



QR validez del avalúo



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



Fecha del avalúo		Fecha de visita	09/10/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	KR 14 # 42 - 38 EDIF LESIL P H BARR GARCIA ROVIRA APTO 604		
Barrio	Garcia Rovira		
Ciudad	Bucaramanga		
Departamento	Santander		
Propietario	JOSE RAUL NIÑO MERCHAN		

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



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: CAMILO ANDRES VILLA PORRAS

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 **JOSE RAUL NIÑO MERCHAN** ubicado en la KR 14 # 42 - 38 EDIF LESIL P H BARR GARCIA ROVIRA APTO 604 Garcia Rovira, 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 \$178,893,924.00 pesos m/cte (Ciento setenta y ocho millones ochocientos noventa y tres mil novecientos veinticuatro).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

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

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

Bogotá D.C.-COLOMBIA

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APTO 604	66	M2	\$2,710,514.00	100.00%	\$178,893,924.00
TOTALES					100%	\$178,893,924

Valor en letras
Ciento setenta y ocho millones ochocientos noventa y tres mil novecientos veinticuatro Pesos Colombianos

Perito actuante

MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES
RAA Nro: AVAL-63479382
C.C: 63479382

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

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	2,985,568	Valor del avalúo en UVR	178,893,924.00
Proporcional	0	178,893,924	Valor asegurable	178,893,924
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía	Favorable			
Observación calificación	El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14.			
Observación	<p>Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.</p> <p>Garaje: El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito, qué se encuentre registrado en los documentos suministrados.</p> <p>Entorno: Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado. No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.</p> <p>Propiedad horizontal: Escritura: 2498, Fecha escritura: 22/12/2015, Notaría escritura: OCTAVA, Ciudad escritura: Bucaramanga, Administración: 120.000, Total unidades: 126, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 14, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Terraza comunal: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 2</p> <p>Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno</p>			

Acabados: Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita. Pisos en 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.

Código	LRCAJA-1098675024	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	CAMILO ANDRES VILLA PORRAS				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1098675024	Teléfono	3164418581
Email	camilo.villa3660@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	JOSE RAUL NIÑO MERCHAN				
Tipo identificación	C.C.	Documento	2085872	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	KR 14 # 42 - 38 EDIF LESIL P H BARR GARCIA ROVIRA APTO 604				
Conjunto	EDIFICIO LESIL P.H.				
Ciudad	Bucaramanga	Departamento	Santander	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	Garcia Rovira	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	No Vis Fuera de Aglomeraciones o VIS Aglomeraciones	Sometido a PH	Si
Observación	Inmueble ubicado en: KR 14 # 42 - 38 EDIFICIO LESIL P H BARR GARCÍA ROVIRA APTO 604 Al inmueble se llega así: KR 14, CALLE 42. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	6																				
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																		
Justificación de Metodología	Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997 ; se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.																						
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>66</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>66</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	66	AREA PRIVADA	M2	66	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA</td><td>M2</td><td>66</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>PESOS</td><td>140.793.000</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA	M2	66	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	140.793.000
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																					
AREA CONSTRUIDA	M2	66																					
AREA PRIVADA	M2	66																					
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																					
AREA	M2	66																					
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	140.793.000																					
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>66</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	66	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>66</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	66						
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																					
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	66																					
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																					
AREA PRIVADA VALORADA	M2	66																					
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias																						
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.																						
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.																						
Reglamentación urbanística:	Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 2498 DEL 22-12-2015 NOTARIA OCTAVA DE BUCARAMANGA. Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: ACUERDO 011 DEL 2014.																						

Areas o Documentos

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co



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

Certificado generado con el Pin No: 2410076270101855241

Nro Matrícula: 300-399843

Pagina 1 TURNO: 2024-300-1-199582

Impreso el 7 de Octubre de 2024 a las 08:17:37 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 19-01-2016 RADICACIÓN: 2015-300-6-49123 CON: ESCRITURA DE: 22-12-2015

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 604. con area de PRIVADA CONSTRUIDA 66.00 M2. coeficiente de propiedad 0.85% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 2498, 2015/12/22, NOTARIA OCTAVA BUCARAMANGA. Artículo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

Areas o Documentos

entrepiso que separa del apartamento 503. POR EL CENIT: En altura libre de 2.30 metros con placa de entrepiso que separa del apartamento 703 del Edificio Lesil. ---
UNIDAD PRIVADA O APARTAMENTO NUMERO SEISCIENTOS CUATRO (604):
Se encuentra ubicado en el Sexto piso, del EDIFICIO LESIL – PROPIEDAD HORIZONTAL situado en la carrera 14 entre calles 42 y 43 del barrio García Rovira del Municipio de Bucaramanga, Departamento de Santander, unidad que se determina así: AREA: Área privada construida de 66.00 Metros cuadrados, área libre de: -0- coeficiente de copropiedad de 0.85%. NOMENCLATURA: Carrera 14

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



República de Colombia

51



Aa025955264

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
JUZGADOCIVILDE LCIRCUITO	EscrituraResolucion	17/08/2021	JUZGADO	Los Patios

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
300-399843	07/10/2024	0.85	6800101010000015 10903900000173	Apto 604

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

INFORMACIÓN DEPÓSITOS

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)
0	Privado		

Observación	El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito, qué se encuentre registrado en los documentos suministrados.
-------------	---

SERVICIOS PÚBLICOS

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

AMOBLAMIENTO URBANO

	Sector
Alumbrado	SI
Arborizacion	SI
Alamedas	SI
Ciclo rutas	SI

CARACTERISTICAS

Uso	Residencial	Área de	Residencial.	Demanda /	Media
-----	-------------	---------	--------------	-----------	-------

predominante		actividad		Interés	
Estrato	3	Barrio legal	No	Topografía	
Transporte		Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	300-400	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	300-400	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Concreto flexible	
Escolar	Bueno	100-200			
Comercial	Bueno	400-500			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado. No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.				

Escritura de Propiedad Horizontal	2498		Fecha escritura	22/12/2015	
Notaria escritura	OCTAVA		Ciudad escritura	Bucaramanga	
Valor administración	120.000	Total unidades	126	Terraza comunal	Si
Ubicación	Apartamento Exterior	# Pisos edificio	14	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	No

Zonas verdes	No	Shut	No	Citéfono	Si
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	Si	Gimnasio	No
Bicicletero	No	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	Si	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	Si	#Ascensores	2
#Sotanos	0				
Observación	Escritura: 2498, Fecha escritura: 22/12/2015, Notaría escritura: OCTAVA, Ciudad escritura: Bucaramanga, Administración: 120.000, Total unidades: 126, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 14, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Citéfono: Si, Bomba eyectora: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Terraza comunal: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 2				

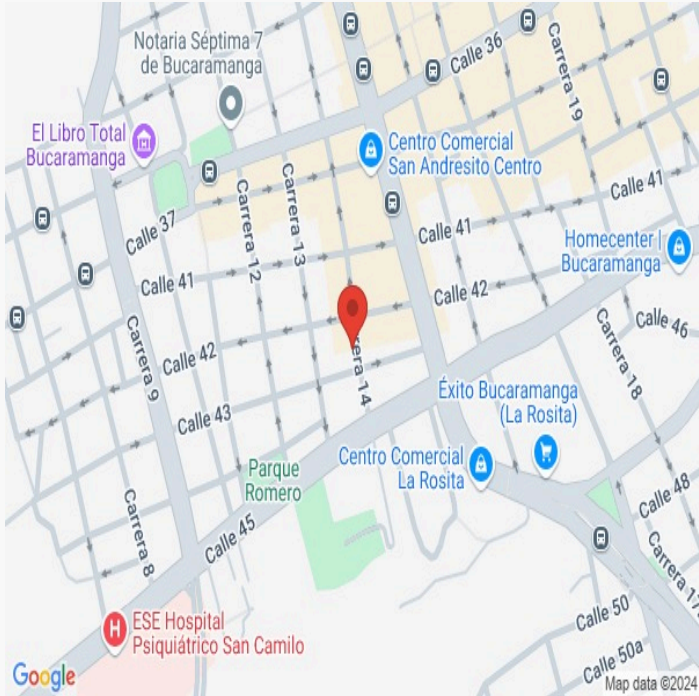
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Mixto	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	sistema dual o combinado		
Daños por Sismos	No disponibles	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2015	Edad Inmueble	9 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	No aporta				
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.				

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

Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita. Pisos en Cerámica, cocina integral con piso en cerámica, paredes pañetadas, estucadas y pintadas, baños enchapados, closet de madera en habitaciones, en general en buen estado.							

Dirección: KR 14 # 42 - 38 EDIF LESIL P H BARR GARCIA ROVIRA APTO 604 | Garcia Rovira | Bucaramanga | Santander



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 7.114933523550831
GEOGRAFICAS : 7° 6' 53.7618''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.12672413491823
GEOGRAFICAS : 73° 7' 36.2058''

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	EDIF LESIL P.H.	2	\$230,000,000	0.97	\$223,100,000	1	\$22,000,000	0	\$0	\$2,872,857.14	3164256007
2	EDIF LESIL P.H.	9	\$175,000,000	0.97	\$169,750,000	1	\$22,000,000	0	\$0	\$2,547,413.79	3138123010
3	EDIF LESIL P.H.	10	\$200,000,000	0.97	\$194,000,000	1	\$22,000,000	0	\$0	\$2,687,500.00	3138123010
4	GARCIA ROVIRA	5	\$220,000,000	0.97	\$213,400,000	1	\$22,000,000	0	\$0	\$2,734,285.71	317 4283875
Del inmueble		6		.	.	0		1			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	9	70	70	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,872,857.14
2	9	58	58	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,547,413.79
3	9	64	64	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,687,500.00
4	3	70	70	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,734,285.71
	9 años									
									PROMEDIO	\$2,710,514.16
									DESV. STANDAR	\$134,228.30
									COEF. VARIACION	4.95%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,844,742.46	TOTAL	\$187,753,002.56
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,576,285.86	TOTAL	\$170,034,866.56
VALOR TOTAL	\$178,893,924.00			

Observaciones:				
Enlaces:				
1- https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/191193811	2- https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/10754615	3- https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/10754611	4- https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/10955252	

Plano

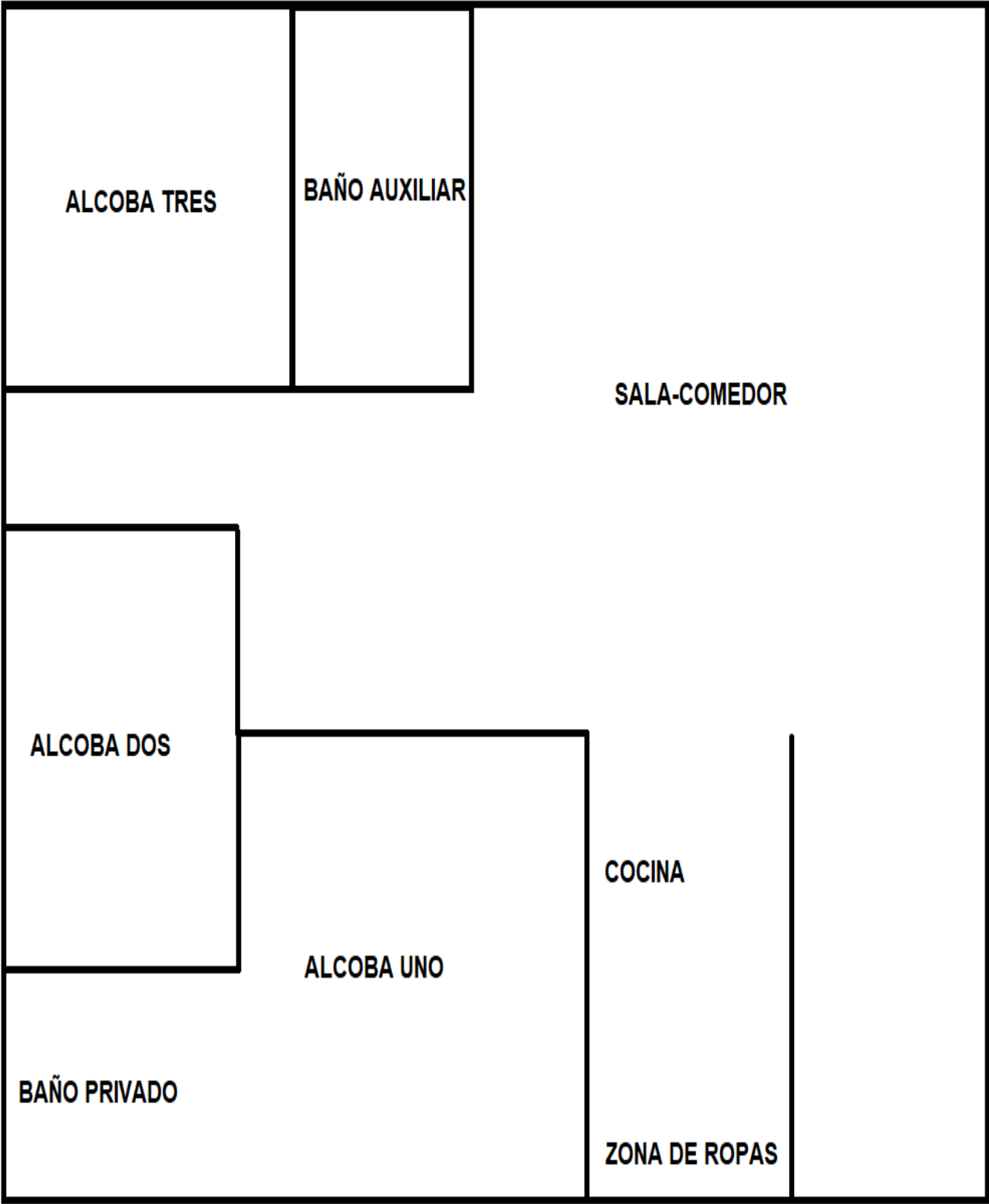


Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



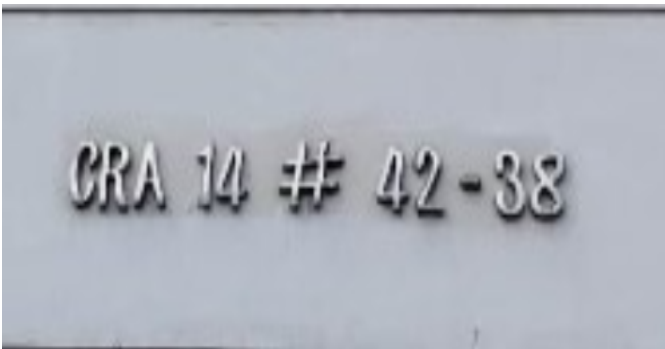
Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



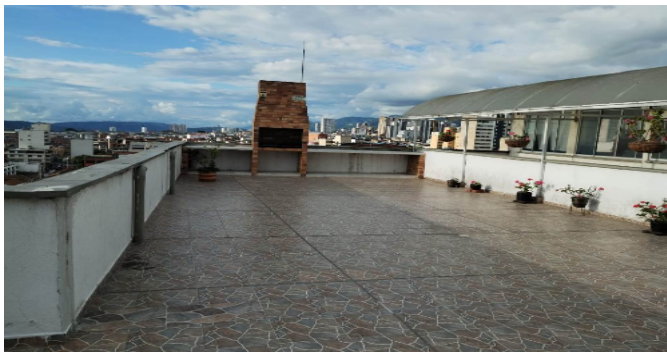
Baño Social 1



Ascensor-CJ



Terrazas CJ



Terrazas CJ



Terrazas CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



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

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

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

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

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

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

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

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su

vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valorar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. --- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -**según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1098675024



PIN de Validación: af7b0a87

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

Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

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

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

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES se encuentra 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: af7b0a87



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
05 Feb 2019

Régimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Civiles

Alcance

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

Fecha de inscripción
05 Feb 2019

Régimen
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

Régimen
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

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a17b0a87



Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
05 Feb 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
23 Dic 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
23 Dic 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
23 Dic 2021

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:



PIN de Validación: af7b0a87



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 - Techn-Incas

Técnico laboral por competencias en Técnico en avalúos - Incatec

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

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

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



PIN DE VALIDACIÓN

af7b0a87

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los nueve (09) días del mes de Septiembre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 2410076270101855241

Nro Matrícula: 300-399843

Pagina 1 TURNO: 2024-300-1-199582

Impreso el 7 de Octubre de 2024 a las 08:17:37 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 19-01-2016 RADICACIÓN: 2015-300-6-49123 CON: ESCRITURA DE: 22-12-2015

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 604. con area de PRIVADA CONSTRUIDA 66.00 M2. coeficiente de propiedad 0.85% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 2498, 2015/12/22, NOTARIA OCTAVA BUCARAMANGA. Artículo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

CACERES ORDOÑEZ EDGAR, ADQUIRIO EL PREDIO QUE OCUPA EL EDIFICIO LESIL P.H. (LEY 675 DE 2001), ¿ASI¿. MEDIANTE LA ESCRITURA 2498 DE 22-12-2015 DE LA NOT 8 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 28-12-2015, CACERES ORDOÑEZ EDGAR, EFECTUO ACLARACION ..ACTUALIZACION DEL AREA¿¿ ESTE PREDIO SE FORMO POR ENGLOBE DE TRES (3) LOTES , EFCTUADO SEGÚN LA ESCRITURAR 1149 DE 27-06-2015 DE LA NOT 8 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 06-07-2015, ¿.. QUE CACERES ORDOÑEZ EDGAR, ADQUIRIO ASI. . PRIMER LOTE CON MATRICULA 300-38629. POR EXTINCION , O CANCELACION DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL SEGÚN - ESCRITURA 965 DEL 29/5/2015 NOTARIA OCTAVA 8 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 1/6/2015 SEGÚN LA ESCRITURA 1670 DEL 30/8/1988 NOTARIA 6 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 9/9/1988 SE CONSTITUYO LA PROPIEDAD HORIZONTAL A. PRADA HERRERA MARIO..... ESCRITURA ACLARADA POR LA NUMERO 1726 DE 16-08-1989 DE LA NOTARIA 6 DE BUCARAMANGA.....PRADA HERRERA MARIO, LO ADQUIRIO MEDIANTE ADJUDICACION EN LA LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL, EFECTUADA CON MARTHA ELENA LEAL HALLADO, SEGÚN - ESCRITURA 540 DEL 22/3/1988 NOTARIA 6 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 4/4/1988SEGUNDO LOTE....CON MATRICULA 300-257855. LO ADQUIRIO POR COMPRA A, PRADA BOLIVAR JESUS DAVID, PRADA LEAL SERGIO ARMANDO, PRADA BOLIVAR NICOLAS OSWALDO, SEGÚN LA ESCRITURA 1012 DE 29-05-2014 DE LA NOTARIA 8 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 04-06-2014.....GRAVAMEN.....MEDIANTE LA ESCRITURA 3994 DE 16-09-2014 DE LA NOTARIA 5 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 16-09-2014 CACERES ORDOÑEZ EDGAR, CONSTITUYO HIPOTECA ABIERTA DE CUANTIA INDETERMINADA A FAVOR DE BUTRON MARTINEZ ALONSO ENRIQUE.....DEBIDAMENTE CANCELADA POR LA ESCRITURA 899 DE 21-05-2015 DE LA NOTARIA 8 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 22-05-2015..... PRADA BOLIVAR JESUS DAVID, LO ADQUIRIO PRADA LEAL SERGIO ARMANDO, PRADA BOLIVAR NICOLAS OSWALDO, LO ADQUIRIERON MEDIANTE ADJUDICACION SUCESION DEL CAUSANTE, PRADA HERRERA MARIO, SEGÚN ESCRITURA 737 DE 15-04-2013 DE LA NOTARIA 9 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 29-07-2013.....PRADA HERRERA MARIO, LO ADQUIRIO POR ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD DE HECHO, EFECTUADA CON BOLIVAR AMAYA BRIGIDA, PRADA HERRERA MARIO, SEGÚN LA ESCRITURA 2702 DE 30-05-2008 DE LA NOTARIA 7 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 02-10-2008.....MEDIANTE OFICIO 6,19 DE 05-03-2008 I..G.A.C. DE BUCARAMANGA, REGISTRADO EL 08-05-2008, EFECTUO LA ACTUALIZACION CEDULA CATASTRAL.....PRADA HERRERA MARIO, ADQUIRIO POR COMPRA A ARENAS SERRANO OMAIRA, SEGÚN LA ESCRITURA 1261 DE 19-05-1998 DE LA NOTARIA 8 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 21-05-1998.....GRAVAMEN.....HIPOTECA CONSTITUIDA SEGÚN LA ESCRITURA 999 DE 20-03-1996 DE LA NOTARIA 4 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 21-03-1996.....Y CANCELADA POR LA ESCRITURA 1679 DE 27-05-1998 DE LA NOTARIA 4 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 12-02-2001.....ARENAS SERRANO OMAIRA ADQUIRIO, EN MAYOR EXTENSION, POR COMPRA A GOMEZ FIGUEROA MATILDE, GOMEZ FIGUEROA DE ORTIZ ESTHER, GOMEZ FIGUEROA ANA RITA, MANTILLA DE GOMEZ CARMEN FELISA, URIBE DE NAVARRO LUISA ISABEL Y GOMEZ FIGUEROA BRUNEQUILDE, SEGUN ESCRITURA 6152 DEL 26-08-95, NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA., REGISTRADA EL 01-09-95. MEDIANTE ESCRITURA 4057 DEL 05-06-95, NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA., REGISTRADA EL 05-07-95, SE EFECTUO ADICION SUCESION CUOTA DE: GOMEZ FIGUEROA GILBERTO A MANTILLA DE GOMEZ CARMEN FELISA, ACLARADA SEGUN ESCRITURA 4760 DEL 30-06-95, NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA., REGISTRADA EL 05-07-95. ¿....Y TERCER LOTE CON MATRICULA 300-137720. ---LO ADQUIRIO POR COMPRA A, CALZADO UNIVERSO Y CIA LTDA, SEGÚN LA ESCRITURA 0986 DE 28-02-2008 DE LA NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA,



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

Certificado generado con el Pin No: 2410076270101855241

Nro Matrícula: 300-399843

Pagina 2 TURNO: 2024-300-1-199582

Impreso el 7 de Octubre de 2024 a las 08:17:37 AM

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

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

REGISTRADA EL 16-04-2008.-----GRAVAMEN.....MEDIANTE LA ESCRITURA 4218 DE 27-08-2008 DE LA NOTARIA 2 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 05-09-2008 CACERES ORDOÑEZ EDGAR, CONSTITUYO HIPOTECA A FAVOR DE BANCO DE OCCIDENTE S.A.,,,,,,CANCELADA POR LA ESCRITURA 2011 DE 11-05-2012 DE LA NOTA 2 DE BUCARAMANGA, REGITRADA EL 14-05-2012.----GRAVAMEN.....ESCRITURA 3074 DE 10-09-1996 DE LA NOTARIA 4 DE BUCARAMANGA, ¿.....CALZADO UNIVERSO Y COMPAÑIA LTDA, CONSTITUYERON HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE D E CUANTIA, A FAVOR DE BANCO UNION COLOMBIANO.....Y CANCELADA POR LA ESCRITURA 4074 DE 20-08-2008 DE LA NOTA 2 DE BUARAMANGA, REGISTRADA EL 12-08-2008.-----MEDIDA CAUTELAR. OFICIO 1494 DE 09-07-2001 DEL JUZG 6 CIVIL DEL CTO DE BCUARAMANGA, REGISTRADO EL 26-10-2001, SE DECRETO EL EMBARGO CON ACCION MIXTA...PROMOVIDO POR BANCO UNION COLOMBIANO...CONTA CALZADO UNIVERSO Y CIA LTDA.....CANCELADO MEDIANTE OFICIO 1219 DE 15-04-2008 DEL JUZ 6 CIVIL DEL CTO DE BCUARAMANGA, REGISTRADO EL 16-04-2008.-----GRAVAMEN.....MEDIANTE LA ESCRITURA 794 DE 28-02-1997 DE LA NOT 5 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 28-02-1997....CALZADO UNIVERSO Y CIA LTDA, CONSTITUYO HIPOTECA ABIERTA , A FAVOR DE SANTAMARIA MORA SONIA.....--Y CANCELADA POR LA ESCRITURA 4077 DE 08-08-2008 DE LA NOTARIA 5 DE BUCRAMANGA, REGISTRADA EL 12 -08-2008.-----CALZADO UNIVERSO Y CIA LTDA, LO ADQUIRIO POR COMPRA A MUEBLES EMPERADOR LTDA, SEGÚN LA ESCRITURA 0908 DE 31-12-1985 DE LA NOT 7 DE BCUARAMANGA, REGISTRADA EL 29-01-1986.-----MODIFICADA POR LA ESCRITURA 2600 DE 11-11-1987 DE LA NTOARIA 7 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 17-11-1987.-----POSTERIORMENTE CANCELA LA HIPOTECA Y LA MODIFICACION A LA HIPOTECA POR LA ESCRITURA 3322 DE 06-09-1991 DE LA NOTARIA 7 DE BCUARAMANGA, REGISTRADA EL 11-09-1991.-----

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

1) KR 14 # 42 - 38 EDIF LESIL P H BARR GARCIA ROVIRA APTO 604

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

300 - 391785

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 03-09-2013 Radicación: 2013-300-6-35057

Doc: ESCRITURA 3979 DEL 02-09-2013 NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA DE CUANTIA INDETERMINADA O ILIMITADA.

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

DE: CACERES ORDOÑEZ EDGAR

CC# 91215345 X

A: NIÑO MERCHAN JOSE RAUL

CC# 2085872

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 16-09-2014 Radicación: 2014-300-6-35286

Doc: ESCRITURA 3993 DEL 16-09-2014 NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA DE CUANTÍA INDETERMINADA O ILIMITADA

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



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

Certificado generado con el Pin No: 2410076270101855241

Nro Matrícula: 300-399843

Pagina 3 TURNO: 2024-300-1-199582

Impreso el 7 de Octubre de 2024 a las 08:17:37 AM

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

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

DE: CACERES ORDOÑEZ EDGAR

CC# 91215345 X

A: BUTRON MARTINEZ ALONSO ENRIQUE

CC# 9131892

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 28-12-2015 Radicación: 2015-300-6-49123

Doc: ESCRITURA 2498 DEL 22-12-2015 NOTARIA OCTAVA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

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

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

A: CACERES ORDOÑEZ EDGAR

CC# 91215345 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 03-03-2016 Radicación: 2016-300-6-8674

Doc: ESCRITURA 666 DEL 18-02-2016 NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION ESCRITURA 2498 DE 22-12-2015.

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

A: CACERES ORDOÑEZ EDGAR

CC# 91215345 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 17-05-2016 Radicación: 2016-300-6-19540

Doc: ESCRITURA 2161 DEL 12-05-2016 NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$3,846,140

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES LIBERACIÓN PARCIAL JUNTO CON OTROS INMUEBLES, HIPOTECA ABIERTA, SEGÚN ESCRITURA 3993 DE 16/09/2014.

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

DE: BUTRON MARTINEZ ALONSO ENRIQUE

CC# 9131892

A: CACERES ORDOÑEZ EDGAR

CC# 91215345

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 09-11-2017 Radicación: 2017-300-6-46432

Doc: OFICIO 5201 DEL 03-11-2017 JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL RADICADO.68001-31-003-006-2017-00263-00

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

DE: NIÑO MERCHAN JOSE RAUL

CC# 2085872

A: CACERES ORDOÑEZ EDGAR

CC# 91215345 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 15-09-2023 Radicación: 2023-300-6-30788

Doc: CERTIFICADO 312 DEL 07-09-2023 NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$85,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA ABIERTA NATURALEZA DE CUANTIA INDETERMINADA, E.P. 3979 DEL 02/9/2013 DE LA NOT 5 DE B/GA



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

Certificado generado con el Pin No: 2410076270101855241

Nro Matrícula: 300-399843

Pagina 4 TURNO: 2024-300-1-199582

Impreso el 7 de Octubre de 2024 a las 08:17:37 AM

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

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

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

DE: NIÑO MERCHAN JOSE RAUL

CC# 2085872

A: CACERES ORDOÑEZ EDGAR

CC# 91215345

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 10-10-2023 Radicación: 2023-300-6-33806

Doc: OFICIO 1170 DEL 17-02-2023 JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE LOS PATIOS

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL, JUZGADO 6 C.C.
DE B/GA, OFICIO 5201 DEL 03/11/2017, RADICADO 68001-31-003-006-2017-00263-00

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

DE: NIÑO MERCHAN JOSE RAUL

CC# 2085872

A: CACERES ORDOÑEZ EDGAR

CC# 91215345

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 10-10-2023 Radicación: 2023-300-6-33809

Doc: AUTO . DEL 17-08-2021 JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE LOS PATIOS

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0179 ACUERDO DE REORGANIZACION ART. 36 LEY 1116 DE 2006 APROBACIÓN DE ACUERDO DE
PAGO, RATIFICACIÓN DE INSCRIPCIÓN POR AUTO 599 DEL 17/05/2023 Y AUTO 240 DEL 22/02/2023.

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

DE: CACERES ORDOÑEZ EDGAR

CC# 91215345

A: NIÑO MERCHAN JOSE RAUL

CC# 2085872 X 100%

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *9*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *



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

Certificado generado con el Pin No: 2410076270101855241

Nro Matrícula: 300-399843

Pagina 5 TURNO: 2024-300-1-199582

Impreso el 7 de Octubre de 2024 a las 08:17:37 AM

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

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-300-1-199582

FECHA: 07-10-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

EDGAR GUILLERMO RODRIGUEZ BORRAY
REGISTRADOR PRINCIPAL

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