



QR validez del avalúo

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

Fecha del avalúo	Fecha de visita
	17/10/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
Dirección	Calle 17 # 11 - 99 Casa 5 Urbanizacion Los Oitties
Barrio	Los Oitties
Ciudad	Floridablanca
Departamento	Santander
Propietario	Noralba Ardila Quiroga

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: JOSEPH EDUARDO BERMUDEZ ARDILA

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 **Noralba Ardila Quiroga** ubicado en la Calle 17 # 11 - 99 Casa 5 Urbanizacion Los Oitties, de la ciudad de Floridablanca.

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 \$153,897,020.32 pesos m/cte (Ciento cincuenta y tres millones ochocientos noventa y siete mil veinte).

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 de Terreno	Lote	48.895	M2	\$1,184,416.00	37.63%	\$57,912,020.32
Area Construida	Nivel 1	35.79	M2	\$1,500,000.00	34.88%	\$53,685,000.00
Area Construida	Nivel 2	28.2	M2	\$1,500,000.00	27.49%	\$42,300,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$153,897,020</b>

Valor en letras

Ciento cincuenta y tres millones ochocientos noventa y siete mil veinte Pesos Colombianos

Perito actuante

  
Los Rosales  
CONSTRUCTORA INMOBILIARIA S.A.S.EDINSON RICARDO ESCOBAR GAFARO  
RAA Nro: AVAL-1102365271  
C.C: 1102365271Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.  
CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO  
C.C.:88229287  
RAA : AVAL-88229287

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	<b>Terreno</b>	<b>Construcción</b>	Valor UVR	359.7374
Integral	3,147,500	2,405,017	Valor del avalúo en UVR	427,803.78
Proporcional	57,911,449	153,897,020	Valor asegurable	153,897,020
% valor proporcional	37.63	62.37	Tiempo esperado comercialización	12
<b>Calificación garantía</b>	<b>Favorable</b>			
<b>Observación calificación</b>	El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Se recomienda registrar área de terreno en la próxima escritura y certificado de tradición, para efectos del presente informe, liquidamos terreno registrado catastral.			
<b>Observación</b>	<p><b>Jurídica:</b> Áreas tomadas de Escritura pública N° 1421 con fecha de 30/03/2011 de la notaría segunda de Bucaramanga, certificado de libertad y tradición N° 300-198164 con fecha de 15/10/2024. <b>La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.</b></p> <p><b>Garaje:</b> El inmueble no cuenta con garaje.</p> <p><b>Entorno:</b> 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,</p>			

andenes y sardineles se encuentran en muy buen estado.

**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Acabados en buen estado de conservación. Se evidencia una correcta distribución de sus dependencias.

<b>Código</b>	LRCAJA-10986 81145	<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 860021967-7	<b>Email</b>	
<b>Datos del solicitante:</b>					
<b>Solicitante</b>	JOSEPH EDUARDO BERMUDEZ ARDILA				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	1098681145	<b>Teléfono</b>	3135419386
<b>Email</b>	atlanta0223@gmail.com				
<b>Datos del propietario:</b>					
<b>Propietario</b>	Noralba Ardila Quiroga				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	63359087	<b>Ocupante</b>	Propietario
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección</b>	Calle 17 # 11 - 99 Casa 5 Urbanizacion Los Oitties				
<b>Conjunto</b>	No Aplica				
<b>Ciudad</b>	Floridablanca	<b>Departamento</b>	Santander	<b>Estrato</b>	2
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	Los Oitties	<b>Ubicación</b>	Terreno – Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Casa	<b>Tipo subsidio</b>	VIS vivienda de interes Social	<b>Sometido a PH</b>	No
<b>Observación</b>	El inmueble objeto de avalúo es la Casa 5, ubicada en la Calle 17 # 11 - 99, urbanización Los Oitties del municipio de Floridablanca, departamento de Santander.				

<b>Uso actual</b>	Vivienda	<b>Piso inmueble</b>	2		
<b>Clase inmueble</b>	Unifamiliar	<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</b>; se utiliza el siguiente (s) método(s):</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>				

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	0	AREA DE TERRENO	M2	49.0
AREA CONSTRUIDA	M2	63.99	AREA CONSTRUIDA	M2	78.0
			AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 56.489.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	48.895	AREA DE TERRENO	M2	48.895
AREA PISO 1	M2	35.79	AREA PISO 1	M2	35.79
AREA PISO 2	M2	28.2	AREA PISO 2	M2	28.2

ÁREAS POR NORMA		VALOR		
Indice ocupación	0.7	34.2265		
Indice construcción	1.4	68.453		

<b>Forma Geometrica</b>	Rectangular	<b>Frente</b>	3,85		
-------------------------	-------------	---------------	------	--	--

<b>Fondo</b>	12,7	<b>Relación frente fondo</b>	1/2		
--------------	------	------------------------------	-----	--	--

<b>Perspectivas de valoración</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
-----------------------------------	---

<b>Actualidad edificadora</b>	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.
-------------------------------	--

<b>Comportamiento Oferta y Demanda</b>	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.
--	--

<b>Acuerdo Decreto</b>	Acuerdo 035 de 04 de octubre de 2018
<b>Area Del Lote</b>	48,895
<b>Forma Del Lote</b>	Rectangular
<b>Topografia</b>	Ligera
<b># Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)</b>	1
<b>Clasificacion Del Suelo</b>	Residencial
<b>Uso Principal Norma</b>	Residencial
<b>Uso Compatible Norma</b>	Comercial
<b>Uso Condicionado Norma</b>	Institucional
<b>Uso Prohibido Norma</b>	Industrial
<b>Tratamiento</b>	Consolidacion
<b>Actuaciones Estrategicas</b>	Sin Información
<b>Indice DeOcupacion</b>	0.7
<b>Indice DeContruccion</b>	1,4
<b>Antejardin</b>	2.0
<b>AislamientoPosterior</b>	3.5
<b>Aislamiento Lateral</b>	No Aplica
<b>Altura Permitida</b>	2 Pisos
<b>Densidad</b>	Sin Información
<b>Amenaza Riesgo Inundacion</b>	No Aplica
<b>Amenaza Riesgo Movimiento en masa</b>	No Aplica
<b>Suelos De Proteccion</b>	No Aplica
<b>Patrimonio</b>	No Aplica
<b>Observaciones Reglamentación urbanística:</b>	El municipio está reglamentado según el Acuerdo 035 de 04 de octubre de 2018. "Por el cual se aprueba el Plan de Ordenamiento Territorial de segunda generación del Municipio de Floridablanca 2018 - 2030"

Se liquida con area de terreno de 48,895 m<sup>2</sup> y area construida de 63,99 m<sup>2</sup> registrada en los documentos suministrados.

## Consulta Catastral y/o Predial

icial del Impuesto Predial Unificado  
IA MUNICIPAL DE FLORIDABLANCA

Ley 44/1990 DIVISIÓN DE IMPUESTOS MUNICIPALES

GOBIERNO DE  
FLORIDABLANCA

Nit No. 890.205.176-8

## INFORMACIÓN DEL CONTRIBUYENTE

No cuenta: 12174	Código Catastral: 010201580029000	Destino: Habitacional	Area Territorio:	Referencia de Pago
Código NPN: 68276010200001580029000000000000		Estrato: ESTRATO 2	49 Mt2 Mt2	1759347
Identificación: 63359087		Avaluo: \$ 56.489.000	Area Construida:	Fecha Emisión
Propietario: ARDILA QUIROGA NORALBA	12 FEB 2024	Tipo: URBANO Tarifa: 6,75 x mil	78 Mt2	02/02/2024
Dirección: C 17 11 99 CS 5 UR LOS OITTIES	RECIBIDO CAJA 2	Intéres: 32,97 Anual		Fecha Límite Pago
Paga Desde: 202401	Paga Hasta: 202402	L Último Pago: \$ 484.000	Fecha Pago: 30/01/2023	30/04/2024
Concepto	Vigencia 2024:	Interés 2024:	Vigencia 2023:	Interés 2023:
Impuesto Predial	\$ 381.400	\$ 0	\$ 0	\$ 0
obretasa Ambiental	\$ 113.000	\$ 0	\$ 0	\$ 0
obretasa Bomberos	\$ 47.200	\$ 0	\$ 0	\$ 0
Seguridad y Convivencia	\$ 5.600	\$ 0	\$ 0	\$ 0
<b>TOTALES.....</b>	<b>\$ 547.200</b>	<b>\$ 0</b>	<b>\$ 0</b>	<b>\$ 547.200</b>
<b>IMPORTANTE:PAGUE Y OBTENGA DESCUENTO POR PRONTO PAGO DEL CONCEPTO IMPUESTO PREDIAL 10% ASTA EL 30 DE ABRIL DEL 2024 Y EL 5% HASTA EL 30 DE MAYO DE 2024. ACUERDO MUNICIPAL No. 009 DE 2023.</b>				
Jedas Pagar en: EN LINEA: AV VILLAS, BOGOTA, POPULAR, BANCOLOMBIA, GNB SUDAMERIC, BBVA, ITAU, CCIDENTE, DAVIVIENDA, GRUPO EXITO, VIA BALOTO - EFFECTY (CONVENIO 0360). COMULTRASAN FUERA NEA: CAJA SOCIAL, PICHINCHA, COOPCENTRAL, COLPATRIA, BANCOOMEVA, AGRARIO.				
preso Por: claudia patricia bautista ortiz				
30/04/24 12:00:00 a. m.				
<b>TOTAL INTERESES</b> \$ 0				
<b>TOTAL DESCUENTOS</b> \$ 38.200				
<b>VALOR RECIBO</b> \$ 0				
<b>TOTAL A PAGAR</b> \$ 509.000				
<b>CUPÓN DEL USUARIO</b>				

## Areas o Documentos

Bucaramanga, cuya copia y vigencia.....  
 contenido insertarlo en las copias que de este instrumento se expidan y dijo:.....  
**PRIMERO:** Que en la condición antes indicada transfiere a título de compraventa a favor de NORALBA ARDILA QUIROGA mujer, mayor de edad, domiciliada en Floridablanca de tránsito por Bucaramanga, identificada con la cédula de ciudadanía número 63.359.087 expedida en Bucaramanga, de estado civil casada con sociedad conyugal vigente, el derecho de dominio o propiedad y posesión que tiene sobre el siguiente inmueble: UNA CASA UNIFAMILIAR o UNIDAD DE VIVIENDA que hace parte de la URBANIZACION LOS OITTIES, ubicada en el lote numero 5 distinguida con la nomenclatura CALLE 17 NUMERO 11-99 del barrio Villabel del Municipio de Floridablanca. La unidad de vivienda o casa unifamiliar cuenta con un área construida aproximada de **63.99 metros cuadrados** y consta de: sala y comedor independiente, cocina semi-integral, tres alcobas, dos baños, patio de ropa, puerta principal del patio, tres alcobas y los baños, acometida interna telefónica, servicio instalado de antena parabólica y servicios públicos de agua, luz, teléfono, gas natural y sus linderos particulares son: POR EL NORTE, en 3.85 metros zona de parqueo, calle 17; POR EL ORIENTE; en 12.70 metros con el lote numero 4 de la misma manzana; POR EL SUR; en 3.85 metros con el lote numero 13 de la misma manzana; POR EL OCCIDENTE; en extensión de 12.70 metros con el lote numero 6 de la misma manzana. ....  
 Dicho inmueble se identifica con el número de matrícula inmobiliaria 300-198164 de

**ESCRITURAS**

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2418	EscrituraDePropiedad	24/11/2017	Segunda	Bucaramanga

**MATRÍCULAS**

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
300-198164	15/10/2024	68276010201580029000	Casa

**Observación**

Áreas tomadas de Escritura pública N° 1421 con fecha de 30/03/2011 de la notaría segunda de Bucaramanga, certificado de libertad y tradición N° 300-198164 con fecha de 15/10/2024.

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

**Observación**

El inmueble no cuenta con garaje.

**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>	2	<b>Barrio legal</b>	Si	<b>Topografia</b>	Ligera
<b>Transporte</b>	Bueno	<b>Condiciones de salubridad</b>	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	300-400	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	300-400	Tipo de vía	Vía de acceso vehicular	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	300-400			

IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
<b>Observación:</b>	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.				

<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>	Porticos:Vigas_Columnas		
<b>Daños por Sismos</b>	NO	<b>Ajustes sismos resistentes</b>	NO	<b>Cubierta</b>	teja de barro
<b>Fachada</b>	pañete y pintura	<b>Ancho fachada</b>	3-6 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>	1993	<b>Edad Inmueble</b>	31 años	<b>Vida útil</b>	100 años
<b>Estado construcción</b>	Usada	<b>%Avance</b>	100		
<b>Licencia construcción</b>	No Suministrada				
<b>Observación</b>	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**

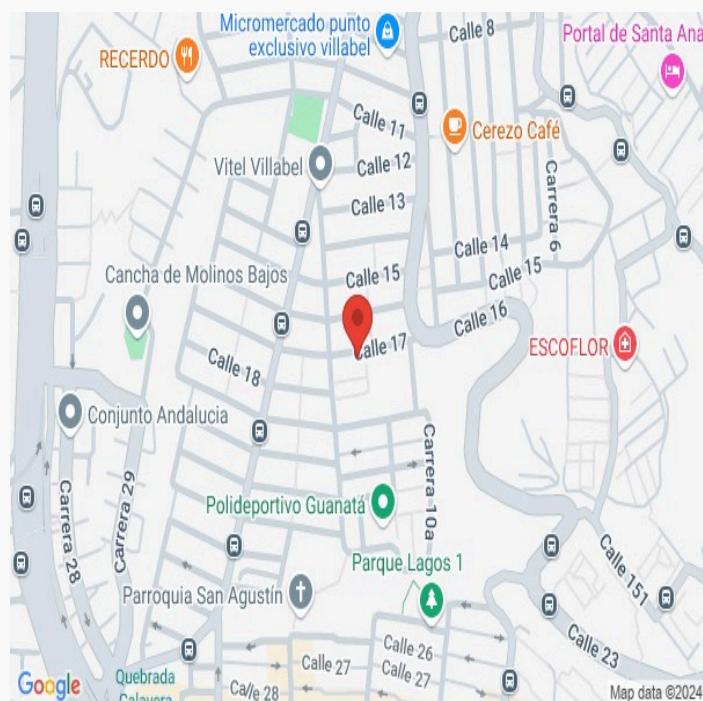
<b>Sala</b>	1	<b>Comedor</b>	1	<b>Cocina</b>	Semilnt
<b>Baños Sociales</b>	1	<b>Patio interior</b>	1	<b>Habitaciones</b>	3
<b>Closet</b>	3	<b>Baños privados</b>	1	<b>Estar</b>	0
<b>Bodega</b>	0	<b>Estudio</b>	0	<b>Cuarto servicio</b>	0
<b>Baños servicio</b>	0	<b>Zona ropa</b>	1	<b>Local</b>	0

Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 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 buen estado de conservación. Se evidencia una correcta distribución de sus dependencias.							
-------------	--	--	--	--	--	--	--	--

**Dirección:** Calle 17 # 11 - 99 Casa 5 Urbanizacion Los Oitties | Los Oitties | Floridablanca | Santander



#### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 7.076878020484949  
GEOGRAFICAS : 7° 4' 36.7602''

#### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.10218354273997  
GEOGRAFICAS : 73° 6' 7.8618''

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Barrio San Bernardo	\$220,000,000	0.95	\$209,000,000	324-6249333	70	82	\$1,500,000	\$123,000,000
2	Barrio Fatima	\$230,000,000	0.95	\$218,500,000	310-2517792	60	100	\$1,500,000	\$150,000,000
3	Barrio Villa Claver	\$250,000,000	0.95	\$237,500,000	607-6817264	60	110	\$1,500,000	\$165,000,000
4	Barrio Limoncito	\$225,000,000	0.95	\$213,750,000	318-3527907	55	100	\$1,500,000	\$150,000,000
<b>Del inmueble</b>						<b>48.895</b>	<b>63.99</b>		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$86,000,000	\$1,228,571	1.0	1.0	1.00	\$1,228,571
2	\$68,500,000	\$1,141,667	1.0	1.0	1.00	\$1,141,667
3	\$72,500,000	\$1,208,333	1.0	1.0	1.00	\$1,208,333
4	\$63,750,000	\$1,159,091	1.0	1.0	1.00	\$1,159,091
					PROMEDIO	\$1,184,415.58
					DESV. STANDAR	\$40,786.46
					COEF. VARIACION	3.44%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$1,184,416.00	AREA	48.895	TOTAL	\$57,912,020.32
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,500,000.00	AREA	63.99	TOTAL	\$95,985,000.00
VALOR TOTAL		\$153,897,020.32				

**Observaciones:****Enlaces:**1.-<https://www.fincaraz.com.co/casa-en-venta/191314134>2.-<https://www.fincaraz.com.co/casa-en-venta/10974913>3.-<https://www.fincaraz.com.co/casa-en-venta-floridablanca/7746827>4.-<https://www.fincaraz.com.co/casa-en-venta/191426042>

Plano

1º NIVEL

2º NIVEL

12,7

8,7

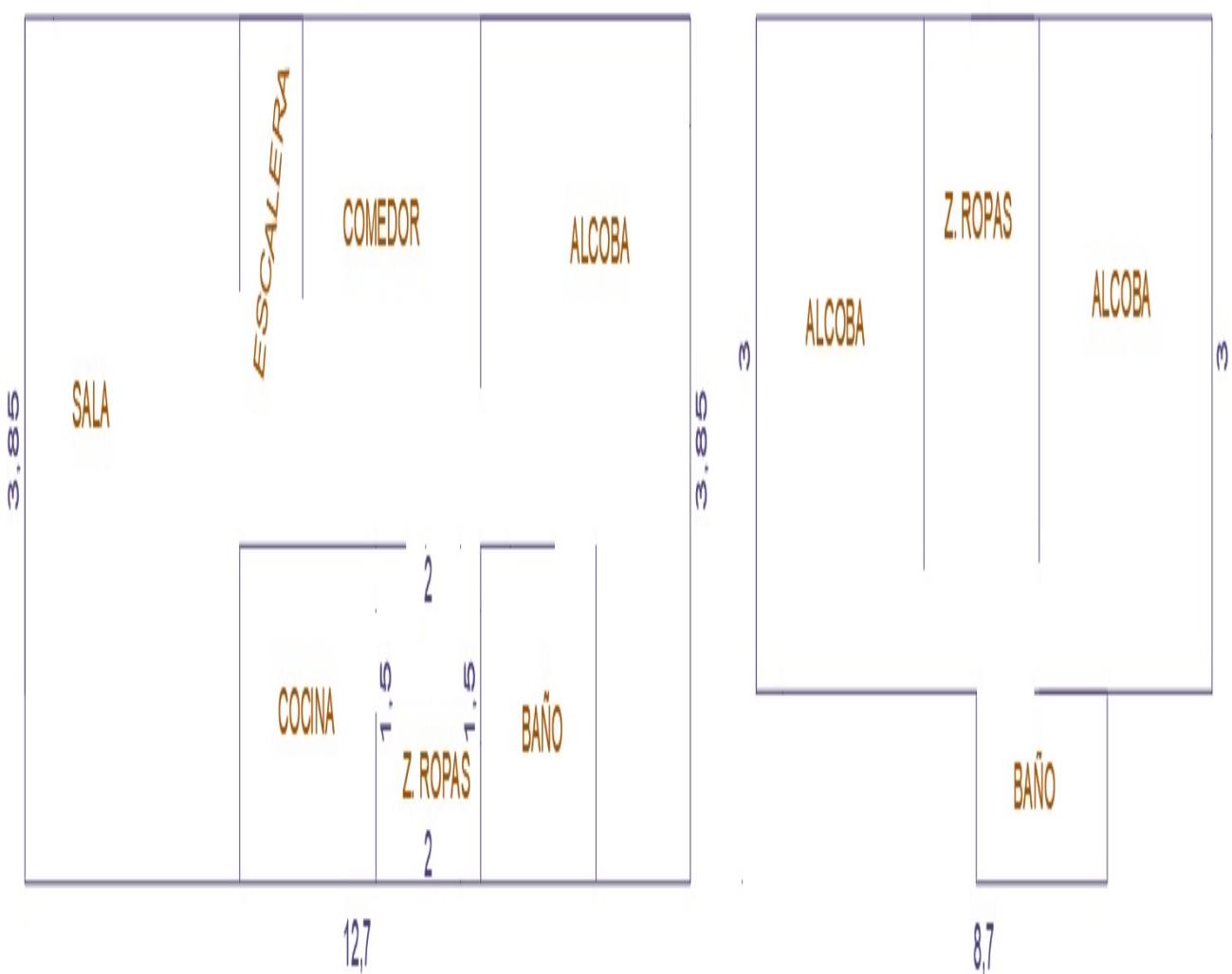


Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura





Habitación 2



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



**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-1098681145**



PIN de Validación: b33d1aee



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



Autorregulador Nacional de Avaluadores  
https://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 423 840

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://anacolombia.org.co  
Carrera 10 # 10-300  
Bogotá D.C. - Colombia  
Líneas gratuitas de atención A.M.R.  
En Bogotá: 1600 97 46  
A Nivel Nacional: 01 8000 423 840

#### 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 culturales, 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-1098681145 M.I.: 300-198164  
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 Avalúos y Liquidación - Corporación Técnica y Empresarial Kaizen

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

El(la) señor(a) EDINSON RICARDO ESCOBAR GÁFARO se encuentra al 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 2028 y 198164, 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: 2410153656102320622**

Pagina 1 TURNO: 2024-300-1-205418

**Nro Matrícula: 300-198164**

Impreso el 15 de Octubre de 2024 a las 02:48:42 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 04-01-1993 RADICACIÓN: 48409 CON: ESCRITURA DE: 06-11-1992

CODIGO CATASTRAL: 68276010201580029000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

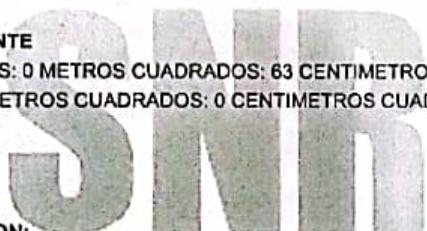
SE ENCUENTRAN CONSIGNADOS EN LA ESCRITURA # 7100 DEL 06-11-92 DE LA NOTARIA 3. DE BGA.- LOTE CON CASA.- AREA: 63.99 M2.

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 63 CENTIMETROS CUADRADOS: 9900

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

COEFICIENTE : %

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

CONSTRUCTORA MARTINEZ VILLALBA S.A. COMAVSA, ADQUIRIO EL LOTE DE TERRENO QUE OCUPA EL EDIFICO, POR COMPRA A ARDILA GARCIA GUSTAVO MEDIANTE ESCRITURA # 4189 DEL 30-09-74 DE LA NOTARIA 2. DE BGA REGISTRADA EL 31-10-74.- ARDILA GARCIA GUSTAVO, ADQUIRIO POR COMPRA A MINLOSS V. DE ZTHEM HERMINIA, MEDIANTE ESCRITURA 1587 DEL 27-05-59 DE LA NOTARIA 2. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 01-07-59.- MEDIANTE ESCRITURA # 022 DEL 10-04-90 DE LA NOTARIA 8. DE BGA REGISTRADA EL 19-04-90 CONSTRUCTORA MARTINEZ VILLALBA S.A. COMAVSA, CONSTITUYO HIPOTECA ABIERTA POR LA SUMA DE \$ 28.600.000.00 M/L. A FAVOR DE FUNDACION PARA LA EDUCACION SUPERIOR FES Y ACLARADA MEDIANTE ESCRITURA 032 DEL 18-04-90 DE LA NOTARIA 8. DE BGA REGISTRADA EL 19-04-90.- Y ACLARADA NUEVAMENTE MEDIANTE LA ESCRITURA # 800 DEL 11-12-90 DE LA NOTARIA 8. DE BGA REGISTRADA EL 13-12-90 Y CANCELADAS MEDIANTE LA ESCRITURA 595 DEL 23-04-92 DE LA NOTARIA 8. DE BGA. REGISTRADA EL 13-05-92.-

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

1) CL 17 # 11 - 99 URB LOS OITTIES LT 5

**DETERMINACION DEL INMUEBLE:**

DESTINACION ECONOMICA:

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

300 - 31426

**ANOTACION: Nro 001 Fecha: 20-08-1992 Radicación: 30933**

Doc: ESCRITURA 2443 DEL 12-08-1992 NOTARIA 5 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA ABIERTA DE CUANTIA INDETERMINADA (MAYOR EXTENSION)

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

DE: CONSTRUCTORA MARTINEZ VILLALBA S.A. COMAVSA

X

A: CORPORACION GRANCOLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA GRANAHORRAR

**ANOTACION: Nro 002 Fecha: 11-12-1992 Radicación: 48409**

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA****Certificado generado con el Pin No: 2410153656102320622****Nro Matrícula: 300-198164**

Pagina 2 TURNO: 2024-300-1-205418

Impreso el 15 de Octubre de 2024 a las 02:48:42 PM

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

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

Doc: ESCRITURA 7100 DEL 06-11-1992 NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 911 LOTE

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

A: CONSTRUCTORA MARTINEZ VILLALBA S.A. COMAVSA X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 29-03-1993 Radicación: 13605

Doc: ESCRITURA 2110 DEL 26-03-1993 NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$11,800,000

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: CONSTRUCTORA MARTINEZ VILLALBA S.A. COMAVSA

A: JEREZ CABALLERO ELIAS ISIDRO XA: SERNA QUINTERO MARIA EDITH X**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO**  
*La guarda de la fe pública*

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 29-03-1993 Radicación: 13605

Doc: ESCRITURA 2110 DEL 26-03-1993 NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA ABIERTA DE CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: JEREZ CABALLERO ELIAS ISIDRO XDE: SERNA QUINTERO MARIA EDITH X

A: CORPORACION GRANCOLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA GRANAHORRAR

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 24-05-1994 Radicación: 24059

Doc: ESCRITURA 3355 DEL 17-05-1994 NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA ESCRITURA N. 2443 DEL 12-08-92

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

DE: CORPORACION GRANCOLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA GRANAHORRAR

A: CONSTRUCTORA MARTINEZ VILLALBA S.A. COMAVSA

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 18-10-1996 Radicación: 1996-300-6-48034

Doc: RESOLUCION 001 DEL 26-01-1996 VALORIZACION MUNI DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 380 INENAJENABILIDAD POR VALORIZACION

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

DE: VALORIZACION MUNICIPAL

A: JEREZ CABALLERO ELIAS ISIDRO

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

**Certificado generado con el Pin No: 2410153656102320622**  
 Página 3 TURNO: 2024-300-1-205418

**Nro Matrícula: 300-198164**

Impreso el 15 de Octubre de 2024 a las 02:48:42 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 007 Fecha: 30-03-1999 Radicación: 1999-300-6-14976**

Doc: OFICIO 0244 DEL 20-01-1999 VALORIZACION MPAL. DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 6

**ESPECIFICACION: CANCELACION: 780 CANCELACION VALORIZACION RES. # 001/96**

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

A: JEREZ CABALLERO ELIAS ISIDRO

**ANOTACION: Nro 008 Fecha: 19-04-2002 Radicación: 2002-300-6-14714**

Doc: OFICIO 1202 DEL 10-04-2002 JUZG. 2 CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$

**ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 402 EMBARGO CON ACCION REAL RDO: 680013103002-2002-092-02 MEDIDA CAUTELAR**

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

DE: BANCO GRANAHORRAR

A: JEREZ CABALLERO ELIAS ISIDRO

A: SERNA QUINTERO MARIA EDITH

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

x

x

**ANOTACION: Nro 009 Fecha: 27-08-2003 Radicación: 2003-300-6-36596**

Doc: OFICIO 1890 DEL 15-08-2003 JUZGADO 2 CIVIL CIRCUITO DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 8

**ESPECIFICACION: CANCELACION: 0747 CANCELACION EMBARGO CON ACCION REAL OFICIO 1202-092 DE 10-04-02**

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

DE: BANCO GRANAHORRAR

A: JEREZ CABALLERO ELIAS ISIDRO

A: SERNA QUINTERO MARIA EDITH

**ANOTACION: Nro 010 Fecha: 03-11-2005 Radicación: 2005-300-6-47984**

Doc: ESCRITURA 2492 DEL 01-11-2005 NOTARIA 8 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$19,500,000

**ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA**

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

DE: JEREZ CABALLERO ELIAS ISIDRO

CC# 13836340

DE: SERNA QUINTERO MARIA EDITH

CC# 63297780

A: CASTRO ARENAS BLANCA VICTORIA

x C.C.37.808.551

**ANOTACION: Nro 011 Fecha: 19-11-2007 Radicación: 2007-300-6-53666**

Doc: ESCRITURA 6686 DEL 16-11-2007 NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 4

**ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA ABIERTA DE CUANTIA INDETERMINADA**

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA****Certificado generado con el Pin No: 2410153656102320622****Nro Matrícula: 300-198164**

Pagina 4 TURNO: 2024-300-1-205418

Impreso el 15 de Octubre de 2024 a las 02:48:42 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

ESCRITURA 2110 DE 26-03-1993

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

DE: CENTRAL DE INVERSIONES S.A.-CREDITO CEDIDO POR CORPORACION GRANCOLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA GRANAHORRAR

A: JEREZ CABALLERO ELIAS ISIDRO CC# 13836340

A: SERNA QUINTERO MARIA EDITH CC# 63297780

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 10-12-2007 Radicación: 2007-300-6-57238

Doc: ESCRITURA 5479 DEL 07-12-2007 NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$50,500,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVVENTA

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

DE: CASTRO ARENAS BLANCA VICTORIA

A: ANAYA DUARTE LUZ MARINA

CC# 63292088

x

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 10-12-2007 Radicación: 2007-300-6-57238

Doc: ESCRITURA 5479 DEL 07-12-2007 NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: ANAYA DUARTE LUZ MARINA

CC# 63292088

x

A: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. BBVA COLOMBIA

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 15-10-2009 Radicación: 2009-300-6-45042

Doc: ESCRITURA 3122 DEL 14-10-2009 NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 13

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA SIN LIMITE DE CUANTIA ESCRITURA 5479 DE

07-12-07

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

DE: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. BBVA COLOMBIA.

NIT# 8600030201

A: ANAYA DUARTE LUZ MARINA

CC# 63292088

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 22-10-2009 Radicación: 2009-300-6-46467

Doc: ESCRITURA 4300 DEL 20-10-2009 NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$60,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVVENTA

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

DE: ANAYA DUARTE LUZ MARINA

CC# 63292088

A: MARIN ESTUPIÑAN MONICA SLENDY

CC# 63532195

x

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

**Certificado generado con el Pin No: 2410153656102320622**  
Pagina 5 TURNO: 2024-300-1-205418

Nro Matrícula: 300-198164

Impreso el 15 de Octubre de 2024 a las 02:48:42 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 016 Fecha: 10-08-2010 Radicación: 2010-300-6-34524**

Doc: OFICIO . DEL 16-06-2010 AREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$0

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

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

DE: AREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA

**ANOTACION: Nro 017 Fecha: 18-03-2011 Radicación: 2011-300-6-12406**

Doc: OFICIO 1263 DEL 14-03-2011 AREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 16

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA VALORIZACION RESOLUCION 325-2010

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

A: ANAYA DUARTE LUZ MARINA

**ANOTACION: Nro 018 Fecha: 05-04-2011 Radicación: 2011-300-6-15497**

Doc: ESCRITURA 1421 DEL 30-03-2011 NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$60,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: MARIN ESTUPIÑAN MONICA SLENDY C.C. 63.532.195

A: ARDILA QUIROGA NORALBA

CC# 63359087 X

**ANOTACION: Nro 019 Fecha: 30-11-2017 Radicación: 2017-300-6-49738**

Doc: ESCRITURA 2418 DEL 24-11-2017 NOTARIA SEGUNDA DE FLORIDABLANCA VALOR ACTO: \$60,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0112 ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD CONYUGAL

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

DE: ARDILA QUIROGA NORALBA

CC# 63359087

DE: BERMUDEZ GARCIA LUIS EDUARDO

CC# 91267595

A: ARDILA QUIROGA NORALBA

CC# 63359087 X 100%

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*19\***

**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)

\*\*\*



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

Certificado generado con el Pin No: 2410153656102320622

Nro Matrícula: 300-198164

Página 6 TURNO: 2024-300-1-205418

Impreso el 15 de Octubre de 2024 a las 02:48:42 PM

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

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

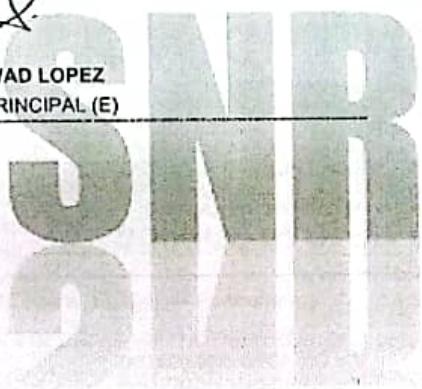
El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-300-1-205418      FECHA: 15-10-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

ZAINA SUSANA AWAD LOPEZ  
REGISTRADORA PRINCIPAL (E)



SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública