



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1094245279**RESUMEN EJECUTIVO**

CLIENTE	MANUEL FERNANDO RIVERA HERNANDEZ
NIT / C.C CLIENTE	1094245279
DIRECCIÓN	KR 23 # 14 - 46 BR SAN FRANCISCO - CJ RES. VIVE MARDEL - PH. AP 2001
SECTOR	Urbano
BARRIO	San Francisco
CIUDAD	Bucaramanga
DEPARTAMENTO	Santander
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	EDINSON RICARDO ESCOBAR GAFARO
IDENTIFICACIÓN	1102365271

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	05/12/2024
FECHA INFORME	09/12/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	1 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	MARTHA CECILIA GWINNER PENA / JUAN GUILLERMO PRADA GWINNER						
NUM. ESCRITURA	0233 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	Sexta	FECHA	08/02/2024		
CIUDAD ESCRITURA	Bucaramanga		DEPTO	Santander			
CEDULA CATASTRAL	Sin Información						
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No Suministrada						
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	Conjunto Residencial Vive Mardel						
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	80000	VRxM2	2975.08		
COEFICIENTE DE COPROPRIEDAD	0,2539						

M. INMOB.	N°
300-473441	APARTAMENTO 2001
MATRICULA	NRO. GARAJE
Común uso exclusivo	#42 PQ Bicicleta

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto de avalúo es el apartamento 2001, ubicado en la Carrera 23 # 14 – 46 Conjunto Residencial Vive Mardel, barrio San Francisco del municipio de Bucaramanga, departamento de Santander

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Normal	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpintería	Normal	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	Si	Bicicletero	No	Acensores	Si
Piscinas	Si	TerrazaComunal	No	JardínInfantil	No
PlantaElect.	Si	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	Si	Gimnasio	No	BombaEyectora	Si
Porteria	Si	Tanque	Si	Cancha	Si
ZonaVerde	No	Shut	Si	Citofono	Si
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	Si

VALOR COMERCIAL \$ COP 130,792,960**VALOR ASEGURABLE \$ COP 130,792,960****CALIFICACIÓN DE GARANTÍA**

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

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

NOMBRES Y FIRMAS


EDINSON RICARDO ESCOBAR GAFARO
Perito Actuante
C.C: 1102365271 RAA: AVAL-1102365271
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2024-12-09 08:50:00



Los Rosales Constructora Inmobiliaria
S.A.S.
NIT. 906.441.334-1

Nombre de la firma

Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.

Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	190
Garajes	Si tiene No. 1
Tipo de Garaje	Común uso exclusivo

Inmueble sometido a Régimen de Propiedad Horizontal. El municipio está reglamentado según el Acuerdo 011 de 21 de mayo de 2014. "Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial de segunda generación del Municipio de Bucaramanga 2014 – 2027".

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	29.55	AREA	M2	Sin Información
AREA PRIVADA	M2	26.89	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	Sin Información

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORIZADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	26.89	AREA PRIVADA VALORIZADA	M2	26.89

OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 23 # 14 - 46 BR SAN FRANCISCO - CJ RES. VIVE MARDEL - PH. AP 2001 | San Francisco | Bucaramanga | Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura pública No. 2140, fecha: 06/09/2023, Notaría: Sexta y ciudad: Bucaramanga.

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno
Escolar	300-400
Asistencial	Bueno
Estacionamientos	300-400
Areas verdes	Bueno
Zonas recreativas	300-400

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vias Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	SI

Impacto Ambiental

Aire:	Basura:	Ruido:	Cond.seguridad:	Aguas servidas:
NO	NO	NO	NO	NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIS vivienda de interés Social
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	25
Nº de Sótanos	0
Vida Util	100 años
Vida Remanente	99
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartmento Exterior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	páñete y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2023

Comentarios de estructura

Immueble en buen estado de conservación. Sin aparentes fallas estructurales, se dé anotación que el presente informe no constituye un dictamen estructural.

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apto 2001	26.89	M2	\$4,864,000.00	100.00%	\$130,792,960.00
TOTALES					100%	\$130,792,960
Valor en letras	Ciento treinta millones setecientos noventa y dos mil novecientos sesenta Pesos Colombianos					
TOTAL COMERCIAL						\$130,792,960

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

12

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias

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.

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

Jurídica: Áreas tomadas de Escritura pública N° 0233 con fecha de 08/02/2024 de la notaría sexta de Bucaramanga, certificado de libertad y tradición N° 300-473441 con fecha de 02/12/2024. La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

Garaje: El inmueble no cuenta con garaje. El conjunto cuenta con 12 garajes para visitantes, 3 garajes para discapacitados y 30 garajes para moto, de acuerdo a lo informado en visita. El inmueble cuenta con el Parqueadero N° 42 de Bicicleta de uso exclusivo.

Entorno: El inmueble está rodeado de proyectos de vivienda, corredores comerciales, centros educativos, parques, zonas verdes, zonas recreativas, vías principales y cerca al centro del municipio, con permanente movilización de transporte urbano. Las vías de acceso, andenes y sardineles se encuentran en muy buen estado.

Propiedad horizontal: Escritura: 2140, Fecha escritura: 06/09/2023, Notaría escritura: Sexta, Ciudad escritura: Bucaramanga, Administración: 80000, Total unidades: 190, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 25, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Sauna: Si, Bomba eyectora: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 3

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 1, Closet: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

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

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

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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.

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Mismo Conjunto	10	\$136,000,000	0.95	\$129,200,000	0	\$	0	\$	\$4,614,285.71	696-0475
2	Mismo Conjunto	12	\$250,000,000	0.95	\$237,500,000	0	\$	0	\$	\$5,163,043.48	324-2538173
3	Mismo Conjunto	16	\$135,000,000	0.95	\$128,250,000	0	\$	0	\$	\$4,769,431.02	786-8754
4	Mismo Conjunto	7	\$186,000,000	0.95	\$176,700,000	1	\$0	0	\$	\$4,908,333.33	696-0475
Del inmueble		2001		.		1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	0	28	28	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,614,285.71
2	1	46	46	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,163,043.48
3	1	29.55	26.89	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,769,431.02
4	0	36	36	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,908,333.33
1 años										
									PROMEDIO	\$4,863,773.39
									DESV. STANDAR	\$232,875.33
									COEF. VARIACION	4.79%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$5,096,648.72	TOTAL	\$137,048,883.99
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$4,630,898.05	TOTAL	\$124,524,848.65
VALOR TOTAL	\$130,792,960.00			

Observaciones:

Enlaces:

1.<https://mardel.co/vive-mardel/>2.<https://www.metrocuadrado.com/immueble/venta-apartamento-bucaramanga-san-francisco-2-habitaciones-2-banos-1-parqueo/12693-M4924744>3.<https://www.properati.com.co/detalle/14032-32-6d9d-588549d490bc4-1907144-caab9-7791>4.<https://mardel.co/vive-mardel/>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

KR 23 # 14 - 46 BR SAN FRANCISCO - CJ RES. VIVE MARDEL -
PH. AP 2001 | San Francisco | Bucaramanga | Santander

COORDENADAS (DD)

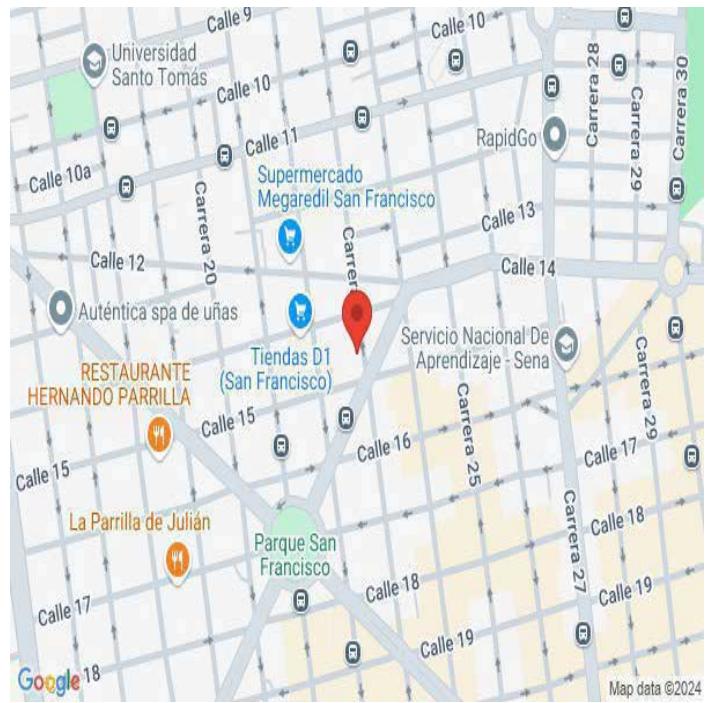
Latitud: 7.13352852105406

Longitud: -73.12384189078745

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 7° 8' 0.7044''

Longitud: 73° 7' 25.8306''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



FOTOS General

Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Puerta Hab. principal



Hab. 1 o Habitación Principal



FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Social 1



Baño Social 1



Deposito



Deposito



CRUCE CARTOGRÁFICO

Areas o Documentos

APARTAMENTO 2001: Que hace parte del CONJUNTO RESIDENCIAL VIVE MARDEL - PROPIEDAD HORIZONTAL-, con acceso por la CARRERA 23 No. 14-46 barrio San Francisco del Municipio de Bucaramanga. Localizado en el vigésimo piso. Tiene un Área Construida total de 29.55 m² y un Área Privada de 26.89 m², Consta de sala, comedor, cocina, zona de ropa, balcón, una alcoba y un baño para uso general. Sus linderos son los siguientes: **Por el ORIENTE:** Con puerta de acceso al mismo apartamento, con muro común de fachada interna y buitrón de servicios comunes que lo separa de zona común de circulación. En línea quebrada del punto 1 al punto 2, en (1.55, 0.18, 0.97, 0.19, 4.56 m). **Por el SUR:** Con muro estructural común y buitrón de servicios que lo separa del punto fijo. En línea quebrada del punto 2 al punto 3, en (2.47, 0.60, 0.30, 0.60, 1.30 m). **Por el OCCIDENTE:** Con muro común que los separa parte con el apartamento 2011, con muro común de fachada, con buitrón de servicios comunes y con estructura

Areas o Documentos

NADIR: De la Placa estructural que separa el Apartamento 1901.
 Hace — parte — en — el — catastro — de — los — predios — números
 680010103000000910012000000000, — 680010103000000910013000000000,
 680010103000000910014000000000, 680010103000000910015000000000 y le
 corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 300-473441 de la Oficina de
 Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga

**A ESTE APARTAMENTO SE LE ASIGNA EL USO EXCLUSIVO DEL
 PARQUEADERO DE BICICLETA NÚMERO 42 UBICADO EN EL PISO 2**

PARÁGRAFO PRIMERO: El(los) inmueble(s) se transfiere(n) con todas sus mejoras, anexidades, servidumbres, usos y costumbres. La transferencia de(los) inmueble(s) descrito(s) y alinderado(s) comprende no solo el(los) inmueble(s) susceptible(s) de dominio particular y exclusivo de cada COMPRADOR conforme al Régimen de Propiedad Horizontal a que está sometido, sino el derecho de

CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufren 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 él 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-1094245279



PIN de Validación: b96f0ac4

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) EDINSON RICARDO ESCOBAR GÁFARO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
06 Abr 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
28 Ene 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b96f0ac4

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
26 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b96f0ac4

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

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Feb 2020

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
26 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semicuentos y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 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
26 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: b96f0ac4

Fecha de inscripción
26 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

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

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

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: PIEDECUESTA, SANTANDER

Dirección: MANZANA T CASA 375 BARRIO PASEO CATALUÑA

Teléfono: 3046109294

Correo Electrónico: gafaroedinson@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) EDINSON RICARDO ESCOBAR GÁFARO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1102365271

El(la) señor(a) EDINSON RICARDO ESCOBAR GÁFARO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN de Validación: b96f0ac4



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



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

b96f0ac4

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 dos (02) días del mes de Diciembre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

RAA AVALUO: LRCAJA 02/12/20245279 M.I.: 300-473441


Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2412022065104924213

Nro Matrícula: 300-473441

Página 1 TURNO: 2024-300-1-239353

Impreso el 2 de Diciembre de 2024 a las 10:39:26 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: BUCARAMANGA VEREDA: BUCARAMANGA

FECHA APERTURA: 25-09-2023 RADICACIÓN: 2023-300-6-30922 CON: ESCRITURA DE: 06-09-2023

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 2001 CON coeficiente de propiedad 0.2539% cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 2140, 2023/09/06, NOTARIA SEXTA BUCARAMANGA. Artículo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

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

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 26 CENTIMETROS CUADRADOS: 89 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : 0.2539%

COMPLEMENTACION:

ESTE TERRENO SE FORMO POR ENGLOBE DE CUATRO LOTES QUE ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO VIVE MARDEL EFECTUO, SEGUN ESCRITURA 2140 DEL 06/09/2023 DE LA NOTARIA SEXTA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 18/09/2023. ----- ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO VIVE MARDEL ADQUIRIO LOS LOTES DE TERRENO OBJETO DEL ENGLOBE, ASI: 1.- LOTE DE TERRENO CON MATRICULA N° 300-20111, POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL QUE HIZO A DELGADO DUARTE JORGE ENRIQUE, SEGUN ESCRITURA 4341 DEL 29/12/2022 DE LA NOTARIA DECIMA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 19/01/2023. ----- DELGADO DUARTE JORGE ENRIQUE ADQUIRIO POR COMPRA QUE HIZO A SANTOS REY GUSTAVO, SEGUN ESCRITURA 3536 DEL 25/11/1996 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 29/11/1996. ----- MUNICIPIO DE BUCARAMANGA EFECTUO VALORIZACION MUNICIPAL, PLAN VIAL BUCARAMANGA COMPETITIVA PARA EL MOJORAMIENTO DE LA MOVILIDAD. ESTA NOTACION SE INSCRIBIO EN LAS MATRICULAS LISTADAS EN EL OFICIO 480 DE 17/11/2015. ----- Y CANCELADA, SEGUN OFICIO DEL 21/12/2020 DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE VALORIZACION DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 03/02/2021. ----- Y CANCELADA, SEGUN OFICIO 0691 DEL 23/03/2022 DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE VALORIZACION DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 25/03/2022. ----- SANTOS REY GUSTAVO ADQUIRIO POR COMPRA QUE HIZO AL BANCO NACIONAL DEL COMERCIO, SEGUN ESCRITURA 3504 DEL 04/08/1995 DE LA NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 14/08/1995. --- - GRAVAMEN ----- HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA, CONSTITUIDA POR EL BANCO NACIONAL DEL COMERCIO, A FAVOR DE SANTOS REY GUSTAVO, SEGUN ESCRITURA 3504 DEL 04/08/1995 DE LA NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 14/08/1995. ----- Y CANCELADA, SEGUN ESCRITURA 4447 DEL 15/10/1996 DE LA NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 23/10/1996. --- BANCO CALDAS ADQUIRIO POR COMPRA QUE HIZO A INMUEBLES PEDROMAGDA LIMITADA, SEGUN ESCRITURA 3464 DEL 12/08/1994 DE LA NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 17/08/1994. ----- INMUEBLES PEDROMAGDA LIMITADA ADQUIRIO POR COMPRA QUE HIZO A BALAGUER DE BUENO MARIA CELINA Y BUENO JAIMES LUIS ANTONIO, SEGUN ESCRITURA 702 DEL 17/03/1987 DE LA NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 24/03/1987. ----- BALAGUER DE BUENO CELINA EFECTUO INENAJENABILIDAD POR VALORIZACION, SEGUN RESOLUCION ADMINISTRATIVA 065 DEL 04/05/1988 DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE VALORIZACION DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 17/08/1988. ----- Y CANCELADA, SEGUN OFICIO 1781 DEL 28/04/1994 DE LA VALORIZACION DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 29/04/1994. ----- GRAVAMEN ----- HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA, CONSTITUIDA POR EL BANCO CALDAS, A FAVOR DE INMUEBLES PEDROMAGDA LIMITADA, SEGUN ESCRITURA 1522 DEL 11/04/1994 DE LA NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 29/04/1994.----- CANCELADA SEGUN ESCRITURA NUMERO 982 DEL 07-03-2022 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL DIA 21-04-2022 ----- BALAGUER DE BUENO MARIA CELINA Y BUENO JAIMES LUIS ADQUIRIERON POR COMPRA QUE HICIERON A YEPES CADAVID VICTOR ALFONSO, SEGUN ESCRITURA 264 DEL 02/02/1982 DE LA NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 05/02/1982. ----- GRAVAMEN ----- HIPOTECA ABIERTA, CONSTITUIDA POR ELBANCO CENTRAL HIPOTECARIO, A FAVOR DE BALAGUER DE BUENO MARIA CELINA Y BUENO JAIMES LUIS ANTONIO, SEGUN ESCRITURA 288 DEL 03/02/1982 DE LA NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 09/02/1982. ----- Y CANCELADA, SEGUN ESCRITURA 719 DEL 25/02/1987 DE LA NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 02/03/1987. ----- YEPES CADAVID VICTOR



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

Certificado generado con el Pin No: 2412022065104924213

Nro Matrícula: 300-473441

Página 2 TURNO: 2024-300-1-239353

Impreso el 2 de Diciembre de 2024 a las 10:39:26 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

ALFONSO ADQUIRIO POR COMPRA QUE HIZO A CABALLERO GUERRERO VICENTE, SEGÚN ESCRITURA 2494 DEL 16/08/1979 DE LA NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 24/08/1979. ----- GRAVAMEN ----- HIPOTECA, CONSTITUIDA POR EL BANCO CENTRAL HIPOTECARIO, A FAVOR DE YEPES CADAVID VICTOR ALFONSO, SEGÚN ESCRITURA 2612 DEL 23/08/1979 DE LA NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 28/08/1979. ----- Y ANTICRESIS, SEGÚN ESCRITURA 2612 DEL 23/08/1979 DE LA NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 28/08/1979. ----- Y CANCELADAS, HIPOTECA Y ANTICRESIS, SEGÚN ESCRITURA 484 DEL 10/02/1983 DE LA NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 17/02/1983. ----- 2.- LOTE DE TERRENO CON MATRICULA N° 300-52940, POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL QUE HIZO A SUPERMERCADOS MAS POR MENOS S.A.S., SEGÚN ESCRITURA 4341 DEL 29/12/2022 DE LA NOTARIA DECIMA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 19/01/2023. ----- SUPERMERCADOS MAS POR MENOS S.A.S. ADQUIRIO POR APORTE A SOCIEDAD QUE HIZO A DELGADO DUARTE JORGE ENRIQUE, SEGÚN ESCRITURA 4591 DEL 27/10/2006 DE LA NOTARIA TREINTA Y OCHO DE BOGOTA, REGISTRADA EL 08/11/2006. ----- MUNICIPIO DE BUCARAMANGA EFECTUO VALORIZACION MUNICIPAL, PLAN VIAL BUCARAMANGA COMPETITIVA PARA EL MEJORAMIENTO DE LA MOVILIDAD. ESTA NOTACION SE INSCRIBIO EN LAS MATRICULAS LISTADAS EN EL OFICIO 480 DE 17/11/2015. ----- Y CANCELADA, SEGÚN OFICIO DEL 21/12/2020 DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE VALORIZACION DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 03/02/2021. ----- Y CANCELADA, SEGÚN OFICIO 0691 DEL 23/03/2022 DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE VALORIZACION DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 25/03/2022. ----- DELGADO DUARTE JORGE ENRIQUE ADQUIRIO POR COMPRA QUE HIZO AL BANCO TEQUENDAMA S.A., SEGÚN ESCRITURA 0124 DEL 15/08/1995 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 30/08/1995. ----- GRAVAMEN ----- HIPOTECA ABIERTA EN CUANTIA INDETERMINADA, CONSTITUIDA POR EL BANCO TEQUENDAMA S.A., A FAVOR DE DELGADO DUARTE JORGE ENRIQUE, SEGÚN ESCRITURA 0124 DEL 15/08/1995 DE LA NOTARIA NOVENA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 30/08/1995. CANCELADA SEGÚN ESCRITURA 1341 DEL 04-10-2022 DE LA NOTARIA NOVENA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL DIA 07-10-2022----- BANCO TEQUENDAMA S.A. ADQUIRIO POR DACION EN PAGO CON AUTORIZACION DEL JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA, SEGÚN OFICIO 3959-18.101 DEL 22/11/94 QUE HIZO A INMUEBLES PEDROLAGDA S.A., SEGÚN ESCRITURA 3316 DEL 04/08/1994 DE LA NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 24/11/1994. ----- INMUEBLES PEDROMAGDA LTDA ADQUIRIO POR APORTE QUE HIZO A MARTINEZ RAMIREZ PEDRO PABLO Y SERRANO DE MARTINEZ MAGDALENA, SEGÚN ESCRITURA 1437 DEL 20/11/1981 DE LA NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 26/11/1981. ----- GRAVAMEN ----- HIPOTECA ABIERTA, CONSTITUIDA POR EL BANCO DE BOGOTA, A FAVOR DE INMUEBLES PEDROMAGNA LIMITADA, SEGÚN ESCRITURA 2257 DEL 10/09/1984 DE LA NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 13/09/1984. ----- AMPLIACION HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA, SEGÚN ESCRITURA 3189 DEL 09/12/1987 D LA NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 15/12/1987. ----- CANCEACION HIPOTECA ESC. 2257 DEL 10/09/84 Y AMPLIACION ESC. 3189 DEL 09/12/87 CON AUTORIZACION DE VALORIZACION, SEGÚN ESCRITURA 1861 DEL 12/07/1990 DE LA NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 06/08/1990. ----- INMUEBLES PEDROMAGNA LIMITADA EFECTUO INENAJENABILIDAD POR VALORIZACION, SEGÚN RESOLUCION 065 DEL 04/05/1988 DE LA VALORIZACION DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 17/08/1988. ----- Y CANCELADA, SEGÚN OFICIO 2549 DEL 21/08/1990 DE LA VALORIZACION DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 10/09/1990. ----- GRAVAMEN ----- HIPOTECA ABIERTA, CONSTITUIDA POR EL BANCO SANTANDER, A FAVOR DE INMUEBLES PEDROMAGNA LIMITADA, SEGÚN ESCRITURA 3608 DEL 04/09/1990 DE LA NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 27/11/1990. ----- INMUEBLES PEDROMAGNA LIMITADA EFECTUO MODIFICACION Y AMPLIACION HIPOTECA ESC. 3608 DEL 04/09/90 HASTA POR QUE HIZO AL



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

Certificado generado con el Pin No: 2412022065104924213

Nro Matrícula: 300-473441

Página 3 TURNO: 2024-300-1-239353

Impreso el 2 de Diciembre de 2024 a las 10:39:26 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

BANCO COMERCIAL ANTIOQUEÑO S.A., SEGÚN ESCRITURA 2326 DEL 06/05/1993 DE LA NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 10/05/1993. ----- Y CANCELACION HIPOTECA Y AMPLIACION ESC. 3608 DEL 04/09/90 Y 2326 DEL 06/05/93, SEGÚN ESCRITURA 3946 DEL 14/09/1994 DE LA NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 07/10/1994. ----- GRAVAMEN ----- HIPOTECA ABIERTA DE CUANTIA INDETERMINADA, CONSTITUIDA POR EL BANCO TEQUENDAMA, A FAVOR DE INMUEBLES PEDROMAGDA LIMITADA, SEGÚN ESCRITURA 1315 DEL 25/03/1994 DE LA NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 28/03/1994. ----- Y CANCELADA, SEGÚN ESCRITURA 682 DEL 01/04/2022 DE LA NOTARIA NOVENA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 26/04/2022. ----- MEDIDA CAUTELAR ----- (SIN INFORMACION) EMBARGO CON ACCION MIXTA, PROCESO ADELANTADO POR EL BANCO MERCANTIL DE COLOMBIA, CONTRA INMUEBLES PEDROMAGDA, SEGÚN OFICIO 2498 DEL 05/08/1994 DEL JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 05/08/1994. ----- Y CANCELADA, SEGÚN OFICIO 2614 DEL 12/08/1994 DEL JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 12/08/1994. ----- MEDIDA CAUTELAR ----- EMBARGO CON ACCION PERSONAL, PROCESO ADELANTADO POR EL BANCO DE BOGOTA, CONTRA INMUEBLES PEDROMAGDA, SEGÚN OFICIO 2714 DEL 22/08/1994 DEL JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 26/08/1994. ----- Y CANCELADA, SEGÚN OFICIO 3585 DEL 26/10/1994 DEL JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 31/10/1994. ----- EMBARGO CON ACCION REAL, PROCESO ADELANTADO POR EL BANCO TEQUENDAMA S.A. CONTRA INMUEBLES PEDROMAGDA, SEGÚN OFICIO 3585 DEL 26/10/1994 DEL JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 31/10/1994. ----- Y CANCELADA, SEGÚN OFICIO 192 DEL 27/01/1995 DEL JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 01/03/1995. ----- SUPERMERCADOS MAS POR MENOS S.A.S., ANTES SUPERMERCADOS MAS POR MENOS E.U., EFECTUO CAMBIO DE RAZON SOCIAL, SEGÚN ESCRITURA 4341 DEL 29/12/2022 DE LA NOTARIA DECIMA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 19/01/2023. ----- MARTINEZ RAMIREZ PEDRO PABLO Y SERRANO DE MARTINEZ MAGDALENA ADQUIRIERON POR COMPRA QUE HICIERON A VILLAMIZAR DE JIMENEZ MARIA, SEGÚN ESCRITURA 1607 DEL 13/05/1980 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 21/05/1980. ----- GRAVAMEN ----- HIPOTECA, CONSTITUIDA POR VILLAMIZAR DE JIMENEZ MARIA, A FAVOR DE MARTINEZ RAMIREZ PEDRO PABLO Y SERRANO DE MARTINEZ MAGDALENA, SEGÚN ESCRITURA 1607 DEL 13/05/1980 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 21/05/1980. ----- Y CANCELADA, SEGÚN ESCRITURA 3133 DEL 24/09/1982 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 05/10/1982. ----- 3.- LOTE DE TERRENO CON MATRICULA N° 300-78338, POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL QUE HIZO A JORGE ENRIQUE DELGADO DUARTE, SEGÚN ESCRITURA 4341 DEL 29/12/2022 DE LA NOTARIA DECIMA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 19/01/2023. ----- DELGADO DUARTE JORGE ENRIQUE ADQUIRIO POR COMPRA QUE HIZO A SANTOS REY GUSTAVO, SEGÚN ESCRITURA 3536 DEL 25/11/1996 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 29/11/1996. ----- MUNICIPIO DE BUCARAMANGA EFECTUO VALORIZACION MUNICIPAL, PLAN VIAL BUCARAMANGA COMPETITIVA PARA EL MOJORAMIENTO DE LA MOVILIDAD. ESTA NOTACION SE INSCRIBIO EN LAS MATRICULAS LISTADAS EN EL OFICIO 480 DE 17/11/2015. ----- Y CANCELADA, SEGÚN OFICIO DEL 21/12/2020 DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE VALORIZACION DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 03/02/2021. ----- Y CANCELADA, SEGÚN OFICIO 0691 DEL 23/03/2022 DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE VALORIZACION DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 25/03/2022. ----- SANTOS REY GUSTAVO ADQUIRIO POR COMPRA QUE HIZO AL BANCO CALDAS S.A. ANTES, HOY BANCO NACIONAL DEL COMERCIO Y CORPORACION FINANCIERA SANTANDER S.A., SEGÚN ESCRITURA 6364 DEL 22/11/1994 DE LA NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 14/12/1994. ----- BANCO SALDA S.A. ADQUIRIO POR DACION EN PAGO QUE HIZO A INMUEBLES PEDROMAGDA LTDA, SEGÚN



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

Certificado generado con el Pin No: 2412022065104924213

Nro Matrícula: 300-473441

Página 4 TURNO: 2024-300-1-239353

Impreso el 2 de Diciembre de 2024 a las 10:39:26 PM

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

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

ESCRITURA 3440 DEL 11/08/1994 DE LA NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 16/08/1994. ---- INMUEBLES PEDROMAGDA LIMITADA ADQUIRIO POR APORTE QUE HIZO A MARTINEZ RAMIREZ PEDRO PABLO Y SERRANO DE MARTINEZ MAGDALENA, SEGÚN ESCRITURA 1437 DEL 20/11/1981 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 26/11/1981. ----- GRAVAMEN ----- HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA, CONSTITUIDA POR LA CORPORACION FINANCIERA DE SANTANDER S.A., A FAVOR DE INMUEBLES PEDROMAGDA LIMITADA, SEGÚN ESCRITURA 3142 DEL 03/12/1987 DE LA NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 04/12/1987. ----- MODIFICACION Y RATIFICACION ESC. 3142 DE 03/12/87, SEGÚN ESCRITURA 1107 DEL 14/03/1994 DE LA NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 19/04/1994. ---- INMUEBLES PEDROMAGDA LIMITADA EFECTUO INENAJENABILIDAD POR VALORIZACION, SEGÚN RESOLUCION 065 DEL 04/05/1988 DE LA VALORIZACION MUNICIPAL DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 17/08/1988. ----- Y CANCELADA, SEGÚN OFICIO 1560 DEL 15/04/1994 DE LA VALORIZACION DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 19/04/1994. ----- GRAVAMEN ----- HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA, CONSTITUIDA POR EL BANCO CALDAS, A FAVOR DE INMUEBLES PEDROMAGDA LIMITADA, SEGÚN ESCRITURA 1522 DEL 11/04/1994 DE LA NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 29/04/1994. ----- CANCELACION HIPOTECA ESC. 3142 DEL 03/12/87, MODIFICACION Y RATIFICACION ESC.1107 DEL 14/03/94, Y 1522 DEL 11/04/94, SEGÚN ESCRITURA 3440 DEL 11/08/1994 DE LA NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 16/08/1994. ---- MARTINEZ RAMIREZ PEDRO PABLO Y SERRANO DE MARTINEZ MAGDALENA ADQUIRIERON POR PERMUTA QUE HICIERON A LEON LIZCANO SAUL, SEGÚN ESCRITURA 733 DEL 12/03/1962 DE LA NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 30/04/1962. ----- GRAVAMEN ----- HIPOTECA, CONSTITUIDA POR EL BANCO CENTRAL HIPOTECARIO, A FAVOR DE MARTINEZ RAMIREZ PEDRO PABLO Y SERRANO DE MARTINEZ MAGDALENA, SEGÚN ESCRITURA 3039 DEL 29/08/1969 DE LA NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 06/09/1969. --- Y ANTICRESIS, SEGÚN ESCRITURA 3039 DEL 29/08/1969 DE LA NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 06/09/1969. ----- CANCELACION HIPOTECA Y ANTICRESIS, SEGÚN ESCRITURA 3731 DEL 15/10/1981 DE LA NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 16/10/1981. ----- GRAVAMEN ----- HIPOTECA ABIERTA, CONSTITUIDA POR LA CORPORACION FINANCIERA DEL TOLIMA S.A., A FAVOR DE MARTINEZ RAMIREZ PEDRO PABLO Y SERRANO DE MARTINEZ MAGDALENA, SEGÚN ESCRITURA 3337 DEL 16/10/1981 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 29/10/1981. Y CANCELADA, SEGÚN ESCRITURA 2244 DEL 17/07/1986 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 05/08/1986. ----- 4.- LOTE DE TERRENO CON MATRICULA N° 300-88878, POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL QUE HIZO A DELGADO DUARTE JORGE ENRIQUE, SEGÚN ESCRITURA 4341 DEL 29/12/2022 DE LA NOTARIA DECIMA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 19/01/2023. ---- DELGADO DUARTE JORGE ENRIQUE ADQUIRIO POR COMPRA QUE HIZO A TORRES & COMPAÑIA LIMITADA, SEGÚN ESCRITURA 2433 DEL 21/10/2005 DE LA NOTARIA DECIMA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 31/10/2005. ----- MUNICIPIO DE BUCARAMANGA EFECTUO VALORIZACION MUNICIPAL, PLAN VIAL BUCARAMANGA COMPETITIVA PARA EL MOJORAMIENTO DE LA MOVILIDAD. ESTA NOTACION SE INSCRIBIO EN LAS MATRICULAS LISTADAS EN EL OFICIO 480 DE 17/11/2015. ----- Y CANCELADA, SEGÚN OFICIO DEL 21/12/2020 DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE VALORIZACION DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 03/02/2021. ----- Y CANCELADA, SEGÚN OFICIO 0691 DEL 23/03/2022 DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE VALORIZACION DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 25/03/2022. ----- TORRES & COMPAÑIA LIMITADA ADQUIRIO POR APORTE QUE HIZO A TORRES TRILLOS CLODOVEO, SEGÚN ESCRITURA 2180 DEL 17/12/1976 DE LA NOTARIA CUARTA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 13/01/1977. ----- MEDIDA CAUTELAR ----- EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA, PROCESO ADELANTADO POR LA ADMINISTRACION DE IMPUESTOS NACIONALES DE BUCARAMANGA, SEGÚN OFICIO 000249 DEL 25/04/1989 DE LA



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

Certificado generado con el Pin No: 2412022065104924213

Nro Matrícula: 300-473441

Pagina 5 TURNO: 2024-300-1-239353

Impreso el 2 de Diciembre de 2024 a las 10:39:26 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

ADMINISTRACION DE IMPUESTOS DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 26/04/1989. ----- Y CANCELADA, SEGÚN RESOLUCION 000460 DEL
14/02/1992 DE LA ADMINISTRACION DE IMPUESTOS NACIONALES DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 11/03/1992. ----- TORRES TRILLOS
CLODOVEO ADQUIRIO POR COMPRA QUE HIZO A BLANCO DE YAÑEZ MARIA ISIDRA, BLANCO VDA. DE PAEZ ANA VICTORIA Y GALVIS O
GUERRERO BLANCO HECTOR JESUS, SEGÚN ESCRITURA 2767 DEL 07/12/1973 DE LA NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL
14/01/1974. ----- BLANCO DE YAÑEZ MARIA ISIDRA, BLANCO VDA. DE PAEZ ANA VICTORIA Y GALVIS O GUERRERO BLANCO HECTOR JESUS
ADQUIRIERON POR ADJUDICACION SUCESION QUE HICIERON A BLANCO V. DE GUERRERO GALVIS ESTHER, SEGÚN SENTENCIA 9999999999
DEL 23/08/1973 DEL JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 13/11/1973. ----- BLANCO V. DE GUERRERO
GALVIS ESTHER ADQUIRIO POR ADJUDICACION SUCESION QUE HIZO A BLANCO AURA MARIA, SEGÚN SENTENCIA 9999999999 DEL 16/02/1968
DEL JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 17/04/1968. ----- BLANCO AURA MARIA EFECTUO
PROTOCOLIZACION ANOTACION 03, SEGÚN ESCRITURA 2074 DEL 12/06/1968 DE LA NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL
22/06/1968. ----- BLANCO AURA MARIA ADQUIRIO POR COMPRA QUE HIZO A JIMENEZ BRAULIO, SEGÚN ESCRITURA 935 DEL 21/08/1941 DE LA
NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 03/09/1941. ----- ALVAREZ DE JIMENEZ MARIA EFECTUO RATIFICACION ANOTACION 01
QUE HIZO A BLANCO AURA MARIA, SEGÚN ESCRITURA 1330 DEL 24/11/1941 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL
18/12/1941. -----

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) KR 23 # 14 - 46 BR SAN FRANCISCO - CONJUNTO RESIDENCIAL VIVE MARDEL - PROPIEDAD HORIZONTAL. APARTAMENTO 2001

DETERMINACION DEL INMUEBLE: APARTAMENTO

DESTINACION ECONOMICA:

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

300 - 473301

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 19-01-2023 Radicación: 2023-300-6-959

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. NIT 860531315-3 COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO VIVE MARDEL NIT 820053812-3



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2412022065104924213

Nro Matrícula: 300-473441

Página 7 TURNO: 2024-300-1-239353

Impreso el 2 de Diciembre de 2024 a las 10:39:26 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: 2024-300-1-239353

FECHA: 02-12-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

EDGAR GUILLERMO RODRIGUEZ BORRAY
REGISTRADOR PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública



ARCHIVO: LRCAJA-1094245279

avalsign.com

TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1094245279
	Hash documento:	b8f0777ef1
	Fecha creación:	2024-12-09 11:46:43

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante: EDINSON RICARDO ESCOBAR GAFARO Documento: 1102365271 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 798887	
Puntos de autenticación: Correo electrónico: gafaroedinson@gmail.com Celular: 3046109294 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Perito 152.202.171.37 2024-12-09 08:50:00	

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>

