



QR validez del avalúo



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



Fecha del avalúo		Fecha de visita	26/10/2024
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	Calle 41 # 27 - 63 Oficina 403		
Barrio	Sotomayor		
Ciudad	Bucaramanga		
Departamento	Santander		
Propietario	ALFA SAIT LTDA.		

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



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

GRUPO BANCOLOMBIA S.A.

Avalúo solicitado por: ALFA SAIT S.A.S. BIC

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 **ALFA SAIT LTDA.** ubicado en la Calle 41 # 27 - 63 Oficina 403 Sotomayor, 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 \$293,503,022.64 pesos m/cte (Doscientos noventa y tres millones quinientos tres mil veintidós).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

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

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

Bogotá D.C.-COLOMBIA

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Oficina 403	49.29	M2	\$5,954,616.00	100.00%	\$293,503,022.64
TOTALES					100%	\$293,503,022

Valor en letras

Doscientos noventa y tres millones quinientos tres mil veintidós Pesos Colombianos

Perito actuante



EDINSON RICARDO ESCOBAR GAFARO
RAA Nro: AVAL-1102365271
C.C: 1102365271



ING. CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
RAANro: AVAL-88229287
C.C: 88.229.287
Visador

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	359.7374
Integral	0	5,200,000	Valor del avalúo en UVR	815,881.31
Proporcional	0	293,503,022	Valor asegurable	293,503,022
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía	Favorable			
Observación calificación	El inmueble es FAVORABLE para GRUPO BANCOLOMBIA S.A. Originación			
Observación	<p>General: El inmueble objeto de avalúo es la oficina 403, ubicada en la Calle 41 # 27 – 63 Co Propiedad Horizontal Torre O 41, del municipio de Bucaramanga, departamento de Santander.</p> <p>-NOTA DE LIQUIDACIÓN: Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.</p>			

Código	CO_PRG_2024_3730535	Propósito	Originación	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	890903938-8	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	ALFA SAIT S.A.S. BIC				
Tipo identificación	NIT.	Documento	800063392	Teléfono	
Email					
Datos del propietario:					
Propietario	ALFA SAIT LTDA.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	8000633924	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	Calle 41 # 27 - 63 Oficina 403				
Conjunto	Co Propiedad Horizontal Torre O 41				
Ciudad	Bucaramanga	Departamento	Santander	Estrato	Comercial
Sector	Urbano	Barrio	Sotomayor	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Oficina	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	Si
Observación	El inmueble objeto es la oficina 403, ubicada en la Calle 41 # 27 – 63 Co Propiedad Horizontal Torre O 41, del municipio de Bucaramanga, Santander.				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	403																				
Clase inmueble	Comercio	Otro		Método evaluación	MERCADO																		
Justificación de Metodología	Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997 ; se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.																						
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>65.97</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>49.29</td></tr><tr><td>comun exclusivo balcón</td><td>M2</td><td>8.87</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	65.97	AREA PRIVADA	M2	49.29	comun exclusivo balcón	M2	8.87	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>PESOS</td><td>\$ 175.810.000</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 175.810.000
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																					
AREA CONSTRUIDA	M2	65.97																					
AREA PRIVADA	M2	49.29																					
comun exclusivo balcón	M2	8.87																					
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																					
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 175.810.000																					
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>49.29</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	49.29	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>49.29</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	49.29						
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																					
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	49.29																					
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																					
AREA PRIVADA VALORADA	M2	49.29																					
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias																						
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.																						
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.																						
Reglamentación urbanística:	Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 5429 DEL 31-12-2012 NOTARIA DECIMA DE BUCARAMANGA. Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Acuerdo 011 de 21 de mayo de 2014.																						

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1079	EscrituraDePropiedad	27/07/2020	Sexta	Bucaramanga

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
300-362826	21/10/2024	0,8429	6800101020028019 1906	Oficina 403

Observación

Áreas tomadas de Escritura pública N° 1079 con fecha de 27/07/2020 de la notaría sexta de Bucaramanga, certificado de libertad y tradición N° 300-362826 con fecha de 21/10/2024.
La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
15-SOTANO 2	Común uso exclusivo	No Aplica	No Aplica	Mt2	Sencillo	Lineal	Si	No Aplica	1

Observación

El inmueble cuenta con el garaje N° 15 de uso exclusivo, ubicado en el sótano del edificio, de acuerdo a la escritura suministrada.

SERVICIOS PÚBLICOS

	Sector	Inmueble
Energía	SI	SI
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI

AMOBLAMIENTO URBANO

	Sector
Alumbrado	SI
Arborizacion	SI
Alamedas	NO

Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	Comercial	Barrio legal	Si	Topografia	Ligera
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	300-400	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	300-400	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	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
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	5429		Fecha escritura	31/12/2012	
Notaria escritura	Decima		Ciudad escritura	Bucaramanga	
Valor administración	350000	Total unidades	42	Terraza comunal	No

Ubicación	Exterior	# Pisos edificio	12	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	No
Zonas verdes	No	Shut	Si	Citófono	Si
Aire acondicionado	Si	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	No
Bicicletero	No	Garaje visitante	No	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	Si	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	Si	#Ascensores	1
#Sotanos	1				
Observación	Escritura: 5429, Fecha escritura: 31/12/2012, Notaría escritura: Decima, Ciudad escritura: Bucaramanga, Administración: 350000, Total unidades: 42, Ubicación: Exterior, Nro. Pisos: 12, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Aire acondicionado: Si, Planta eléctrica: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1				

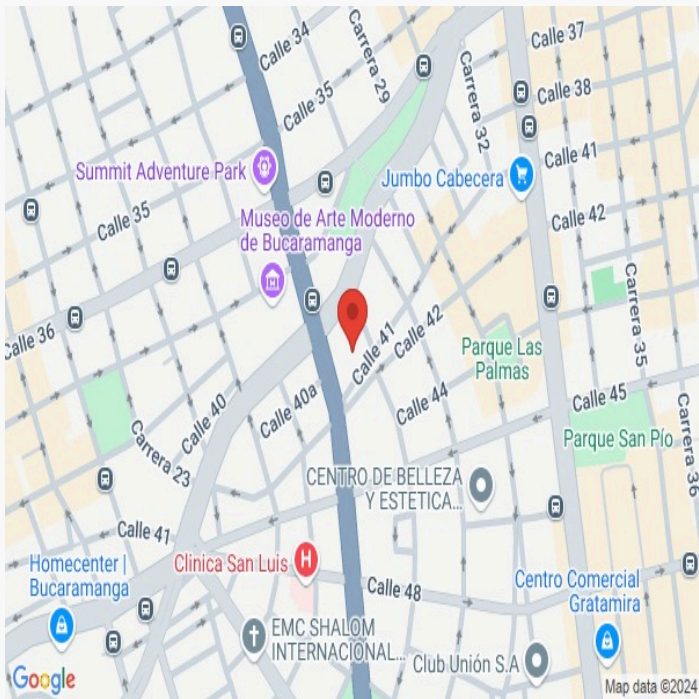
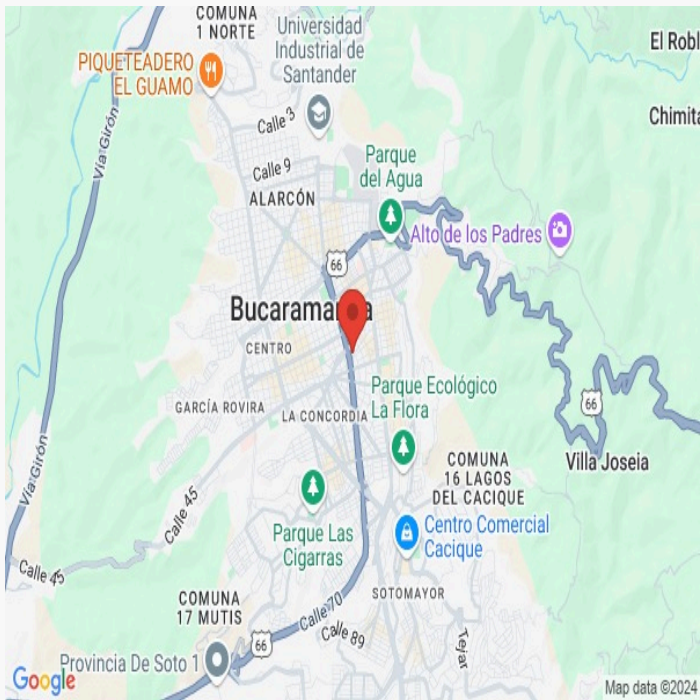
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Porticos:Vigas_Columnas		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Casa Continua	Otro tipologia vivienda	
Año construcción	2013	Edad Inmueble	11 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	No Suministrada				
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.				

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

Baños servicio	0	Zona ropas	0	Local	0
Balcón	1	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	1	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Oficina. Consta de: , Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Balcón: 1, Oficina: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno oficina de un solo ambiente, con baño privado y balcón. Garaje común de uso exclusivo # 15 ubicado en el sótano 2.				

	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 41 # 27 - 63 Oficina 403 | Sotomayor | Bucaramanga | Santander



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 7.119318530957985
GEOGRAFICAS : 7° 7' 9.5478''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.11513234480012
GEOGRAFICAS : 73° 6' 54.4752''

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Torre O 41	3	\$300,000,000	0.90	\$270,000,000	1	\$	0	\$	\$6,232,686.98	786-8754
2	Torre O 41	5	\$300,000,000	0.90	\$270,000,000	1	\$	0	\$	\$5,477,784.54	300-5873495
3	Barrio Sotomayor	7	\$337,000,000	0.90	\$303,300,000	1	\$	0	\$	\$6,153,377.97	316-8711730
Del inmueble		403		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	11	60	43.32	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$6,232,686.98
2	11	66	49.29	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,477,784.54
3	8	66	49.29	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$6,153,377.97
	11 años									
									PROMEDIO	\$5,954,616.50
									DESV. STANDAR	\$414,848.18
									COEF. VARIACION	6.97%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$6,369,464.68	TOTAL	\$313,950,914.12
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$5,539,768.31	TOTAL	\$273,055,180.12
VALOR TOTAL	\$293,503,022.64			

Observaciones:		
BALCÓN DE 8.87 M2 Y AREA COMÚN MUROS DE 7.81 M2		
Enlaces:		
1- https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-5010-be1fe1469d3b-815e-aa2e7d65-435c7baqe=1&pos=4&l_sec=1&l_pvid=a5457bf1-9e1b-4664-8c6a-8f099ec32988	2- https://www.properati.com.co/detalle/14032-32-638a-a8f95b33bca4-31385207-a043-34d5	3- https://www.lincaraiz.com.co/oficina-en-venta/10779241

Plano



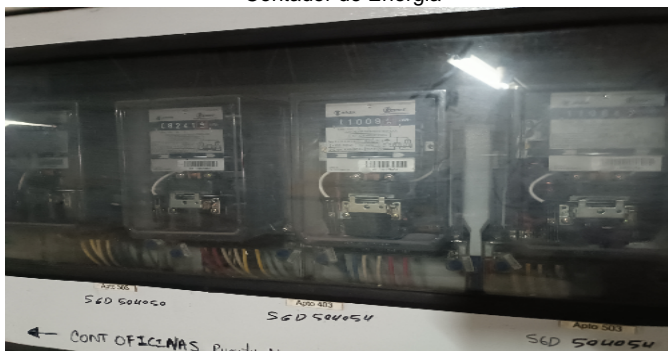
Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Oficina



Oficina



Oficina



Oficina



Oficina



Oficina



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



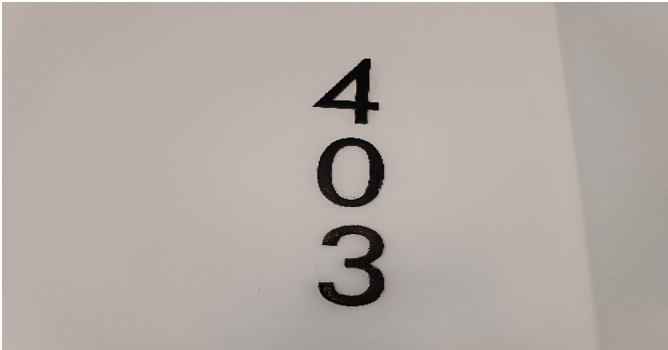
Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Balcón



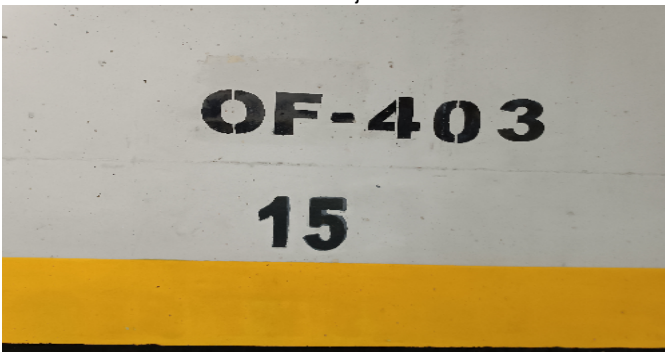
Balcón



Baño Social 1



Garaje



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

FINAL DEL INFORME AVALÚO CO_PRG_2024_3730535



PIN de Validación: b93d0acc



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 actualizado y cuenta 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 2018Regimen
Regimen de TransiciónFecha de actualización
28 Ene 2021Regimen
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 2020Regimen
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 2020Regimen
Régimen Académico

Página 1 de 5



PIN de Validación: b93d0acc

<https://www.raa.org.co>**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 2020Regimen
Régimen Académico**Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos****Alcance**

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
26 Feb 2020Regimen
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 2020Regimen
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 2020Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b93d0acc



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 artístico, 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: b93d0acc


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

 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 derecho no contemplado en las clases anteriores.

RAA AVALUO: CO_PRG_2024_3730535 M.I.: 300-362826

 Fecha de inscripción
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 día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN de Validación: b93d0acc



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 Auto regulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

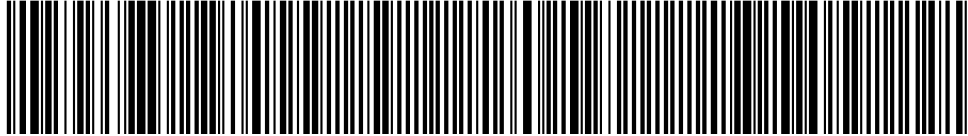
b93d0acc

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

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

**MUNICIPIO DE BUCARAMANGA - IMPUESTO PREDIAL**

Contribuyente:	RANGEL ARCHILA ANGEL NEVARDO			Recibo Nro:	202401202402000017406200	
Dirección.:	C 41 27 63 OF 403 CON RES TORRE RI			Fecha Liquid.:	26/01/2024 08:46:38 a.m.	
Pago Ant.:	007001BL000278495	Vir Pag Ant:	\$ 895.000,00	Predio No.:	6800101020000002809069000000191	
F pg Ant:	08/02/2023	Avaluo Actual:	\$ 175.810.000,00	Año Desde:	202401	Año Hasta: 202402
Concepto	Vig.Anterior	Vig.Actual	Total Concepto	Puntos de Pago: Av Villas, Colpatria, Sudameris, Banco Bogotá, Banco Occidente, Bbva, Davivienda, Itau, Comultrasan, Coopcentral, Bancoomeva, Pichincha, Caja Social		
Predial-Arborización-G.Sistemas-Nación	\$ 0,00	\$ 1.147.528,00	\$ 1.147.528,00	Descuento	\$ 114.753,00	
Area Metropolitana	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	Saldo-Fav + Sald-Contra	\$ 0,00	
Sobretasa Ambiental - Erosión	\$ 0,00	\$ 263.716,00	\$ 263.716,00	Desc. Intereses	\$ 0,00	
Intereses	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	Ajuste a Mil:	(\$ 491,00)	
Total Deuda	\$ 0,00	\$ 1.411.244,00	\$ 1.411.244,00	Valor a Pagar:	\$ 1.296.000,00	
Nro. anterior predial: 010200280191906			Cód. Corto: 174062	FECHA LÍMITE DE PAGO:	31/01/2024	



(415)7709998015333(8020)202401202402000017406200(3900)000001296000(96)20240131

-TESORERIA-181.129.177.74

**MUNICIPIO DE BUCARAMANGA - IMPUESTO PREDIAL**

Contribuyente:	RANGEL ARCHILA ANGEL NEVARDO			Recibo Nro:	202401202402000017406200	
Dirección.:	C 41 27 63 OF 403 CON RES TORRE RI			Fecha Liquid.:	26/01/2024 08:46:38 a.m.	
Pago Ant.:	007001BL000278495	Vir Pag Ant:	\$ 895.000,00	Predio No.:	6800101020000002809069000000191	
F pg Ant:	08/02/2023	Avaluo Actual:	\$ 175.810.000,00	Año Desde:	202401	Año Hasta: 202402
Concepto	Vig.Anterior	Vig.Actual	Total Concepto	Puntos de Pago: Av Villas, Colpatria, Sudameris, Banco Bogotá, Banco Occidente, Bbva, Davivienda, Itau, Comultrasan, Coopcentral, Bancoomeva, Pichincha, Caja Social		
Predial-Arborización-G.Sistemas-Nación	\$ 0,00	\$ 1.147.528,00	\$ 1.147.528,00	Descuento	\$ 114.753,00	
Area Metropolitana	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	Saldo-Fav + Sald-Contra	\$ 0,00	
Sobretasa Ambiental - Erosión	\$ 0,00	\$ 263.716,00	\$ 263.716,00	Desc. Intereses	\$ 0,00	
Intereses	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	Ajuste a Mil:	(\$ 491,00)	
Total Deuda	\$ 0,00	\$ 1.411.244,00	\$ 1.411.244,00	Valor a Pagar:	\$ 1.296.000,00	
Nro. anterior predial: 010200280191906			Cód. Corto: 174062	FECHA LÍMITE DE PAGO:	31/01/2024	



(415)7709998015333(8020)202401202402000017406200(3900)000001296000(96)20240131

-BANCO-181.129.177.74

**MUNICIPIO DE BUCARAMANGA - IMPUESTO PREDIAL**

Contribuyente:	RANGEL ARCHILA ANGEL NEVARDO			Recibo Nro:	202401202402000017406200	
Dirección.:	C 41 27 63 OF 403 CON RES TORRE RI			Fecha Liquid.:	26/01/2024 08:46:38 a.m.	
Pago Ant.:	007001BL000278495	Vir Pag Ant:	\$ 895.000,00	Predio No.:	6800101020000002809069000000191	
F pg Ant:	08/02/2023	Avaluo Actual:	\$ 175.810.000,00	Año Desde:	202401	Año Hasta: 202402
Concepto	Vig.Anterior	Vig.Actual	Total Concepto	Puntos de Pago: Av Villas, Colpatria, Sudameris, Banco Bogotá, Banco Occidente, Bbva, Davivienda, Itau, Comultrasan, Coopcentral, Bancoomeva, Pichincha, Caja Social		
Predial-Arborización-G.Sistemas-Nación	\$ 0,00	\$ 1.147.528,00	\$ 1.147.528,00	Descuento	\$ 114.753,00	
Area Metropolitana	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	Saldo-Fav + Sald-Contra	\$ 0,00	
Sobretasa Ambiental - Erosión	\$ 0,00	\$ 263.716,00	\$ 263.716,00	Desc. Intereses	\$ 0,00	
Intereses	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	Ajuste a Mil:	(\$ 491,00)	
Total Deuda	\$ 0,00	\$ 1.411.244,00	\$ 1.411.244,00	Valor a Pagar:	\$ 1.296.000,00	
Nro. anterior predial: 010200280191906			Cód. Corto: 174062	FECHA LÍMITE DE PAGO:	31/01/2024	



(415)7709998015333(8020)202401202402000017406200(3900)000001296000(96)20240131

-CONTRIBUYENTE-181.129.177.74



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2410211117102566079

Nro Matrícula: 300-362826

Pagina 1 TURNO: 2024-300-1-209133

Impreso el 21 de Octubre de 2024 a las 09:43:34 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 19-02-2013 RADICACIÓN: 2013-300-6-4446 CON: ESCRITURA DE: 31-12-2012

CODIGO CATASTRAL: 010200280191906 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO****DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

OFICINA 403 TORRE O'41 con area de PRIVADA CONSTRUIDA 49.29 M2, AREA TOTAL 65.97 M2. coeficiente de propiedad 0.8429% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 5429, 2012/12/31, NOTARIA DECIMA BUCARAMANGA. Artículo 11 Decreto 1711 de 1984

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

ESTE TERRENO SE FORMO POR ENGLOBE DE 2 LOTES QUE INMOBILIARIA CARBONE Y ASOCIADOS S.C.A. INACAR S.C.A EFECTUÓ SEGÚN ESCRITURA 05429 DEL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 DE LA NOTARIA DECIMA DE BUCARAMANGA. ENGLOBE, SEGÚN ESCRITURA 5429 DEL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 DE LA NOTARIA DECIMA DE BUCARAMANGA. REGISTRADA EL 6 DE FEBRERO DE 2013. ---- NMOBILIARIA CARBONE Y ASOCIADOS S.C.A. INACAR S.C.A ADQUIRIÓ LOS LOTES DE TERRENO OBJETO DEL ENGLOBE, ASÍ: 1.- LOTE DE TERRENO CON MATRICULA N° 300-2745 POR COMPRA QUE HIZO A BARAJAS CABALLERO ALICIA, SEGÚN ESCRITURA 4600 DEL 17 DE AGOSTO DE 2007 DE LA NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA. REGISTRADA EL 27 DE SEPTIEMBRE DE 2007. ---- MEDIDA CAUTELAR ---- DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA PROCESO ADELANTADO POR QUINTERO VARGAS JESUS ALBERTO CONTRA BARAJAS CABALLERO ALICIA, DEMAS PERSONAS INDETERMINADAS, INMOBILIARIA CARBONE Y ASOCIADOS S.C.A. INOCAR S.C.A. , SEGÚN OFICIO 800 DEL 4 DE ABRIL DE 2008 DEL JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA. REGISTRADA EL 7 DE MAYO DE 2008. ---- DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA - OFICIO 800 DEL 4 DE ABRIL DE 2008. CANCELADA, SEGÚN OFICIO 3431 DEL 23 DE AGOSTO DE 2011 DEL JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA. REGISTRADA EL 30 DE AGOSTO DE 2011. ---- INMOBILIARIA CARBONE Y ASOCIADOS S.C.A. INOCAR S.C.A. EFECTUÓ CORRECCIÓN DEL TITULO RESPECTO A LOS LINDEROS Y AREA. (ARTÍCULO 49 DEL DECRETO 2148 DE 1983), SEGÚN ESCRITURA 5429 DEL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 DE LA NOTARIA DECIMA DE BUCARAMANGA. REGISTRADA EL 6 DE FEBRERO DE 2013. ----BARAJAS CABALLERO ALICIA ADQUIRIÓ POR COMPRA QUE HIZO A PABLO BARAJAS CABALLERO, SEGÚN ESCRITURA 2184 DEL 16 DE MAYO DE 1995 DE LA NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA. REGISTRADA EL 22 DE MAYO DE 1995. ---- PABLO BARAJAS CABALLERO ADQUIRIÓ POR COMPRA QUE HIZO A BARAJAS MARTINES CIA S. EN C., SEGÚN ESCRITURA 123 DEL 26 DE ENERO DE 1993 DE LA NOTARIA CUARENTA Y DOS DE SANTAFE DE BOGOTA. REGISTRADA EL 3 DE MARZO DE 1993. ---- BARAJAS MARTINEZ CIA. LTDA. EFECTUÓ INENAJENABILIDAD POR VALORIZACION, SEGÚN RESOLUCIÓN 5985-057SG DEL 14 DE OCTUBRE DE 1982 DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE VALORIZACIÓN DE BUCARAMANGA. REGISTRADA EL 14 DE OCTUBRE DE 1982. ---- INENAJENABILIDAD POR VALORIZACION - RESOLUCIÓN 5981/82 Y 015/92 DEL 14 DE OCTUBRE DE 1982. CANCELADA, SEGÚN OFICIO 952 DEL 2 DE MARZO DE 1993 DE LA VALORIZACIÓN MUNICIPAL DE BUCARAMANGA. REGISTRADA EL 3 DE MARZO DE 1993. ---- INENAJENABILIDAD POR VALORIZACION RES. N. 5985/82. CANCELADA, SEGÚN OFICIO 951 DEL 2 DE MARZO DE 1993 DE LA VALORIZACIÓN MUNICIPAL DE BUCARAMANGA. REGISTRADA EL 3 DE MARZO DE 1993. ---- BARAJAS MARTINEZ & CIA SOCIEDAD EN COMANDITA ADQUIRIÓ POR COMPRA QUE HIZO A BARON MONCADA MERCEDES, BARON VIUDA DE CASTILLO ANA FRANCISCA, SEGÚN ESCRITURA 3705 DEL 28 DE DICIEMBRE DE 1977 DE LA NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA. REGISTRADA EL 5 DE ENERO DE 1978. ----GRAVAMEN ---- HIPOTECA CONSTITUIDA POR BARAJAS MARTINEZ & CIA SOCIEDAD EN COMANDITA A FAVOR DE BARON VIUDA DE CASTILLO ANA FRANCISCA, BARON MONCADA MERCEDES, SEGÚN ESCRITURA 3705 DEL 28 DE DICIEMBRE DE 1977 DE LA NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA. REGISTRADA EL 5 DE ENERO DE 1978. ---- HIPOTECA - ESCRITURA 3705 DEL 28 DE DICIEMBRE DE 1977. CANCELADA, SEGÚN ESCRITURA 180 DEL 26 DE ENERO DE 1979 DE LA NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA. REGISTRADA EL 6 DE FEBRERO DE 1979. ---- BARAJAS MARTINEZ CIA LIMITADA EFECTUÓ INENAJENABILIDAD POR VALORIZACION, SEGÚN RESOLUCIÓN 1139 DEL 16 DE AGOSTO DE 1982 DE LA VALORIZACION MUNICIPAL DE BUCARAMANGA. REGISTRADA EL 16 DE AGOSTO DE 1982. ---- BARAJAS MARTINEZ CIA LIMITADA EFECTUÓ INENAJENABILIDAD POR



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

Certificado generado con el Pin No: 2410211117102566079

Nro Matrícula: 300-362826

Pagina 2 TURNO: 2024-300-1-209133

Impreso el 21 de Octubre de 2024 a las 09:43:34 AM

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

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

VALORIZACION, SEGÚN RESOLUCIÓN 1143 DEL 16 DE AGOSTO DE 1982 DE LA VALORIZACION MUNICIPAL DE BUCARAMANGA. REGISTRADA EL 16 DE AGOSTO DE 1982. ---- INENAJENABILIDAD POR VALORIZACION - RESOLUCIÓN 1139 DEL 16 DE AGOSTO DE 1982 Y RESOLUCIÓN 1143 DEL 16 DE AGOSTO DE 1982. CANCELADAS, SEGÚN OFICIO 4899-057SG DEL 14 DE OCTUBRE DE 1982 DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE VALORIZACION DE BUCARAMANGA. REGISTRADA EL 14 DE OCTUBRE DE 1982. ---- 2.- LOTE DE TERRENO CON MATRICULA N° 300-35342 INMOBILIARIA CARBONE Y ASOCIADOS S.C.A. INACAR S.C.A. ADQUIRIÓ POR COMPRA QUE HIZO A BARON DE GONZALEZ PAULINA, CASTELLANOS DE BARON ANGELICA, VASQUEZ GUALDRON MARIA CECILIA, SEGÚN ESCRITURA 3657 DEL 28 DE NOVIEMBRE DE 2007 DE LA NOTARIA DECIMA DE BUCARAMANGA. REGISTRADA EL 10 DE DICIEMBRE DE 2007. ---- INMOBILIARIA CARBONE Y ASOCIADOS S.C.A. INACAR S.C.A. EFECTUÓ CORRECCIÓN DEL TÍTULO RESPECTO A LOS LINDEROS Y AREA. (ARTICULO 49 DEL DECRETO 2148 DE 1983), SEGÚN ESCRITURA 5429 DEL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 DE LA NOTARIA DECIMA DE BUCARAMANGA. REGISTRADA EL 6 DE FEBRERO DE 2013. ---- VASQUEZ GUALDRON MARIA CECILIA, BARON DE GONZALEZ PAULINA ADQUIRIERÓN POR COMPRA NUDA PROPIEDAD QUE HICIERÓN A CASTELLANOS DE BARON ANGELICA, SEGÚN ESCRITURA 1730 DEL 24 DE JULIO DE 2006 DE LA NOTARIA OCTAVA DE BUCARAMANGA. REGISTRADA EL 27 DE JULIO DE 2006. ---- CASTELLANOS DE BARON ANGELICA HACE RESERVA DERECHO DE USUFRUCTO, SEGÚN ESCRITURA 1730 DEL 24 DE JULIO DE 2006 DE LA NOTARIA OCTAVA DE BUCARAMANGA. REGISTRADA EL 27 DE JULIO DE 2006. ---- CASTELLANOS DE BARON ANGELICA ADQUIRIÓ POR ADJUDICACION EN SUCESIÓN QUE HIZO A BARON VICTOR MANUEL, SEGÚN ESCRITURA 504 DEL 28 DE FEBRERO DE 2006 DE LA NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA. REGISTRADA EL 24 DE ABRIL DE 2006. ---- ACLARACION ESCRITURA 504 DEL 28 DE FEBRERO DE 2006 ART. 1391 Y 1392 C.C., SEGÚN ESCRITURA 315 DEL 9 DE FEBRERO DE 2007 DE LA NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA. REGISTRADA EL 19 DE FEBRERO DE 2007. ---- CASTELLANOS DE BARON ANGELICA EFECTUÓ INENAJENABILIDAD POR VALORIZACION, SEGÚN RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA 5982 DEL 11 DE OCTUBRE DE 1982 DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE VALORIZACION MUNICIPAL DE BUCARAMANGA. REGISTRADA EL 14 DE OCTUBRE DE 1982. ---- INENAJENABILIDAD POR VALORIZACION - RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA 5982 DEL 11 DE OCTUBRE DE 1982. CANCELADA, SEGÚN OFICIO 1152 DEL 21 DE NOVIEMBRE DE 1985 DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE VALORIZACION MUNICIPAL DE BUCARAMANGA. REGISTRADA EL 22 DE NOVIEMBRE DE 1985. ---- CASTELLANOS DE BARON ANGELICA EFECTUÓ INENAJENABILIDAD POR VALORIZACION, SEGÚN RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA 1140 DEL 16 DE AGOSTO DE 1982 DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE VALORIZACION MUNICIPAL DE BUCARAMANGA. REGISTRADA EL 16 DE AGOSTO DE 1982. ---- INENAJENABILIDAD POR VALORIZACION - RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA 1140 DEL 16 DE AGOSTO DE 1982. CANCELADA, SEGÚN RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA 4899 DEL 14 DE OCTUBRE DE 1982 DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE VALORIZACION MUNICIPAL DE BUCARAMANGA. REGISTRADA EL 14 DE OCTUBRE DE 1982. ---

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CL 41 # 27 - 63 CO PROPIEDAD HORIZONTAL OFIC 403 TORRE O 41

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

300 - 362750



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

Certificado generado con el Pin No: 2410211117102566079

Nro Matrícula: 300-362826

Pagina 3 TURNO: 2024-300-1-209133

Impreso el 21 de Octubre de 2024 a las 09:43:34 AM

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

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 06-02-2013 Radicación: 2013-300-6-4446

Doc: ESCRITURA 5429 DEL 31-12-2012 NOTARIA DECIMA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: INMOBILIARIA CARBONE Y ASOCIADOS S.C.A. INACAR S.C.A.

NIT# 8000860420 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 19-03-2013 Radicación: 2013-300-6-10868

Doc: ESCRITURA 655 DEL 04-03-2013 NOTARIA DECIMA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION ESCRITURA 5429 DE 31-12-2012. (AREAS, ASIGNACION DE PARQUEADEROS Y ARTICULO 9).

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

A: INMOBILIARIA CARBONE Y ASOCIADOS S.C.A. -INACAR S.C.A.- ANTES, HOY INACAR S.A.

X NIT 800086042-0

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 15-04-2013 Radicación: 2013-300-6-14280

Doc: ESCRITURA 758 DEL 11-03-2013 NOTARIA DECIMA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$185,164,414

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: INMOBILIARIA CARBONE Y ASOCIADOS S.C.A. INACAR S.C.A.

NIT# 8000860420

A: RANGEL MURCIA JOSE NEVARDO

X CC.2035185

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 13-12-2013 Radicación: 2013-300-6-49826

Doc: ESCRITURA 2758 DEL 06-12-2013 NOTARIA NOVENA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$185,164,414

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: RANGEL MURCIA JOSE NEVARDO

C.C. 2.035.185

A: RANGEL ARCHILA ANGEL NEVARDO

CC# 91249464 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 30-04-2019 Radicación: 2019-300-6-15405

Doc: ESCRITURA 883 DEL 25-04-2019 NOTARIA SEXTA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 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: RANGEL ARCHILA ANGEL NEVARDO

CC# 91249464 X

A: GONZALEZ GONZALEZ ADOLFO LEON

CC# 6861717

A: GONZALEZ PRADA MARTHA INES

CC# 63277871

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 06-08-2020 Radicación: 2020-300-6-17171

Doc: ESCRITURA 1079 DEL 27-07-2020 NOTARIA SEXTA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

[illegible]



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

Certificado generado con el Pin No: 2410211117102566079

Nro Matrícula: 300-362826

Pagina 5 TURNO: 2024-300-1-209133

Impreso el 21 de Octubre de 2024 a las 09:43:34 AM

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

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-300-1-209133

FECHA: 21-10-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

EDGAR GUILLERMO RODRIGUEZ BORRAY
REGISTRADORA PRINCIPAL

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