



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

QR validez del avalúo



| Fecha del avalúo | Fecha de visita  | 10/10/2024 |
|------------------|--|------------|
| Dirigido a       | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía        |            |
| Dirección        | KR 50 # 54 - 72 78 PROPIEDAD HORIZONTAL KAROL APTO 302 |            |
| Barrio           | Altos de Pan de Azucar                                 |            |
| Ciudad           | Bucaramanga  |            |
| Departamento     | Santander  |            |
| Propietario      | GORDILLO RUIZ SANDRA PATRICIA                          |            |

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



### AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

**Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía**

Avalúo solicitado por: CARLOS HERNAN FORERO RODRIGUEZ

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 **GORDILLO RUIZ SANDRA PATRICIA** ubicado en la KR 50 # 54 - 72 78 PROPIEDAD HORIZONTAL KAROL APTO 302 Altos de Pan de Azucar, 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 \$403,923,896.06 pesos m/cte (Cuatrocientos tres millones novecientos veintitrés mil ochocientos noventa y seis).

Atentamente,



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

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

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

Bogotá D.C.-COLOMBIA

**VALOR COMERCIAL**

| Tipo de Área   | Descripción | Área   | Unidad | Valor unitario | %           | Valor total          |
|----------------|-------------|--------|--------|----------------|-------------|----------------------|
| Area Privada   | Apto 302    | 160.78 | M2     | \$2,512,277.00 | 100.00%     | \$403,923,896.06     |
| <b>TOTALES</b> |             |        |        |                | <b>100%</b> | <b>\$403,923,896</b> |

Valor en letras

Cuatrocientos tres millones novecientos veintitrés mil ochocientos noventa y seis Pesos Colombianos

Perito actuante

EDINSON RICARDO ESCOBAR GAFARO

RAA Nro: AVAL-1102365271

C.C: 1102365271

**VALORES/TIPO DE AREA.****INFORMACIÓN UVR**

|                      | Terreno | Construcción | Valor UVR                        |              |
|----------------------|---------|--------------|----------------------------------|--------------|
| Integral             | 0       | 2,264,000    | Valor del avalúo en UVR          | 1,122,829.86 |
| Proporcional         | 0       | 403,923,896  | Valor asegurable                 | 403,923,896  |
| % 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****Jurídica:** La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.**Garaje:** Al momento de la visita fue informado que el inmueble cuenta con un garaje ubicado en el primer piso del edificio, sin embargo, en los documentos suministrados no registra ningún garaje, por tal motivo no se tiene en cuenta en el presente avalúo.**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.**Propiedad horizontal:** Escritura: 231, Fecha escritura: 08/02/1988, Notaría escritura: Sexta, Ciudad escritura: Bucaramanga, Administración: 60000, Total unidades: 7, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Citófono: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 2, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Estar: 1, Estudio: 1, Cuarto servicio: 1, Baño servicio: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita. Pisos en Cerámica, cocina semi 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.

|   |   |                      |                        |                      |                 |
|---|---|----------------------|------------------------|----------------------|-----------------|
| <b>Código</b>                               | LRCAJA-91080<br>817   | <b>Propósito</b>     | Modelo 8-14            | <b>Tipo avalúo</b>   | valor comercial |
| <b>Datos del dirigido a:</b>                |   |                      |                        |                      |                 |
| <b>Dirigido A</b>                           | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía   |                      |                        |                      |                 |
| <b>Tipo identificación</b>                  | NIT.  | <b>Documento</b>     | NIT<br>860021967-7     | <b>Email</b>         |                 |
| <b>Datos del solicitante:</b>               |   |                      |                        |                      |                 |
| <b>Solicitante</b>                          | CARLOS HERNAN FORERO RODRIGUEZ  |                      |                        |                      |                 |
| <b>Tipo identificación</b>                  | C.C.  | <b>Documento</b>     | 91080817               | <b>Teléfono</b>      | 3127668605      |
| <b>Email</b>                                | carlosforero50@gmail.com  |                      |                        |                      |                 |
| <b>Datos del propietario:</b>               |   |                      |                        |                      |                 |
| <b>Propietario</b>                          | GORDILLO RUIZ SANDRA PATRICIA   |                      |                        |                      |                 |
| <b>Tipo identificación</b>                  | C.C.  | <b>Documento</b>     | 63357978               | <b>Ocupante</b>      | Propietario     |
| <b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b> |   |                      |                        |                      |                 |
| <b>Dirección</b>                            | KR 50 # 54 - 72 78 PROPIEDAD HORIZONTAL KAROL APTO 302  |                      |                        |                      |                 |
| <b>Conjunto</b>                             | PROPIEDAD HORIZONTAL KAROL  |                      |                        |                      |                 |
| <b>Ciudad</b>                               | Bucaramanga   | <b>Departamento</b>  | Santander              | <b>Estrato</b>       | 6               |
| <b>Sector</b>                               | Urbano  | <b>Barrio</b>        | Altos de Pan de Azucar | <b>Ubicación</b>     | Construcción    |
| <b>Tipo Inmueble</b>                        | Apartamento   | <b>Tipo subsidio</b> | No VIS                 | <b>Sometido a PH</b> | Si              |
| <b>Observación</b>                          | <b>Inmueble ubicado en:</b> KR 50 # 54 - 72 78 PROPIEDAD HORIZONTAL KAROL APTO 302<br><b>Al inmueble se llega así:</b> KR 50,CALLE 54.<br>Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales. |                      |                        |                      |                 |

|  |  |                      |                        |                          |                 |
|--|--|----------------------|------------------------|--------------------------|-----------------|
| <b>Uso actual</b>                      | Vivienda   | <b>Piso inmueble</b> | APTO 302               |                          |                 |
| <b>Clase inmueble</b>                  | Multifamiliar  | <b>Otro</b>          |                        | <b>Método evaluación</b> | MERCADO         |
| <b>Justificación de Metodología</b>    | <p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</b></p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p> |                      |                        |                          |                 |
| <b>ÁREAS JURÍDICAS</b>                 | <b>UND</b>   | <b>VALOR</b>         | <b>ÁREAS CATASTRAL</b> | <b>UND</b>               | <b>VALOR</b>    |
| AREA CONSTRUIDA                        | M2   | 163.68               | AREA                   | M2                       | Sin Información |
| AREA PRIVADA                           | M2   | 160.78               | AVALUO CATASTRAL 2024  | PESOS                    | Sin Información |
| <b>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</b>         | <b>UND</b>   | <b>VALOR</b>         | <b>ÁREAS VALORADAS</b> | <b>UND</b>               | <b>VALOR</b>    |
| AREA PRIVADA MEDIDA                    | M2   | 160                  | AREA PRIVADA VALORADA  | M2                       | 160.78          |
| <b>Perspectivas de valoración</b>      | De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración altas medias  |                      |                        |                          |                 |
| <b>Actualidad edificadora</b>          | No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.   |                      |                        |                          |                 |
| <b>Comportamiento Oferta y Demanda</b> | Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.   |                      |                        |                          |                 |
| <b>Reglamentación urbanística:</b>     | <p><b>Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal:</b> ESCRITURA 231 DEL 08-02-1988 NOTARIA SEXTA DE BUCARAMANGA</p> <p><b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:</b> ACUERDO 011 DEL 2014.</p>  |                      |                        |                          |                 |

**ESCRITURAS**

| Nro. escritura | Tipo                | Fecha      | Notaria   | Ciudad      |
|----------------|---------------------|------------|---|-------------|
| Auto           | EscrituraResolucion | 11/02/2005 | JUZGADO 12 CIVIL<br>MUNICIPAL DE<br>BUCARAMANGA | Bucaramanga |

**MATRÍCULAS**

| Nro. Matrícula | Fecha      | Coeficiente     | Cédula catastral | Detalle          |
|----------------|------------|-----------------|------------------|------------------|
| 300-156228     | 27/09/2024 | Sin Información | 6800101020386002 | APTO 302<br>6901 |

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

**Observación** Al momento de la visita fue informado que el inmueble cuenta con un garaje ubicado en el primer piso del edificio, sin embargo, en los documentos suministrados no registra ningún garaje, por tal motivo no se tiene en cuenta en el presente avalúo.

**SERVICIOS PÚBLICOS****AMOBLAMIENTO URBANO**

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

**CARACTERISTICAS**

|                         |             |                          |              |                          |        |
|-------------------------|-------------|--------------------------|--------------|--------------------------|--------|
| <b>Uso predominante</b> | Residencial | <b>Área de actividad</b> | Residencial. | <b>Demanda / Interés</b> | Media  |
| <b>Estrato</b>          | 6           | <b>Barrio legal</b>      | Si           | <b>Topografia</b>        | Ligera |

|                          |   |                           |                                   |                   |              |
|--------------------------|---|---------------------------|-----------------------------------|-------------------|--------------|
| Transporte               | Bueno   | Condiciones de salubridad | Bueno                             |                   |              |
| <b>EQUIPAMIENTO</b>      |   |                           | <b>VIAS, ANDENES Y SARDINELES</b> |                   |              |
|                          | Nivel   | Nivel Distancia           |                                   | Sector            | Conservación |
| Zonas recreativas        | Bueno   | 300-400                   | Andenes                           | SI                | Bueno        |
| Áreas verdes             | Bueno   | 300-400                   | Sardineles                        | SI                | Bueno        |
| Estacionamiento          | Bueno   | 300-400                   | Vías pavimentadas                 | SI                | Bueno        |
| Asistencial              | Bueno   | 300-400                   | Tipo de vía                       | Concreto flexible |              |
| Escolar                  | Bueno   | 300-400                   |                                   |                   |              |
| Comercial                | Bueno   | 300-400                   |                                   |                   |              |
| <b>IMPACTO AMBIENTAL</b> |   |                           |                                   |                   |              |
| Aire                     | NO  | Basura                    | NO                                | Inseguridad       | NO           |
| Ruido                    | NO  | Aguas                     | NO                                | Otro              | NO           |
| Observación:             | El inmueble está rodeado de proyectos de vivienda, corredores comerciales, centros educativos, parques, zonas verdes, zonas recreativas, vías principales y cerca al centro del municipio, con permanente movilización de transporte urbano. Las vías de acceso, andenes y sardineles se encuentran en muy buen estado. |                           |                                   |                   |              |

|                                   |                      |                  |                  |                 |    |
|-----------------------------------|----------------------|------------------|------------------|-----------------|----|
| Escritura de Propiedad Horizontal | 231                  |                  | Fecha escritura  | 08/02/1988      |    |
| Notaria escritura                 | Sexta                |                  | Ciudad escritura | Bucaramanga     |    |
| Valor administración              | 60000                | Total unidades   | 7                | Terraza comunal | No |
| Ubicación                         | Apartamento Interior | # Pisos edificio | 5                | Porteria        | Si |
| Horario vigilancia                | 0 horas              | Tanque           | Si               | Cancha          | No |
| Zonas verdes                      | No                   | Shut             | No               | Citófono        | Si |

|                           |  |                         |    |                        |    |
|---------------------------|--|-------------------------|----|------------------------|----|
| <b>Aire acondicionado</b> | No   | <b>Teatrino</b>         | No | <b>Sauna</b>           | No |
| <b>Club</b>               | No   | <b>Bomba eyectora</b>   | No | <b>Gimnasio</b>        | No |
| <b>Bicicletero</b>        | No   | <b>Garaje visitante</b> | No | <b>Golfito</b>         | No |
| <b>Calefacción</b>        | No   | <b>Planta eléctrica</b> | No | <b>Jardín infantil</b> | No |
| <b>Piscinas</b>           | No   | <b>Ascensores</b>       | No | <b>#Ascensores</b>     | 0  |
| <b>#Sotanos</b>           | 0  |                         |    |                        |    |
| <b>Observación</b>        | Escritura: 231, Fecha escritura: 08/02/1988, Notaría escritura: Sexta, Ciudad escritura: Bucaramanga, Administración: 60000, Total unidades: 7, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Citófono: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0 |                         |    |                        |    |

|                                  |   |                                   |                       |                                |                   |
|----------------------------------|---|-----------------------------------|-----------------------|--------------------------------|-------------------|
| <b>Estado de la conservación</b> | Bueno   | <b>Estructura</b>                 | Tradicional           | <b>Estructura reforzada</b>    | SI                |
| <b>Material construcción</b>     | Ladrillo  | <b>Tipo estructura</b>            | Mampostería Confinada |                                |                   |
| <b>Daños por Sismos</b>          | NO  | <b>Ajustes sismos resistentes</b> | NO                    | <b>Cubierta</b>                | Placa de concreto |
| <b>Fachada</b>                   | flotante  | <b>Ancho fachada</b>              | Mayor 9 metros        | <b>Irregularidad planta</b>    | No                |
| <b>Irregularidad altura</b>      | No  | <b>Tipología vivienda</b>         | Casa Continua         | <b>Otro tipología vivienda</b> |                   |
| <b>Año construcción</b>          | 1988  | <b>Edad Inmueble</b>              | 36 años               | <b>Vida útil</b>               | 100 años          |
| <b>Estado construcción</b>       | Usada   | <b>%Avance</b>                    | 100                   |                                |                   |
| <b>Licencia construcción</b>     | No aporta   |                                   |                       |                                |                   |
| <b>Observación</b>               | <p>Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.</p> <p>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.</p> |                                   |                       |                                |                   |

#### INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

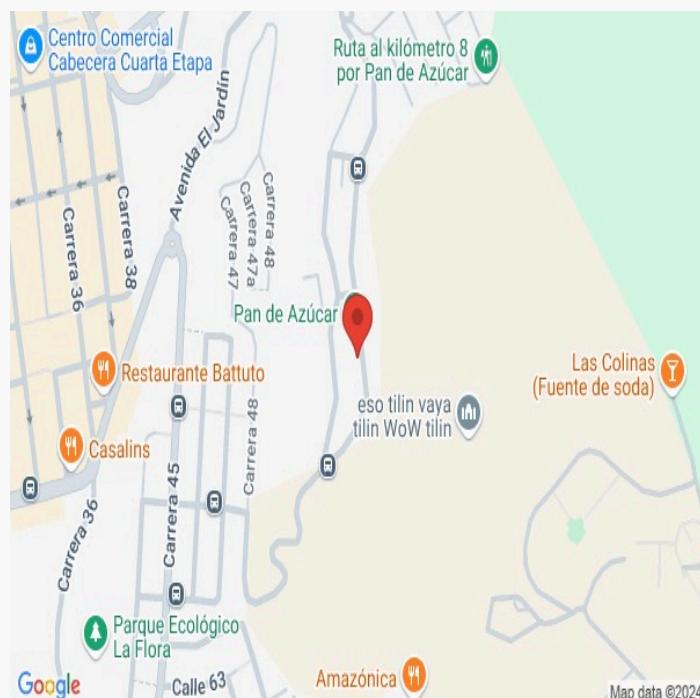
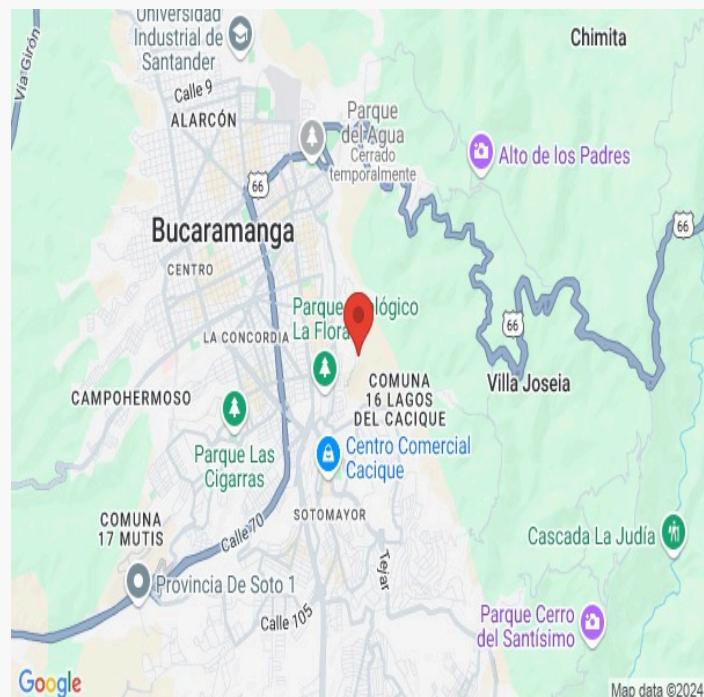
|                       |   |                       |   |                        |          |
|-----------------------|---|-----------------------|---|------------------------|----------|
| <b>Sala</b>           | 1 | <b>Comedor</b>        | 1 | <b>Cocina</b>          | Semilint |
| <b>Baños Sociales</b> | 2 | <b>Patio interior</b> | 0 | <b>Habitaciones</b>    | 3        |
| <b>Closet</b>         | 3 | <b>Baños privados</b> | 1 | <b>Estar</b>           | 1        |
| <b>Bodega</b>         | 0 | <b>Estudio</b>        | 1 | <b>Cuarto servicio</b> | 1        |

|                |   |             |       |             |       |
|----------------|---|-------------|-------|-------------|-------|
| Baños servicio | 1   | Zona ropa   | 1     | Local       | 0     |
| Balcón         | 0   | Jardín      | No    | Zona verde  | No    |
| Oficina        | 0   | Ventilación | Bueno | Iluminación | Bueno |
| Observación    | Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 2, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Estar: 1, Estudio: 1, Cuarto servicio: 1, Baño servicio: 1, Zona ropa: 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.<br>Pisos en Cerámica, cocina semi integral con piso en cerámica, paredes pañetadas, estucadas y pintadas, baños enchapados, closet de madera en habitaciones, en general en buen estado. |
|-------------|---|

**Dirección:** KR 50 # 54 - 72 78 PROPIEDAD HORIZONTAL KAROL APTO 302 | Altos de Pan de Azucar | Bucaramanga | Santander



#### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 7.1114727833656906  
GEOGRAFICAS : 7° 6' 41.3028''

#### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.1027442162682  
GEOGRAFICAS : 73° 6' 9.8784''

| #                   | DIRECCION                 | # PISO               | VALOR VENTA   | NEG  | VALOR DEPURADO | # GARAJE | VALOR UNIDAD GARAJE | # DEPOSITO Y OTROS | VALOR DEPOSITO Y OTROS | VALOR M2       | TELEFONO    |
|---------------------|---------------------------|----------------------|---------------|------|----------------|----------|---------------------|--------------------|------------------------|----------------|-------------|
| 1                   | Barrio Cabecera del llano | 1                    | \$340,000,000 | 0.95 | \$323,000,000  | 1        | \$                  | 0                  | \$                     | \$2,375,000.00 | 320-2215381 |
| 2                   | EDIFICIO KAROL            | 1                    | \$265,000,000 | 0.95 | \$251,750,000  | 1        | \$                  |                    | \$                     | \$2,517,500.00 | 3232540108  |
| 3                   | EDIFICIO KAROL            | 5                    | \$270,000,000 | 0.95 | \$256,500,000  | 1        | \$                  |                    | \$                     | \$2,644,329.90 | 3138123010  |
| <b>Del inmueble</b> |                           | <b>APT O<br/>302</b> |               |      |                | <b>0</b> |                     | <b>0</b>           |                        |                |             |

| # | EDAD           | AREA CONSTRUIDA | AREA PRIVADA | FACTOR ACABADOS | FACTOR EDAD | FACTOR PISO | FACTOR TAMAÑO | FACTOR UBICACION       | FACTOR HOMOLOGACION   | RESULTADOS     |
|---|----------------|-----------------|--------------|-----------------|-------------|-------------|---------------|------------------------|-----------------------|----------------|
| 1 | 34             | 136             | 136          | 1.0             | 1.0         | 1.0         | 1.0           | 1.0                    | 1                     | \$2,375,000.00 |
| 2 | 36             | 105             | 100          | 1.0             | 1.0         | 1.0         | 1.0           | 1.0                    | 1                     | \$2,517,500.00 |
| 3 | 36             | 100             | 97           | 1.0             | 1.0         | 1.0         | 1.0           | 1.0                    | 1                     | \$2,644,329.90 |
|   | <b>36 años</b> |                 |              |                 |             |             |               |                        |                       |                |
|   |                |                 |              |                 |             |             |               | <b>PROMEDIO</b>        | <b>\$2,512,276.63</b> |                |
|   |                |                 |              |                 |             |             |               | <b>DESV. STANDAR</b>   | <b>\$134,740.90</b>   |                |
|   |                |                 |              |                 |             |             |               | <b>COEF. VARIACION</b> | <b>5.36%</b>          |                |

|                     |                |                  |              |                  |
|---------------------|----------------|------------------|--------------|------------------|
| <b>VALOR MÁXIMO</b> | <b>POR Mt2</b> | \$2,647,017.54   | <b>TOTAL</b> | \$425,587,479.78 |
| <b>VALOR MÍNIMO</b> | <b>POR Mt2</b> | \$2,377,535.73   | <b>TOTAL</b> | \$382,260,194.43 |
| <b>VALOR TOTAL</b>  |                | \$403,923,896.06 |              |                  |

Observaciones:

**Enlaces:**1.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/191481619>2.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bucaramanga-pan-de-azucar-4-habitaciones-3-banos-1-garajes/223-11609>3.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/10446781>

Plano

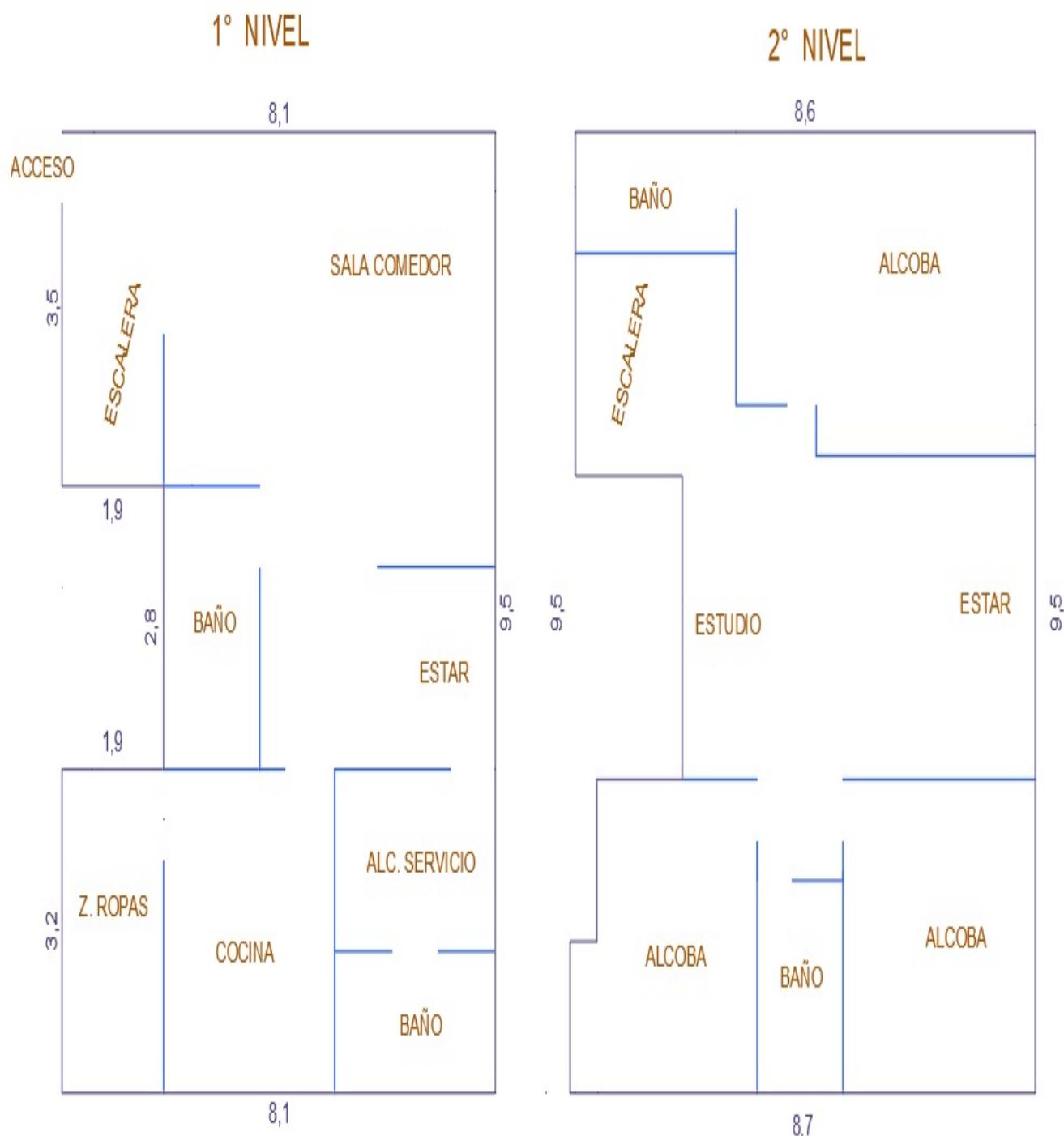


Foto Selfie



Vía frente al inmueble



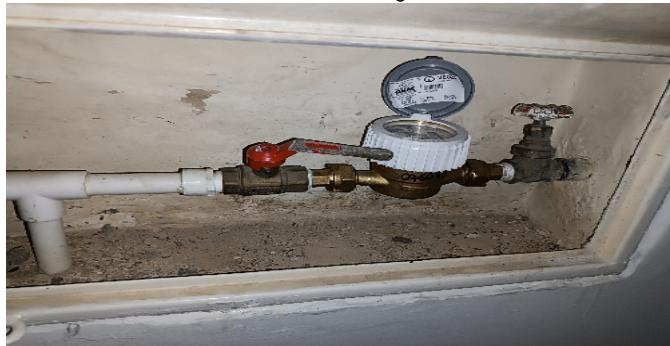
Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Estudio



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



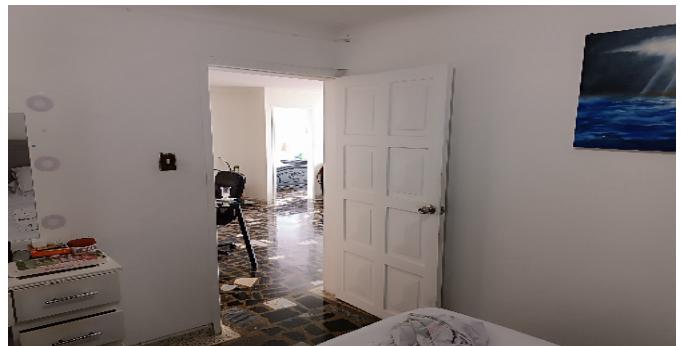
Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 2



Habitación de Servicio



Baño de servicio



Garaje



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

**FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-91080817**



PIN de Validación: b33d1eac



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



Autorregulador Nacional de Avaluadores  
http://anava.org.co  
Carrera 12 # 10-300  
Bogotá D.C - Colombia  
Líneas gratuitas de atención A.M.R.  
En Bogotá 160 97 46  
A Nivel Nacional: 01 8000 423 640

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  
Régimen 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: b93d1aee



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



Autorregulador Nacional de Asociaciones  
http://anane.org.co  
Carrera 10 # 10-300  
Bogotá D.C - Colombia  
Líneas gratuitas de atención A.M.R.  
En Bogotá 166 97 46  
A Nivel Nacional: 01-8000 423 640

#### 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

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 5 Edificación, Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

##### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
26 Feb 2020

Régimen  
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

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  
26 Feb 2020

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b33d1ace



#### Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
26 Feb 2020

Régimen  
Régimen Académico

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

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
26 Feb 2020

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 10 Semovientes y Animales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
26 Feb 2020

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
26 Feb 2020

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 12 Intangibles

##### Alcance

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



PIN de Validación: b33d1eac



Fecha de inscripción  
26 Feb 2020

Régimen  
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 de recho no contemplado en las clases anteriores.

RAA AVALUO: LRCAJA-91080817 M.I.: 300-156228  
26 Feb 2020 Régimen  
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: 3046 109294  
Correo Electrónico: eresga85@yahoo.com

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**  
Técnico Laboral Por Competencias en Auxiliar de Avaluos 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 dia 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>



Autorregulador Nacional de Avaluadores  
http://anavenezuela.org.co  
Calle 13 # 10-300  
Bogotá D.C - Colombia  
Líneas gratuitas de atención A.M.R.  
En Bogotá: 588 97 46  
A Nivel Nacional: 01 8000 422 840

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 acuerdo con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los un (01) días del mes de Octubre del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 2409275314101441368

**Nro Matrícula: 300-156228**

Pagina 1 TURNO: 2024-300-1-194400

Impreso el 27 de Septiembre de 2024 a las 03:38:09 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 28-04-1988 RADICACIÓN: 11697 CON: ESCRITURA DE: 26-04-1988

CODIGO CATASTRAL: 68001010203860026901 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRF

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

## **DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

APTO. AREA CONSTRUIDA. 163,68 METROS CUADRADOS. AREA PRIVADA TOTAL 160,78 METROS CUADRADOS APROXIMADAMENTE. LINDEROS. Y NOMBRE SEGUN LA ESCRITURA PUBLICA NUMERO 782 DEL 26 DE ABRIL DE 1.988 DE LA NOTARIA SEXTA DE BUCARAMANGA-

## AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

**COEFICIENTE : %**

## COMPLEMENTACIONES

OLEJUA AGUILAR REYNALDO ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA QUE HIZO A URBANIZADORA DAVID PUYANA S.A., MEDIANTE ESCRITURA PUBLICA NUMERO 922 DEL 30 DE ABRIL DE 1.980 DE LA NOTARIA CUARTA DE BUCARAMANGA. REGISTRADA. EL 06 DE JUNIO DE 1.980..-. OLEJUA AGUILAR REYNALDO EFECTUO IDENTIFICACION DEL PREDIO MEDIANTE ESCRITURA PUBLICA NUMERO 854 DEL 28 DE MAYO DE 1.982 DE LA NOTARIA CUARTA DE BUCARAMANGA. REGISTRADA. EL 02 DE JUNIO DE 1.982. GRAVAMEN. OLEJUA AGUILAR REINALDO CONSTITUYO HIPOTECA A FAVOR DE MANTILLA RODRIGUEZ CLAUDIA PATRICIA MEDIANTE ESCRITURA PUBLICA NUMERO 3.507 DEL 09 DE OCTUBRE DE 1.986 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA. REGISTRADA. EL 17 DE OCTUBRE DE 1.986. POR VALOR DE SEIS MILLONES DE PESOS M/CTE. ( \$ 6.000.000.00 M/CTE.). Y AMPLIADA. EN TRES MILLONES DE PESOS M/CTE. ( \$ 3.000.000.00 M/CTE.). MEDIANTE ESCRITURA PUBLICA NUMERO 1.057 DEL 17 DE MARZO DE 1.987 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA. REGISTRADA. EL 20 DE MARZO DE 1.987..-. URBANIZADORA DAVID PUYANA S.A. ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR APORTE DE SU SOCIO ACCIONISTA FUNDADOR SUCESORES DE DAVID PUYANA S.A. MEDIANTE ESCRITURA PUBLICA NUMERO 1.610 DEL 21 DE MAYO DE 1.949 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA. REGISTRADA. EL 28 Y 31 DE MAYO DE 1.949. EN EL LIBRO SEGUNDO. TOMO II. SOCIEDADES. PARTIDA NUMERO 83 Y EN EL LIBRO 1. TOMO III. PAR.B. PARTIDA NUMERO 734..-. MEDIANTE ESCRITURA PUBLICA NUMERO 4.272 DEL 16 DE DICIEMBRE DE 1.969 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA. REGISTRADA. EL 14 DE ENERO DE 1.970. URBANIZADORA DAVID PUYANA S.A. IDENTIFICO. LA MANZANA. ESCRITURA ACLARADA. POR LA NUMERO 1.075 DEL 15 DE ABRIL DE 1.970 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA. REGISTRADA. EL 24 DE ABRIL DE 1.970..-. POR RESOLUCION NUMERO 739 DEL 25 DE MARZO DE 1.970. REGISTRADA. EL 11 DE ABRIL DE 1.970 Y PROTOCOLIZADA EN LA NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA. BAJO ESCRITURA PUBLICA NUMERO 599 DEL 05 DE MAYO DE 1.970. REGISTRADA. EL 03 DE JUNIO DE 1.970. SUPERBANCARIA DE BOGOTA CONCEDIO PERMISO A URBANIZADORA DAVID PUYANA S.A..-.

## DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) KR 50 # 54 - 72 78 PROPIEDAD HORIZONTAL KAROL APTO 302

## DETERMINACION DEL INMUEBLE:

## DESTINACION ECONOMICA

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

MATRICEA 200 03420



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2409275314101441368**

**Nro Matrícula: 300-156228**

Página 2 TURNO: 2024-300-1-194400

Impreso el 27 de Septiembre de 2024 a las 03:38:09 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 001** Fecha: 28-04-1988 Radicación: 11697

Doc: ESCRITURA 231 DEL 08-02-1988 NOTARIA SEXTA DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 360 CONSTITUCION PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: OLEJUA AGUILAR REINALDO X

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 28-04-1988 Radicación: 11698

Doc: ESCRITURA 782 DEL 26-04-1988 NOTARIA SEXTA DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 999 ACLARACION ESCRITURA # 231 DEL 08 DE FEBRERO DE 1.988

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

A: OLEJUA AGUILAR REINALDO X

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 27-05-1988 Radicación: 15043

Doc: ESCRITURA 1782 DEL 12-05-1988 NOTARIA 2. DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: CANCELACION: 909 LIBERACION HIPOTECA ESCRITURA 3507 DEL 09-10-86 Y AMPLIACION ESCRITURA 1057 DE 17-03-87

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

DE: MANTILLA RODRIGUEZ CLAUDIA PATRICIA

A: OLEJUA AGUILAR REYNALDO

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 28-07-1988 Radicación: 21732

Doc: RESOLUCION 525 DEL 14-07-1988 ALCALDIA DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 907 PERMISO

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

A: OLEJUA AGUILAR REYNALDO X

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 06-10-1988 Radicación: 29791

Doc: ESCRITURA 3040 DEL 03-10-1988 NOTARIA 7 DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$10,000,000

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: OLEJUA AGUILAR REYNALDO

A: HUERTAS AMAYA JOSE CARLOS HELI X

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 06-10-1988 Radicación: 29791

Doc: ESCRITURA 3040 DEL 03-10-1988 NOTARIA 7 DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA ABIRETA SIN LIMITE DE CUANTIA

**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: 2409275314101441368**

**Nro Matrícula: 300-156228**

Página 5 TURNO: 2024-300-1-194400

Impreso el 27 de Septiembre de 2024 a las 03:38:09 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 017** Fecha: 21-01-2004 Radicación: 2004-300-6-1906

Doc: OFICIO 2386 DEL 28-07-2003 JUZGADO 12 CIVIL MPAL DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 16

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0747 CANCELACION EMBARGO CON ACCION REAL OFICIO 947 DEL 17-04-2002 (CAMBIO COMPETENCIA)

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

DE: BANCO GRANAHORRAR- ANTES CORPORACION GRANCOLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA GRANAHORRAR (CESIONARIO BANCO CENTRAL HIPOTECARIO)

A: HUERTAS AMAYA JOSE CARLOS HELI

**ANOTACION: Nro 018** Fecha: 21-01-2004 Radicación: 2004-300-6-1906

Doc: OFICIO 2386 DEL 28-07-2003 JUZGADO 12 CIVIL MPAL DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL RADICADO: 2003082800

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

DE: BANCO GRANAHORRAR- ANTES CORPORACION GRANCOLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA GRANAHORRAR (CESIONARIO BANCO CENTRAL HIPOTECARIO)

A: HUERTAS AMAYA JOSE CARLOS HELI

X

**ANOTACION: Nro 019** Fecha: 08-03-2005 Radicación: 2005-300-6-9810

Doc: OFICIO 0673 DEL 04-03-2005 JUZGADO 12 CIVIL MPAL DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 18

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0747 CANCELACION EMBARGO CON ACCION REAL OFICIO 2386 DE 28-07-03

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

DE: GORDILLO SANDRA PATRICIA

CESIONARIO DEL BANCO

GRANAHORRAR

A: HUERTAS AMAYA JOSE CARLOS HELI

**ANOTACION: Nro 020** Fecha: 08-03-2005 Radicación: 2005-300-6-9811

Doc: AUTO . DEL 11-02-2005 JUZGADO 12 CIVIL MPAL DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$47,895,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0107 ADJUDICACION DE LA COSA HIPOTECADA

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

DE: HUERTAS AMAYA JOSE CARLOS HELI

A: GORDILLO RUIZ SANDRA PATRICIA

CC# 63357978 X

**ANOTACION: Nro 021** Fecha: 10-03-2005 Radicación: 2005-300-6-10364

Doc: ESCRITURA 0860 DEL 09-03-2005 NOTARIA 7 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 6



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2409275314101441368**

**Nro Matrícula: 300-156228**

Página 6 TURNO: 2024-300-1-194400

Impreso el 27 de Septiembre de 2024 a las 03:38:09 PM

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

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

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0775 CANCELACION HIPOTECA ABIERTA ESC. 3040 DE 03-10-88

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

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

A: HUERTAS AMAYA JOSE CARLOS HELI

**ANOTACION:** Nro 022 Fecha: 24-07-2006 Radicación: 2006-300-6-30770

Doc: ESCRITURA 1550 DEL 22-07-2006 NOTARIA 6 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 13

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA ESCR 2251 DE 17-11-1999

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

DE: BANCO GANADERO

A: HUERTAS AMAYA JOSE CARLOS HELI

**ANOTACION:** Nro 023 Fecha: 03-05-2016 Radicación: 2016-300-6-17632

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

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

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

DE: MUNICIPIO DE BUCARAMANGA

NIT# 8902012220

**ANOTACION:** Nro 024 Fecha: 06-03-2019 Radicación: 2019-300-6-7953

Doc: OFICIO 51045 DEL 14-02-2019 TESORERIA GENERAL DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0444 EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA IMPUESTO PREDIAL (RESOLUCIÓN 200102 DE 14-02-2019)

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

DE: MUNICIPIO DE BUCARAMANGA

NIT# 8902012220

A: GORDILLO RUIZ SANDRA PATRICIA

CC# 63357978 X

**ANOTACION:** Nro 025 Fecha: 12-02-2021 Radicación: 2021-300-6-6004

Doc: OFICIO 87 DEL 10-02-2020 TESORERIA GENERAL DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 24

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA OFICIO 51045 14/02/2019.

(RESOLUCIÓN 200102 DE 14-02-2019)

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

DE: MUNICIPIO DE BUCARAMANGA

NIT# 8902012220



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

**Certificado generado con el Pin No: 2409275314101441368**

**Nro Matrícula: 300-156228**

Página 7 TURNO: 2024-300-1-194400

Impreso el 27 de Septiembre de 2024 a las 03:38:09 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

**A: GORDILLO RUIZ SANDRA PATRICIA**

**CC# 63357978**

**ANOTACION: Nro 026 Fecha: 03-02-2021 Radicación: 2021-300-6-4415**

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

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 23

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

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

**DE: MUNICIPIO DE BUCARAMANGA**

**NIT# 8902012220**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*26\***

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

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2010-300-3-505 Fecha: 14-11-2010

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

**===== FIN DE ESTE DOCUMENTO =====**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2024-300-1-194400 FECHA: 27-09-2024**

**EXPEDIDO EN: BOGOTA**

**EDGAR GUILLERMO RODRIGUEZ BORRÁS**

**REGISTRADOR PRINCIPAL**