura o certificado dichas áreas. En su momento se solicitó licencia, la cual no aportaron, y suministran plano, pero estos no se encuentran sellados con aprobación de			

licencia. Se registra en inspección: 470.39 m<sup>2</sup> aproximados, válidos por norma: 346.50 m<sup>2</sup>, existe una diferencia de 123.89 m<sup>2</sup> los cuales corresponden aproximadamente 205.286.598. PARA UN TOTAL DE 1218.900.679 DE PESOS. El avalúo es susceptible a cambios de valor si se suministra documentos donde se legalice el área total construida.



Código	CO_PRG_2024_4419972	Propósito	Mantenimiento	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	890903938-8	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	CREACIONES HENAR SAS				
Tipo identificación	NIT.	Documento	800064404	Teléfono	
Email					
Referencia cliente:					
Nombre/razón social	CREACIONES HENAR SAS				
Nit/CC	800064404				
Garantía	79200000602				
Datos del propietario:					
Propietario	CREACIONES HENAR LTDA.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	800064404	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CALLE 105 # 21-91/21-93				
Conjunto	NO APLICA				
Ciudad	Bucaramanga	Departamento	Santander	Estrato	4
Sector	Urbano	Barrio	PROVENZA	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Edificio	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	No
Observación	Inmueble ubicado en: CALLE 105 # 21-91/21-93				

Uso actual	Mixto	Piso inmueble	4		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION
Justificación de Metodología	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b>; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s):</b></p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p> <p><b>MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:</b> Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.</p>				
ÁREAS JURÍDICAS			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	161	
AREA CONSTRUIDA			M2	635	
ÁREAS CATASTRAL			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	161	
AREA CONSTRUIDA			M2	635	
AVALUO CATASTRAL 2024			PESOS		
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	161	
AREA SOTANO			M2	140	
AREA PISO 1			M2	136	
AREA PISO 2			M2	120.67	
AREA PISO 3			M2	118.67	
AREA PISO 4			M2	95.05	
TOTAL CONSTRUIDA- SIN SOTANO			M2	470.39	
ÁREAS VALORADAS			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	161	
AREA SOTANO			M2	140	
AREA PISO 1			M2	112.70	
AREA PISO 2			M2	116.90	
AREA PISO 3			M2	116.90	
TOTAL CONSTRUIDA- SIN SOTANO			M2	346.50	
ÁREAS POR NORMA				VALOR	
Indice ocupación			0.70	112.7	
Indice construcción			2.10	338.1	
Forma Geometrica	Rectangular	Frente	7		
Fondo	23	Relación frente fondo	0.304		

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

Acuerdo Decreto	ACUERDO 011 DEL 21 DE MAYO DE 2014 POT BGA 2014-2027
Area Del Lote	161
Forma Del Lote	Rectangular
Topografia	Plana
Clasificacion Del Suelo	Urbano- SECTOR NORMATIVO 5_Provenza
Uso Principal Norma	Comercial y de servicios livianos o al por menor
Uso Compatible Norma	VIVIENDA
Tratamiento	RENOVACION TRA-2 - REACTIVACION
Indice DeOcupacion	0.70
Indice DeContruccion	2.10
Antejardin	3 MTS
AislamientoPosterior	4 MTS
Altura Permitida	3 PISOS
Amenaza Riesgo Inundacion	BAJO
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	BAJO
Observaciones Reglamentación urbanística:	<p>ACUERDO 011 DEL 21 DE MAYO DE 2014.</p> <p>Se liquidó así:</p> <p>Piso 1: lo: 112.70 m²</p> <p>Piso 2-3: 116.90 que es lo del piso 1 más voladizo de 0.60 mX 7 de frente.</p> <p>Piso 4, no está permitido, ya que la norma indica que para frentes menores a 12 mts, la altura permitida es de 3 pisos, en zona encontramos más altura, pero porque tienen más frente.</p>

Consulta Catastral y/o Predial

Visor geográfico Ficha N° 2281568 - NORMAL PK\_Predio: 0011001004016400072000000000

Visor Catastro

Buscar dirección o lugar

Identificador

Predios Urbanos-0072

OBJECTID	113519
avaluo terreno	Null
avaluo comercial terreno	Null
terreno codigo	680010104000001640072000000000
dimension	Null
etiqueta	0072
relacion superfide	Null
espacio de nombres	Null
local id	68001010401640072000
geometria	Polygon
created user	LILIANA CORREA
created date	2/12/2024 7:46:39 PM
last edited user	LILIANA CORREA
last edited date	2/12/2024 7:46:39 PM
globalid	{ACA86CA6-C5A5-4CA2-AF41-795FAD66094E}
shapeLength	59.943146
shapeArea	160.709727

Resaltar

Ver ficha

Ver Construcciones y Zonas

Consulta Catastral y/o Predial

FICHA PREDIAL N° 2281568 - NORMAL

Nro ficha - 2281568

INFORMACIÓN GENERAL

INFORMACIÓN DEL PREDIO

Municipio:	[001] - BUCARAMANGA	Zona:	URBANO
Corregimiento:	Casco Urbano	Sector:	[004] - SECTOR 4
Manzana/Vereda:	MNZ-0164	Predio:	00072
Característica:	IGAD 9	Mejora:	No
Destino:	INDUSTRIAL	Estrato:	No disponible
Cédula catastral:	0011001004016400072000000000		
Número Predial Anterior:	68001010401640072000		
NP#: 680010104000001640072000000000			
Código Homologado:	BT00010ARWB		
Nupre:	No disponible		

Ver Predio:

EXPORTAR

Seleccione

DIRECCIONES DEL PREDIO

Principal	Tipo	Dirección
SI	Real	C 105 21 91 93 BR PROVENZA

INFORMACIÓN DE ÁREAS

Áreas Alfanuméricas		Áreas Geográficas	
Área Total Lote:	161 m²	Área Total:	160,71 m²

INFORMACIÓN DEL ASPECTO ECONÓMICO

Zonas Físicas				Zonas Geoeconómicas			
Código	Área Zona	Porcentaje	Tipo Zona	Código	Área Zona	Porcentaje	Tipo Zona
5	161 m²	0,00 %	NORMAL	162	161 m²	0,00 %	NORMAL
Zonas Físicas Geográficas				Zonas Geoeconómicas Geográficas			
Código de zona	Área Zona	Tipo		Código de zona	Área Zona	Tipo	
05	160,71 m²	Área Privada		162	160,71 m²	Área Privada	

INFORMACIÓN DE CONSTRUCCIONES Y MEJORAS

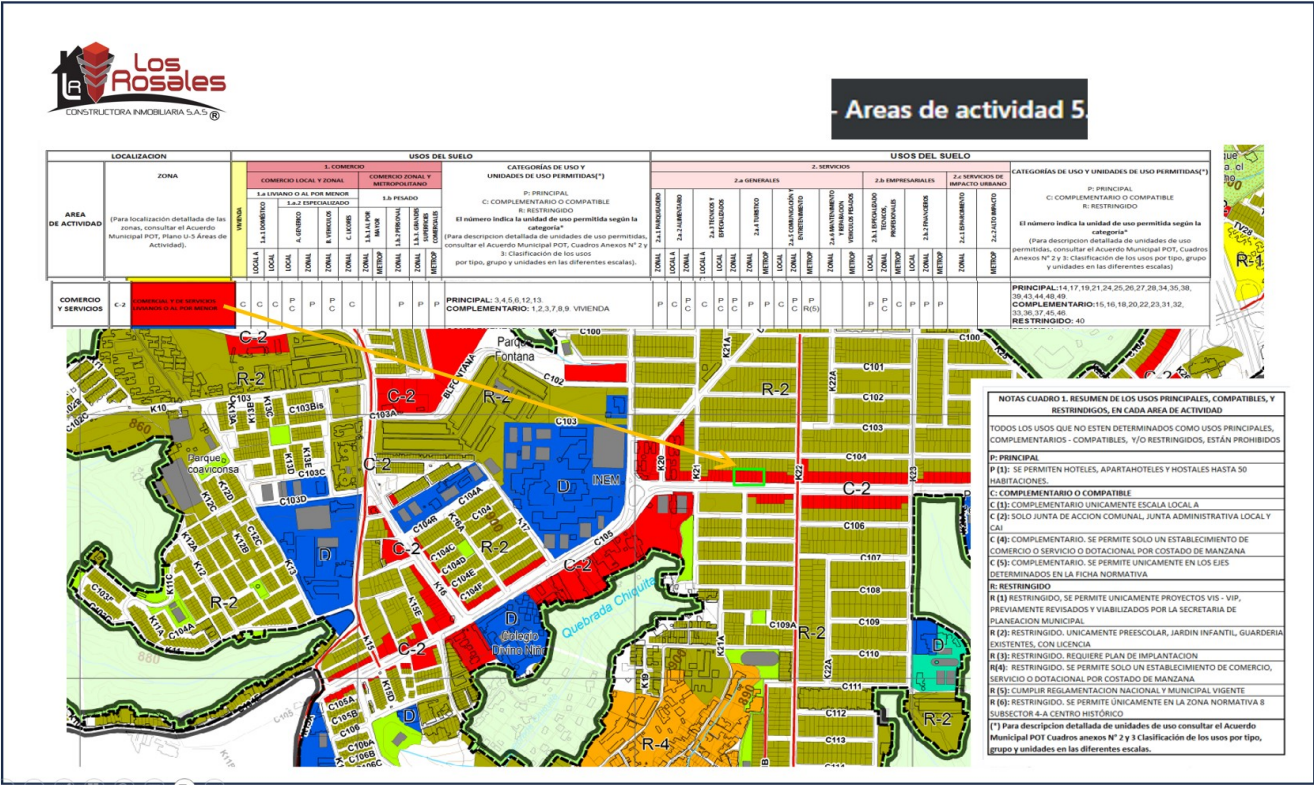
CONSTRUCCIONES		MEJORAS			
Detalle	Número	Fotos	Tipo Construcción	Área	% Construido
DETALLE	1	FOTOS	INDUSTRIAL	134 m²	100,00
DETALLE	1	FOTOS	RESIDENCIAL	140 m²	100,00

VER MÁS CONSTRUCCIONES

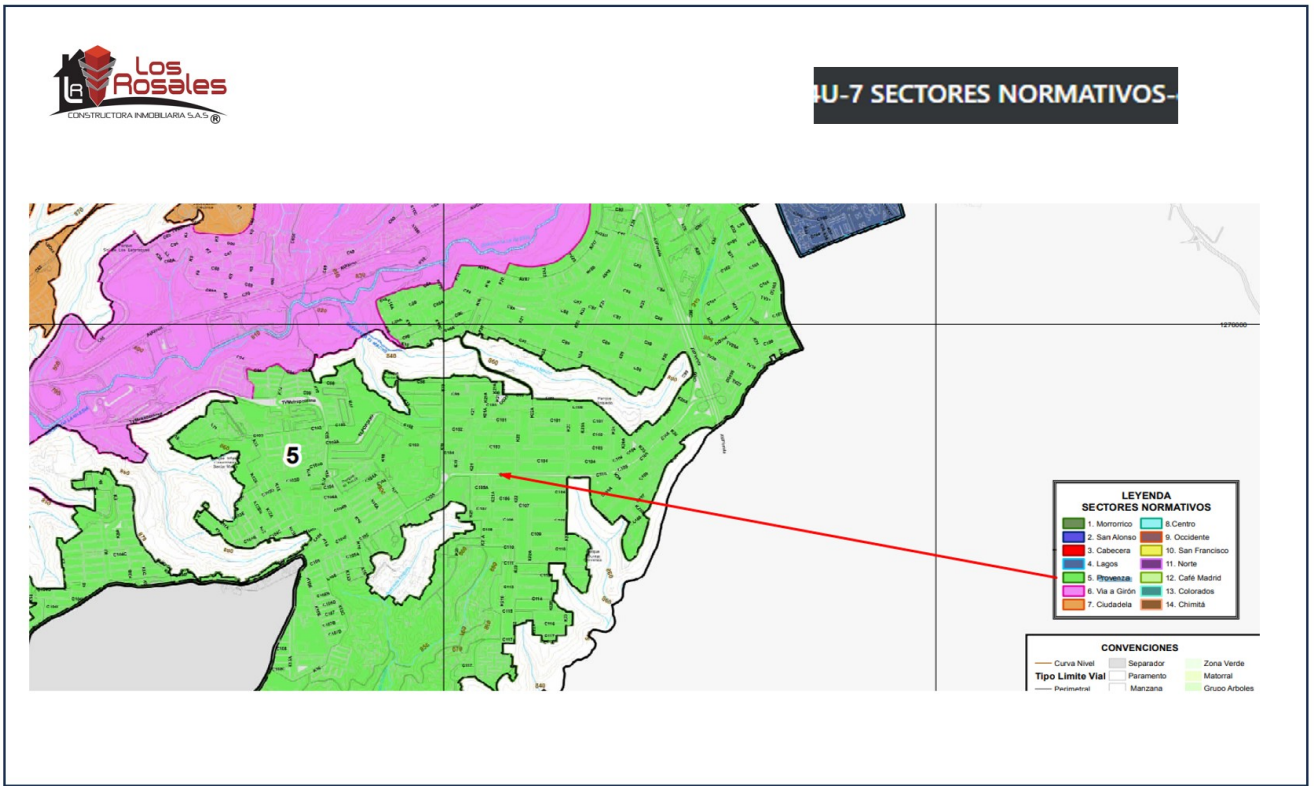
9 / 35



Plano Uso de suelo-actividad

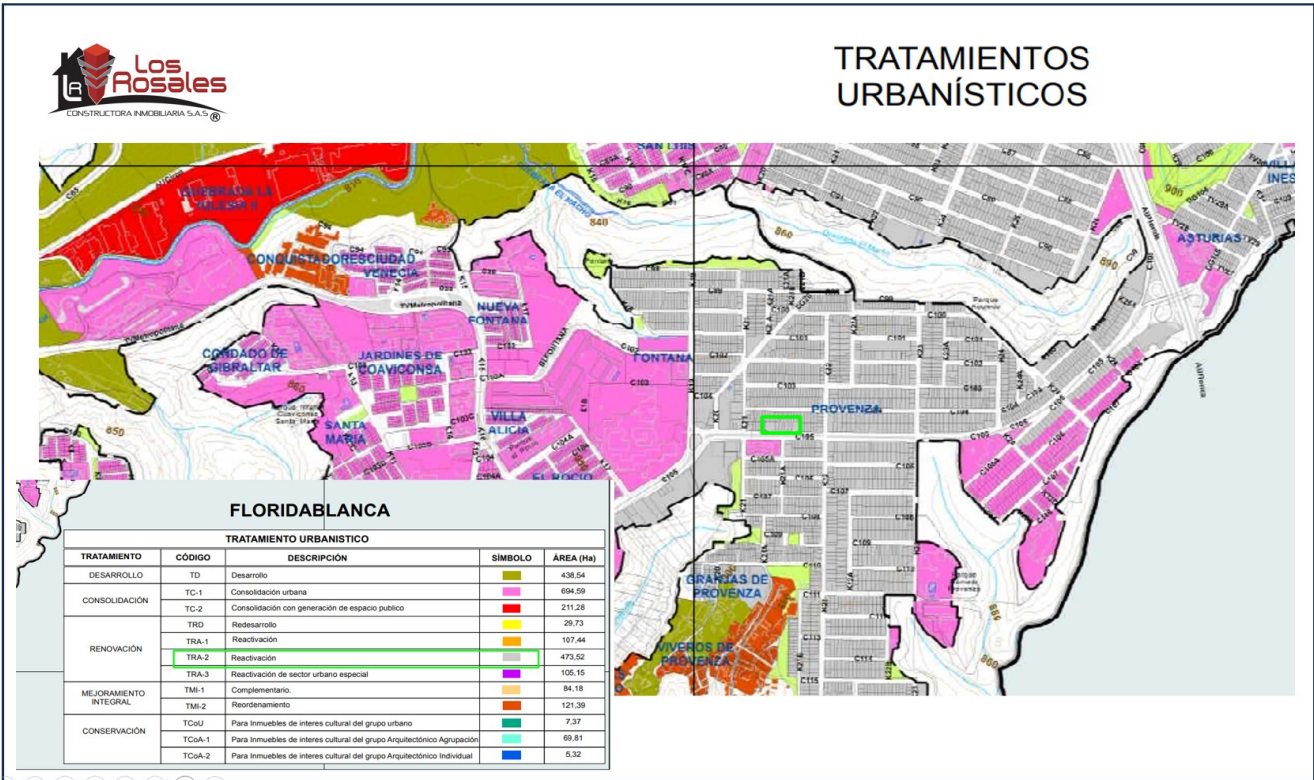


Plano Uso de suelo-actividad

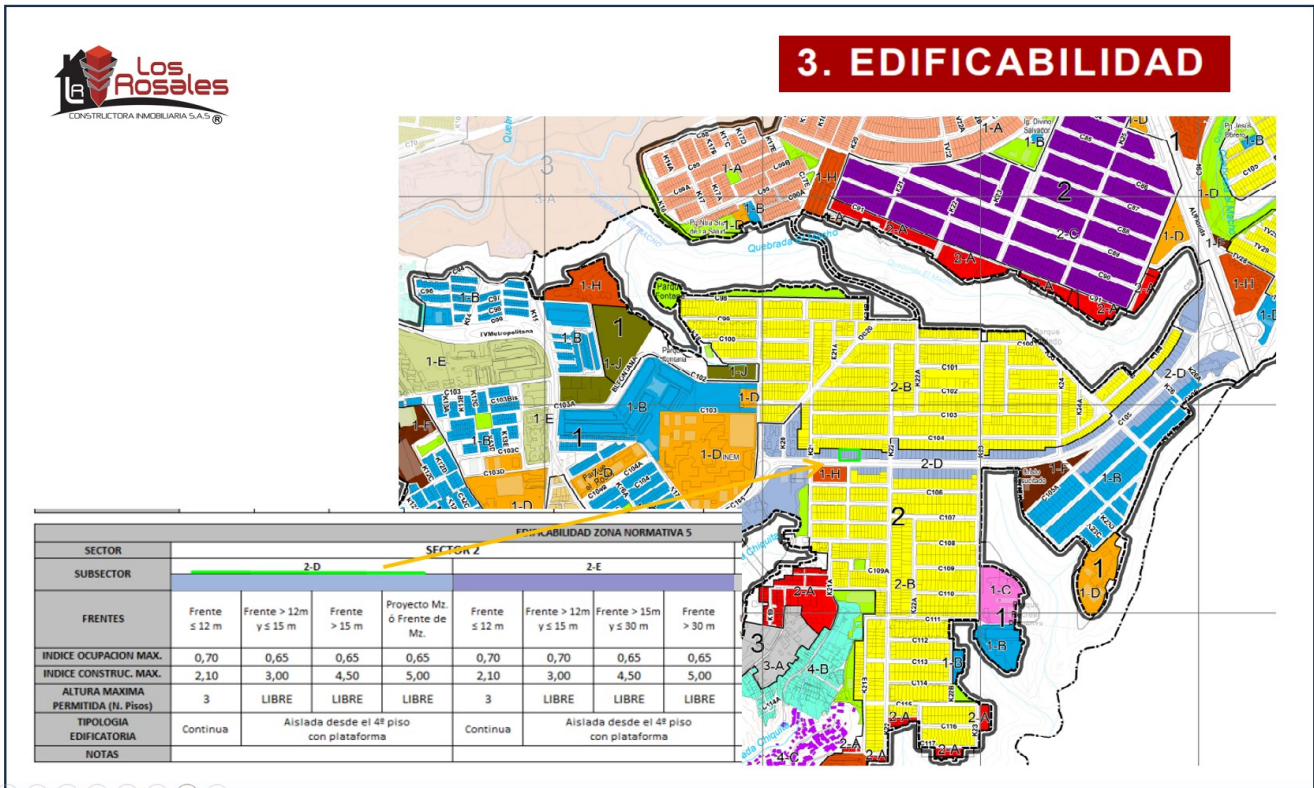




Plano Tratamiento urbanistico



Plano edificabilidad





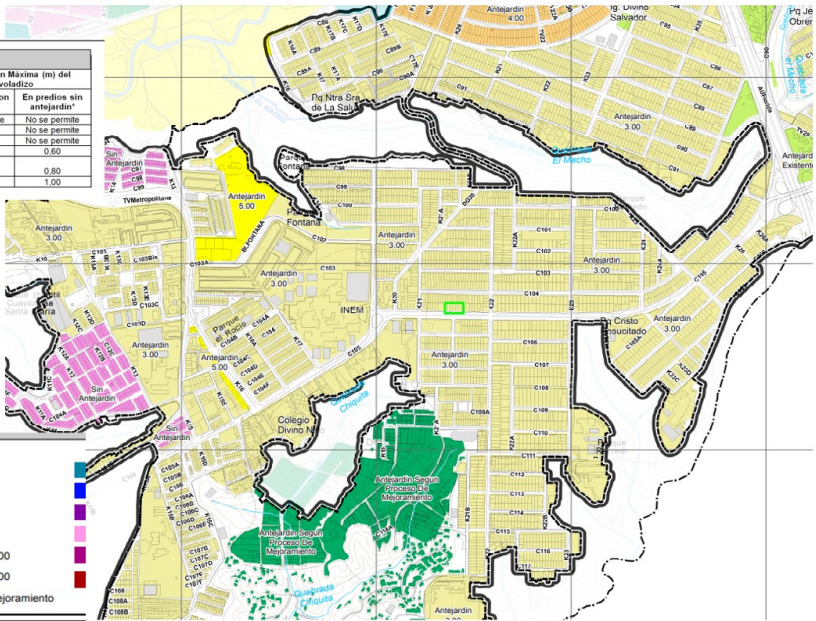
Aislamientos y Altura permitida



4. ANTEJARDINES / RETROCESOS FRONTALES

DIMENSIONES DE LOS VOLADIZOS		
Perfil Vial	Dimensión Máxima (m) del voladizo	
	En predios con antejardín	En predios sin antejardín
Perfiles vias peatonales menores o iguales a 9.00 metros	No se permite	No se permite
Perfiles vias peatonales mayores a 9.00 metros	0.60	No se permite
Perfiles vias vehiculares menores o iguales a 9.60 metros	0.60	No se permite
Perfiles vias vehiculares mayores a 9.60 metros y menores a 16.00 metros	1.00	0.60
Perfiles vias vehiculares mayores o iguales a 16.00 metros y menores a 21 metros	1.20	0.80
Perfiles vias vehiculares mayores o iguales a 21.00 metros	1.50	1.00

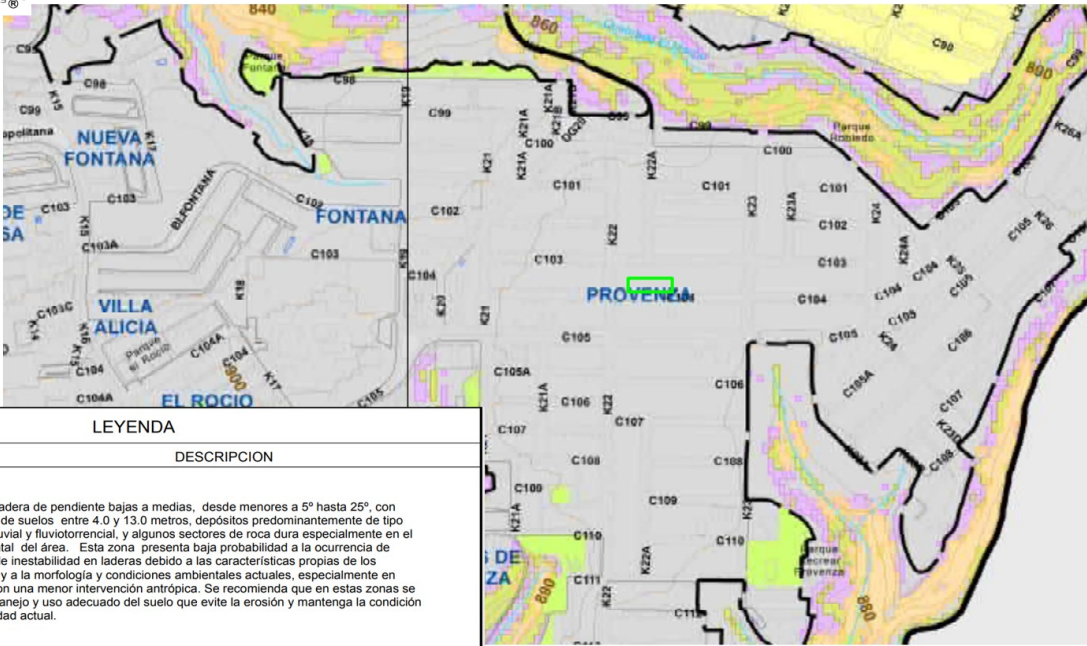
■ Aislamiento frontal 4.00	■ Antejardín 6.00
■ Antejardín 2.00	■ Antejardín 7.00
■ Antejardín 2.50	■ Antejardín 12.00
■ Antejardín 3.00	■ Antejardín Existente*
■ Antejardín 3.50	■ Antejardín Segun Plan Parcial 4.00
■ Antejardín 4.00	■ Antejardín Segun Plan Parcial 5.00
■ Antejardín 5.00	■ Antejardín Segun Proceso De Mejoramiento



Plano de riesgos



AMENAZAS Y RIESGOS URBANOS





ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1.186	EscrituraDePropiedad	23/05/1996	8	Bucaramanga

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
300-235254	25/09/2024	68001010401640072000	Edificio

Observación

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS Contenidos en ESCRITURA Nro 885 de fecha 16-04-96 en NOTARIA 8. De BUCARAMANGA LOTE 4 con área de 161 MTS2 (SEGÚN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84). SEGÚN ESCRIT. 1613 DEL 17-07-97 NOT. 8 BGA. NOMENCLATURA. La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Limitaciones al dominio: anotación 3, hipoteca, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.

Observación

El inmueble cuenta con garaje el cual funciona como sección de una fábrica.

SERVICIOS PÚBLICOS

	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO

AMOBLAMIENTO URBANO

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	4	Barrio legal	Si	Topografia	Plana

Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	100-200	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	100-200	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Principal	
Escolar	Bueno	100-200			
Comercial	Bueno	mas de 500			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Porticos:Vigas_Columnas		
Daños por Sismos	No disponibles	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 Manzana	Otro tipologia vivienda	
Año construcción	1996	Edad Inmueble	28 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	S/I				
Observación	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.				

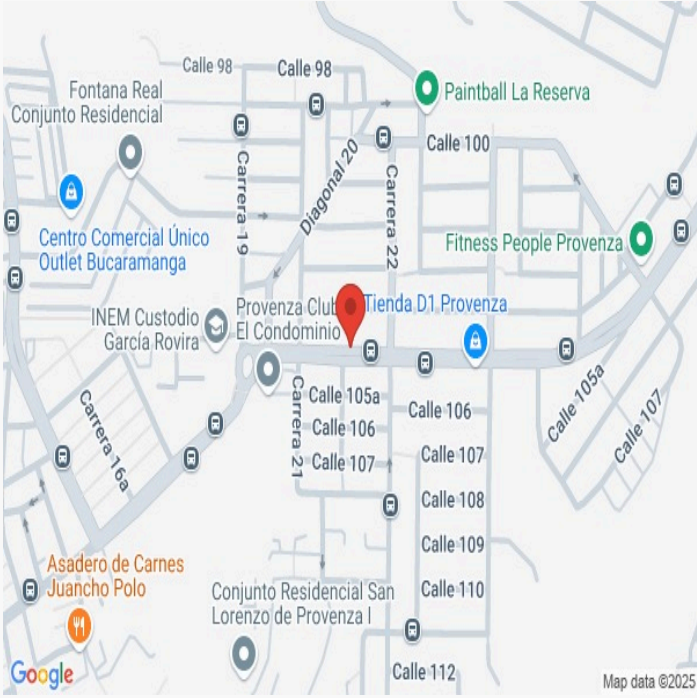
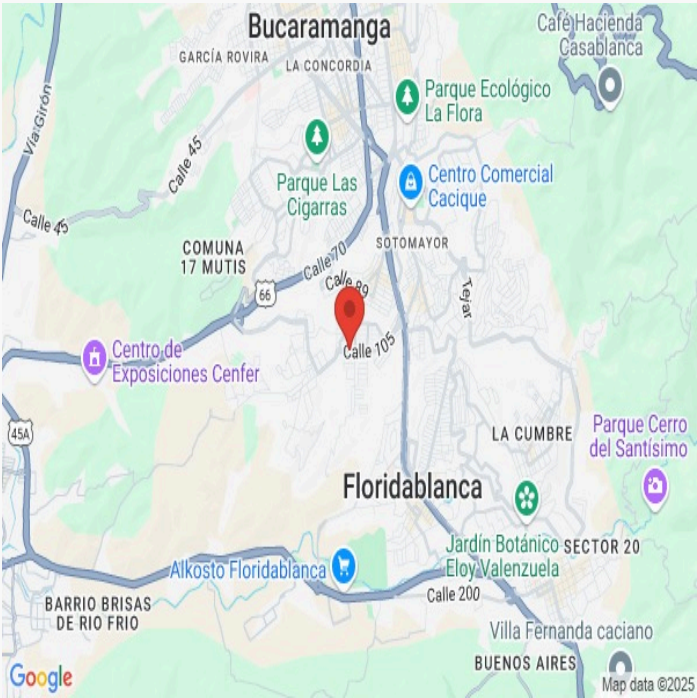
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Integral
Baños Sociales	6	Patio interior	1	Habitaciones	3
Closet	3	Baños privados	1	Estar	1
Bodega	1	Estudio	0	Cuarto servicio	1

Baños servicio	0	Zona ropas	2	Local	0
Balcón	2	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	3	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Edificio. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 6, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Estar: 1, Bodega: 1, Cuarto servicio: 1, Zona ropas: 2, Balcón: 2, Oficina: 3, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno Semisótano: Zona de parqueadero. Piso 1: Local, depósito, dos oficinas, zona de despacho y bodega, patio y baño. Piso 2: Cafetería, salón de trabajo, baño. Piso 3: cuatro oficinas, una bodega, salón de trabajo. Piso 4: Sala-comedor, cocina, zona de ropas, un baño social, tres alcobas, una de ellas con baño privado.				

	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 y mantenimiento.							

Dirección:

CALLE 105 # 21-91/21-93 | PROVENZA | Bucaramanga | Santander



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 7.085470622994589

GEOGRAFICAS : 7° 5´ 7.6956´´

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.11616210145895

GEOGRAFICAS : 73° 6´ 58.1832´´

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	PROVENZA	\$830,000,000	0.90	\$747,000,000	(607) 6430034	140	280	\$1,800,000	\$504,000,000
2	PROVENZA	\$1,280,000,000	0.90	\$1,152,000,000	(607) 6430034	230	430	\$1,700,000	\$731,000,000
3	PROVENZA	\$790,000,000	0.93	\$734,700,000	3118086033	200	420	\$1,000,000	\$420,000,000
Del inmueble						161	486.50		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$243,000,000	\$1,735,714	1.0	1.05	1.05	\$1,822,500
2	\$421,000,000	\$1,830,435	1.0	1	1.00	\$1,830,435
3	\$314,700,000	\$1,573,500	1.0	1.10	1.10	\$1,730,850
					PROMEDIO	\$1,794,594.93
					DESV. STANDAR	\$55,347.10
					COEF. VARIACION	3.08%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$1,794,595.00	AREA	161	TOTAL	\$288,929,795.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,657,007.00	AREA	486.50	TOTAL	\$806,133,905.50
VALOR TOTAL	\$1,095,063,700.50					

<b>Observaciones:</b> Se da una afectan por ubicación, ya que son de zona, pero el objeto de avalúo está sobre la principal, con uso principal comercial.					
<b>Enlaces:</b> <div>1.-<a href="https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191447302">https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191447302</a>2.-<a href="https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191447343">https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191447343</a>3.-<a href="https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/10923322">https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/10923322</a></div>					

SOTANO

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	140
Area construida vendible	140
Valor M2 construido	\$1,425,270
Valor reposición M2	\$199,537,800
Valor reposición presupuesto M2	\$1,425,270
Fuente	LA LONJA MEDELLIN Y ANTIQUIA
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,425,270
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	100
VetusTez	28
Edad en % de vida útil	28 %
Fito y corvin %	24.56 %
Valor reposición depreciado	\$1,075,224
Valor adoptado depreciado	\$1,075,224
Valor total	\$150,531,360

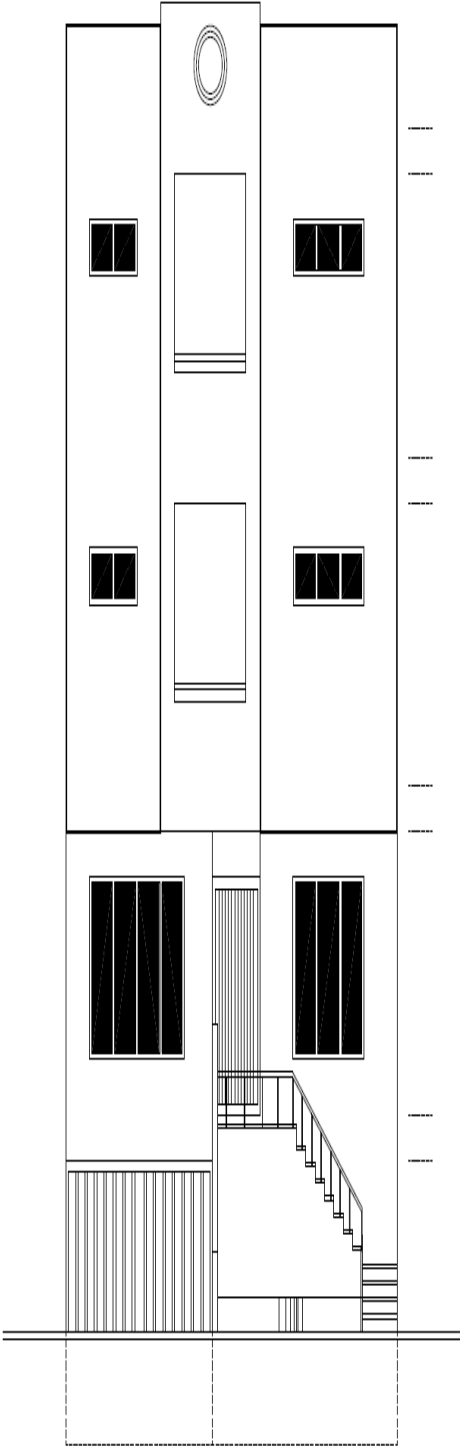
PISOS 1- 3

Depreciación Fitto y Corvini

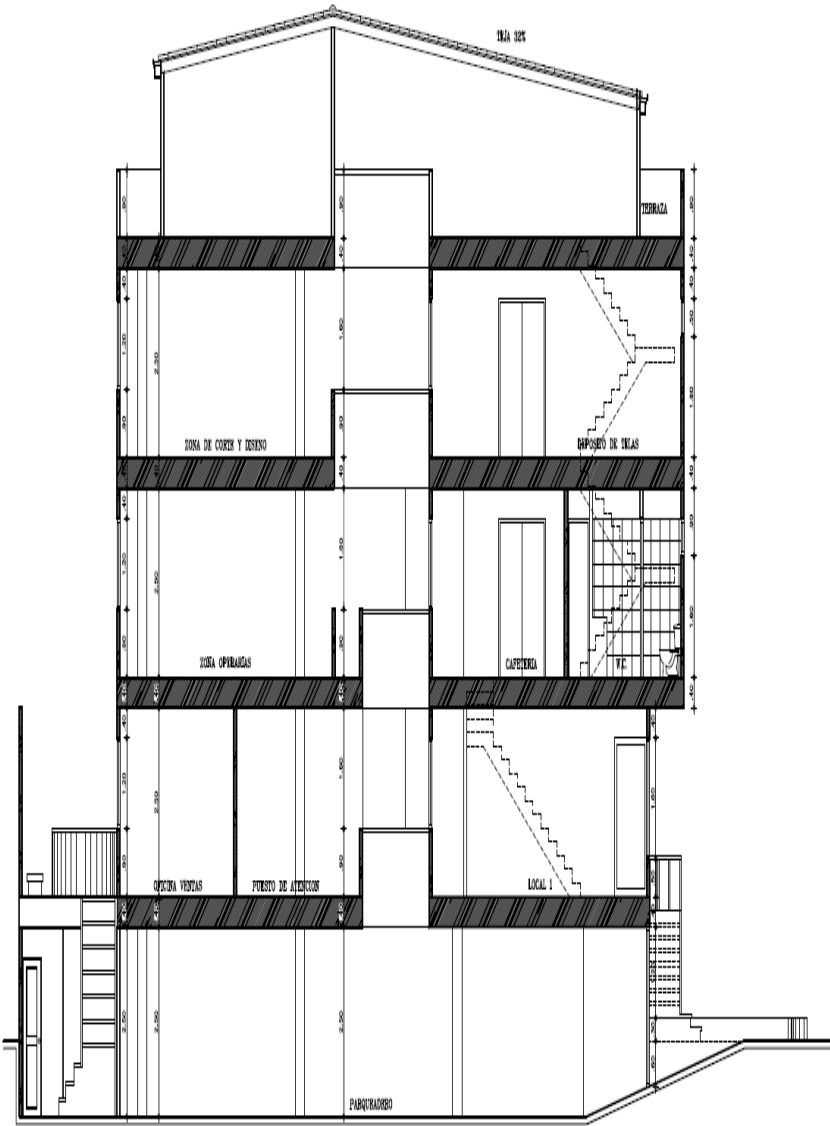
Area construida total	470.39
Area construida vendible	346.50
Valor M2 construido	\$2,071,000
Valor reposición M2	\$717,601,500
Valor reposición presupuesto M2	\$2,071,000
Fuente	PRESUPUESTO- tipologias
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$2,071,000
Calificación estado conservación	2
Vida útil	100
VetusTez	28
Edad en % de vida útil	28 %
Fito y corvin %	19.99 %
Valor reposición depreciado	\$1,657,007
Valor adoptado depreciado	\$1,657,007
Valor total	\$574,152,926



Plano

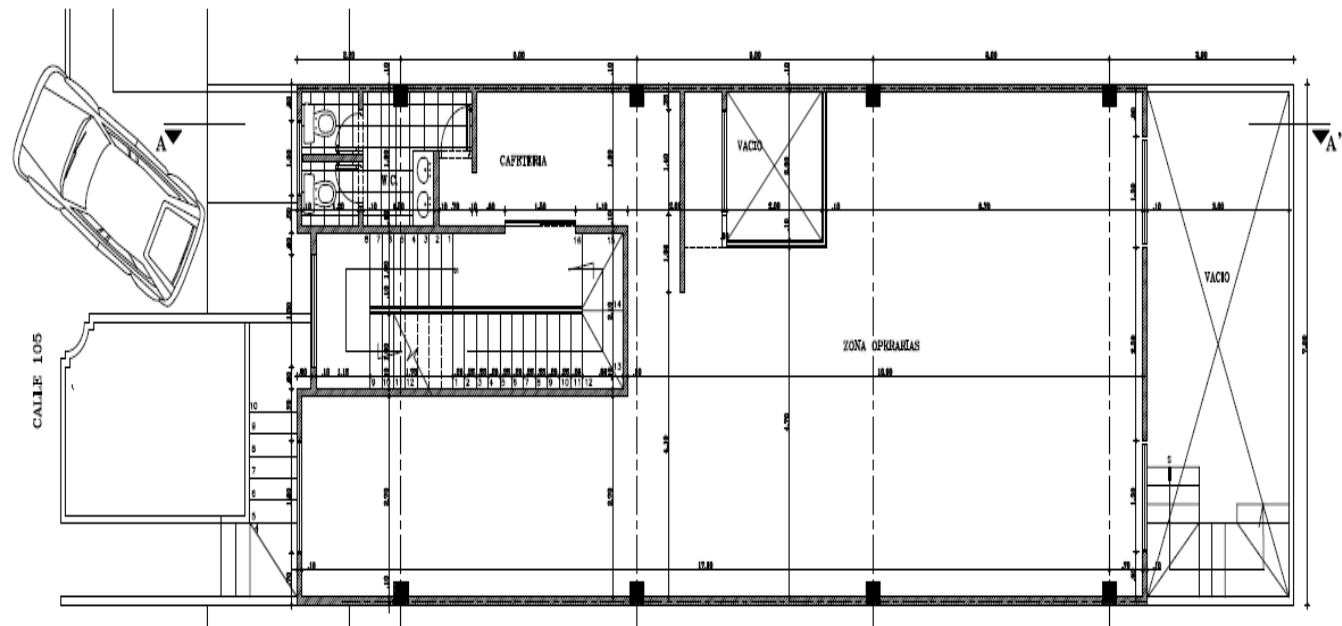


FACHADA PRINCIPAL  
ESC 1:50

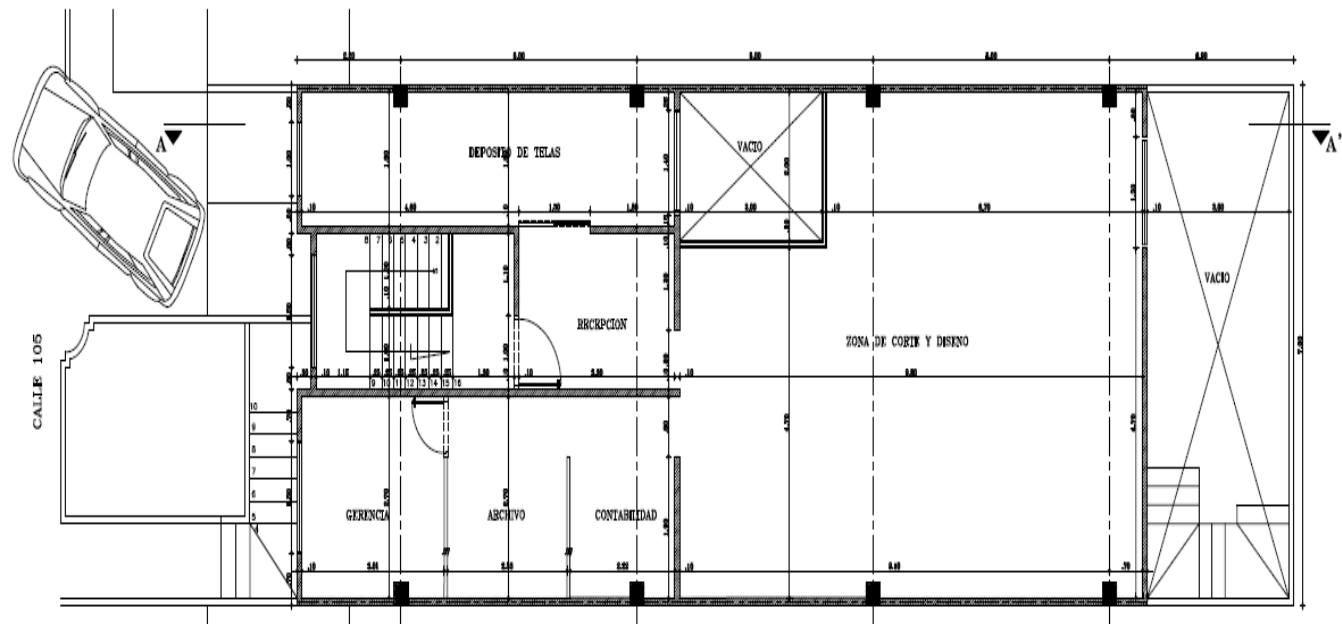


CORTE A - A'  
ESC 1:75

Plano

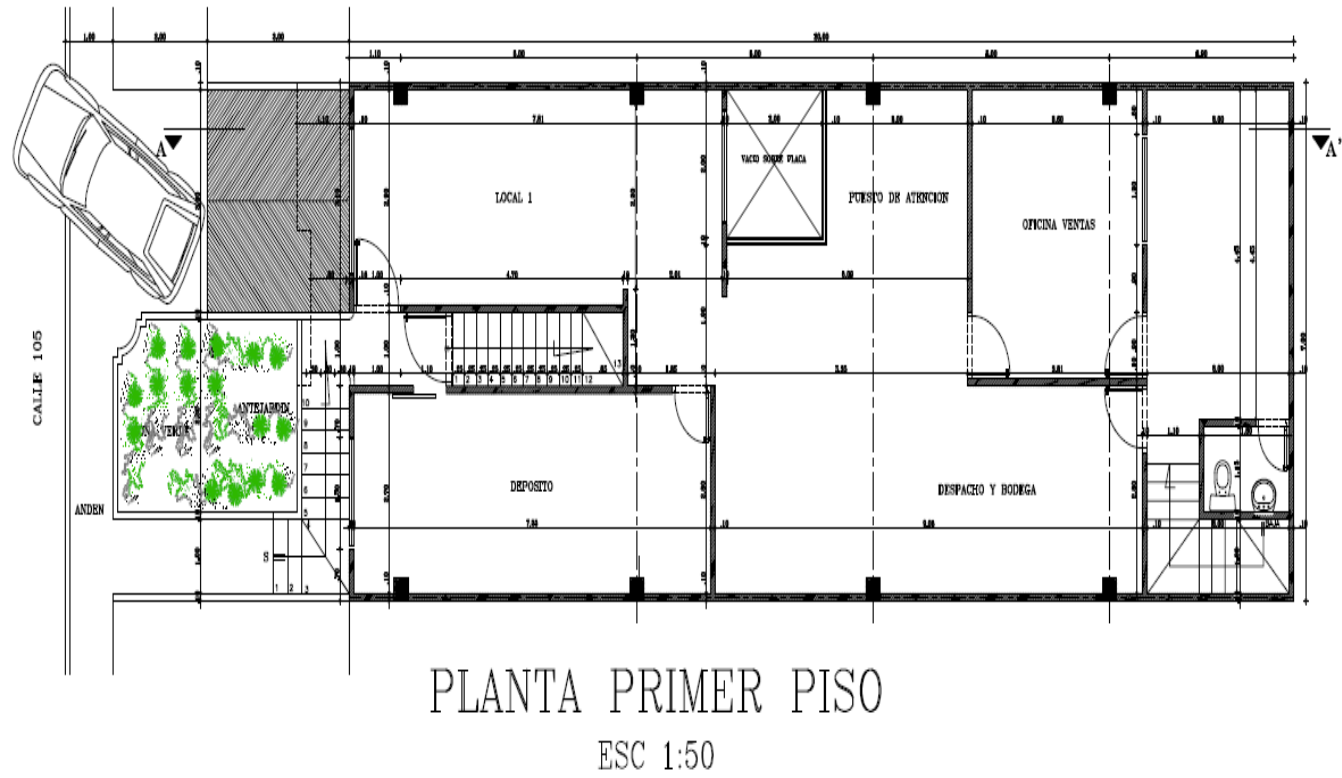
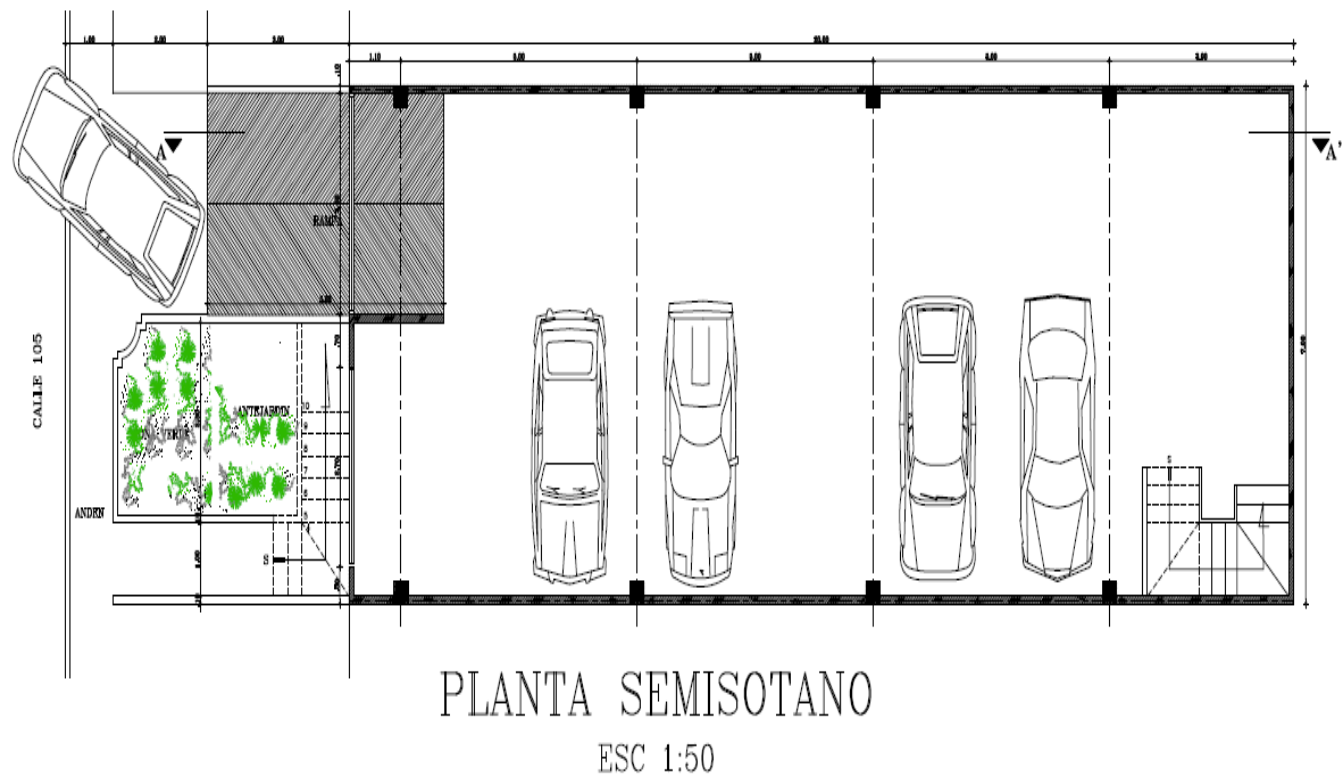


PLANTA SEGUNDO PISO  
ESC 1:50

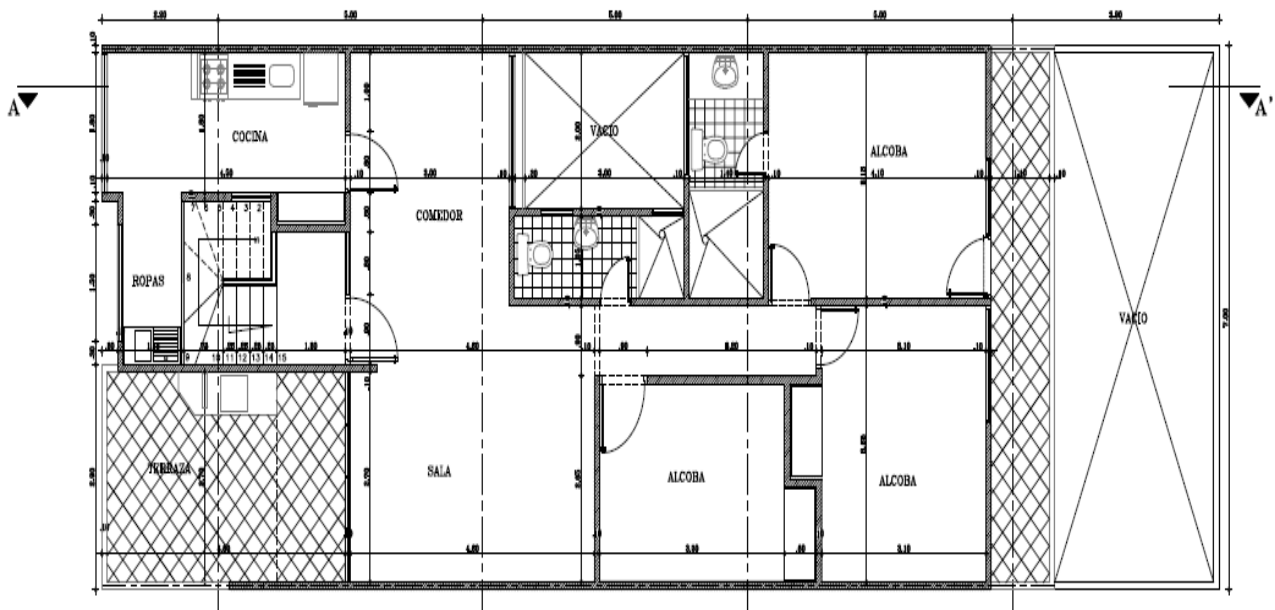


PLANTA TERCER PISO  
ESC 1:50

Plano

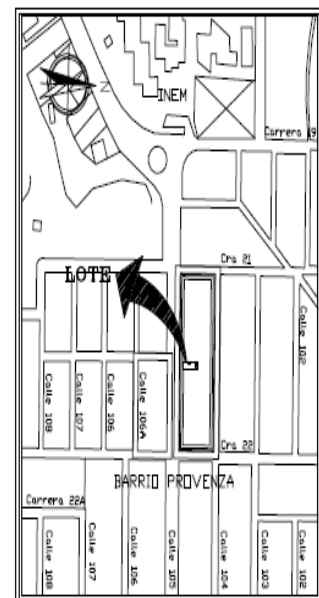


## Plano



PLANTA CUARTO PISO  
ESC 1:50

CUADRO DE AREAS	
	M <sup>2</sup>
AREA LOTE	140.00
AREA LIBRE	27.00
AREA SOTANO	140.00
AREA PRIMER PISO	113.00
AREA SEGUNDO PISO	120.00
AREA TERCER PISO	120.00
AREA CUARTO PISO (AMPLIACION)	92.92
AREA TOTAL CONSTRUIDA	



PLANTA DE LOCALIZACION  
ESC 1:4.000



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Bodega



Bodega



Bodega



Oficina





Oficina



Oficina



Oficina



Oficina



Oficina



Oficina



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas





Escalera del inmueble



Habitación 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 2



Baño Social 3



Terraza Inmueble





Terraza Inmueble



**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 CO\_PRG\_2024\_4419972**



PIN de Validación: a2180980

**Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes 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 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 2019Regimen  
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 2019Regimen  
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 2021Regimen  
Régimen Académico

Página 1 de 4



PIN de Validación: a2180980



#### 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 CO-254 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: a2180980



#### 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: a2f80980



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 revisando los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV) no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES, de (f.v.) No(a) con Cédula de ciudadanía No. 63479382

El(La) Señor(a) MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES no ha cumplido con el requisito legal de sufragar la cuota de autoregulación con AUTORREGULADORA DE AVALUADORES ARAV (ANTES 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 de debe ser inmediatamente reportada a Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).



**PIN DE VALIDACIÓN**

a2f80980

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 trece (13) días del mes de Diciembre 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: 2409255734101306282

Nro Matrícula: 300-235254

Pagina 1 TURNO: 2024-300-1-192546

Impreso el 25 de Septiembre de 2024 a las 04:39:20 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: BUCARAMANGA VEREDA: BUCARAMANGA

FECHA APERTURA: 03-05-1996 RADICACIÓN: 1996-19680 CON: ESCRITURA DE: 16-04-1996

CODIGO CATASTRAL: 68001010401640072000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 885 de fecha 16-04-96 en NOTARIA 8. de BUCARAMANGA LOTE 4 con area de 161MTS2 (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84). SEGUN ESCRIT. 1613 DEL 17-07-97 NOT. 8 BGA. NOMENCLATURA.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 161 CENTIMETROS CUADRADOS: 0

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

COOPERTATIVA MULTIACTIVA DE LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCION DE SANTANDER LIMITADA "COOPCONSTRUCCION LTDA." ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A LA SOCIEDAD PROVENZA LIMITADA, MEDIANTE ESCRITURA NUMERO 1411 DE 07 DE MAYO DE 1.976 DE LA NOTARIA 2. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 08 DE AGOSTO SIGUIENTE.- MEDIANTE ESCRITURA 230 DE 08-02-88, NOTARIA 6 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 11 IBIDEM, COOPERATIVA DE LA INDUSTRIA DE LA DE SANTANDER LTDA. EFECTUO ENGLOBE Y DIVISION MATERIAL. MEDIANTE ESCRITURA 3602 DE 25 DE OCTUBRE DE 1.982 DE LA NOTARIA 3. DE BUCARAMANGA, COOPERATIVA DE LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCION DE SANTANDER LTDA, EFECTUO LOTE, CUYA ESCRITURA FUE REGISTRADA EL 05 DE NOVIEMBRE DE 1.982.- MEDIANTE ESCRITURA 230 DE 08 DE FEBRERO DE 1.988, NOTARIA 6. DE BUCARAMANGA, COOPERATIVA DE LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCION DE SANTANDER LIMITADA, EFECTUO ENGLOBE, ESCRITURA REGISTRADA EL 11 DE FEBRERO DE 1.988.- PROVENZA LIMITADA, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR APOORTE DE SUS SOCIOS RESTREPO & ALARCON LIMITADA, ROBLEDO HERMANOS, GANADERA DE PROVINCIA LIMITADA Y AGROPECUARIA LA LLANURA S.A. MEDIANTE ESCRITURA 620 DE 04 DE MARZO DE 1.967, NOTARIA 2. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 03 Y 06 DE MAYO DE 1.967, A LAS PARTIDAS 269 DEL LIBRO 2. TOMO 1. N.V. Y 591 DEL MISMO LIBRO TOMO 1. D. RESPECTIVAMENTE, ESCRITURA RATIFICADA MEDIANTE LA NUMERO 1210 DE 18 DE ABRIL DE 1.968, DE LA NOTARIA 2. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 06 DE MAYO SIGUIENTE EN EL LIBRO 1. TOMO 2. B., PARTIDA 669.- POSTERIORMENTE POR ESCRITURA NUMERO 3957 DE 05 DE DICIEMBRE DE 1.967, DE LA NOTARIA 2. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 12 IBIDEM, "PROVENZA LIMITADA" IDENTIFICO LA MANZANA.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) LOTE 4

2) CALLE 105 #21-91/21-93

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

300 - 153562

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 02-05-1996 Radicación: 1996-300-6-19680

Doc: ESCRITURA 885 DEL 16-04-1996 NOTARIA 8. DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$





OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2409255734101306282

Nro Matrícula: 300-235254

Pagina 2 TURNO: 2024-300-1-192546

Impreso el 25 de Septiembre de 2024 a las 04:39:20 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

ESPECIFICACION: OTRO: 911 LOTE0

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

A: COOPERATIVA MULTIACTIVA DE LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCION DE SANTANDER LTDA."COOPCONSTRUCCION LTDA"

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 28-05-1996 Radicación: 1996-300-6-24081

Doc: ESCRITURA 1186 DEL 23-05-1996 NOTARIA 8 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$15,000,000

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: COOPERATIVA MULTIACTIVA DE LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCION DE SANTANDER LIMITADA "COOPCONSTRUCCION LTDA".

NIT# 90201296

A: CREACIONES HENAR LTDA.

NIT# 8000644049 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 28-07-1997 Radicación: 1997-300-6-39626

Doc: ESCRITURA 1613 DEL 17-07-1997 NOTARIA 8 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: CREACIONES HENAR LTDA.

NIT# 8000644049 X

A: CONAVI BANCO COMERCIAL Y DE AHORROS S.A., ANTES CONAVI BANCO COMERCIAL S.A., ANTES CORPORACION NACIONAL DE AHORRO Y  
VIVIENDA CONAVI

NIT# 8909133414

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 03-05-2016 Radicación: 2016-300-6-17632

Doc: RESOLUCION 0674 DEL 10-10-2013 VALORIZACION MUNICIPAL DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0212 VALORIZACION PLAN VIAL BUCARAMANGA COMPETITIVA PARA EL MEJORAMIENTO DE LA MOVILIDAD.- ESTA  
ANOTACIÓN SE INSCRIBIÓ EN LAS MATRICULAS LISTADAS EN EL OFICIO 480 DE 17-11-2015.

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

DE: MUNICIPIO DE BUCARAMANGA

NIT# 8902012220

ANOTACION: \*\*\* ESTA ANOTACION NO TIENE VALIDEZ \*\*\* Nro 005 Fecha: 03-02-2021 Radicación: 2021-300-6-4415

Doc: OFICIO . DEL 21-12-2020 DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE VALORIZACION DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA RESOLUCION 0674 10/10/2013 VALORIZACION --PLAN  
VIAL BUCARAMANGA COMPETITIVA PARA EL MEJORAMIENTO DE LA MOVILIDAD

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

DE: MUNICIPIO DE BUCARAMANGA

NIT# 8902012220



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

Certificado generado con el Pin No: 2409255734101306282

Nro Matrícula: 300-235254

Pagina 3 TURNO: 2024-300-1-192546

Impreso el 25 de Septiembre de 2024 a las 04:39:20 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

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*5\*

**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)  
Anotación Nro: 5 Nro corrección: 1 Radicación: 2021-300-3-489 Fecha: 26-03-2021  
SE INVALIDA POR NO CORRESPONDER A LA MATRICULA. VALE. ART.59 LEY 1579 DE 2012

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-300-1-192546

FECHA: 25-09-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

EDGAR GUILLERMO RODRIGUEZ BORRAY

REGISTRADOR PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública



mcr

AA

4523663

NUMERO : MIL CIENTO OCHENTA Y SEIS.

No. 1.186

FECHA : MAYO 23 DE 1.996.

CLASE DE CONTRATO : VENTA.

En la ciudad de Bucaramanga, Departamento de Santander, República de Colombia, a VEINTITRES (23) DEL MES DE MAYO, de mil novecientos noventa y seis (1.996), ante mí MYRIAM AROCHA DE VALDERRAMA, Encargado, Notario Octavo/del Círculo de Bucaramanga, compareció:

HECTOR FABIO SUAREZ DIAZ, varón, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.421.595 expedida en Bogotá, de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, quien en este acto obra en nombre de la COOPERATIVA MULTIACTIVA DE LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCION DE SANTANDER LTDA - COOPCONSTRUCCION LTDA -, en su calidad de Gerente y Representante Legal, lo cual acredita con el certificado expedido por el Departamento Administrativo Nacional de Cooperativas, que presenta para su protocolización junto con este instrumento, y dijo:

PRIMERO. - Que transfiere a título de venta a favor de la SOCIEDAD CREACIONES HENAR LTDA, el derecho de dominio o propiedad y posesión que la Entidad Vendedora tiene y ejerce sobre el siguiente inmueble:

Un LOTE DE TERRENO distinguido con el número CUATRO (4), situado en el Barrio Provenza del Municipio de Bucaramanga, que tiene un área aproximada de ciento sesenta y un metros cuadrados (161.00 mts<sup>2</sup>) y está comprendido dentro de los siguientes linderos: Del punto dos (2) al tres (3) en siete metros (7.00 mts) con la calle ciento cinco (105). --- Del punto tres (3) al doce (12) en veintitres metros (23.00 mts) con el lote cinco (5). --- Del punto doce (12) al trece (13) en siete metros (7.00 mts) propiedad que es

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

COPIA SIMPLE  
SE EXPIDE A SOLICITUD Y POR  
INSISTENCIA DEL INTERESADO



o fue de la Cooperativa de la Construcción. --- Del punto trece (13) al dos (2), punto de partida, en veintitres metros (23.00 mts) con el lote uno (1). -----

El lote anteriormente descrito hace parte del predio número 010401640015000. -----

PARAGRAFO. - No obstante la anterior mención de las medidas y linderos la venta se hace como cuerpo cierto. -----

SEGUNDO. - Que la Entidad Vendedora adquirió el inmueble objeto de esta venta mediante lote efectuado por escritura pública número ochocientos ochenta y cinco (885) de fecha diez y seis (16) de abril de mil novecientos noventa y seis (1.996), otorgada en la Notaría Octava del círculo de Bucaramanga, y debidamente registrada en la oficina de registro de instrumentos públicos de Bucaramanga, correspondiéndole al lote número seis (6) objeto de este contrato, el folio de matrícula inmobiliaria número 300-235254. -----

TERCERO. - Que el precio de ésta venta es por la suma de QUINCE MILLONES DE PESOS (\$ 15.000.000,00) MONEDA CORRIENTE, que la Entidad Vendedora declara tener recibidos de manos de la Sociedad Compradora en dinero efectivo y a su entera satisfacción.

CUARTO. - Que el inmueble vendido, se halla libre de embargos, censos, anticresis, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia inembargable, hipoteca y en general de toda limitación del dominio. -----

QUINTO. - Que desde hoy hace entrega real y material del inmueble vendido con todas sus anexidades, usos, costumbres, servidumbres activas y pasivas que tenga legalmente constituidas y que de acuerdo con la ley se obliga al saneamiento de ésta venta y a responder de cualquier gravamen o acción real que resulte contra el derecho de dominio que enajena. -----

PRESENTE. - LUZ MYRIAM ARGUELLO CALDERON, mujer, mayor de edad, vecina de esta ciudad, de estado civil soltera, identificada con la cédula de ciudadanía número 63.299.843 expedida en Bucaramanga, quien en este acto obra en nombre y representación





de la SOCIEDAD CREACIONES HENAR LTDA, en su calidad de Gerente y Representante Legal, con Nit. No. 8000644049, sociedad legalmente constituida mediante escritura pública número quinientos noventa y dos (592) de

fecha treinta y uno (31) de marzo de mil novecientos ochenta y nueve (1.989), otorgada en la Notaría Sexta del círculo de Bucaramanga e inscrita en la Cámara de Comercio de Bucaramanga, bajo el folio de Matrícula Mercantil número 05-027482-03, todo lo cual consta en el certificado expedido por la misma entidad, que presenta para su protocolización junto con este instrumento, y manifestó: a) Que acepta la presente escritura con el contrato de venta en ella contenido a favor de la Sociedad que representa. --- b) Que ha pagado el precio de lo que compra. --- c) Que tiene recibido el inmueble a su entera satisfacción. -----

Me fue presentado el siguiente comprobante legal:-----

Paz y salvo No. 0077116. --- La secretaria del tesoro municipal de Bucaramanga, CERTIFICA: Que COOP DE LA IND DE LA CONS DE se encuentra a paz y salvo con el tesoro municipal por concepto de impuesto predial y complementarios correspondiente al 1er semestre de 1996. --- Predio No. 010401640015000. ---

Avalúo \$ 143.940.000 Ciento cuarenta y tres millones novecientos cuarenta mil pesos. --- Dirección C 105 21 I K 22 Lot B. --- Bucaramanga Mayo 17 de 1996. --- El tesorero. --- Firma ilegible. -----

Certificado de valorización número 372940. --- Fecha de expedición: (d-m-a) 17 - 05 - 96. --- Válido hasta: (d-m-a) 17 - 06 - 96. --- Según instrucción administrativa número 19 de 1995. -----

(ENTRELINEAS)"Encargado", SI VALE.-----

NOTA: EL PAPEL UTILIZADO EN ESTE INSTRUMENTO FUE

COPIA SIMPLE  
SE EXPIDE A SOLICITUD Y POR  
INSISTENCIA DEL INTERESADO.



AUTORIZADO POR LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y  
REGISTRO SEGUN INSTRUCCION ADMINISTRATIVA NUMERO  
20 DE JULIO 15 DE 1.994 EN CONCORDANCIA CON LA LEY  
6a. DE 1.981. -----

Leída esta escritura a los otorgantes, y advertidos de la formalidad  
del registro dentro del término legal de noventa días hábiles, la  
aprobaron y firman por ante mí, el Notario que doy fe. -----

Derechos Notariales: \$ 42.520.00. ----- Según Decreto  
1572 de 1.994 y Resolución 7013 del 19 de Diciembre de 1.995  
de la Superintendencia de Notariado y Registro. -----

Hojas Notariales: \$ 1.060.00. ----- Según Decreto  
1572 de 1.994 y Resolución 7013 del 19 de Diciembre de 1.995  
de la Superintendencia de Notariado y Registro. -----

Iva 16%: \$ 7.923.00. ----- Según Ley 223  
del 20 de diciembre de 1.995 y Artículos 14 y 468 del Estatuto  
Tributario. -----

Esta escritura se extendió en las hojas de papel notarial números: -  
AA-4523663, AA-4523664. -----

LOS OTORGANTES,

COPIA LA RUEDA  
DEL INDICE DE OTORGANTES



HECTOR FABIO SUAREZ DIAZ

C.C. 19421595 B/c

COPIA LA RUEDA  
DEL INDICE DE OTORGANTES

LUZ MYRIAM ARGUELLO CALDERON

C.C. 63.299 843 B/c



EL NOTARIO,



REVISADO A LA SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO Y REGISTRO  
DEL DEPARTAMENTO DE BOGOTÁ

820

COPIA SIMPLE  
SE EXPIDE A SOLICITUD Y POR  
INSISTENCIA DEL INTERESADO