



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRHIPO-1090399280

RESUMEN EJECUTIVO

|                   |   |
|-------------------|---|
| CLIENTE           | LUIS FRANCISCO VARGAS BAUTISTA                                      |
| NIT / C.C CLIENTE | 1090399280  |
| DIRECCIÓN         | CL 147 # 25 - 30 APTO 403 TORRE B PQDRO 7<br>CO PALMAS DEL CAMPO PH |
| SECTOR            | Urbano Estrato 4  |
| BARRIO            | Vista Campestre   |
| CIUDAD            | Floridablanca   |
| DEPARTAMENTO      | Santander   |
| PROPOSITO         | Hipotecario   |
| TIPO AVALUO       | valor comercial   |
| VALUADOR          | EDINSON RICARDO ESCOBAR GAFARO                                      |
| IDENTIFICACIÓN    | 1102365271  |

ANTECEDENTES

|                  |   |
|------------------|---|
| FECHA VISITA     | 07/10/2024                                      |
| FECHA INFORME    | 10/10/2024                                      |
| DIRIGIDO A       | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |
| EDAD (AÑOS)      | 32 años   |
| REMODELADO       |   |
| OCUPANTE         | Desocupado                                      |
| TIPO DE INMUEBLE | Apartamento                                     |
| USO ACTUAL       | Vivienda  |

ASPECTOS JURIDICOS

|                              |   |             |           |       |            |
|------------------------------|---|-------------|-----------|-------|------------|
| PROPIETARIO                  | QUIJANO ARDILA LUZ MIREYA               |             |           |       |            |
| NUM.                         | 537 EscrituraDe                         | #NOTARIA    | Tercera   | FECHA | 06/02/2009 |
| ESCRITURA                    | Propiedad                               |             |           |       |            |
| CIUDAD                       | Bucaramanga                             | DEPTO       | Santander |       |            |
| ESCRITURA                    |   |             |           |       |            |
| CEDULA                       | 68276010400680046901                    |             |           |       |            |
| CATASTRAL                    |   |             |           |       |            |
| LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN     | No Suministrada                         |             |           |       |            |
| NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO | CONJ. RES. PALMAS DEL CAMPO I ETAPA P.H |             |           |       |            |
| VALOR ADMINISTRACIÓN         | Tiene                                   | MENSUALIDAD | 305000    | VRxM2 | 3958.47    |
| COEFICIENTE DE COPROPIEDAD   | 0,8847                                  |             |           |       |            |

|                     |                  |
|---------------------|------------------|
| M. INMOB.           | Nº               |
| 300-188944          | Apto. 403, BQ. B |
| MATRICULA           | NRO. GARAJE      |
| Común uso exclusivo | 7                |

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: CALLE 47 25-30 APTO.403 BLOQ.B PARQ.7 CONJ. RES. PALMAS DEL CAMPO I ETAPA P.H.  
Al inmueble se llega así: CALLE 47, CARRERA 25.  
Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 266,808,431

VALOR ASEGURABLE \$ COP 266,808,431

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Hipotecario

NOMBRES Y FIRMAS

EDINSON RICARDO ESCOBAR GAFARO  
Perito Actuante  
C.C: 1102365271  
RAA: AVAL-1102365271

GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO  
RAA: AVAL-30050594  
C.C: 30050594  
Visador

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



INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.

Área de actividad

Uso principal

Tipo de proyecto

Total unidades de vivienda

Garajes

Tipo de Garaje

Residencial.

Vivienda

Apartamento

104

Si tiene No. 1

Común uso exclusivo

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 548 DEL 12-02-1992 NOTARIA 4. DE BUCARAMANGA.

Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Acuerdo 35 DEL 24 DE SEPTIEMBRE De 2018 POT FLORIDABLANCA SANTANDER.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS

UND

VALOR

AREA CONSTRUIDA

M2

82.55

AREA PRIVADA

M2

77.05

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA

UND

VALOR

AREA PRIVADA MEDIDA

M2

77

ÁREAS CATASTRAL

UND

VALOR

AREA CONSTRUIDA

M2

77

AVALUO CATASTRAL 2024

PESOS

\$ 130.073.000

ÁREAS VALORADAS

UND

VALOR

AREA PRIVADA VALORADA

M2

77.05

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 147 # 25 - 30 APTO 403 TORRE B PQDRO 7 CO PALMAS DEL CAMPO PH | Vista Campestre | Floridablanca | Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 548, fecha: 12/02/1992, Notaría: 4 y ciudad: Bucaramanga.

SECTOR

Uso predominante

Demanda / interés

Residencial

Media

Nivel de equipamiento

Distancias aprox.

Comercial

Bueno

300-400

Escolar

Bueno

300-400

Asistencial

Bueno

300-400

Estacionamientos

Bueno

300-400

Áreas verdes

Bueno

300-400

Zonas recreativas

Bueno

300-400

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

Tipo

Avance(En construcción)

Estado de conservación

N° de Pisos

N° de Sótanos

Vida Util

Vida Remanente

Estructura

Material de Construcción

Fecha de Remodelación

Daños previos

Ubicación

Usada

No VIS

100

Bueno

6

0

100 años

68

Tradicional

Ladrillo

NO

Apartamento Exterior

Ajuste sismo resistente

Cubierta

Fachada

Ancho Fachada

Irregularidad Planta

Irregularidad Altura

Tipología Vivienda

Año de Construcción

Comentarios de estructura

NO

Placa de concreto

pañete y pintura

6-9 metros

No

No

Edificio en Altura - Piso en bloque aislado

1992

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.

La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

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)

2 / 12



## CUADRO DE VALORACIÓN

| Tipo de Área   | Descripción      | Área  | Unidad | Valor unitario | %           | Valor total          |
|----------------|------------------|-------|--------|----------------|-------------|----------------------|
| Area Privada   | Apto. 403, BQ. B | 77.05 | M2     | \$3,462,796.00 | 100.00%     | \$266,808,431.80     |
| <b>TOTALES</b> |                  |       |        |                | <b>100%</b> | <b>\$266,808,431</b> |

Valor en letras

Doscientos sesenta y seis millones ochocientos ocho mil cuatrocientos treinta y uno Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL****\$266,808,431**

## OFERTA Y DEMANDA

**Tiempo esperado de comercialización (Meses):**

12

**Perspectivas de valoración:**

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias

**Comportamiento Oferta y Demanda:**

Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

**Actualidad edificadora:**

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

## SALVEDADES

**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 cuenta con el garaje N.º 7 de uso exclusivo.**Entorno:** El inmueble está rodeado de proyectos de vivienda, corredores comerciales, centros educativos, parques, zonas verdes, zonas recreativas, vías principales y cerca al centro del municipio, con permanente movilización de transporte urbano. Las vías de acceso, andenes y sardineles se encuentran en muy buen estado. No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.**Propiedad horizontal:** Escritura: 548, Fecha escritura: 12/02/1992, Notaría escritura: 4, Ciudad escritura: Bucaramanga, Administración: 305000, Total unidades: 104, Ubicación: Apartamento Exterior, Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Piscina: 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, Estudio: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno**Acabados:** Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita. Pisos en madera cerámica, cocina integral con piso en cerámica, paredes pañetadas, estucadas y pintadas, baños enchapados, closet de madera en habitaciones, en general en buen estado.**-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            | CNJ PALMAS DEL CAMPO | 5         | \$350,000,000 | 0.97 | \$339,500,000  | 1        | \$                  | 0                  | \$                     | \$3,395,000.00 | 311-4988294  |
| 2            | CNJ PALMAS DEL CAMPO | 2         | \$230,000,000 | 0.97 | \$223,100,000  | 1        | \$                  | 0                  | \$                     | \$3,598,387.10 | 607-6071090  |
| 3            | CNJ PALMAS DEL CAMPO | 6         | \$280,000,000 | 0.97 | \$271,600,000  | 1        | \$                  |                    | \$                     | \$3,395,000.00 | 316 238 8348 |
| Del inmueble |                      | APT O 403 |               | .    | .              | 1        |                     | 0                  |                        |                |              |

| # | EDAD    | AREA CONSTRUIDA | AREA PRIVADA | FACTOR ACABADOS | FACTOR EDAD | FACTOR PISO | FACTOR TAMANO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGACION | RESULTADOS     |
|---|---------|-----------------|--------------|-----------------|-------------|-------------|---------------|------------------|---------------------|----------------|
| 1 | 32      | 135             | 100          | 1.0             | 1.0         | 1.0         | 1.0           | 1.0              | 1                   | \$3,395,000.00 |
| 2 | 32      | 70              | 62           | 1.0             | 1.0         | 1.0         | 1.0           | 1.0              | 1                   | \$3,598,387.10 |
| 3 | 32      | 88              | 80           | 1.0             | 1.0         | 1.0         | 1.0           | 1.0              | 1                   | \$3,395,000.00 |
|   | 32 años |                 |              |                 |             |             |               |                  |                     |                |
|   |         |                 |              |                 |             |             |               |                  | PROMEDIO            | \$3,462,795.70 |
|   |         |                 |              |                 |             |             |               |                  | DESV. STANDAR       | \$117,425.60   |
|   |         |                 |              |                 |             |             |               |                  | COEF. VARIACION     | 3.39%          |

|              |                  |                |       |                  |
|--------------|------------------|----------------|-------|------------------|
| VALOR MÁXIMO | POR Mt2          | \$3,580,221.30 | TOTAL | \$275,856,050.93 |
| VALOR MÍNIMO | POR Mt2          | \$3,345,370.10 | TOTAL | \$257,760,766.44 |
| VALOR TOTAL  | \$266,808,431.80 |                |       |                  |

Observaciones:

Enlaces:

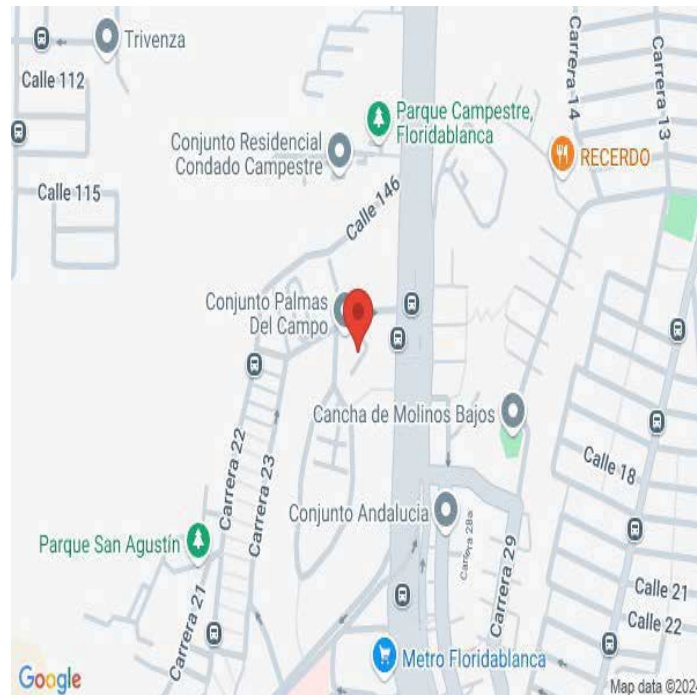
1.-[https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-floridablanca/7269881?utm\\_campaign=global&utm\\_medium=cpc&utm\\_source=trvii](https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-floridablanca/7269881?utm_campaign=global&utm_medium=cpc&utm_source=trvii)

2.-<https://www.fazwaz.com.co/proyectos/colombia/santander/floridablanca/calle-147-25-30-palmas-del-campo-torre-e-apto-101>

3.-<https://www.ciencuadras.com/inmueble/apartamento-en-venta-en-urbanizacion-villa-florenze-floridablanca-3109912>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

**DIRECCIÓN:**  
CL 147 # 25 - 30 APTO 403 TORRE B PQDRO 7 CO PALMAS  
DEL CAMPO PH | Vista Campestre | Floridablanca | Santander



### COORDENADAS (DD)

**Latitud:** 7.078161117219735

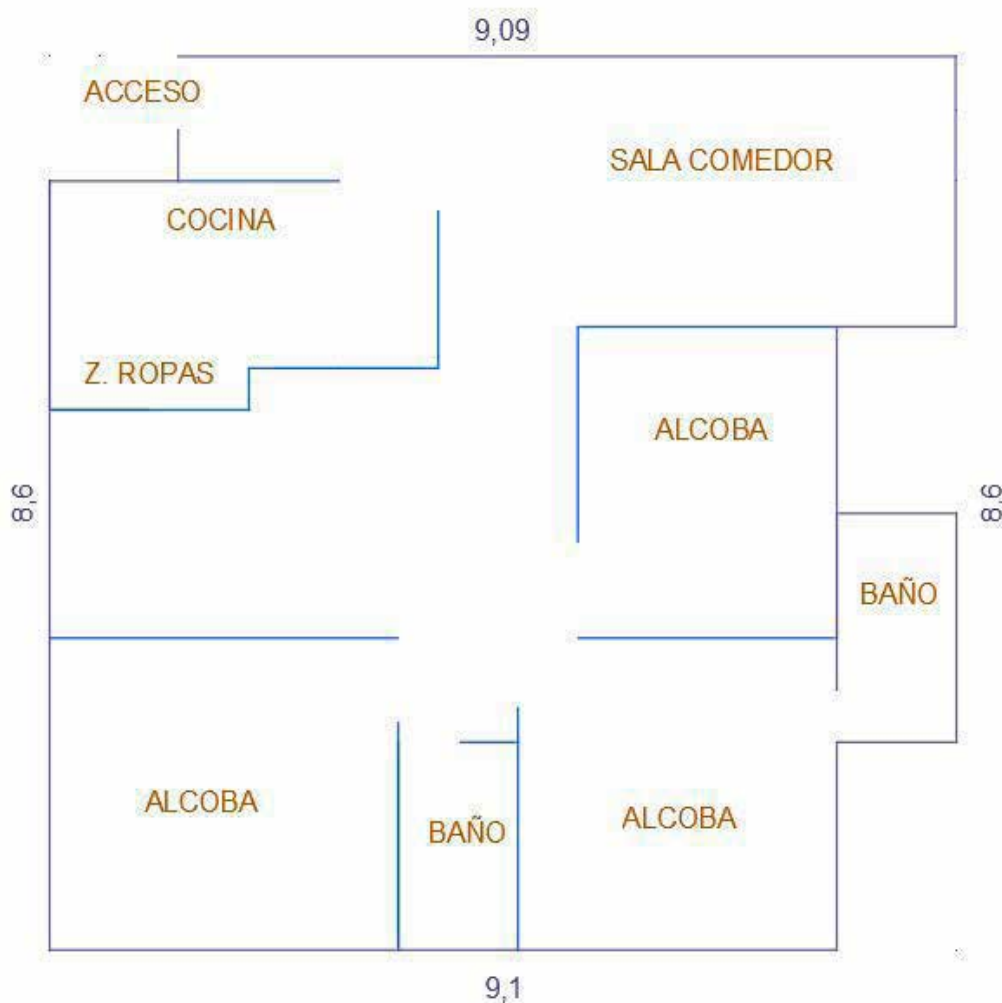
**Longitud:** -73.10913816170557

### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 7° 4' 41.379"

**Longitud:** 73° 6' 32.8968"

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN





## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



## FOTOS General

Nomenclatura



Nomenclatura



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Estudio



Hab. 1 o Habitación Principal





## FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Closet 2



Baño Social 1



Garaje





## CRUCE CARTOGRÁFICO

### Areas o Documentos

en 0.20 metros, del punto 21 al 22 en 2.62 metros, del punto 22 al 23 en 2.30 metros con área comunes del conjunto, vacío al medio, del punto 23 al 1 en 1.30 metros con acceso al apartamento, POR EL NADIR, con placa de entepiso que lo separa del apartamento 303, área común del edificio, POR EL CENIT, en altura libre de 2.30 metros con placa de entepiso que lo separa del apartamento 503. -- A ESTE APARTAMENTO LE CORRESPONDE EL PARQUEADERO NUMERO 7 -- A este inmueble le corresponde el folio de Matricula Inmobiliaria No. 300-188944 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga y predio número 010400680046

901 - - - - -

Sociedad Rosales Constructora  
Notario Tercera Enmienda UGI  
Circulo de Subscripcion

### Areas o Documentos

GRAFICAS LTDA • 2008

3

AA 36703425 d



un área privada interior de 77.05 metros cuadrados y un área construida total de 82.55 metros cuadrados, altura libre de 2.30 metros y consta de tres alcobas, principal con baño, estar de t.v. baño y cuarto de servicio, baño de alcobas, salón comedor,

cocina y patio de ropas, y sus linderos se encuentran comprendidos dentro del polígono indicado del punto 1 al punto 23, alindando así: del punto 1 al punto 2 en 7.70 metros con muro estructural, del punto 2 al punto 3 en 3.00 metros con áreas comunes del conjunto, vacío al medio, del punto 3 al punto 4 en 1.30 metros con muro estructural del punto 4 al punto 5 en 2.20 metros, del punto 5 al punto 6 en 1.20 metros, del punto 6 al punto 7 en 0.20 metros, del punto 7 al punto 8 en 2.00 metros, del punto 8 al punto 9 en 0.20

Areas o Documentos

La validez de este documento podrá verificarse en la página [certificados.supernotariado.gov.co](https://certificados.supernotariado.gov.co)



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

Certificado generado con el Pin No: 2410013800101625746 Nro Matrícula: 300-188944  
Pagina 1 TURNO: 2024-300-1-196789

Impreso el 1 de Octubre de 2024 a las 06:18:51 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 300 - BUCARAMANGA DEPTO: SANTANDER MUNICIPIO: FLORIDABLANCA VEREDA: FLORIDABLANCA  
FECHA APERTURA: 19-02-1992 RADICACIÓN: 5883 CON: ESCRITURA DE: 12-02-1992  
CODIGO CATASTRAL: 68276010400680046901COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION  
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

SE ENCUENTRAN CONSIGNADOS EN LA ESCRITURA 548 DE 12-02-92 NOTARIA 4. BUCARAMANGA AREA: 77.05 M.2.--SEGUN ESCRITURA # 4237  
DE FECHA 07/9/2009 NOTARIA 5ª DE BUCARAMANGA, COEFICIENTE: 0.8847%

AREA Y COEFICIENTE

AREA: HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 77 CENTIMETROS CUADRADOS: 50

## 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 LRHIPO-1090399280



PIN de Validación: b93d0acc



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



## Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) EDINSON RICARDO ESCOBAR GÁFARO se encuentra **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  
**06 Abr 2018**

Regimen  
**Regimen de Transición**

Fecha de actualización  
**28 Ene 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**26 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

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

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**26 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b93d0acc



#### Categoría 4 Obras de Infraestructura

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**26 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

##### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**26 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 6 Inmuebles Especiales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**26 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

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

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**26 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**





PIN de Validación: b93d0acc



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



## Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**26 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

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

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**26 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semovientes y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**26 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**26 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 12 Intangibles

### Alcance

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



PIN de Validación: b93d0acc



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



Fecha de inscripción  
**26 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 13 Intangibles Especiales

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**26 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 31 de Octubre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

#### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: PIEDECUESTA, SANTANDER

Dirección: MANZANA T CASA 375 BARRIO PASEO CATALUÑA

Teléfono: 3046109294

Correo Electrónico: eresga85@yahoo.com

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

Técnico Laboral Por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación - Corporación Técnica y Empresarial Kaizen

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) EDINSON RICARDO ESCOBAR GÁFARO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1102365271

El(la) señor(a) EDINSON RICARDO ESCOBAR GÁFARO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN de Validación: b93d0acc



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



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 Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



#### PIN DE VALIDACIÓN

**b93d0acc**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Octubre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

RAA AVALUO: LRHIPO-0080099280 M.I.: 300-188944

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal





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

**Certificado generado con el Pin No: 2410013800101625746**

**Nro Matrícula: 300-188944**

Pagina 1 TURNO: 2024-300-1-196789

Impreso el 1 de Octubre de 2024 a las 06:18:51 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 19-02-1992 RADICACIÓN: 5883 CON: ESCRITURA DE: 12-02-1992

CODIGO CATASTRAL: **68276010400680046901**COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

SE ENCUENTRAN CONSIGNADOS EN LA ESCRITURA 548 DE 12-02-92 NOTARIA 4. BUCARAMANGA AREA: 77.05 M.2.--SEGUN ESCRITURA # 4237 DE FECHA 07/9/2009 NOTARIA 5ª DE BUCARAMANGA, COEFICIENTE: 0,8847%

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 77 CENTIMETROS CUADRADOS: 500

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

COEFICIENTE : 0.8847%

**COMPLEMENTACION:**

CON BASE EN LA MATRICULA N. 300-0182.693 PROFUTURO LIMITADA ADQUIRIO EL LOTE DONDE ESTA CONSTRUIDO EL CONJUNTO RESIDENCIAL PALMAS DEL CAMPO EN DOS LOTES; POR COMPRA A INDUSTRIAL DE CONSTRUCCIONES S.A. MEDIANTE ESCRITURA N. 1744 DE 15-03-91 DE LA NOTARIA 29 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 18-04-91. PROFUTURO LIMITADA, EFECTUO ENGLOBE, MEDIANTE ESCRITURA N. 2122 DE 12-06-91 DE LA NOTARIA 4. DE B/MANGA, REGISTRADA EL 19-06-91. PROFUTURO LIMITADA, EFECTUO DESENGLOBE, MEDIANTE ESCRITURA N. 2757 DE 18-07-91 DE LA NOTARIA 4. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 24-07-91. MEDIANTE ESCRITURA N. 10367 DE 7 DE DICIEMBRE DE 1.989 DE LA NOTARIA 29 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 21 DE DICIEMBRE DEL MISMO A/O, ESCRITURA ACLARADA POR MEDIO DE LA N. 1722 DE 14 DE MARZO DE 1.991 DE LA NOTARIA 29 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 15 DE ABRIL DEL MISMO A/O, INDUSTRIAL DE CONSTRUCCIONES S.A. EFECTUO LOTE.- EL INMUEBLE OBJETO DEL LOTE SE FORMO POR ENGLOBE DE DOS PREDIOS, QUE INDUSTRIAL DE CONSTRUCCIONES S.A. ADQUIRIO POR COMPRA A CARRIZOSA MUTIS JULIO Y ZARATE SANCHEZ GABRIEL HUMBERTO, MEDIANTE ESCRITURA N. 9558 DE 16 DE NOVIEMBRE DE 1.989 DE LA NOTARIA 29 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 21 DEL MISMO MES Y A/O.- ZARATE SANCHEZ GABRIEL HUMBERTO Y CARRIZOSA MUTIS JULIO ADQUIRIERON EN UN GLOBO MAYOR, POR COMPRA A URBANIZADORA COLSEGUROS DE SANTANDER S.A. E INVERSIONES Y CREDITO COLSEGUROS S.A., MEDIANTE ESCRITURA N. 3143 DE 16 DE DICIEMBRE DE 1.977 DE LA NOTARIA 13 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 7 DE FEBRERO DE 1.978.- SEGUN ESCRITURA N. 5977 DE 2 DE OCTUBRE DE 1.987 DE LA NOTARIA 1. DE BOGOTA REGISTRADA EL 20 DEL MISMO MES Y A/O, ESCRITURA ACLARADA MEDIANTE LA N. 9557 DE 16 DE NOVIEMBRE DE 1.989 DE LA NOTARIA 29 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 14 DE DICIEMBRE DEL MISMO A/O, ZARATE SANCHEZ GABRIEL HUMBERTO Y CARRIZOSA MUTIS JULIO EFECTUARON DIVISION MATERIAL. URBANIZADORA COLSEGUROS DE SANTANDER S.A. E INVERSIONES Y CREDITOS COLSEGUROS S.A. ADQUIRIERON EL GLOBO DE TERRENO DENOMINADO EL BOSQUE, ASI: INVERSIONES Y CREDITO COLSEGUROS S.A. ADQUIRIO SU PARTE CONSISTENTE EN UN LOTE DE 100.000 MTS 2., POR PERMUTA CON URBANIZADORA COLSEGUROS DE SANTANDER S.A., MEDIANTE ESCRITURA N. 4873 DE 30 DE DICIEMBRE DE 1.975 DE LA NOTARIA 2. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 5 DE FEBRERO DE 1.976 EN EL LIBRO 1. TOMO 1. IMPAR B. PARTIDA 247.- URBANIZADORA COLSEGUROS DE SANTANDER S.A. ADQUIRIO EL RESTO DEL MENCIONADO GLOBO EL BOSQUE MAS EL LOTE QUE ENAJENO POR LA ESCRITURA N. 4873, EN UN GLOBO MAYOR, POR COMPRA A ALARCON RODRIGUEZ JORGE, ALARCON RODRIGUEZ HERMANN, RESTREPO ARENAS LUIS ALFONSO, RESTREPO ARENAS ELKIN ALVARO Y COMPAÑIA DE SEGUROS DE VIDA S.A., MEDIANTE ESCRITURA N. 3862 DE 17 DE NOVIEMBRE DE 1.969 DE LA NOTARIA 2. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 3 DE DICIEMBRE DEL MISMO A/O, EN EL LIBRO 1. TOMO III B., PARTIDA 1913, Y EN EL LIBRO II TOMO II PROT., PARTIDA 858.- BAJO ESTA MISMA ESCRITURA QUEDO PROTOCOLIZADO EL PLANO DEL INDICADO GLOBO.-

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

1) CALLE 47 25-30 APTO.403 BLOQ.B PARQ.7 CONJ. RES. PALMAS DEL CAMPO I ETAPA P.H.



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

Certificado generado con el Pin No: 2410013800101625746

Nro Matrícula: 300-188944

Pagina 2 TURNO: 2024-300-1-196789

Impreso el 1 de Octubre de 2024 a las 06:18:51 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

2) CALLE 47 APTO. 403 TORRE B PARQUEADERO 7 CONJUNTO RESIDENCIAL "PALMAS DEL CAMPO"  
3) CL 147 # 25 - 30 APTO 403 TORRE B PQDRO 7 CO PALMAS DEL CAMPO PROPIEDAD HORIZONTAL

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

300 - 182693

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 26-09-1991 Radicación: 36852

Doc: ESCRITURA 3739 DEL 25-09-1991 NOTARIA 4. DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$617,500,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA ABIERTA EN MAYOR EXTENSION 177.5170 UPAC

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

DE: PROFUTURO LIMITADA

X

A: CORPORACION GRANCOLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA "GRANAHORRAR"

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 14-02-1992 Radicación: 5883

Doc: ESCRITURA 548 DEL 12-02-1992 NOTARIA 4. DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 360 PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: PROFUTURO LIMITADA

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 03-06-1992 Radicación: 20546

Doc: ESCRITURA 1962 DEL 21-05-1992 NOTARIA 4. DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$14,050,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

A: CALIXTO OVIEDO MARTHA ROSA

X

A: PROFUTURO LTDA

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 03-06-1992 Radicación: 20546

Doc: ESCRITURA 1965 DEL 21-05-1992 NOTARIA 4. DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$6,130,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA ABIERTA 2.259.5486 UPAC

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

DE: CALIXTO OVIEDO MARTHA ROSA

X

A: CORPORACION GRANCOLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA "GRANAHORRAR"

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 01-03-1993 Radicación: 8882

Doc: ESCRITURA 5481 DEL 21-12-1992 NOTARIA 4. DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$0



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

**Certificado generado con el Pin No: 2410013800101625746**

**Nro Matrícula: 300-188944**

Pagina 3 TURNO: 2024-300-1-196789

Impreso el 1 de Octubre de 2024 a las 06:18:51 PM

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

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

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA ESCRITURA #3739 DE 25-09-91

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

DE: CORPORACION GRANCOLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA "GRANAHORRAR"

**A: PROFUTURO LIMITADA**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 10-07-1997 Radicación: 1997-300-6-37138

Doc: ESCRITURA 1717 DEL 03-06-1997 NOTARIA 4 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$35,000,000

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: CALIXTO OVIEDO MARTHA ROSA

CC# 37825071

**A: ORTIZ FIGUEROA CLAUDIA**

CC# 63348662 X

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 10-07-1997 Radicación: 1997-300-6-37138

Doc: ESCRITURA 1717 DEL 03-06-1997 NOTARIA 4 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: ORTIZ FIGUEROA CLAUDIA

CC# 63348662 X

**A: CORPORACION NACIONAL DE AHORRO Y VIVIENDA "CONAVI"**

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 06-04-1999 Radicación: 1999-300-6-15500

Doc: OFICIO 955 DEL 25-03-1999 JUZG.11.CIVIL MPAL. DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 401 EMBARGO CON ACCION PERSONAL R-99-0344

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

DE: BANCO ANDINO COLOMBIA

**A: ORTIZ FIGUEROA CLAUDIA**

CC# 63348662 X

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 29-07-1999 Radicación: 1999-300-6-35950

Doc: OFICIO 2881 DEL 26-07-1999 JUZG. 6 CIVIL DEL CTO DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION: 790 CANCELACION EMBARGOS CON ACCION PERSONAL POR MINISTERIO DE LA LEY

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

DE: BANCO ANDINO COLOMBIANO

**A: ORTIZ FIGUEROA CLAUDIA**

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 29-07-1999 Radicación: 1999-300-6-35950





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

**Certificado generado con el Pin No: 2410013800101625746**

**Nro Matrícula: 300-188944**

Pagina 4 TURNO: 2024-300-1-196789

Impreso el 1 de Octubre de 2024 a las 06:18:51 PM

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

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

Doc: OFICIO 2881 DEL 26-07-1999 JUZG. 6 CIVIL DEL CTO DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 402 EMBARGO CON ACCION REAL RAD. 99-087600

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

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

**NIT# 8909133414**

**A: ORTIZ FIGUEROA CLAUDIA**

**X**

**ANOTACION: Nro 011** Fecha: 11-08-1999 Radicación: 1999-300-6-38284

Doc: ESCRITURA 1637 DEL 10-08-1999 NOTARIA 4 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$6,130,000

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA ESC.1965 DE 21-05-92

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

**DE: CORPORACION GRANCOLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA GRANAHOORR,HOY GRANAHOORR,BANCO COMERCIAL S.A. O BANCO  
GRANAHOORR CESIONARIO DE BANCO CENTRAL HIPOTECARIO**

**NIT# 860034133**

**A: CALIXTO OVIEDO MARTHA ROSA**

**ANOTACION: Nro 012** Fecha: 01-09-2005 Radicación: 2005-300-6-37689

Doc: OFICIO 2306 DEL 25-07-2005 JUZGADO 6 CIVIL DEL CTO DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 10

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL OFICIO 2881 DE 26-07-99

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

**DE: CONAVI BANCO COMERCIAL Y DE AHORROS S.A.**

**A: ORTIZ FIGUEROA CLAUDIA**

**ANOTACION: Nro 013** Fecha: 01-09-2005 Radicación: 2005-300-6-37691

Doc: ESCRITURA 1915 DEL 23-08-2005 NOTARIA 4 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA, ESCRITURA  
1717 DE 03-06-97

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

**DE: CORPORACION NACIONAL DE AHORRO Y VIVIENDA CONAVI**

**A: ORTIZ FIGUEROA CLAUDIA**

**ANOTACION: Nro 014** Fecha: 01-09-2005 Radicación: 2005-300-6-37692

Doc: AUTO . DEL 25-07-2005 JUZGADO 6 CIVIL DEL CTO DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$37,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0108 ADJUDICACION EN REMATE



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

**Certificado generado con el Pin No: 2410013800101625746**

**Nro Matrícula: 300-188944**

Pagina 5 TURNO: 2024-300-1-196789

Impreso el 1 de Octubre de 2024 a las 06:18:51 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

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

DE: ORTIZ FIGUEROA CLAUDIA

**A: CONAVI BANCO COMERCIAL Y DE AHORROS S.A.**

**X**

**ANOTACION: Nro 015** Fecha: 20-02-2009 Radicación: 2009-300-6-7937

Doc: ESCRITURA 3974 DEL 30-07-2005 NOTARIA VEINTINUEVE DE BOGOTA, D.C.

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0143 FUSION

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

DE: CONAVI BANCO COMERCIAL Y DE AHORROS S.A. (ENTIDAD ABSORBIDA)

**A: BANCOLOMBIA S.A.**

**X ENTIDAD ABSORBENTE**

**ANOTACION: Nro 016** Fecha: 20-02-2009 Radicación: 2009-300-6-7948

Doc: ESCRITURA 537 DEL 06-02-2009 NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION ADICION A LA ESC. 3974 DE 30-07-2005

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

**A: BANCOLOMBIA S.A.**

**X**

**ANOTACION: Nro 017** Fecha: 20-02-2009 Radicación: 2009-300-6-7948

Doc: ESCRITURA 537 DEL 06-02-2009 NOTARIA TERCERA 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: BANCOLOMBIA S.A.

**A: QUIJANO ARDILA LUZ MIREYA**

**CC# 63292934 X**

**ANOTACION: Nro 018** Fecha: 20-02-2009 Radicación: 2009-300-6-7948

Doc: ESCRITURA 537 DEL 06-02-2009 NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 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: QUIJANO ARDILA LUZ MIREYA

**CC# 63292934 X**

**A: BANCOLOMBIA S.A.**

**NIT# 8909039388**

**ANOTACION: Nro 019** Fecha: 11-09-2009 Radicación: 2009-300-6-39726

Doc: ESCRITURA 4237 DEL 07-09-2009 NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

**A: CONJUNTO RESIDENCIAL PALMAS DEL CAMPO PROPIEDAD HORIZONTAL**



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

**Certificado generado con el Pin No: 2410013800101625746**

**Nro Matrícula: 300-188944**

Pagina 6 TURNO: 2024-300-1-196789

Impreso el 1 de Octubre de 2024 a las 06:18:51 PM

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

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

**ANOTACION: Nro 020** Fecha: 05-08-2010 Radicación: 2010-300-6-33737

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

VALOR ACTO: \$0

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

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

DE: AREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA

**ANOTACION: Nro 021** Fecha: 11-04-2012 Radicación: 2012-300-6-14319

Doc: OFICIO AMB-SAF-V-000569 DEL 09-04-2012 AREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 20

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA VALORIZACION SEGUN RES 0325 DE 03/05/2010  
TRANSVERSAL EL BOSQUE

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

DE: AREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA

**ANOTACION: Nro 022** Fecha: 14-12-2016 Radicación: 2016-300-6-51756

Doc: ESCRITURA 4906 DEL 12-12-2016 NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 18

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA ESCRITURA  
537 DEL 06/2/2009

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

DE: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

A: QUIJANO ARDILA LUZ MIREYA

CC# 63292934

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*22\***

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C97-1312 Fecha: 22-07-1997

ABREVIADA NOMENCLATURA.-VALE

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: 2010-300-3-505 Fecha: 14-11-2010

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

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*



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

**Certificado generado con el Pin No: 2410013800101625746**

**Nro Matrícula: 300-188944**

Pagina 7 TURNO: 2024-300-1-196789

Impreso el 1 de Octubre de 2024 a las 06:18:51 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

\*\*\*

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2024-300-1-196789**


**FECHA: 01-10-2024**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

**EDGAR GUILLERMO RODRIGUEZ BORRAY**  
REGISTRADOR PRINCIPAL

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



 Paga seguro con:

Luis Francisco Vargas Bautista | ESPAÑOL

Inicio () / PQR

Selecciona el medio de pago

Verifica y completa los datos

Confirma tu pago

TU PAGO FUE EXITOSO

Estado de tu transacción: Aprobada

ESTA ES LA INFORMACIÓN DE TU PAGO:

|                            |  |
|----------------------------|--|
| Razón social ó recaudador: | LOS ROSALES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SAS                            |
| Concepto:                  | Pago Avalúo del Inmueble ubicado en la calle 47 # 25-30 (Caja Honor) |
| Nombre del pagador:        | Luis Francisco Vargas Bautista                                       |
| Identificación:            | 1090399280   |
| Valor cancelado:           | 302,000.00   |
| Medio de pago:             | PSE VIP  |
| Banco:                     | BANCOLOMBIA  |
| Transacción CUS:           | 965289653  |
| Cód. del pedido:           | 716  |
| Id pago:                   | 2488   |
| Ticket:                    | 1751600716   |
| Fecha de pago:             | 07/10/2024 10:26:53.0  |

Imprimir

Si tienes dudas o alguna novedad con tu transacción, comunícate a [GERENCIA@LOSROSALES.COM](mailto:GERENCIA@LOSROSALES.COM) o llama al **3108535560**

