



QR validez del avalúo



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



Fecha del avalúo		Fecha de visita	02/11/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CL 28 # 30 - 44 URB LA CAMPIÑA CO LA FUENTE PROPIEDAD HORIZONTAL TORRE 2 APTO 715		
Barrio	La Campiña		
Ciudad	Girón		
Departamento	Santander		
Propietario	FABIAN ANDRES MARQUEZ SERRANO / IRMA SERRANO CARREÑO		

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: FABIAN ANDRES MARQUEZ SERRANO

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 **FABIAN ANDRES MARQUEZ SERRANO / IRMA SERRANO CARREÑO** ubicado en la CL 28 # 30 - 44 URB LA CAMPIÑA CO LA FUENTE PROPIEDAD HORIZONTAL TORRE 2 APTO 715 La Campiña, de la ciudad de Girón.

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 \$181,212,525.00 pesos m/cte (Ciento ochenta y un millones doscientos doce mil quinientos veinticinco).

Atentamente,

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

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

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

Bogotá D.C.-COLOMBIA

VALOR COMERCIAL

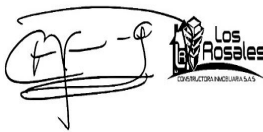
Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apto 715	57.90	M2	\$3,129,750.00	100.00%	\$181,212,525.00
TOTALES					100%	\$181,212,525

Valor en letras  
Ciento ochenta y un millones doscientos doce mil quinientos veinticinco Pesos Colombianos

Perito actuante



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



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.  
CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO  
C.C.:88229287  
RAA : AVAL-88229287

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	359.7374
Integral	0	3,129,750	Valor del avalúo en UVR	503,735.57
Proporcional	0	181,212,525	Valor asegurable	181,212,525
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía	Favorable			
Observación calificación	El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14			
Observación	<p><b>Jurídica:</b> Áreas tomadas de Escritura pública N° 3076 con fecha de 10/12/2019 de la notaría decima de Bucaramanga, certificado de libertad y tradición N° 300-374272 con fecha de 01/11/2024. La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.</p> <p><b>Garaje:</b> El inmueble cuenta con el garaje N° 103 y el depósito N° 107 de uso exclusivo.</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, andenes y sardineles se encuentran en muy buen estado.</p> <p><b>Propiedad horizontal:</b> Escritura: 698, Fecha escritura: 27/02/2014, Notaría escritura: Tercera, Ciudad escritura: Bucaramanga, Administración: 234000, Total unidades: 115, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 8, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Jardín infantil: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 2, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 2</p>			

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Acabados en buen estado de conservación. Se evidencia una correcta distribución de sus dependencias. Pisos en cerámica, cocina semi-integral con piso en cerámica, paredes pañetadas, estucadas y pintadas, baños enchapados, closet de madera en habitaciones, en general en buen estado.

**-NOTA DE LIQUIDACIÓN:** Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.



<b>Código</b>	LRCAJA-91521413	<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>	FABIAN ANDRES MARQUEZ SERRANO				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	91521413	<b>Teléfono</b>	3232304200
<b>Email</b>	fabian.marquez2012@gmail.com				

<b>Datos del propietario:</b>					
<b>Propietario</b>	FABIAN ANDRES MARQUEZ SERRANO / IRMA SERRANO CARREÑO				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	91521413 / 30207306	<b>Ocupante</b>	Propietario

<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección</b>	CL 28 # 30 - 44 URB LA CAMPIÑA CO LA FUENTE PROPIEDAD HORIZONTAL TORRE 2 APTO 715				
<b>Conjunto</b>	CO LA FUENTE PH				
<b>Ciudad</b>	Girón	<b>Departamento</b>	Santander	<b>Estrato</b>	3
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	La Campiña	<b>Ubicación</b>	Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Apartamento	<b>Tipo subsidio</b>	VIS vivienda de interes Social	<b>Sometido a PH</b>	Si
<b>Observación</b>	El inmueble objeto de avalúo es el apartamento 715, ubicado en la Calle 28 # 30 -44 Conjunto La Fuente, barrio La Campiña del municipio de Girón, departamento de Santander.				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	715																				
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																		
Justificación de Metodología	Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <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> ; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s): 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.																						
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>65.75</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>57.90</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	65.75	AREA PRIVADA	M2	57.90	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA</td><td>M2</td><td>58.0</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>PESOS</td><td>\$ 89.371.000</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA	M2	58.0	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 89.371.000
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																					
AREA CONSTRUIDA	M2	65.75																					
AREA PRIVADA	M2	57.90																					
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																					
AREA	M2	58.0																					
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 89.371.000																					
<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>57.90</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	57.90	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>57.90</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	57.90						
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																					
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	57.90																					
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																					
AREA PRIVADA VALORADA	M2	57.90																					
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 sometido a Régimen de Propiedad Horizontal. El municipio está reglamentado según el Acuerdo 100 de 30 de noviembre de 2010. “Por el cual se adopta la revisión excepcional de norma PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (POT) DEL MUNICIPIO DE SAN JUAN DE GIRON...”																						

ESCRITURAS				
Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
3076	EscrituraDePropiedad	10/12/2019	Decima	Bucaramanga
MATRÍCULAS				
Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
300-374272	01/11/2024	0,892857143	Sin Información	TORRE 2 APARTAMENTO 0715
Observación	Áreas tomadas de Escritura pública N° 3076 con fecha de 10/12/2019 de la notaría decima de Bucaramanga, certificado de libertad y tradición N° 300-374272 con fecha de 01/11/2024. 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	Capacida d	Forma	Cubierto	Servidum bre	Total Garajes
103	Común uso exclusivo	Común uso exclusivo	No Aplica	Mt2	Sencillo	Lineal	Si	No Aplica	1

INFORMACIÓN DEPÓSITOS			
Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)
107	Común uso exclusivo	Común uso exclusivo	No Aplica

Observación	El inmueble cuenta con el garaje N° 103 y el depósito N° 107 de uso exclusivo.
-------------	--

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

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	3	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	698	Fecha escritura	27/02/2014
-----------------------------------	-----	-----------------	------------

<b>Notaria escritura</b>	Tercera		<b>Ciudad escritura</b>	Bucaramanga	
<b>Valor administración</b>	234000	<b>Total unidades</b>	115	<b>Terraza comunal</b>	No
<b>Ubicación</b>	Apartamento Exterior	<b># Pisos edificio</b>	8	<b>Porteria</b>	Si
<b>Horario vigilancia</b>	24 horas	<b>Tanque</b>	Si	<b>Cancha</b>	No
<b>Zonas verdes</b>	No	<b>Shut</b>	Si	<b>Citófono</b>	Si
<b>Aire acondicionado</b>	No	<b>Teatrino</b>	No	<b>Sauna</b>	No
<b>Club</b>	No	<b>Bomba eyectora</b>	Si	<b>Gimnasio</b>	No
<b>Bicicletero</b>	No	<b>Garaje visitante</b>	Si	<b>Golfito</b>	No
<b>Calefacción</b>	No	<b>Planta eléctrica</b>	Si	<b>Jardín infantil</b>	Si
<b>Piscinas</b>	Si	<b>Ascensores</b>	Si	<b>#Ascensores</b>	2
<b>#Sotanos</b>	2				
<b>Observación</b>	Escritura: 698, Fecha escritura: 27/02/2014, Notaría escritura: Tercera, Ciudad escritura: Bucaramanga, Administración: 234000, Total unidades: 115, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 8, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Jardín infantil: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 2, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 2				

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	teja de barro
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado	Otro tipologia vivienda	
Año construcción	2014	Edad Inmueble	10 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	No Suministrada				
Observación	Inmueble en buen estado de conservación. Sin aparentes fallas estructurales. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.				

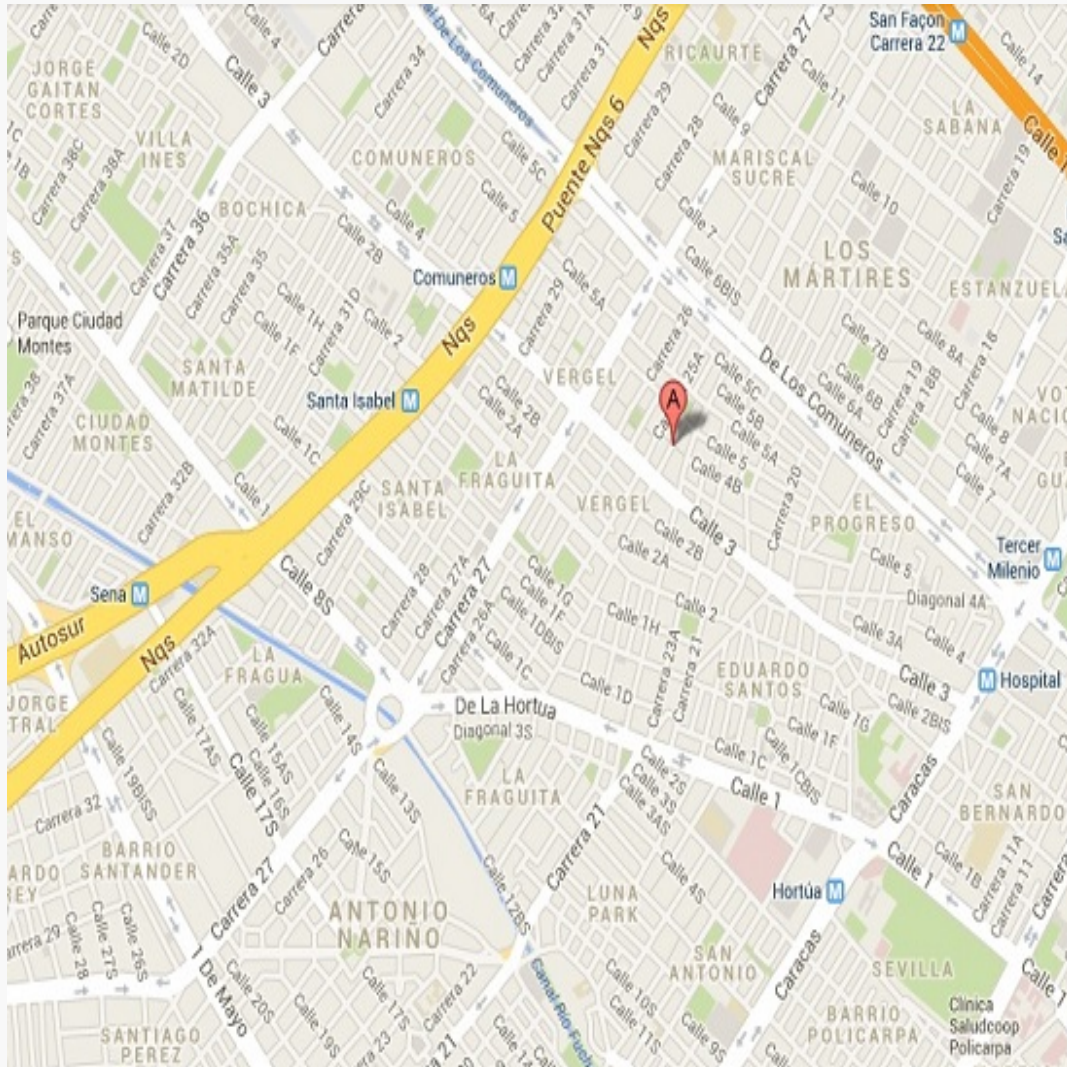
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Semilnt
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	3
Closet	3	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

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



**Dirección:** CL 28 # 30 - 44 URB LA CAMPIÑA CO LA FUENTE PROPIEDAD HORIZONTAL TORRE 2  
APTO 715 | La Campiña | Girón | Santander



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 7.065168115215869

GEOGRAFICAS : 7° 3' 54.6042''

## LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.17405868374448

GEOGRAFICAS : 73° 10' 26.6118''

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Mismo Conjunto	3	\$193,000,000	0.95	\$183,350,000	1	\$	0	\$	\$3,166,666.67	313-8123010
2	Mismo Conjunto	4	\$195,000,000	0.95	\$185,250,000	1	\$	0	\$	\$3,199,481.87	324-2538173
3	Mismo Conjunto	1	\$185,000,000	0.95	\$175,750,000	1	\$	0	\$	\$3,035,405.87	314-7304967
4	Mismo Conjunto	5	\$190,000,000	0.95	\$180,500,000	1	\$	0	\$	\$3,117,443.87	313-8123010
Del inmueble		715		.	.	1		1			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	10	65.75	57.90	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,166,666.67
2	10	65.75	57.90	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,199,481.87
3	10	65.75	57.90	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,035,405.87
4	10	65.75	57.90	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,117,443.87
	10 años									
									PROMEDIO	\$3,129,749.57
									DESV. STANDAR	\$71,362.06
									COEF. VARIACION	2.28%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,201,111.63	TOTAL	\$185,344,363.25
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,058,387.51	TOTAL	\$177,080,636.95
VALOR TOTAL	\$181,212,525.00			

Observaciones:							
Enlaces:							
1.-	<a href="https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/10943248">https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/10943248</a>	2.-	<a href="https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/10943253">https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/10943253</a>	3.-	<a href="https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/10219553">https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/10219553</a>	4.-	<a href="https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/10446730">https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/10446730</a>

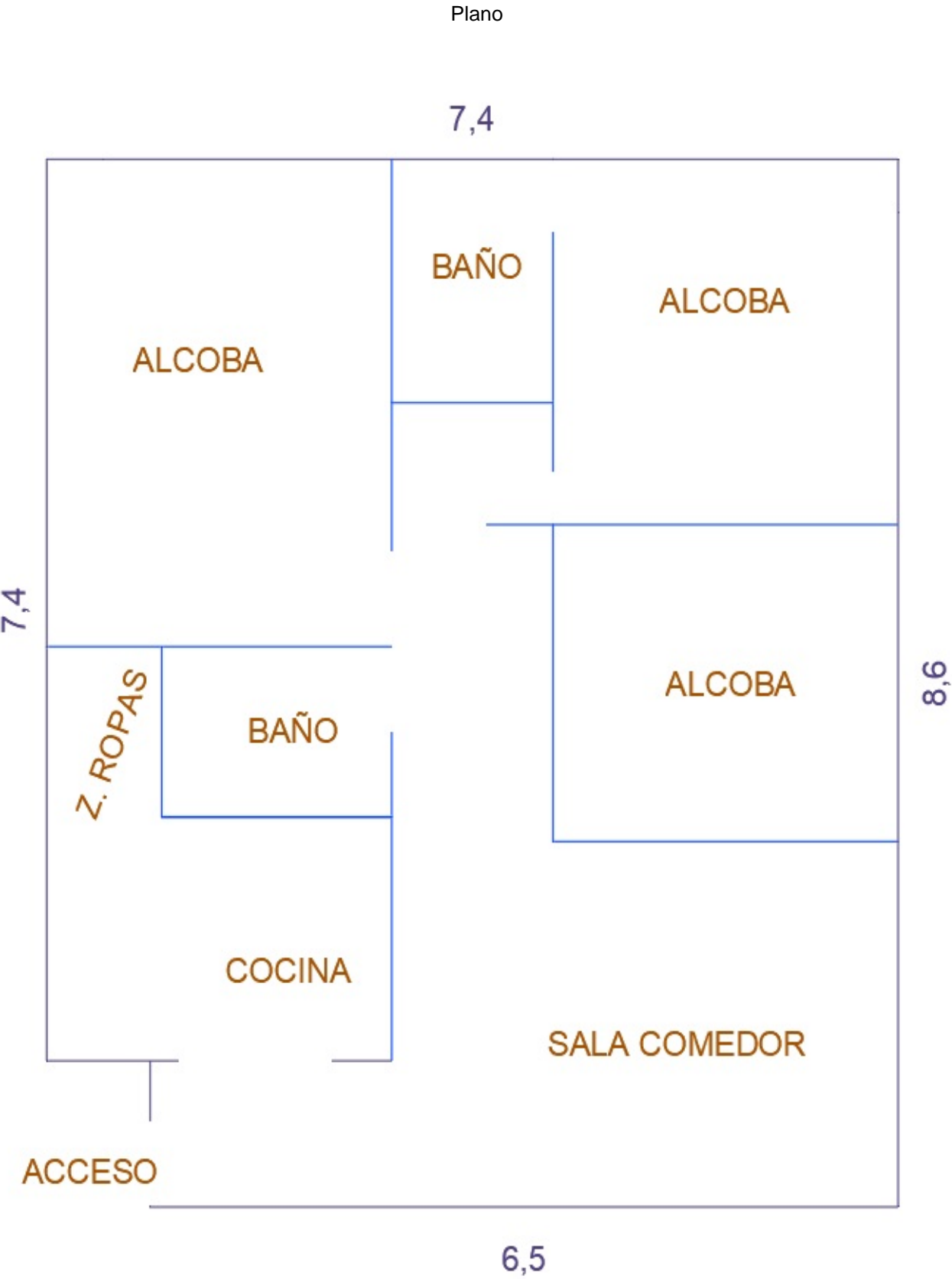




Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura

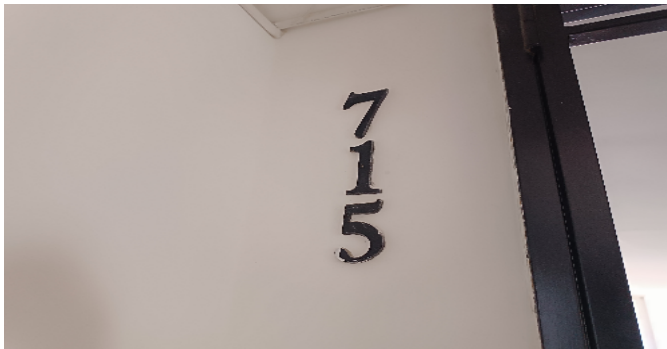


Nomenclatura





Nomenclatura



Nomenclatura



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Balcón



Hab. 1 o Habitación Principal





Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Deposito



Deposito



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 LRCAJA-91521413**



PIN de Validación: b93d0a0c



https://www.raa.org.co



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

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

Regimen  
Regimen de Transición

Fecha de actualización  
28 Ene 2021

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
26 Feb 2020

Regimen  
Régimen Académico

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

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
26 Feb 2020

Regimen  
Régimen Académico

Página 1 de 5



PIN de Validación: b93d0acc



#### Categoría 4 Obras de Infraestructura

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
26 Feb 2020

Regimen  
Régimen Académico

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

##### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
26 Feb 2020

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 6 Inmuebles Especiales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
26 Feb 2020

Regimen  
Régimen Académico

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

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
26 Feb 2020

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b93d0acc



#### Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
26 Feb 2020

Régimen  
Régimen Académico

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

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
26 Feb 2020

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 10 Semovientes y Animales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
26 Feb 2020

Régimen  
Régimen Académico

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

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
26 Feb 2020

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 12 Intangibles

##### Alcance

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





PIN de Validación: b93d0acc



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



Fecha de inscripción  
26 Feb 2020

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 13 Intangibles Especiales

##### Alcance

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

**RAA AVALUO: LRCAJA-91521413 M.I.: 300-374272**

Fecha de inscripción  
26 Feb 2020

Regimen  
Régimen Académico

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

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

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

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

Ciudad: PIEDECUESTA, SANTANDER  
Dirección: MANZANA T CASA 375 BARRIO PASEO CATALUÑA  
Teléfono: 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.



b93d0acc



25 / 25





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

**Certificado generado con el Pin No: 2411017661103253819**

**Nro Matrícula: 300-374272**

Pagina 1 TURNO: 2024-300-1-218580

Impreso el 1 de Noviembre de 2024 a las 09:33:19 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: GIRON VEREDA: GIRON

FECHA APERTURA: 06-03-2014 RADICACIÓN: 2014-300-6-7842 CON: ESCRITURA DE: 27-02-2014

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

TORRE 2 APARTAMENTO 0715 con area de CONST. 65.75 M2. PRIVADA 57.90 M2. coeficiente de propiedad 0.892857143% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 698, 2014/02/27, NOTARIA TERCERA BUCARAMANGA. Artículo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A. ADQUIRIO POR COMPRA QUE HIZO A CENTRAL DE INVERSIONES S.A., SEGÚN ESCRITURA 727 DEL 30 DE MARZO DE 2010 DE LA NOTARIA SEXTA DE BUCARAMANGA. REGISTRADA EL 14 DE ABRIL DE 2010. ---- CENTRAL DE INVERSIONES S.A. CISA ADQUIRIO POR COMPRA QUE HIZO A LA EMPRESA DEL ESTADO FRANCISCO DE PAULA SANTANDER EN LIQUIDACION, SEGÚN ESCRITURA 3944 DEL 2 DE JUNIO DE 2009 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE CUCUTA. REGISTRADA EL 18 DE JUNIO DE 2009. ---- CENTRAL DE INVERSIONES S.A. CISA EFECTUO ACTUALIZACION DE LINDEROS, SEGÚN ESCRITURA 3944 DEL 2 DE JUNIO DE 2009 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE CUCUTA. REGISTRADA EL 18 DE JUNIO DE 2009. ---- EMPRESA DEL ESTADO FRANCISCO DE PAULA SANTANDER EN LIQUIDACION ADQUIRIO POR ACTA ENTREGA DE INMUEBLES A ENTIDAD QUE HIZO AL INSTITUTO DE SEGUROS SOCIALES, SEGÚN ACTA 01 DEL 26 DE JULIO DE 2004 DEL SEGURO SOCIAL DE BUCARAMANGA. REGISTRADA EL 2 DE AGOSTO DE 2004. ---- EMPRESA DEL ESTADO FRANCISCO DE PAULA SANTANDER EN LIQUIDACION EFECTUO PROHIBICIONADMINISTRATIVA (ABSTENERSE DE REGISTRAR MEDIDAS CAUTELARES EN CONTRA DE LA ENTIDAD EN LIQUIDACION O CUALQUIER ACTO QUE AFECTE EL DOMINIO DE BIENES DE PAOPIEDAD DE LA INTERVENIDA), SEGÚN OFICIO LIQ-306-2008 DEL 16 DE ABRIL DE 2008 DE ESE FRANCISCO DE PAULA SANTADNER EN LIQUIDACION DE CUCUTA. REGISTRADA EL 30 DE ABRIL DE 2008. Y CANCELADA, SEGÚN OFICIO DEL 17 DE JUNIO DE 2009 DE EMPRESA DEL ESTADO FRANCISCO DE PAULA SANTANDER EN LIQUIDACION DE CUCUTA. REGISTRADA 18 DE JUNIO DE 2009. ---- EMPRESA DEL ESTADO FRANCISCO DE PAULA SANTANDER EN LIQUIDACION EFECTUO CAMBIO EN LA DENOMINACION CONFORME AL SRT. 1 DCTO 810 DE 2008 (EN PROCESO LIQUIDATORIO), SEGÚN OFICIO LIQ-1500 DEL 19 DE JUNIO DE 2008 DE EMPRESA DEL ESTADO FRANCISCO DE PAULA SANTANDER EN LIQUIDACION DE CUCUTA. REGISTRADA EL 26 DE JUNIO DE 2008. ----INSTITUTO DE SEGUROS SOCIALES SECC. SANTADER ADQUIRIO POR COMPRA QUE HIZO A MANTILLA CELIS RAFAEL, SEGÚN ESCRITURA 2425 DEL 11 DE DICIEMBRE DE 1995 DE LA NOTARIA DE GIRON. REGISTRADA EL 12 DE DICIEMBRE DE 1995. ---- VALORIZACION MUNICIPAL EFECTUO INENAJEBILIDAD POR VALORIZACION A MANTILLA CELIS RAFAEL, SEGÚN RESOLUCION 001 DEL 19 DE NOVIEMBRE DE 1998 DE LA VALORIZACION MUNICIPAL DE BUCARAMANGA. REGISTRADA EL 14 DE DICIEMBRE DE 1998. Y CANCELADA, SEGÚN OFICIO 1413 DEL 30 DE JULIO DE 2004 DEL AREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 2 DE AGOSTO DE 2004. ---- MANTILLA CELIS RAFAEL ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN LIQUIDACION SOCIEDAD CONYUGAL QUE HIZO A DIAZ DE MANTILLA MARIA INES Y MANTILLA CELIS RAFAEL, SEGÚN ESCRITURA 806 DEL 4 DE MAYO DE 1993 DE LA NOTARIA DE GIRON. REGISTRADA EL 10 DE NOVIEMBRE DE 1993. ---- CON BASE EN LA MATRICULA N. 300-0028.088 MANTILLA CELIS RAFAEL EFECTUO LOTEIO, MEDIANTE ESCRITURA N. 63 DE 9 DE MARZO DE 1.979 DE LA NOTARIA DE GIRON, REGISTRADA EL 4 DE ABRIL DE 1.979. ---- MANTILLA CELIS RAFAEL EFECTUO LOTEIO, SEGÚN ESCRITURA 615 DEL 26 DE MAYO DE 1989 DE LA NOTARIA DE GIRON. REGISTRADA EL 31 DE MAYO DE 1989. ---- MEDIDA CAUTELAR ---- EMBARGO CON ACCION PERSONAL PROCESO ADELANTADO POR MONTERO MARTINEZ MIGUEL CONTRA MANTILLA CELIS RAFAEL, SEGÚN OFICIO 3082 DEL 26 DE NOVIEMBRE DE 1990 DEL JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA. REGISTRADO EL 30 DE NOVIEMBRE DE 1990. Y CANCELADO, SEGÚN OFICIO 1262 DEL 2 DE JUNIO DE 1992 DEL JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA. REGISTRADO EL 18 DE FEBRERO DE 1993. ---- GRAVAMEN: MEDIANTE ESCRITURA N. 334 DE 9 DE FEBRERO DE 1.982 DE LA NOTARIA 2. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 24 DEL MISMO MES, Y A/O, MANTILLA CELIS RAFAEL, CONSTITUYO HIPOTECA HASTA POR 6.000.000.00 ML., A FAVOR DE BANCO DE BOGOTA, CUYO LIMITE DE GARANTIA FUE AMPLIADO HASTA POR



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

**Certificado generado con el Pin No: 2411017661103253819**

**Nro Matrícula: 300-374272**

Pagina 2 TURNO: 2024-300-1-218580

Impreso el 1 de Noviembre de 2024 a las 09:33:19 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

LA SUMA DE \$11.138.652.00 ML., MEDIANTE ESCRITURA N. 3100 DE 22 DE SEPTIEMBRE DE 1.982 DE LA NOTARIA 2. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 29 DE SEPTIEMBRE DEL MISMO AÑO. Y CANCELADAS, SEGÚN ESCRITURA 2628 DEL 8 DE JULIO DE 1987 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA. REGISTRADA EL 1 DE JUNIO DE 1989. ---- MANTILLA CELIS RAFAEL ADQUIRIO EN UN GLOBO MAYOR, ASI: MEDIANTE ESCRITURA N. 43 DE 30 DE MARZO DE 1.968 DE LA NOTARIA DE GIRON, REGISTRADA EL 2 DE MAYO DEL MISMO AÑO, MANTILLA PEUELA RAMON VENDIO LA CASA N. 29122 A MANTILLA CELIS RAFAEL; MEDIANTE ESCRITURA N. 1301 DE 4 DE ABRIL DE 1.972 DE LA NOTARIA 2. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 16 DE MAYO DEL MISMO AÑO, PEREZ SANTOS RAFAEL VENDIO A MANTILLA CELIS RAFAEL, UNA CASA Y FAJA ANEXA.- MANTILLA RAMON ADQUIRIO EL INMUEBLE QUE ENAJENO MEDIANTE LA ESCRITURA N. 43 DE 1.968, POR PERMUTA QUE EN UN GLOBO MAYOR, EFECTUO CON- SERRANO CELIS LEOPOLDO MEDIANTE ESCRITURA N. 2811 DE 7 DE DICIEMBRE DE 1.949 DE LA NOTARIA 1. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 28 DE DICIEMBRE DEL MISMO AÑO, EN EL LIBRO 1. TOMO 4. IMPAR B., PARTIDA 1687.- PEREZ SANTOS RAFAEL ADQUIRIO LOS BIENES QUE ENAJENO MEDIANTE LA ESCRITURA N. 1301 DE 1.972, ASI: LA CASA, POR PERMUTA QUE EFECTUO CON RIVERA VDA. DE VERA CARLINA, VERA RIVERA LUIS ANTONIO, VERA DE GUARIN ANA TERESA Y VERA DE MACHUCA FLOR DE MARIA, MEDIANTE ESCRITURA N. 4 DE 4 DE ENERO DE 1.969 DE LA NOTARIA 2. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 16 DE ENERO DEL MISMO AÑO, EN EL LIBRO 1. TOMO 1. B., PARTIDA 80, Y LA FAJA DE TERRENO, EN UN GLOBO MAYOR, POR PERMUTA QUE EFECTUO CON LAS NOMBRADAS RIVERA VDA. DE VERA CARLINA, VERA RIVERA LUIS ANTONIO, VERA DE GUARIN ANA TERESA Y VERA DE MACHUCA FLOR DE MARIA, SEGUN LA CITADA ESCRITURA N. 4 DE 1.969.- RIVERA VDA. DE VERA CARLINA, VERA DE GUARIN ANA TERESA, VERA RIVERA LUIS ANTONIO Y VERA DE MACHUCA FLOR DE MARIA ADQUIRIERON ESOS BIENES, POR ADJUDICACION QUE SE LES HIZO, EN EL JUICIO DE SUCESION DE VERA VILLAMIZAR ANTONIO, MEDIANTE SENTENCIA DE FECHA 18 DE FEBRERO DE 1.966 DEL JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA, REGISTRADO EN ESTA OFICINA EL 3 DE MAYO DE 1.967 EN EL LIBRO 1. TOMO 1. SUCESIONES, FOLIO 225, PARTIDA 47 Y PROTOCOLIZADO EN LA NOTARIA 3. DE BUCARAMANGA EL 18 DE DICIEMBRE DE 1.967 BAJO ESCRITURA N. 3574.- LA CAUSANTE VERA VILLAMIZAR ANTONIO LOS ADQUIRIDO JUNTO CON SU ESPOSA RIVERA DE LIZCANO DE VERA CARLINA, POR PERMUTA QUE EFECTUARON CON RAMIREZ NIO EFRAIN, MEDIANTE ESCRITURA N. 791 DE 14 DE MARZO DE 1.962 DE LA NOTARIA 3. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 29 DEL MISMO MES, EN EL LIBRO 1. TOMO II IMPAR, PARTIDA 493.- MANTILLA CELIS RAFAEL ADQUIRIO POR COMPRA A A URIBE GOMEZ LUIS, MEDIANTE ESCRITURA N. 38 DE 15 DE FEBRERO DE 1.979 DE LA NOTARIA DE GIRON, REGISTRADA EL 01 DE MARZO DEL MISMO AÑO.- URIBE GOMEZ LUIS ADQUIRIO POR COMPRA A NAVAS SANMIGUEL FRANCISCO, MEDIANTE ESCRITURA N. 46 DE 17 DE FEBRERO DE 1.976 DE LA NOTARIA DE GIRON, REGISTRADA EL 25 DE FEBRERO DEL 1.976.- NAVAS SANMIGUEL FRANCISCO ADQUIRIO POR COMPRA A SANMIGUEL VDA. DE NAVAS TRANSITO, MEDIANTE ESCRITURA N. 258 DE 21 DE NOVIEMBRE DE 1.975 DE LA NOTARIA DE GIRON, REGISTRADA EL 12 DE DICIEMBRE DE 1.975.- SANMIGUEL VDA. DE NAVAS MARIA DEL TRANSITO ADQUIRIO POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO, EN EL JUICIO DE SUCESION DE SANMIGUEL ANUNCIACION, MEDIANTE SENTENCIA DE FECHA 17 DE ABRIL DE 1.959 DEL JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 9 DE JUNIO DE 1.959 Y PROTOCOLIZADO EN LA NOTARIA 2. DE BUCARAMANGA EL 23 DE DICIEMBRE DE 1.959 BAJO ESCRITURA #3707, REGISTRADA EL 22 DE ENERO DE 1.960.-

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

1) CL 28 # 30 - 44 URB LA CAMPIÑA CO LA FUENTE PROPIEDAD HORIZONTAL TORRE 2 APTO 715



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

**Certificado generado con el Pin No: 2411017661103253819**

**Nro Matrícula: 300-374272**

Pagina 3 TURNO: 2024-300-1-218580

Impreso el 1 de Noviembre de 2024 a las 09:33:19 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

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

300 - 164077

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 06-05-2013 Radicación: 2013-300-6-17475

Doc: ESCRITURA 1647 DEL 22-04-2013 NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA Y SIN LIMITE DE CUANTIA

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

**DE: URBANIZADORA MARÍN VALENCIA S.A.**

**NIT# 8300120533 X**

**A: BANCO CAJA SOCIAL NIT 860007335-4**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 28-02-2014 Radicación: 2014-300-6-7842

Doc: ESCRITURA 698 DEL 27-02-2014 NOTARIA TERCERA 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: URBANIZADORA MARÍN VALENCIA S.A.**

**NIT# 8300120533 X**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 31-07-2014 Radicación: 2014-300-6-28689

Doc: ESCRITURA 2818 DEL 17-07-2014 NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$5,982,143

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES LIBERACION HIPOTECA ESCRITURA 1647 DEL 22/4/2013

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

**DE: BANCO CAJA SOCIAL NIT 860007335-4**

**A: URBANIZADORA MARÍN VALENCIA S.A.**

**NIT# 8300120533**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 31-07-2014 Radicación: 2014-300-6-28689

Doc: ESCRITURA 2818 DEL 17-07-2014 NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$127,221,600

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: URBANIZADORA MARÍN VALENCIA S.A.**

**NIT# 8300120533**

**A: BANCO DAVIVIENDA S.A.**

**NIT# 8600343137 X**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 26-12-2019 Radicación: 2019-300-6-49949

Doc: ESCRITURA 3076 DEL 10-12-2019 NOTARIA DECIMA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$101,225,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0168 TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE LEASING HABITACIONAL DE VIVIENDA FAMILIAR



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

Certificado generado con el Pin No: 2411017661103253819 Nro Matrícula: 300-374272  
Pagina 4 TURNO: 2024-300-1-218580

Impreso el 1 de Noviembre de 2024 a las 09:33:19 AM  
"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

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

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.	NIT# 8600343137
A: MARQUEZ SERRANO FABIAN ANDRES	CC# 91521413 X 79%
A: SERRANO CARREÑO IRMA C.C. 30207306	X 21%

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*5\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-300-1-218580 FECHA: 01-11-2024  
EXPEDIDO EN: BOGOTA

EDGAR GUILLERMO RODRIGUEZ BORRAY  
REGISTRADORA PRINCIPAL

