



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

QR validez del avalúo



| Fecha del avalúo | Fecha de visita                                 | 27/11/2024 |
|------------------|---|------------|
| Dirigido a       | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |            |
| Dirección        | Calle 9 # 8A 03 AP 101                          |            |
| Barrio           | La Primavera                                    |            |
| Ciudad           | San Martin                                      |            |
| Departamento     | Meta  |            |
| Propietario      | TORRES PABON JUAN CAMILIO                       |            |

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: <https://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: JUAN CAMILO TORRES PABON

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 **TORRES PABON JUAN CAMILIO** ubicado en la Calle 9 # 8A 03 AP 101 La Primavera, de la ciudad de San Martín.

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 \$140,954,432.92 pesos m/cte (Ciento cuarenta millones novecientos cincuenta y cuatro mil cuatrocientos treinta y dos).

Atentamente,



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

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: <https://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   |             | 127.61 | M2     | \$1,104,572.00 | 100.00%     | \$140,954,432.92     |
| <b>TOTALES</b> |             |        |        |                | <b>100%</b> | <b>\$140,954,432</b> |

Valor en letras

Ciento cuarenta millones novecientos cincuenta y cuatro mil cuatrocientos treinta y dos Pesos Colombianos

Perito actuante

HAIVER NEFTALI HERNÁNDEZ CASTRO  
 RAANro: AVAL-1121709135 C.C: 1121709135  
 Firmado electrónicamente en AvalSign.  
 Fecha: 2024-12-02 15:59:00

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

| VALORES/TIPO DE AREA.           |   | INFORMACIÓN UVR     |                                  |             |
|---------------------------------|---|---------------------|----------------------------------|-------------|
|                                 | <b>Terreno</b>  | <b>Construcción</b> | Valor UVR                        | 359.7374    |
| Integral                        | 0   | 1,227,303           | Valor del avalúo en UVR          | 391,825.90  |
| Proporcional                    | 0   | 140,954,432         | Valor asegurable                 | 140,954,432 |
| % valor proporcional            | 0   | 100                 | Tiempo esperado comercialización | 12          |
| <b>Calificación garantía</b>    | <b>No Favorable</b>   |                     |                                  |             |
| <b>Observación calificación</b> | El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. NOTA 1: se solicita como complementación certificada de nomenclatura, ya que no está registrada en el certificado de tradición. NOTA 2: la nomenclatura debe ser de tipo metálica o acrílica, bien instalada, en material no perecedero, no pintada, no papel.  |                     |                                  |             |
| <b>Observación</b>              | <p><b>Jurídica:</b> Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal con sus respectivas aclaraciones, no registra embargos, hipotecas, servidumbres ni limitación alguna del dominio. La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.</p> <p><b>Entorno:</b> Sector con andenes y calles amplias, árboles, zonas verdes y servicios públicos en buen funcionamiento.</p> <p><b>Propiedad horizontal:</b> Escritura: 452, Fecha escritura: 09/08/2024, Notaría escritura: Unica, Ciudad escritura: San Martin, Administración: 0, Total unidades: 3, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 2, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0</p> <p><b>Dependencia:</b> Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Baño privado: 1, Estudio: 1, Cuarto servicio: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno</p> <p><b>Acabados:</b> Acabados normales y en estado adecuado. Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita.</p> |                     |                                  |             |

**-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-10184<br>16982   | <b>Propósito</b>     | Modelo 8-14                    | <b>Tipo avalúo</b>   | valor comercial |
| <b>Datos del dirigido a:</b>                |   |                      |                                |                      |                 |
| <b>Dirigido A</b>                           | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía   |                      |                                |                      |                 |
| <b>Tipo identificación</b>                  | NIT.  | <b>Documento</b>     | NIT<br>860021967-7             | <b>Email</b>         |                 |
| <b>Datos del solicitante:</b>               |   |                      |                                |                      |                 |
| <b>Solicitante</b>                          | JUAN CAMILO TORRES PABON  |                      |                                |                      |                 |
| <b>Tipo identificación</b>                  | C.C.  | <b>Documento</b>     | 1018416982                     | <b>Teléfono</b>      | 3103432764      |
| <b>Email</b>                                | ap 101 apto 101   |                      |                                |                      |                 |
| <b>Datos del propietario:</b>               |   |                      |                                |                      |                 |
| <b>Propietario</b>                          | TORRES PABON JUAN CAMILIO   |                      |                                |                      |                 |
| <b>Tipo identificación</b>                  | C.C.  | <b>Documento</b>     | 1018416982                     | <b>Ocupante</b>      | Arrendatario    |
| <b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b> |   |                      |                                |                      |                 |
| <b>Dirección</b>                            | Calle 9 # 8A 03 AP 101  |                      |                                |                      |                 |
| <b>Conjunto</b>                             | Vivienda multifamiliares de dos pisos   |                      |                                |                      |                 |
| <b>Ciudad</b>                               | San Martin  | <b>Departamento</b>  | Meta                           | <b>Estrato</b>       | 3               |
| <b>Sector</b>                               | Urbano  | <b>Barrio</b>        | La Primavera                   | <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>                          | Inmueble ubicado entre el Sena y el terminal de transportes, dispone de todos los servicios públicos domiciliarios con sus respectivos contadores instalados y funcionales. |                      |                                |                      |                 |

|  |  |                      |                               |                          |                    |
|--|--|----------------------|-------------------------------|--------------------------|--------------------|
| <b>Uso actual</b>                        | Vivienda   | <b>Piso inmueble</b> | 1                             |                          |                    |
| <b>Clase inmueble</b>                    | Unifamiliar  | <b>Otro</b>          |                               | <b>Método evaluación</b> | MERCADO            |
| <b>Justificación de Metodología</b>      | <p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b>; se utiliza el siguiente (s) método(s):</p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p> |                      |                               |                          |                    |
| <b>ÁREAS JURÍDICAS</b>                   | <b>UND</b>   | <b>VALOR</b>         | <b>ÁREAS CATASTRAL</b>        | <b>UND</b>               | <b>VALOR</b>       |
| AREA PRIVADA comun escencial             | M2<br>M2   | 127.61<br>18.98      | AREA<br>AVALUO CATASTRAL 2024 | M2<br>PESOS              | 127.61<br>72853000 |
| <b>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</b>           | <b>UND</b>   | <b>VALOR</b>         | <b>ÁREAS VALORADAS</b>        | <b>UND</b>               | <b>VALOR</b>       |
| AREA PRIVADA MEDIDA<br>AREA LIBRE MEDIDA | M2<br>M2   | 127.61<br>18.98      | AREA PRIVADA VALORADA         | M2                       | 127.61             |
| <b>Perspectivas de valoración</b>        | De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración altas   |                      |                               |                          |                    |
| <b>Actualidad edificadora</b>            | Se evidenció algunas remodelaciones en inmuebles ya establecidos.  |                      |                               |                          |                    |
| <b>Comportamiento Oferta y Demanda</b>   | Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es alta.  |                      |                               |                          |                    |
| <b>Reglamentación urbanística:</b>       | <p>Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.</p> <p><b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: ACUERDO O DECRETO: 062 DE 2.000, modificado por los acuerdos 042 de 2.001 y 032 de 2.012</b></p>   |                      |                               |                          |                    |

**ESCRITURAS**

| Nro. escritura | Tipo                 | Fecha      | Notaria | Ciudad     |
|----------------|----------------------|------------|---------|------------|
| 730            | EscrituraDePropiedad | 23/10/2024 | Unica   | San Martin |

**MATRÍCULAS**

| Nro. Matrícula | Fecha      | Coeficiente | Cédula catastral | Detalle                           |
|----------------|------------|-------------|------------------|-----------------------------------|
| 236-104391     | 21/11/2024 | 50.11%      | 5068901020000003 | Apartamento 101<br>00023000000000 |

**Observación**

Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal con sus respectivas aclaraciones, no registra embargos, hipotecas, servidumbres ni limitación alguna del dominio  
La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

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

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

**CARACTERISTICAS**

|                         |             |                                  |              |                          |        |
|-------------------------|-------------|----------------------------------|--------------|--------------------------|--------|
| <b>Uso predominante</b> | Residencial | <b>Área de actividad</b>         | Residencial. | <b>Demanda / Interés</b> | Fuerte |
| <b>Estrato</b>          | 3           | <b>Barrio legal</b>              | Si           | <b>Topografia</b>        | Plana  |
| <b>Transporte</b>       | Bueno       | <b>Condiciones de salubridad</b> | Bueno        |                          |        |

| EQUIPAMIENTO      |       |                 | VIAS, ANDENES Y SARDINELES |           |              |
|-------------------|-------|-----------------|----------------------------|-----------|--------------|
|                   | Nivel | Nivel Distancia |                            | Sector    | Conservación |
| Zonas recreativas | Bueno | 100-200         | Andenes                    | SI        | Bueno        |
| Áreas verdes      | Bueno | 0-100           | Sardineles                 | SI        | Bueno        |
| Estacionamiento   | Bueno | 0-100           | Vías pavimentadas          | SI        | Bueno        |
| Asistencial       | Bueno | 100-200         | Tipo de vía                | Principal |              |
| Escolar           | Bueno | 0-100           |                            |           |              |
| Comercial         | Bueno | 0-100           |                            |           |              |

| IMPACTO AMBIENTAL |   |        |    |             |    |
|-------------------|---|--------|----|-------------|----|
| Aire              | NO  | Basura | NO | Inseguridad | NO |
| Ruido             | NO  | Aguas  | NO | Otro        | NO |
| Observación:      | Sector con andenes y calles amplias, árboles, zonas verdes y servicios públicos en buen funcionamiento. |        |    |             |    |

|  |                      |                         |                         |                        |    |
|--|----------------------|-------------------------|-------------------------|------------------------|----|
| <b>Escritura de Propiedad Horizontal</b> | 452                  |                         | <b>Fecha escritura</b>  | 09/08/2024             |    |
| <b>Notaria escritura</b>                 | Unica                |                         | <b>Ciudad escritura</b> | San Martin             |    |
| <b>Valor administración</b>              | 0                    | <b>Total unidades</b>   | 3                       | <b>Terraza comunal</b> | No |
| <b>Ubicación</b>                         | Apartamento Exterior | <b># Pisos edificio</b> | 2                       | <b>Porteria</b>        | No |
| <b>Horario vigilancia</b>                | 0 horas              | <b>Tanque</b>           | Si                      | <b>Cancha</b>          | No |
| <b>Zonas verdes</b>                      | No                   | <b>Shut</b>             | No                      | <b>Citófono</b>        | No |
| <b>Aire acondicionado</b>                | No                   | <b>Teatrino</b>         | No                      | <b>Sauna</b>           | No |
| <b>Club</b>                              | No                   | <b>Bomba eyectora</b>   | No                      | <b>Gimnasio</b>        | No |

|                    |  |                         |    |                        |    |
|--------------------|--|-------------------------|----|------------------------|----|
| <b>Bicicletero</b> | No   | <b>Garaje visitante</b> | No | <b>Golfito</b>         | No |
| <b>Calefacción</b> | No   | <b>Planta eléctrica</b> | No | <b>Jardín infantil</b> | No |
| <b>Piscinas</b>    | No   | <b>Ascensores</b>       | No | <b>#Ascensores</b>     | 0  |
| <b>#Sotanos</b>    | 0  |                         |    |                        |    |
| <b>Observación</b> | Escritura: 452, Fecha escritura: 09/08/2024, Notaría escritura: Unica, Ciudad escritura: San Martin, Administración: 0, Total unidades: 3, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 2, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0 |                         |    |                        |    |

|                           |   |                            |                                      |                         |                   |
|---------------------------|---|----------------------------|--------------------------------------|-------------------------|-------------------|
| Estado de la conservación | Bueno   | Estructura                 | Tradicional                          | Estructura reforzada    | SI                |
| Material construcción     | Bloque  | Tipo estructura            | Porticos:Vigas_Columnas              |                         |                   |
| Daños por Sismos          | NO  | Ajustes sismos resistentes | SI                                   | Cubierta                | Placa de concreto |
| Fachada                   | pañete y pintura  | Ancho fachada              | 6-9 metros                           | Irregularidad planta    | No                |
| Irregularidad altura      | No  | Tipología vivienda         | Edificio en Altura - Piso en Manzana | Otro tipología vivienda |                   |
| Año construcción          | 2000  | Edad Inmueble              | 24 años                              | Vida útil               | 100 años          |
| Estado construcción       | Usada   | %Avance                    | 100%                                 |                         |                   |
| Licencia construcción     | Sin información   |                            |                                      |                         |                   |
| Observación               | Estructura en buen estado de conservación, no se evidenció grietas o fallas a simple vista, La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. |                            |                                      |                         |                   |

#### INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

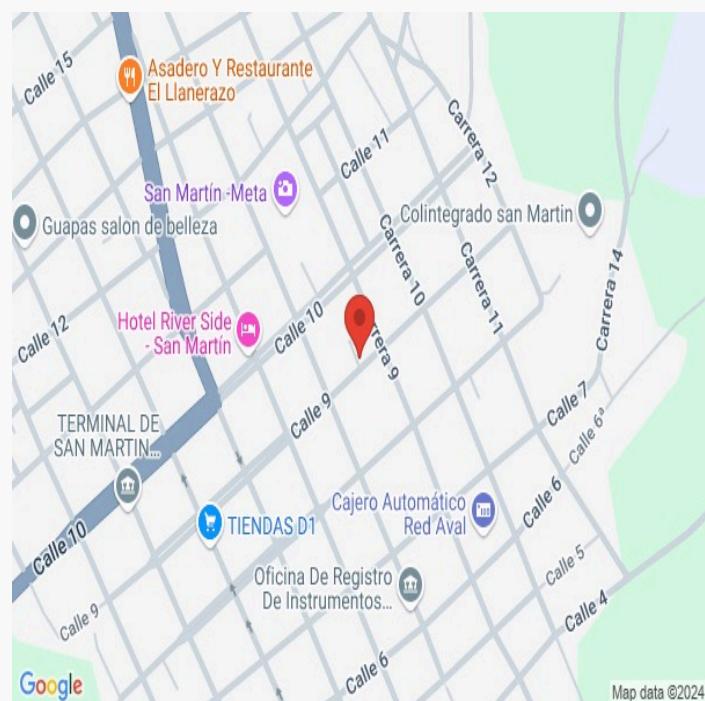
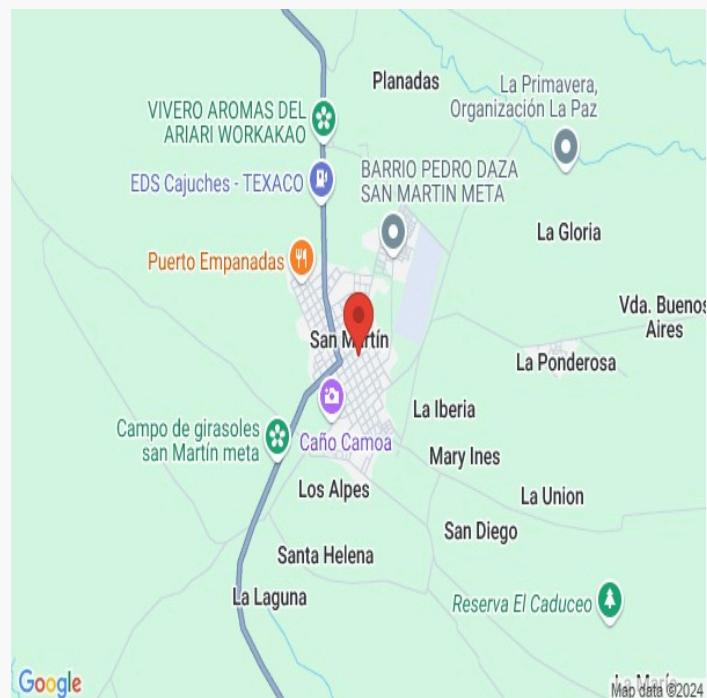
|                |   |                |   |                 |          |
|----------------|---|----------------|---|-----------------|----------|
| Sala           | 1 | Comedor        | 1 | Cocina          | Sencilla |
| Baños Sociales | 2 | Patio interior | 1 | Habitaciones    | 2        |
| Closest        | 0 | Baños privados | 1 | Estar           | 0        |
| Bodega         | 0 | Estudio        | 1 | Cuarto servicio | 1        |

|                |  |             |       |             |       |
|----------------|--|-------------|-------|-------------|-------|
| Baños servicio | 0  | Zona ropa   | 1     | Local       | 0     |
| Balcón         | 0  | Jardín      | No    | Zona verde  | No    |
| Oficina        | 0  | Ventilación | Bueno | Iluminación | Bueno |
| Observación    | Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Baño privado: 1, Estudio: 1, Cuarto servicio: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno |             |       |             |       |

|         | Sala   | Comedor | Cocina | Baño   | Piso   | Techo  | Muro   | Carpintería |
|---------|--------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|-------------|
| Calidad | Normal | Normal  | Normal | Normal | Normal | Normal | Normal | Normal      |
| Estado  | Bueno. | Bueno.  | Bueno. | Bueno. | Bueno. | Bueno. | Bueno. | Bueno.      |

|             |   |
|-------------|---|
| Observación | Acabados normales y en estado adecuado.<br>Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita. |
|-------------|---|

**Dirección:** Calle 9 # 8A 03 AP 101 | La Primavera | San Martín | Meta



**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 3.696706  
GEOGRAFICAS : 3° 41' 48.141''

**LONGITUD**

MAGNA SIRGAS: -73.695919  
GEOGRAFICAS : 73° 41' 45.3084''

| #                   | DIRECCION   | # PISO   | VALOR VENTA   | NEG  | VALOR DEPURADO | # GARAJE | VALOR UNIDAD GARAJE | # DEPOSITO Y OTROS | VALOR DEPOSITO Y OTROS | VALOR M2       | TELEFONO   |
|---------------------|---|----------|---------------|------|----------------|----------|---------------------|--------------------|------------------------|----------------|------------|
| 1                   | Portales del llano - San Martin                     | 5        | \$75,000,000  | 0.95 | \$71,250,000   |          | \$0                 |                    | \$0                    | \$1,319,444.44 | 3025654495 |
| 2                   | Calle 9 # 8A-03 Ap 202                              | 2        | \$77,000,000  | 0.95 | \$73,150,000   |          | \$0                 |                    | \$0                    | \$1,125,384.62 | 3103432764 |
| 3                   | Carrera 11 # 19 - 01 barrio Ricaurte - Granada Meta |          | \$125,000,000 | 0.95 | \$118,750,000  |          | \$0                 |                    | \$0                    | \$1,276,881.72 | 3203509888 |
| 4                   | Villa Marcela - Acacias                             |          | \$90,000,000  | 0.95 | \$85,500,000   |          | \$0                 |                    | \$0                    | \$1,187,500.00 | 3103964436 |
| <b>Del inmueble</b> |   | <b>1</b> |               |      |                | <b>0</b> |                     | <b>0</b>           |                        |                |            |

| # | EDAD           | AREA CONSTRUIDA | AREA PRIVADA | FACTOR ACABADOS | FACTOR EDAD | FACTOR PISO | FACTOR TAMAÑO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGACION    | RESULTADOS            |
|---|----------------|-----------------|--------------|-----------------|-------------|-------------|---------------|------------------|------------------------|-----------------------|
| 1 |                |                 | 54           | 1.0             | 1           | 1           | 0.90          | 1.0              | 0.9                    | \$1,187,500.00        |
| 2 |                |                 | 65           | 1               | 1.0         | 1           | 0.90          | 1                | 0.9                    | \$1,012,846.16        |
| 3 |                |                 | 93           | 1.0             | 1.0         | 1.0         | 0.90          | 1.0              | 0.9                    | \$1,149,193.55        |
| 4 |                |                 | 72           | 1.0             | 1.0         | 1.0         | 0.90          | 1.0              | 0.9                    | \$1,068,750.00        |
|   | <b>24 años</b> |                 |              |                 |             |             |               |                  |                        |                       |
|   |                |                 |              |                 |             |             |               |                  | <b>PROMEDIO</b>        | <b>\$1,104,572.43</b> |
|   |                |                 |              |                 |             |             |               |                  | <b>DESV. STANDAR</b>   | <b>\$78,665.92</b>    |
|   |                |                 |              |                 |             |             |               |                  | <b>COEF. VARIACION</b> | <b>7.12%</b>          |

|                     |                         |                       |              |                         |
|---------------------|-------------------------|-----------------------|--------------|-------------------------|
| <b>VALOR MÁXIMO</b> | <b>POR Mt2</b>          | <b>\$1,183,238.35</b> | <b>TOTAL</b> | <b>\$150,993,045.63</b> |
| <b>VALOR MÍNIMO</b> | <b>POR Mt2</b>          | <b>\$1,025,906.51</b> | <b>TOTAL</b> | <b>\$130,915,929.31</b> |
| <b>VALOR TOTAL</b>  | <b>\$140,954,432.92</b> |                       |              |                         |

**Observaciones:**

Inmueble ubicado en sector de actividades residenciales, hay algunos establecimientos comerciales tales como tiendas de barrio o abastos, restaurantes y papelerías. Todos sus servicios públicos y contadores están en funcionamiento, su estado estructural es adecuado.

**Enlaces:**1-<https://acortar.link/UyrvVZo>3-<https://acortar.link/2kRdZI>4-<https://acortar.link/sMWKcf>

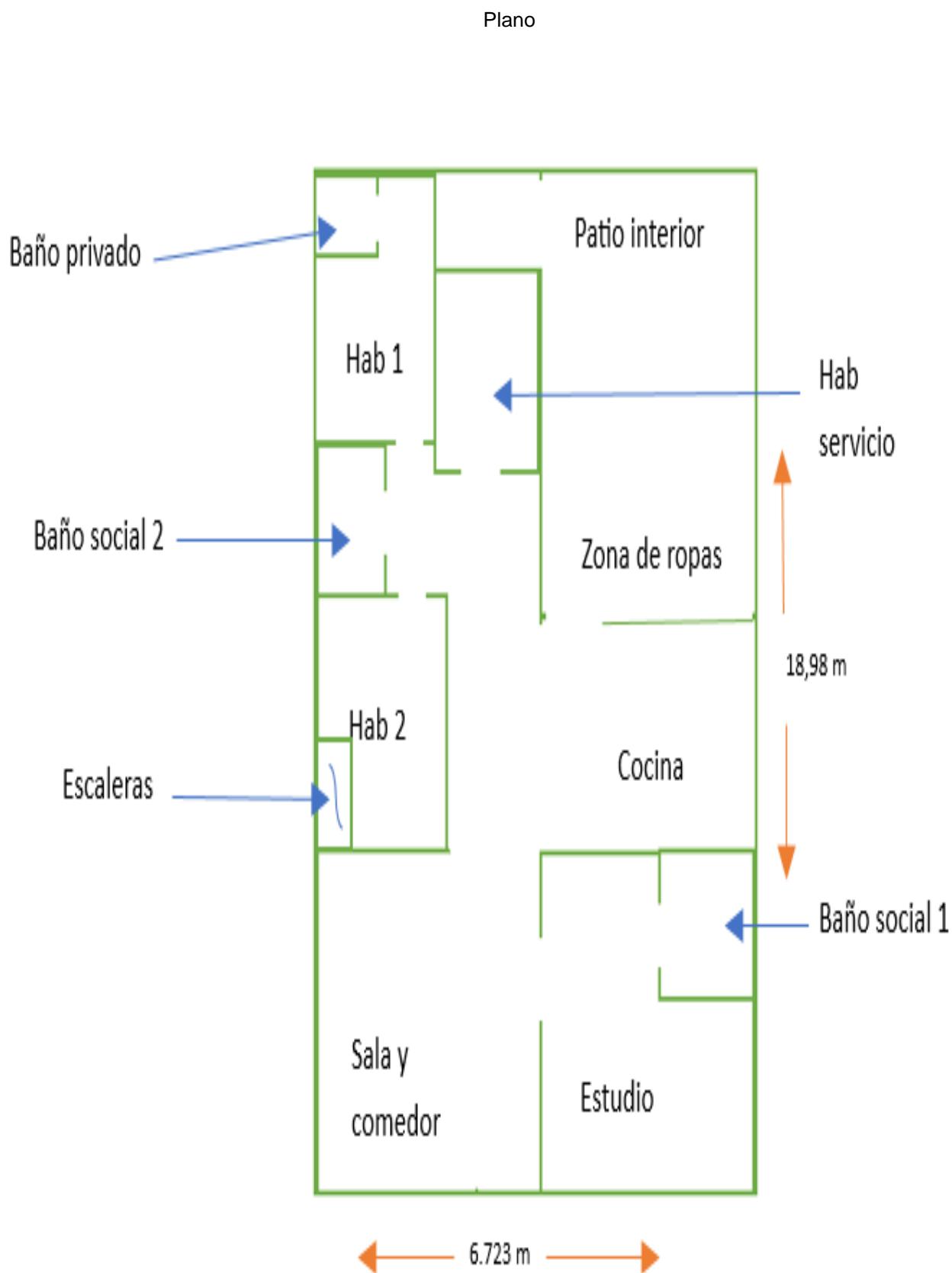


Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Estudio



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



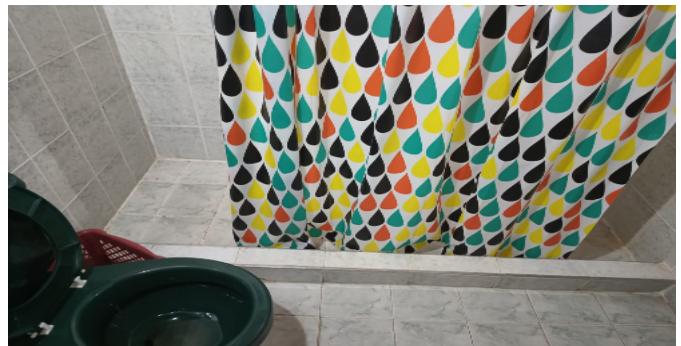
Habitación 2



Baño Social 1



Baño Social 2



Baño Social 2



Habitación de Servicio



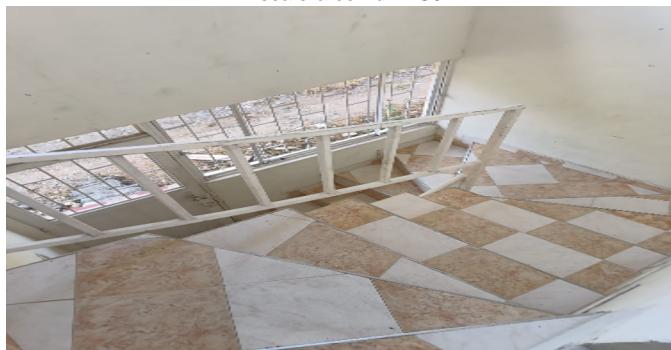
Patio Interior



Patio Interior



Escalera común - CJ



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

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

----- **METODOLOGÍA:** Para la

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

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

**FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1018416982**



PIN de Validación: ba320b2d



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



autorregulador nacional de avalúadores  
https://anavenezuela.org.co  
Calle 133 #10-300  
Bogotá D.C - Colombia  
Líneas gratuitas de atención A.M.R.  
En Bogotá: 1600 97 46  
A Nivel Nacional: 01 8000 423 840

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) HAIVER NEFTALI HERNANDEZ CASTRO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1121709135, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 18 de Junio de 2021 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1121709135.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) HAIVER NEFTALI HERNANDEZ CASTRO se encuentra Activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción  
18 Jun 2021

Regímen  
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  
18 Jun 2021

Regímen  
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  
18 Jun 2021

Regímen  
Régimen Académico



PIN de Validación: ba320b2d



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



autorregulador nacional de asociaciones  
https://anane.org.co  
Carrera 12 # 10-300  
Bogotá D.C. - Colombia  
Líneas gratuitas de atención A.M.R.  
En Bogotá 166 97 46  
A Nivel Nacional: 01-8000 423 640

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

##### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
18 Jun 2021

Régimen  
Régimen Académico

*RAA AVALUO: LRCAJA-1018416982 M.I. 236104391*

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
18 Jun 2021

Régimen  
Régimen Académico

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

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
18 Jun 2021

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
18 Jun 2021

Régimen  
Régimen Académico



PN de Validación: b6320b2d



<http://www.faa.gov>



#### 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  
18-Jun-2021

## Regimen Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

## Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra sección

Fecha de inscripción  
18 Jun 2021

## Regimen Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

## Alcance

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

Fecha de inscripción  
18 Jun 2021

## Regimen Régimen Académico

## Categoría 12 Intangibles

## Alcance

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

Fecha de inscripción  
18 Jun 2021

## Regimen Régimen Académico

### Categoría 13 Intangibles Especiales

## Alcance

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



PIN de Validación: ba320b2d



[https://www.raa.org.co](http://www.raa.org.co)



Fecha de inscripción  
18 Jun 2021

Régimen  
Régimen Académico

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

Ciudad: VILLAVICENCIO, META  
Dirección: CALLE 4 D# 23A-16 BARRIO ALBORADA  
Teléfono: 3211102461  
Correo Electrónico: [mlr01@gmail.com](mailto:mlr01@gmail.com)

**Titulos Académicos, Certificados de Aptitud Científica y otros programas de formación:**  
Técnico Laboral por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnología Empresarial  
Ingeniero Agrónomo- Universidad Pedagógica y Tecnológica de Colombia.

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) HAIVER NEFTALI HERNANDEZ CASTRO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1121709135

El(la) señor(a) HAIVER NEFTALI HERNANDEZ CASTRO se encuentra al dia con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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



**PIN DE VALIDACIÓN**

ba320b2d

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 Noviembre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



PIN de Validación: ba320b2d



Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal

*RAA AVALUO: LRCAJA-1018416982 M.I.: 236-104391*



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SAN MARTIN**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 2411218827104265689**

Nro Matrícula: 236-104391

Pagina 1 TURNO: 2024-236-1-44078

Impreso el 21 de Noviembre de 2024 a las 09:56:57 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: 236 - SAN MARTIN DEPTO: META MUNICIPIO: SAN MARTIN VEREDA: SAN MARTIN

FECHA APERTURA: 01-10-2024 RADICACIÓN: 2024-236-6-8506 CON: ESCRITURA DE: 09-08-2024

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

## NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

## DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APTO 101 CON coeficiente de propiedad 50.11% cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 452, 2024/08/09, NOTARIA UNICA SAN MARTIN. Articulo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

## AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 127 CENTIMETROS CUADRADOS: 611

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

COEFICIENTE : 50.11%

## COMPLEMENTACION:

16. -ESCRITURA 688 DEL 30/11/2023 NOTARIA UNICA 1 DE SAN MARTIN REGISTRADA EL 12/2/2024 POR COMPROVVENTA DE: JUAN CAMILIO TORRES PABON , A: AURA LILIA PABON DE TORRES , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 236-17199 -- 15. -ESCRITURA 645 DEL 29/12/2021 NOTARIA UNICA 1 DE SAN MARTIN REGISTRADA EL 28/1/2022 POR CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A. , A: CARLOS ANDRES TORRES PABON , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 236-17199 -- 14. -ESCRITURA 656 DEL 30/12/2021 NOTARIA UNICA 1 DE SAN MARTIN REGISTRADA EL 28/1/2022 POR COMPROVVENTA DE: AURA LILIA PABON DE TORRES , A: JUAN CAMILIO TORRES PABON , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 236-17199 -- 13. -ESCRITURA 292 DEL 2/7/2021 NOTARIA UNICA 1 DE SAN MARTIN REGISTRADA EL 14/7/2021 POR DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO DE: AURA LILIA PABON DE TORRES , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 236-17199 -- 12. -ESCRITURA 284 DEL 27/6/2017 NOTARIA UNICA 1 DE SAN MARTIN REGISTRADA EL 30/1/2018 POR COMPROVVENTA DE: CARLOS ANDRES TORRES PABON , A: AURA LILIA PABON DE TORRES , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 236-17199 -- 11. -OFICIO 1654 DEL 24/10/2017 JUZGADO PROMISCUO DE FAMILIA 3 DE SAN MARTIN REGISTRADA EL 30/1/2018 POR CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DE: JUAN ESTEBAN TORRES MARTINEZ , A: CARLOS ANDRES TORRES PABON , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 236-17199 -- 10. -OFICIO 947 DEL 16/6/2017 JUZGADO PROMISCUO DE FAMILIA 3 DE SAN MARTIN REGISTRADA EL 16/6/2017 POR EMBARGO DE ALIMENTOS DE: JUAN ESTEBAN TORRES MARTINEZ , A: CARLOS ANDRES TORRES PABON , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 236-17199 -- 9. -ESCRITURA 2032 DEL 9/9/2011 NOTARIA UNICA DE GRANADA REGISTRADA EL 13/9/2011 POR HIPOTECA ABIERTA DE: CARLOS ANDRES TORRES PABON , A: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 236-17199 -- 8. -ESCRITURA 1328 DEL 22/6/2011 NOTARIA UNICA DE GRANADA REGISTRADA EL 24/6/2011 POR ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA A: CARLOS ANDRES TORRES PABON , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 236-17199 -- 7. -ESCRITURA 1328 DEL 22/6/2011 NOTARIA UNICA DE GRANADA REGISTRADA EL 24/6/2011 POR COMPROVVENTA DE: ROSALBA RODRIGUEZ HENAO , A: CARLOS ANDRES TORRES PABON , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 236-17199 -- 6. -CERTIFICADO 1424 DEL 27/12/2010 NOTARIA PRIMERA DE VILLAVICENCIO REGISTRADA EL 30/12/2010 POR CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE: FONDO NACIONAL DE AHORRO , A: ROSALBA RODRIGUEZ HENAO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 236-17199 -- 5. -ESCRITURA 8296 DEL 12/12/1997 NOTARIA PRIMERA DE VILLAVICENCIO REGISTRADA EL 12/12/1997 POR HIPOTECA ABIERTA QUE GARANTIZA LA SUMA DE \$13.270.390 DE: ROSALBA RODRIGUEZ HENAO , A: FONDO NACIONAL DE AHORRO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 236-17199 -- 4. -ESCRITURA 559 DEL 21/8/1997 NOTARIA UNICA DE SAN MARTIN REGISTRADA EL 21/8/1997 POR COMPROVVENTA DE: BLANCA AURORA HENAO DE RODRIGUEZ , A: ROSALBA RODRIGUEZ HENAO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 236-17199 -- 3. -ESCRITURA 980 DEL 21/9/1989 NOTARIA UNICA DE SAN MARTIN REGISTRADA EL 21/9/1989 POR VENTA DE: ROSALBA RODRIGUEZ HENAO , A: BLANCA AURORA HENAO DE RODRIGUEZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 236-17199 -- 2. -ESCRITURA 319 DEL 13/5/1986 NOTARIA UNICA DE SAN MARTIN REGISTRADA EL 16/5/1986 POR ACLARACION ESCRITURA 245 DEL 15-04-86, CORRECCION LINDEROS MAYOR EXTENSION . DE: AURORA SABOGAL VANEGAS , A: ROSALBA RODRIGUEZ HENAO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 236-17199 -- 1. -ESCRITURA 245 DEL 15/4/1986 NOTARIA UNICA DE SAN MARTIN REGISTRADA EL 16/5/1986 POR VENTA DE: AURORA SABOGAL VANEGAS , A: ROSALBA RODRIGUEZ HENAO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 236-17199 --



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SAN MARTIN**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 2411218827104265689**

Nro Matrícula: 236-104391

Pagina 2 TURNO: 2024-236-1-44078

Impreso el 21 de Noviembre de 2024 a las 09:56:57 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

## DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) AP 101 APTO 101

## DETERMINACION DEL INMUEBLE:

## DESTINACION ECONOMICA:

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

236 - 17199

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 27-09-2024 Radicación: 2024-236-6-8506

Doc: ESCRITURA 452 DEL 09-08-2024 NOTARIA UNICA DE SAN MARTIN VALOR ACTO: \$0  
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL RES N. 034 DEL 04/07/2024,  
ACLARADA RES N° 065 DEL 26/08/2024, EXPEDIDAS POR SECRETARIA DE PLANEACION DEL MUNICIPIO DE SAN MARTIN, POR MEDIO DE LA CUAL  
SE APRUEBA LOS PLANOS Y ÁREAS PARA SOMETIMIENTO AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

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

DE: PABON DE TORRES AURA LILIA

CC# 23751774

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 25-10-2024 Radicación: 2024-236-6-9632

Doc: ESCRITURA 730 DEL 23-10-2024 NOTARIA UNICA DE SAN MARTIN

VAL OR ACTO: \$70,000.000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA MODALIDAD: (NOVISA)

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

DE: PABON DE TORRES ALBA LILIA

CC# 23751774

A: TORRES PABON JUAN CAMILIO

CC# 1018416982 X

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*2\***

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



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SAN MARTIN

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2411218827104265689**

**Nro Matrícula: 236-104391**

Página 3 TURNO: 2024-236-1-44078

Impreso el 21 de Noviembre de 2024 a las 09:56:57 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: 2024-236-1-44078

FECHA: 21-11-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SAN MARTÍN. CIPN. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SAN MARTÍN. CIPN.

VIVIANA DEL PILAR PARADA PENA  
REGISTRADOR SECCIONAL

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