



QR validez del avalúo



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



Fecha del avalúo		Fecha de visita	26/11/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	DG 105 # 104 ESTE - 196 T 8 APTO 502 BALCONES DE PROVENZA P H SECT A		
Barrio	Balcones de Provenza		
Ciudad	Girón		
Departamento	Santander		
Propietario	CAICEDO MANTILLA MAURICIO/ QUIÑONEZ NIÑO RUBEN DARIO		

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: 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: GLORIA MAGÓN CABRERA

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 **CAICEDO MANTILLA MAURICIO/ QUIÑONEZ NIÑO RUBEN DARIO** ubicado en la DG 105 # 104 ESTE - 196 T 8 APTO 502 BALCONES DE PROVENZA P H SECT A Balcones de Provenza, 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 \$208,829,880.00 pesos m/cte (Doscientos ocho millones ochocientos veintinueve mil ochocientos ochenta).

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

Bogotá D.C.-COLOMBIA

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	AP 502, TR 8	70.00	M2	\$2,983,284.00	100.00%	\$208,829,880.00
TOTALES					100%	\$208,829,880

Valor en letras
Doscientos ocho millones ochocientos veintinueve mil ochocientos ochenta Pesos Colombianos

Perito actuante

ANA MARIA ESCOBAR GAFARO
RAANro: AVAL-63537208 C.C: 63537208
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2024-11-28 09:52:00

VALORES/TIPO DE AREA.

INFORMACIÓN UVR

	Terreno	Construcción	Valor UVR	359.7374
Integral	0	2,983,284	Valor del avalúo en UVR	580,506.45
Proporcional	0	208,829,880	Valor asegurable	208,829,880
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12

Calificación garantía

Favorable

Observación calificación

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

Observación

Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.
Garaje: El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito, qué se encuentre registrado en los documentos suministrados.
Entorno: - Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado. No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.
Propiedad horizontal: Escritura: 1098, Fecha escritura: 04/03/1997, Notaría escritura: Tercera, Ciudad escritura: Bucaramanga, Administración: \$120.000, Total unidades: 275, Ubicación: Interior, Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Biciclétero: Si, Garaje visitante: Si, Nro. Sótanos: no, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0
Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 4, Closet: 2, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno
Acabados: Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita. Pisos en cerámica, cocina semi integral con piso en cerámica, paredes

pañetadas, estucadas y pintadas, baños enchapados, closet de madera en habitaciones, en general en buen estado.

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

-PARA SUBSANAR: Solicitar certificado de nomenclatura, dependiendo de la dirección que registre, se deberá cambiar la placa de nomenclatura física, y/o protocolizarlo para actualizar el certificado de tradición. La nomenclatura física debe ser con placa que sea metálica o material no perecedero, (NO PEPEL-NO PINTADA). Si procede segunda visita esta genera cobro de desplazamiento, comuníquese con Los Rosales 3002283135 una vez tenga listo el proceso

Código	LRCAJA-40093477	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	GLORIA MAGÓN CABRERA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	40093477	Teléfono	3209023527
Email	gloria.magonca@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	CAICEDO MANTILLA MAURICIO/ QUIÑONEZ NIÑO RUBEN DARIO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	91542312 y 91480138	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	DG 105 # 104 ESTE - 196 T 8 APTO 502 BALCONES DE PROVENZA P H SECT A				
Conjunto	Conjunto Residencial Balcones de Provenza				
Ciudad	Girón	Departamento	Santander	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	Balcones de Provenza	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	Si
Observación	Inmueble ubicado en: DG 105 # 104 ESTE - 196 T 8 APTO 502 BALCONES DE PROVENZA P H SECT A Al inmueble se llega así: DG 105, Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.				

Firmado electrónicamente en AvalSign. Hash: 42511f5c86

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	AP 502, TR 8																																												
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 Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997 ; se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.																																														
<table><tr><td colspan="3">ÁREAS JURÍDICAS</td><td colspan="3">ÁREAS CATASTRAL</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>UND</td><td>VALOR</td><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>UND</td><td>VALOR</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>74.00</td><td></td><td>PESOS</td><td>S/I</td></tr><tr><td></td><td>M2</td><td>70.00</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td colspan="3">ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</td><td colspan="3">ÁREAS VALORADAS</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>UND</td><td>VALOR</td><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>UND</td><td>VALOR</td></tr><tr><td></td><td>M2</td><td>70.00</td><td></td><td>M2</td><td>70.00</td></tr></table>						ÁREAS JURÍDICAS			ÁREAS CATASTRAL			AREA CONSTRUIDA	UND	VALOR	AVALUO CATASTRAL 2024	UND	VALOR	AREA PRIVADA	M2	74.00		PESOS	S/I		M2	70.00				ÁREAS MEDIDAS EN VISITA			ÁREAS VALORADAS			AREA PRIVADA MEDIDA	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	UND	VALOR		M2	70.00		M2	70.00
ÁREAS JURÍDICAS			ÁREAS CATASTRAL																																												
AREA CONSTRUIDA	UND	VALOR	AVALUO CATASTRAL 2024	UND	VALOR																																										
AREA PRIVADA	M2	74.00		PESOS	S/I																																										
	M2	70.00																																													
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA			ÁREAS VALORADAS																																												
AREA PRIVADA MEDIDA	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	UND	VALOR																																										
	M2	70.00		M2	70.00																																										
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	.																																														
Comportamien to 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.																																														
Reglamentació n urbanística:	Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto. Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Acuerdo 011del 21 de mayo del 2014.																																														

Firmado electrónicamente en AvalSign. Hash: 42511f5c86

Areas o Documentos

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supemotariado.gov.co



**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
la gestión de la fe pública

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

Certificado generado con el Pin No: 2411222539104402471

Nro Matrícula: 300-246727

Pagina 1

TURNO: 2024-300-1-232958

Impreso el 22 de Noviembre de 2024 a las 05:10:12 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 300 - BUCARAMANGA DEPTO: SANTANDER MUNICIPIO: GIRON VEREDA: GIRON
FECHA APERTURA: 13-03-1997 RADICACIÓN: 1997-12229 CON: ESCRITURA DE: 04-03-1997
CODIGO CATASTRAL: 010500300153901COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 1098 de fecha 04-03-97 en NOTARIA 3 de BUCARAMANGA TORRE 8 APARTAMENTO 502 con area de 74.00 M2.
CONSTRUIDA PRIVADA:70 MTS.2. con coeficiente de 1.49 (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

Areas o Documentos

correo electrónico: rudaquini@gmail.com, el derecho de dominio o propiedad y posesión material que tiene sobre la totalidad de su cuota parte correspondiente al 33% del siguiente inmueble: **TORRE 8, APARTAMENTO 502, QUE HACE PARTE DE LA UNIDAD RESIDENCIAL BALCONES DE PROVENZA – SECTOR A – PROPIEDAD HORIZONTAL, SU ACCESO SE LOGRA POR LA PUERTA MARCADA CON EL NÚMERO 104E – 196 DE LA DIAGONAL 105, DEL MUNICIPIO DE GIRÓN, DEPARTAMENTO DE SANTANDER, con un área total de 74.00 metros cuadrados y un área construida privada de 70.00 metros cuadrados, aproximadamente, alinderado así: NORTE, en 0.10 metros, 0.50 metros, 0.50 metros, con vacío sobre zona verde, en 0.10 metros, 2.75 metros, 0.55 metros, 0.10 metros, 0.55 metros, 2.70 metros, 0.10 metros, con muro de por medio que lo separa del apartamento 501 Torre 7, ORIENTE, en 0.10 metros, 0.90 metros, con hall de acceso al apartamento, en 0.90 metros, 1.00 metros, 1.73 metros, 0.50 metros, 1.28 metros, 1.40 metros, 0.75 metros, con vacío sobre zona verde común que lo separa del apartamento 502 Torre 8.**

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
4178	EscrituraDePropiedad	22/11/2023	Primera	Bucaramanga

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
300-246727	22/11/2024	1.49%	010500300153901	AP 502, TR 8

Observación

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

Observación

El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito, qué se encuentre registrado en los documentos suministrados.

SERVICIOS PÚBLICOS

	Sector	Inmueble
Energía	SI	SI
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Gas	SI	SI

AMOBLAMIENTO URBANO

	Sector
Alumbrado	SI
Arborizacion	SI
Alamedas	NO
Ciclo rutas	NO

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografia	Ligera
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	300-400	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	400-500	Tipo de vía	concreto flexible.	
Escolar	Bueno	400-500			
Comercial	Bueno	mas de 500			

IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	- Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado. No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.				

Escritura de Propiedad Horizontal	1098		Fecha escritura	04/03/1997	
Notaria escritura	Tercera		Ciudad escritura	Bucaramanga	
Valor administración	\$120.000	Total unidades	275	Terraza comunal	No
Ubicación	Interior	# Pisos edificio	5	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	Si
Zonas verdes	Si	Shut	Si	Citófono	Si
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba	Si	Gimnasio	Si

		eyectora			
Bicicletero	Si	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	No	#Ascensores	0
#Sotanos	no				
Observación	Escritura: 1098, Fecha escritura: 04/03/1997, Notaría escritura: Tercera, Ciudad escritura: Bucaramanga, Administración: \$120.000, Total unidades: 275, Ubicación: Interior, Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Bicicléro: Si, Garaje visitante: Si, Nro. Sótanos: no, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Industrializado	Estructura reforzada	SI
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	reticular celulado		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	concreto texturizado	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado	Otro tipología vivienda	
Año construcción	1997	Edad Inmueble	27 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia construcción	No aporta				
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.				

Firmado electrónicamente en AvalSign. Hash: 42511f5c86

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Semilnt
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	4
Closet	2	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardin	0	Zona verde	0
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 4, Closet: 2, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

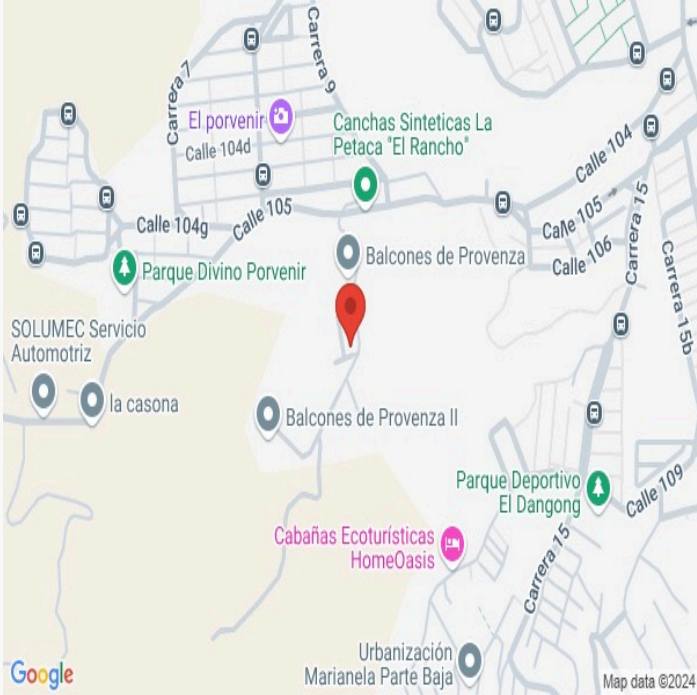
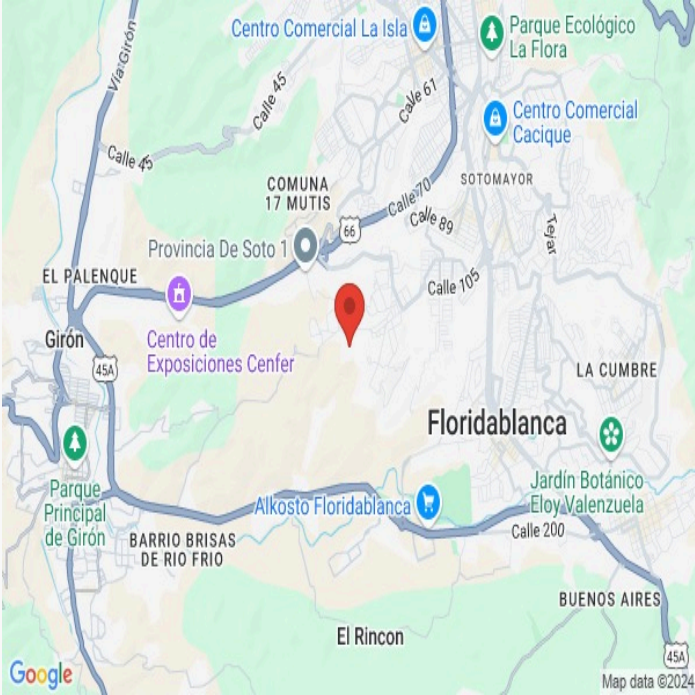
	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.

Observación	Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita. 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.
-------------	---

Firmado electrónicamente en AvalSign. Hash: 42511f5c86

Dirección:

DG 105 # 104 ESTE - 196 T 8 APTO 502 BALCONES DE PROVENZA P H SECT A | Balcones de Provenza | Girón | Santander



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 7.079472

GEOGRAFICAS : 7° 4' 46.0986''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.128776

GEOGRAFICAS : 73° 7' 43.5936''

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	BALCONES DE PROVENZA	5	\$160,000,000	0.97	\$155,200,000	0	\$	0	\$	\$2,874,074.07	302-3665453
2	BALCONES DE PROVENZA	3	\$210,000,000	0.95	\$199,500,000	0	\$	0	\$	\$3,217,741.94	601-7868754
3	BALCONES DE PROVENZA	5	\$165,000,000	0.97	\$160,050,000	0	\$	0	\$	\$2,858,035.71	607-6573630
Del inmueble		AP 502, TR 8		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	27	54.00	54	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,874,074.07
2	27	62.00	62.00	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,217,741.94
3	27	56.00	56	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,858,035.71
	27 años									
									PROMEDIO	\$2,983,283.91
									DESV. STANDAR	\$203,204.91
									COEF. VARIACION	6.81%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,186,488.81	TOTAL	\$223,054,216.97
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,780,079.00	TOTAL	\$194,605,529.97
VALOR TOTAL	\$208,829,880.00			

Observaciones:			
Enlaces:			
1.- https://bucaramanga.doplum.com.co/apartamento-en-el-conjunto-balcones-de-provenza-id-1991129.html?utm_source=Lifullconnect&utm_medium=referrer			
2.- https://www.nurpa.com.co/adform/2570010711457042169?click_type=0&pos=1&listingId=2570010711457042169&siteStrategyKey=https%3A%2F%2Fwww.nurpa.com.co&url=http%3A%253A%252F%252Fwww.lifullconnect.com%252FfakeAdUrl%253Fid%253D025b6fc8-93f5-3bff-a3f7-c265527a2d9a&searchType=1&page=1&seo_link_id=1403147960&section=1&l_sec=1&sectionType=1&pageVewlrs=87ac2bcbf2a446e2ac2c64868b65b2381pvld=97ac2bcbf2a446e2ac2c64868b65b2381userAgent=Mozilla%2F5.0+%28Win dows+NT+10.0%3B+Win64%3B+x64%29+AppleWebKit%2F537.36+%28KHTML%2C+like+Gecko%29+Chrome%2F131.0.0.0+Safar i%2F537.36&browsers=1&isHuman=true&userIp=190.251.162.120&what=apartamento+bucaramanga+balcones+provenza&searchTerms=apartamento+bucaramanga+balcones+provenza&origine=281_gre=2&splitTestId=g			
3.- https://www.realtor.com/international/co/diagonal-105-104-e-196-pto-502-balcones-de-provenza-i-etapa-giron-santander-department-310095272010/			

Plano

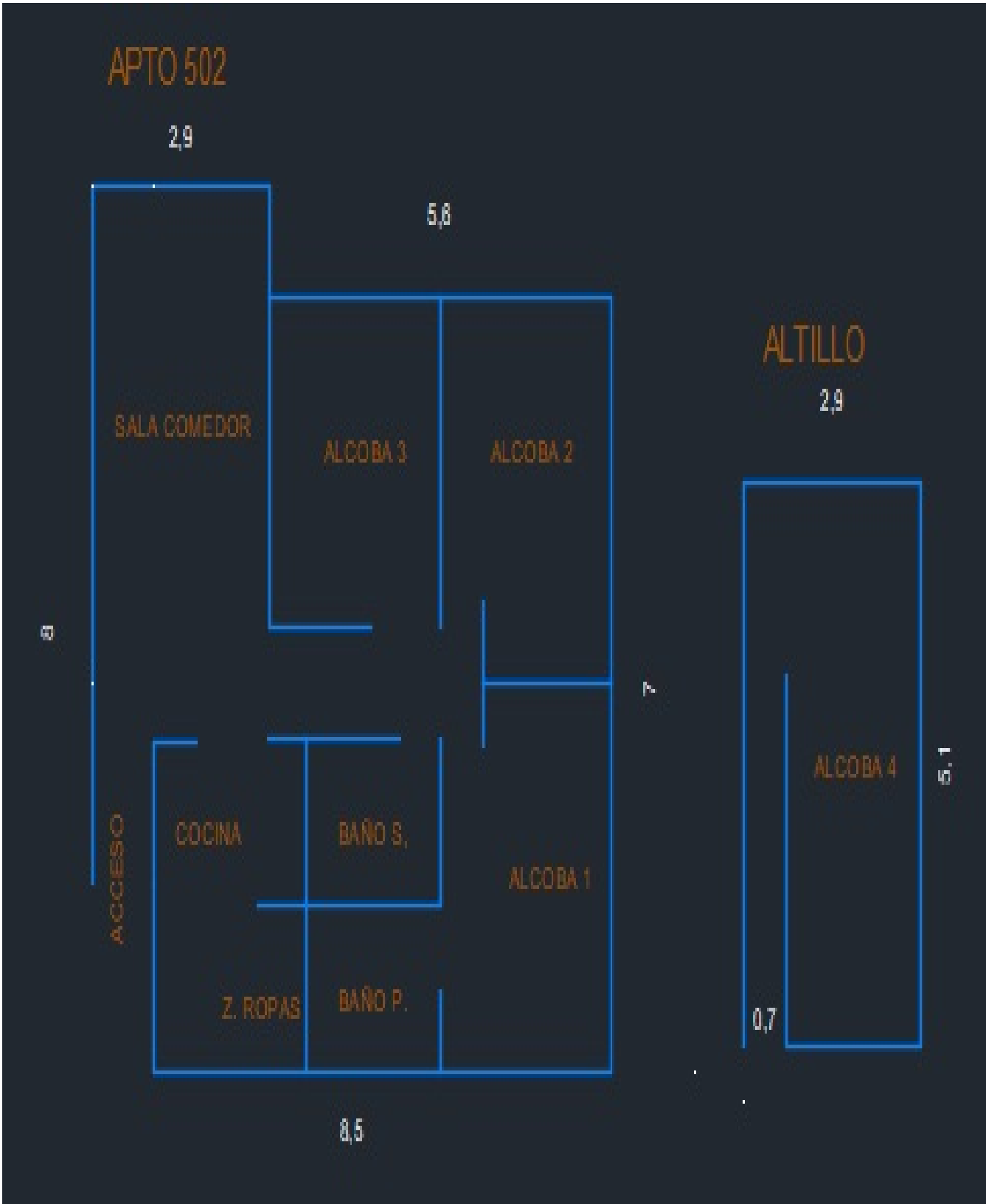


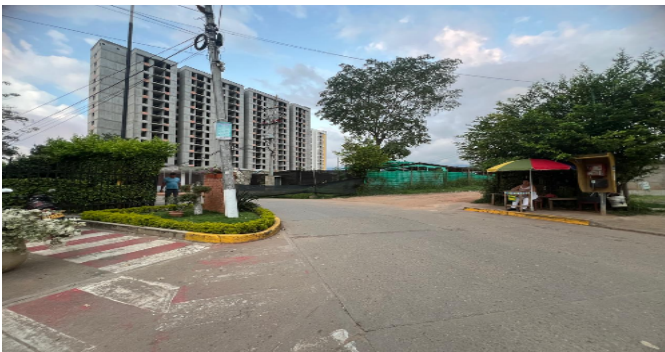
Foto Selfie



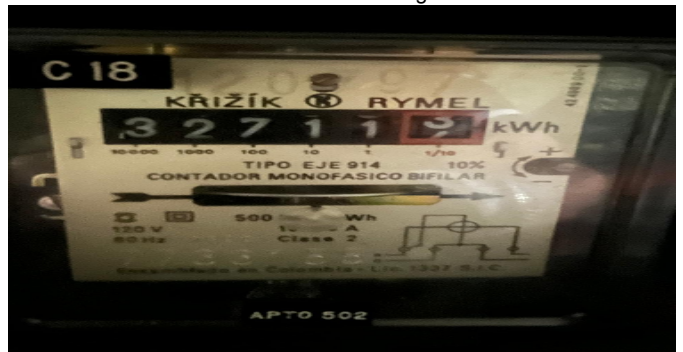
Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



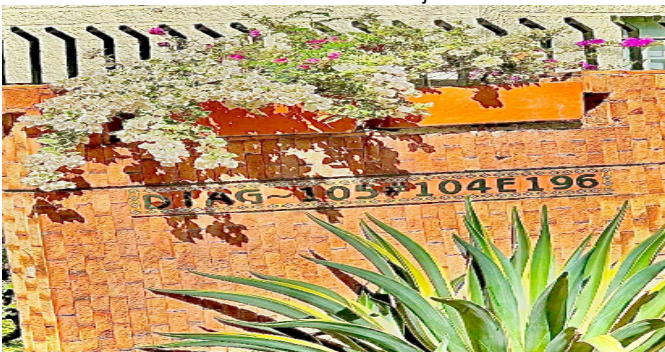
Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 3

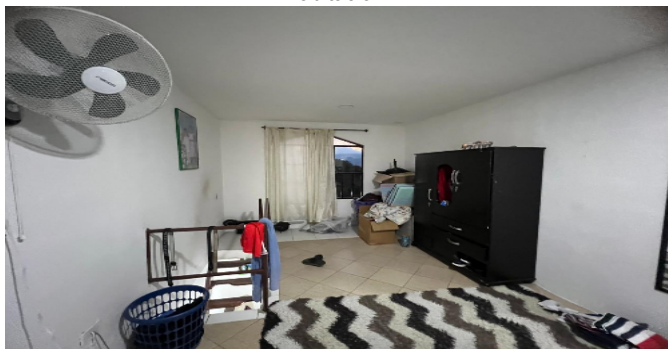


Habitación 3

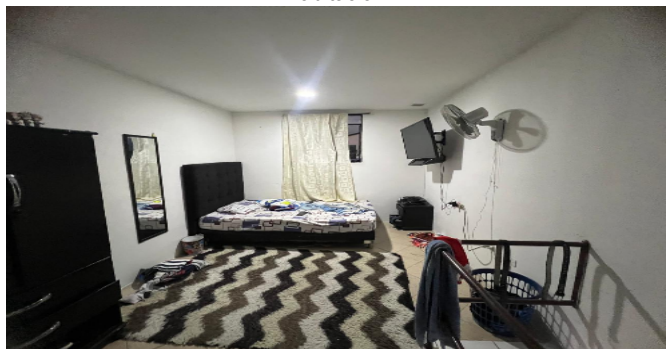


Firmado electrónicamente en AvalSign. Hash: 42511f5c86

Habitación 4



Habitación 4



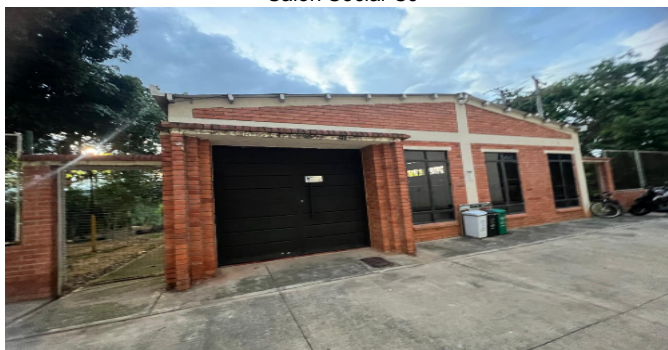
Baño Social 1



Garajes Comunes-CJ



Salón Social-CJ



Canchas-CJ



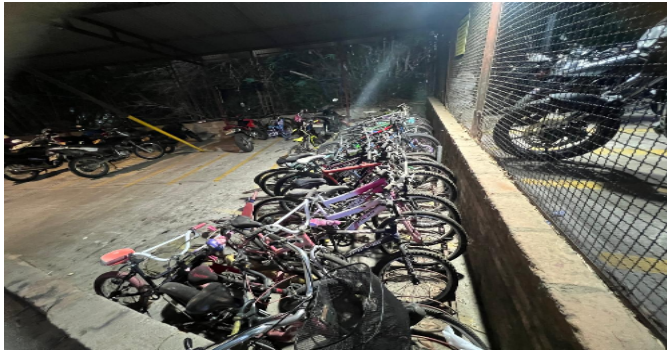
Juegos Infantiles-CJ



Gimnasio-CJ



Bicicletero-CJ



Garajes para motos-CJ



Otras Zonas Sociales-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 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-40093477



PIN de Validación: c2db0b7c



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) ANA MARIA ESCOBAR GAFARO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 63537208, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 20 de Febrero de 2020 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-63537208.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ANA MARIA ESCOBAR GAFARO 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
20 Feb 2020

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
20 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
20 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Página 1 de 5



PIN de Validación: c2db0b7c



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
20 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciónes de conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
20 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
20 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
20 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: c2db0b7c



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
20 Feb 2020

Regimen
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
20 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
20 Feb 2020

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
20 Feb 2020

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.



PIN de Validación: c2db0b7c


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

 Fecha de inscripción
20 Feb 2020

 Régimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

RAA AVALUO: LRCAJA-40093477 M.I.: 300-246727

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
 Dirección: CALLE 13 SUR # 16 - 41 ESTE
 Teléfono: 3102657201
 Correo Electrónico: anamariae477@gmail.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) ANA MARIA ESCOBAR GAFARO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 63537208

El(la) señor(a) ANA MARIA ESCOBAR GAFARO 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.

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: c2db0b7c



PIN DE VALIDACIÓN

c2db0b7c

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 trece (13) días del mes de Noviembre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.


RAA AVALUO: LRCAJA-40093477 M.I.: 300-246727


Firma: Alexandra Suarez
Representante Legal





TRAZABILIDAD DE FIRMAS

Fechas y horas en UTC-0500 | Bogotá. Flujo de firmasVersión 1.0 AvalSign.

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-40093477
	Hash documento:	42511f5c86
	Fecha creación:	2024-11-28 07:52:18

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

<p>Perito actuante: </p> <p>ANA MARIA ESCOBAR GAFARO</p> <p>Documento: 63537208</p> <p>Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 939572</p>	
<p>Puntos de autenticación: Correo electrónico: anamariae477@gmail.com Celular: 3102657201</p> <p>Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM</p> <p>IP registrada de: Perito 190.251.162.120 2024-11-28 09:52:00</p>	



Gestionado por avalsign.com

Documento firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012. Trazabilidad de los datos y firmantes para garantía de la autenticidad e integridad.

Política de tratamiento de datos: <https://avalsign.com/politica>





OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2411222539104402471

Nro Matrícula: 300-246727

Pagina 1 TURNO: 2024-300-1-232958

Impreso el 22 de Noviembre de 2024 a las 05:10:12 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 13-03-1997 RADICACIÓN: 1997-12229 CON: ESCRITURA DE: 04-03-1997

CODIGO CATASTRAL: 010500300153901 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

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

Contenidos en ESCRITURA Nro 1098 de fecha 04-03-97 en NOTARIA 3 de BUCARAMANGA TORRE 8 APARTAMENTO 502 con area de 74.00 M2.

CONSTRUIDA PRIVADA: 70 MTS.2. con coeficiente de 1.49

(SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

ÁREA Y COEFICIENTE

ÁREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 74 CENTIMETROS CUADRADOS: 0

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

COEFICIENTE : 1.49%

COMPLEMENTACION:

INVERSIONES CONSTRUCTORES ASOCIADOS ZABANA LTDA. ADQUIRIO EL PREDIO QUE OCUPA EL PRYECTO "BALCONES DE PROVENZA", PROPIEDAD HORIZONTAL, ASI: UN LOTE, POR COMPRA JUNTO CON OTRO A HERNANDEZ MADERO RAFAEL, Y OTRO, POR COMPRA A AGRO AVES HERNANDEZ MORENO Y CIA. LTDA., SEGUN ESCRITURA 1473 DE 17-05-96, NOTARIA 2 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 22 IBIDEM. MEDIANTE ESCRITURA 1956 DE 02-07-96, NOTARIA 2 DE BGA., REGISTRADA EL 04 IBIDEM, INVERSIONES CONSTRUCTORES ASOCIADOS ZABANA LTDA., EFECTUO ENGLOBE.- AGRO-AVES HERNANDEZ MORENO Y CIA. LTDA., ADQUIRIO POR COMPRA A HERNANDEZ MADERO RAFAEL, SEGUN ESCRITURA 699 DE 14-03-83, NOTARIA 2 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 27-05-83, ACLARADA CON LA ESCRITURA 1297 DE 02-05-83, NOTARIA 2 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 27 IBIDEM. VALORIZACION: CON OFICIO 2224 DE 12-08-94, VALORIZACION MPAL. DE B/MANGA., REGISTRADO EL 27-01-95, SE CANCELO LA VALORIZACION DE LA RESOLUCION 005/89. HERNANDEZ MADERO RAFAEL, ADQUIRIO POR COMPRA A INDUSTRIAS BIOLOGICAS TABLANCA LTDA. "INBIOTA". SEGUN ESCRITURA 5669 DE 17-12-84, NOTARIA 2 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 22-01-85. INDUSTRIAS BIOLOGICAS TABLANCA LIMITADA "INBIOTA", ADQUIRIO POR COMPRA A HERNANDEZ MADERO RAFAEL, SEGUN ESCRITURA 3971 DE 07-12-81, NOTARIA 2 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 11 IBIDEM. MEDIDA CAUTELAR: SEGUN OFICIO 2065 DE 29-09-83, JUZGADO 1 CIVIL DEL CTO. DE B/MANGA., REGISTRADO EL 29 IBIDEM, SE DECRETO EL EMBARGO CON ACCION PERSONAL, PROPUESTO POR HERNANDEZ JOSE DEL CARMEN CONTRA INDUSTRIAS BIOLOGICAS TABLANCA LTDA. "INBIOTA", EL CUAL SE CANCELO CON EL OFICIO 915 DE 29-05-84, REGISTRADO EL 13-11-84. HERNANDEZ MADERO RAFAEL, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION, POR COMPRA QUE HIZO A RUEDA SERRANO MANUEL ENRIQUE, SEGUN ESCRITURA # 1007 DEL 10 DE OCTUBRE DE 1.977, DE LA NOTARIA 5 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 8 DE NOVIEMBRE SIGUIENTE.- GRAVAMEN: MEDIANTE ESCRITURA # 76 DEL 7 DE FEBRERO DE 1.978, DE LA NOTARIA 5. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 3 DE MARZO SIGUIENTE, HERNANDEZ MADERO RAFAEL, CONSTITUYO HIPOTECA, POR VALOR DE DOSCIENTOS MIL PESOS M/CTE., (\$200.000.00), A FAVOR DE CARDOZO MORENO DAVID, LA CUAL SE CANCELO CON LA ESCRITURA 1798 DE 09-12-82, NOTARIA 5 DE B/MANGA., REGISTRADA EL 17 IBIDEM. MEDIDA CAUTELAR: SEGUN OFICIO 1886 DE 12-12-81, JUZGADO 1 CIVIL DEL CTO. DE B/MANGA., REGISTRADO EL 14 IBIDEM, SE DECRETO EL EMBARGO EN PROCESO DE DIVORCIO, PROPUESTO POR MORENO PINEDA LIDA CONTRA HERNANDEZ MADERO RAFAEL, EL CUAL SE CANCELO CON EL OFICIO 180 DE 02-02-82, REGISTRADO EL 04 IBIDEM. GRAVAMEN: MEDIANTE ESCRITURA 2574 DE 15-12-81, NOTARIA 4 DE B/MANGA., REGISTRADA EL 05-02-82, HERNANDEZ MADERO RAFAEL CONSTITUYO HIPOTECA HASTA POR JUNTO CON OTRO PREDIO, A FAVOR DE BANCO MERCANTIL, LA CUAL SE CANCELO CON LA ESCRITURA 5081 DE 11-11-94, NOTARIA 7 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 27-01-95. RUEDA SERRANO MANUEL ENRIQUE, ADQUIRIO POR COMPRA QUE HIZO A JIMENEZ DE PINTO MARIA Y PINTO DE QUIONEZ ALCIRA, SEGUN ESCRITURA # 2584 DEL 6 DE AGOSTO DE 1.976, DE LA NOTARIA 2. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 25 IBIDEM.- JIMENEZ DE PINTO MARIA (2/3 PARTES) Y PINTO JIMENEZ ALCIRA (1/3 PARTE), ADQUIRIERON POR COMPRA QUE HICIERON A "ROBLEDO CLAVIJO FRANCISCO JAVIER, SEGUN ESCRITURA # 4692 DEL 24 DE DICIEMBRE DE 1.970, DE LA NOTARIA 2. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 26 DE ENERO DE 1.971.- ROBLEDO CLAVIJO FRANCISCO JAVIER, ADQUIRIO EN DOS PORCIONES, POR COMPRA A SERRANO DE ROA BENITA, MEDIANTE ESCRITURA # 2.280 DE 20 DE AGOSTO DE 1.965, DE LA NOTARIA 2. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EN EL LIBRO 1. TOMO 3. B., A LA PARTIDA 1351 EL 11 DE SEPTIEMBRE DE 1.965.- SERRANO DE ROA BENITA, ADQUIRIO ESAS DOS PORCIONES, ASI: UNA, POR



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

Certificado generado con el Pin No: 2411222539104402471

Nro Matrícula: 300-246727

Pagina 2 TURNO: 2024-300-1-232958

Impreso el 22 de Noviembre de 2024 a las 05:10:12 PM

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

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

COMPRA A TRILLOS V. MANUEL A. MEDIANTE ESCRITURA # 2302 DE 01 DE AGOSTO DE 1.950, DE LA NOTARIA 1. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 11 IBIDEM., EN EL LIBRO 1. TOMO 2. PAR A LA PARTIDA 372, ESCRITURA ACLARADA POR LA # 1912 DE 21 DE JULIO DE 1.952, Y OTRA, EN CONCEPTO DE DERECHOS Y ACCIONES ALLI VINCULADOS POR PERMUTA QUE EFECTUO CON NOVA HERNANDEZ JOSE, MEDIANTE ESCRITURA # 2303 DE 1. DE AGOSTO DE 1.950 DE LA NOTARIA 1. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 31 DEL MISMO MES, EN EL LIBRO 1. TOMO 3. IMPAR B., A LA PARTIDA 1188.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) DG 105 # 104 ESTE - 196 T 8 APTO 502 BALCONES DE PROVENZA P H SECT A

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

300 - 246668

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 08-10-1996 Radicación: 1996-46347

Doc: ESCRITURA 6531 DEL 03-10-1996 NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: INVERSIONES CONSTRUCTORES ASOCIADOS ZABANA LTDA. "Y/O INCOAS LTDA"

X

A: CORPORACION COLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA "DAVIVIENDA" ANTES, HOY BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 06-03-1997 Radicación: 1997-12229

Doc: ESCRITURA 1098 DEL 04-03-1997 NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 360 REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL (LEY 182/48).

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

A: INVERSIONES CONSTRUCTORES ASOCIADOS ZABANA LTDA .Y/O INCOAS LTDA.

NIT# 8002410536X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 17-04-1997 Radicación: 1997-19785

Doc: RESOLUCION ADMINISTRATIVA 005 DEL 14-03-1997 SECRETARIO DE GOBIERNO ALCALDIA DE DE GIRON

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 915 OTROS PERMISO PARA ENAJENAR VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

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

A: INVERSIONES CONSTRUCTORES ASOCIADOS ZABANA LTDA .Y/O INCOAS LTDA.

NIT# 8002410536X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 02-10-1997 Radicación: 1997-54947

Doc: ESCRITURA 6095 DEL 30-09-1997 NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$



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

Certificado generado con el Pin No: 2411222539104402471

Nro Matrícula: 300-246727

Pagina 3 TURNO: 2024-300-1-232958

Impreso el 22 de Noviembre de 2024 a las 05:10:12 PM

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

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

ESPECIFICACION: CANCELACION: 909 LIBERACION HIPOTECA ESCRITURA 6531 DE 03-10-96

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.

A: INVERSIONES CONSTRUCTORES ASOCIADOS ZABANA LTDA. Y/O "INCOAS LTDA"

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 24-10-1997 Radicación: 1997-59329

Doc: ESCRITURA 5693 DEL 16-09-1997 NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$22,700,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

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

DE: INVERSIONES CONSTRUCTORES ASOCIADOS ZABANA LTDA.Y/O INCOAS LTDA."

NIT# 800241053

A: GRANADOS FERREIRA WILLIAM

CC# 91229656 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 24-10-1997 Radicación: 1997-59329

Doc: ESCRITURA 5693 DEL 16-09-1997 NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 370 PATRIMONIO FAMILIA

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

A: FAVOR DE SUS HIJOS MENORES Y DE LOS QUE LLEGUE A TENER

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 24-10-1997 Radicación: 1997-59329

Doc: ESCRITURA 5693 DEL 16-09-1997 NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$20,229,173.85

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA ABIERTA

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

DE: GRANADOS FERREIRA WILLIAM

CC# 91229656 X

A: FONDO NACIONAL DE AHORRO

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 04-09-2007 Radicación: 2007-300-6-41530

Doc: OFICIO 1641 DEL 27-07-2007 JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0428 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION MIXTA RAD 2002-303

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

DE: FONDO NACIONAL DE AHORRO

A: GRANADOS FERREIRA WILLIAM

X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 10-06-2011 Radicación: 2011-300-6-26419

Doc: OFICIO 692 DEL 22-04-2009 JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0



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

Certificado generado con el Pin No: 2411222539104402471

Nro Matrícula: 300-246727

Pagina 4 TURNO: 2024-300-1-232958

Impreso el 22 de Noviembre de 2024 a las 05:10:12 PM

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

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

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION MIXTA OFICIO 1641
27/07/2007 RAD. 2002-303

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

DE: FONDO NACIONAL DE AHORRO

A: GRANADOS FERREIRA WILLIAM

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 10-06-2011 Radicación: 2011-300-6-26421

Doc: ESCRITURA 2458 DEL 07-06-2011 NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$20,229,173.85

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL HIPOTECA ABIERTA ESCRITURA 5693 16/09/1997

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

DE: FONDO NACIONAL DE AHORRO

A: GRANADOS FERREIRA WILLIAM

CC# 91229656

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 10-06-2011 Radicación: 2011-300-6-26421

Doc: ESCRITURA 2458 DEL 07-06-2011 NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PATRIMONIO DE FAMILIA ESCRITURA 5693 16/09/1997

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

A: BALCUCHO CONTRERAS MARTHA CECILIA

CC# 63318160

A: GRANADOS FERREIRA WILLIAM

CC# 91229656

A: MARIA CATALINA Y OSCAR FABIAN GRANADOS BALCUCHO

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 10-06-2011 Radicación: 2011-300-6-26421

Doc: ESCRITURA 2458 DEL 07-06-2011 NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$32,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: GRANADOS FERREIRA WILLIAM

CC# 91229656

A: CRUZ RUIZ CARLOS DELIO

CC# 91494242 X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 07-07-2011 Radicación: 2011-300-6-30553

Doc: ESCRITURA 2063 DEL 29-06-2011 NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$32,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: CRUZ RUIZ CARLOS DELIO

CC# 91494242



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

Certificado generado con el Pin No: 2411222539104402471

Nro Matrícula: 300-246727

Pagina 6 TURNO: 2024-300-1-232958

Impreso el 22 de Noviembre de 2024 a las 05:10:12 PM

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

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-300-1-232958

FECHA: 22-11-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

EDGAR GUILLERMO RODRIGUEZ BORRAY
REGISTRADOR PRINCIPAL

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