



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-1095920313-2

## RESUMEN EJECUTIVO

## ANTECEDENTES

CLIENTE	FABIO ALONSO LOZADA LEON
NIT / C.C CLIENTE	1095920313
DIRECCIÓN	CERTIFICADO DE NOMENCLATURA CALLE 36BN # 8 BIS - 26 CASA 6 MZ 3_UR CIUDADELA CAFE MADRID LT 34 MZ 3
SECTOR	Urbano
BARRIO	Estrato 2
CIUDAD	Ciudadela Café Madrid
DEPARTAMENTO	Bucaramanga
PROPOSITO	Santander
TIPO AVALUO	Modelo 8-14
VALUADOR	valor comercial
IDENTIFICACIÓN	ANA MARIA ESCOBAR GAFARO 63537208

FECHA VISITA	09/12/2024
FECHA INFORME	11/12/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	22 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	DELGADO FUENTES LUIS ENRIQUE			
NUM. ESCRITURA	1433 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	Sexta	FECHA 04/07/1019
CIUDAD ESCRITURA	Bucaramanga		DEPTO	Santander
CEDULA CATASTRAL	68001010902760006000			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Sin Información			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N/A			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2	

M. INMOB.	N°
300-283523	Casa

## OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto de avalúo es una Casa, ubicada en la Urbanización Ciudadela Café Madrid LT 34 MZ 3 de la ciudad de Bucaramanga, departamento de Santander.

El inmueble cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

## DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	2
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropia	1	BServ	0	Jardín	0
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 80,942,760

VALOR ASEGURABLE \$ COP 80,942,760

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

## Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. CERTIFICADO DE NOMENCLATURA CALLE 36BN # 8 BIS - 26 CASA 6 MZ 3, se recomienda sea protocolizado para actualizar el certificado e tradición.

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

## NOMBRES Y FIRMAS

ANA MARIA ESCOBAR GAFARO  
Perito Actuante  
C.C: 63537208 RAA: AVAL-63537208  
Firmada electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2024-12-11 09:16:00

Los Rosales Constructora Inmobiliaria  
S.A.S.  
Nombre de la firma

## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Residencial con actividad económica
Uso Compatible Según Norma	Comercio local y zonal, servicios generales y empresariales, dotacional,
Uso Condicionado Según Norma	Industrial
Uso Prohibido Según Norma	Industrial

Amenaza Riesgo Inundacion	No registra
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	No registra
Suelos De Proteccion	No aplica
Patrimonio	No aplica

Área Lote	45.27 M2	Frente	6.00 m
Forma	Rectangular	Fondo	9.00 m
Topografía	Continua	Rel. Fte./Fdo.	1/2

## NORMAS DE USO DE SUELO

Decreto / Acuerdo	Acuerdo 011 del 21 de mayo del 2014
Antejardín	Sin antejardin
Uso principal	Residencial con actividad económica
Altura permitida pisos	2 pisos
Aislamiento posterior	3.50
Indice de ocupación	0.80
Indice de construcción:	1.60
No. De Unidades:	1

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	45.27	AREA DE TERRENO	M2	
AREA CONSTRUIDA	M2	45.27	AREA CONSTRUIDA	M2	
			AVALUO	PESOS	
			CATASTRAL 2024		

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	45.27	AREA DE TERRENO	M2	45.27
AREA PISO 1	M2	45.27	AREA PISO 1	M2	45.27

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

## SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	400-500
Escolar	Bueno	300-400
Asistencial	Bueno	300-400
Estandacionamientos	Bueno	100-200
Areas verdes	Bueno	300-400
Zonas recreativas	Bueno	mas de 500

Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI
Sardineles	SI
Vias Pavimentadas	SI
Transporte Público	Bueno
Sector	Predio
Acueducto	SI
Alcantarillado	SI
Energía Eléctrica	SI
Gas Natural	SI

Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Si

Arborización: SI

Impacto Ambiental

Aire: Basura: NO NO

Ruido: NO

Cond.seguridad: NO

Aguas servidas: NO

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	1
Nº de Sótanos	
Vida Util	70 años
Vida Remanente	48
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CERTIFICADO DE NOMENCLATURA CALLE 36BN # 8 BIS - 26 CASA 6 MZ 3__UR CIUDADELA CAFE MADRID LT 34 MZ 3

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja metalica
Fachada	Enchapes o fachaletas
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2002

## Comentarios de estructura

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

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.

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

## **CUADRO DE VALORACIÓN**

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Casa	45.27	M2	\$588,000.00	32.89%	\$26,618,760.00
Area Construida	construcción	45.27	M2	\$1,200,000.00	67.11%	\$54,324,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$80,942,760</b>

## Valor en letras

Ochenta millones novecientos cuarenta y dos mil setecientos sesenta Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL \$80,942,760**

## OFERTA Y DEMANDA

**Tiempo esperado de comercialización (Meses):**

### **Perspectivas de valoración:**

## Comportamiento Oferta y Demanda:

#### Actualidad edificadora:

SALVEDADES

**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 no cuenta con garaje privado

**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.

**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

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

#### **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	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	MISMO BARRIO	\$85,000,000	0.97	\$82,450,000	607-6352877	38.5	60.00	\$1,000,000	\$60,000,000
2	MISMO SECTOR	\$88,000,000	0.97	\$85,360,000	317-5523082	30	64.00	\$1,050,000	\$67,200,000
3	MISMO SECTOR	\$81,000,000	0.97	\$78,570,000	318-3517839	35	60.00	\$950,000	\$57,000,000
4	MISMO SECTOR	\$158,000,000	0.97	\$153,260,000	601-7868754	50.00	126.00	\$1,000,000	\$126,000,000
<b>Del inmueble</b>						<b>45.27</b>	<b>45.27</b>		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$22,450,000	\$583,117	1.0	1.0	1.00	\$583,117
2	\$18,160,000	\$605,333	1.0	1.0	1.00	\$605,333
3	\$21,570,000	\$616,286	1.0	1.0	1.00	\$616,286
4	\$27,260,000	\$545,200	1.0	1.0	1.00	\$545,200
					PROMEDIO	\$587,483.98
					DESV. STANDAR	\$31,385.48
					COEF. VARIACION	5.34%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$588,000.00	AREA	45.27	TOTAL	\$26,618,760.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,200,000.00	AREA	45.27	TOTAL	\$54,324,000.00
VALOR TOTAL		\$80,942,760.00				

**Observaciones:**
**Enlaces:**

1.-[https://viviendo.la/inmuebles/casa-en-venta-en-bucaramanga/1196732utm\\_source=iffull-connect&utm\\_medium=referrer](https://viviendo.la/inmuebles/casa-en-venta-en-bucaramanga/1196732utm_source=iffull-connect&utm_medium=referrer)

2.-<https://www.fincaiz.com.co/casa-en-venta/191218866>

3.-<https://www.fincaiz.com.co/casa-en-venta-bucaramanga/7789102>

4.-[https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-7434-6cd4f9c3b37c-ad66-1922ae8-baf8?page=1&pos=4&t\\_sec=1&t\\_pyid=d70d2fa8-4dd4-9f72-780c3b2de110](https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-7434-6cd4f9c3b37c-ad66-1922ae8-baf8?page=1&pos=4&t_sec=1&t_pyid=d70d2fa8-4dd4-9f72-780c3b2de110)

**UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO****DIRECCIÓN:**

CERTIFICADO DE NOMENCLATURA CALLE 36BN # 8 BIS - 26  
CASA 6 MZ 3\_UR CIUDADELA CAFE MADRID LT 34 MZ 3 |  
Ciudadela Café Madrid | Bucaramanga | Santander

**COORDENADAS (DD)**

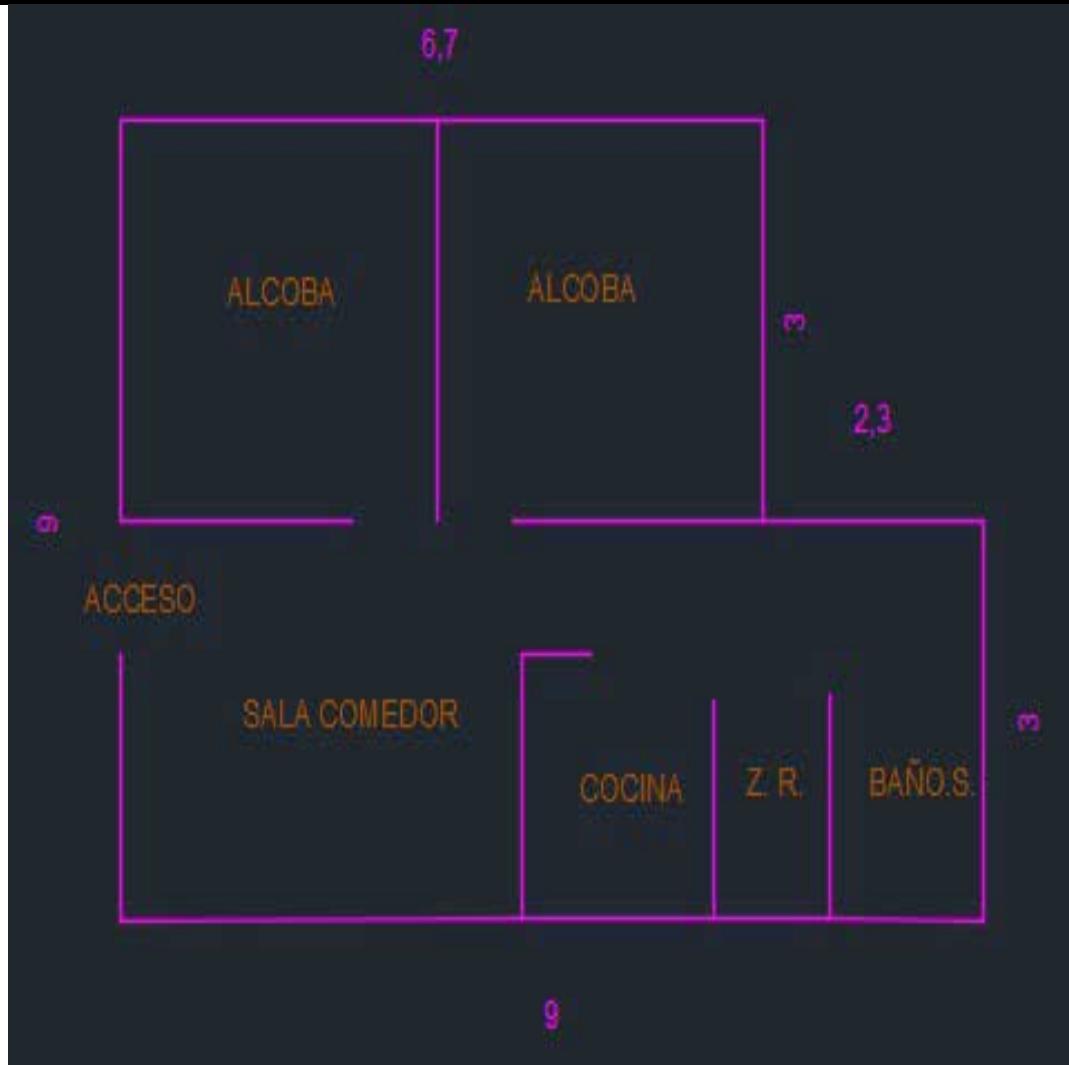
**Latitud:** 7.163764452186683

**Longitud:** -73.14103999768074

**COORDENADAS (DMS)**

**Latitud:** 7° 9' 49.5498''

**Longitud:** 73° 8' 27.744''

**PLANO DE DISTRIBUCIÓN**

# FOTOS General

## Foto Selfie



### Vía frente al inmueble



## Entorno



Contador de Energia



## Contador de Agua



Contador de Gas



## Fachada del Inmueble



## Nomenclatura



## FOTOS General

Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Habitación 1



Habitación 1



Habitación 2



## FOTOS General

Habitación 2



Baño Social 1



# CRUCE CARTOGRÁFICO

## Consulta Catastral y/o Predial

FICHA PREDIAL N° 2384025 - NORMAL ?

Nro ficha - 2384025

<span style="color: green;">i</span> INFORMACIÓN GENERAL																																															
<b>INFORMACIÓN DEL PREDIO</b> <table border="0" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 25%;">Municipio:</td> <td>[001] - BUCARAMANGA</td> <td style="width: 25%;">Zona:</td> <td>URBANO</td> </tr> <tr> <td>Corregimiento:</td> <td>Casco Urbano</td> <td>Sector:</td> <td>[009] - SECTOR 9</td> </tr> <tr> <td>Manzana/Vereda:</td> <td>MNZ-0276</td> <td>Predio:</td> <td>00006</td> </tr> <tr> <td>Característica:</td> <td>IGAC 8</td> <td>Informalidad:</td> <td>No</td> </tr> <tr> <td>Tipo predio:</td> <td>No disponible</td> <td>Estrato:</td> <td>No disponible</td> </tr> <tr> <td>Destino:</td> <td>HABITACIONAL</td> <td colspan="2" style="text-align: right; padding-right: 10px;"> <a href="#" style="color: green;">Ver Predio: <span style="color: green;">?</span></a> </td> </tr> <tr> <td>Cédula catastral:</td> <td>0011001009027600006000000000</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>Número Predial Anterior:</td> <td>68001010902760006000</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>NPN:</td> <td>680010109000002760006000000000</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>Código Homologado:</td> <td>BT000190NTC</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>Nupre:</td> <td>No disponible</td> <td colspan="2"></td> </tr> </table>				Municipio:	[001] - BUCARAMANGA	Zona:	URBANO	Corregimiento:	Casco Urbano	Sector:	[009] - SECTOR 9	Manzana/Vereda:	MNZ-0276	Predio:	00006	Característica:	IGAC 8	Informalidad:	No	Tipo predio:	No disponible	Estrato:	No disponible	Destino:	HABITACIONAL	<a href="#" style="color: green;">Ver Predio: <span style="color: green;">?</span></a>		Cédula catastral:	0011001009027600006000000000			Número Predial Anterior:	68001010902760006000			NPN:	680010109000002760006000000000			Código Homologado:	BT000190NTC			Nupre:	No disponible		
Municipio:	[001] - BUCARAMANGA	Zona:	URBANO																																												
Corregimiento:	Casco Urbano	Sector:	[009] - SECTOR 9																																												
Manzana/Vereda:	MNZ-0276	Predio:	00006																																												
Característica:	IGAC 8	Informalidad:	No																																												
Tipo predio:	No disponible	Estrato:	No disponible																																												
Destino:	HABITACIONAL	<a href="#" style="color: green;">Ver Predio: <span style="color: green;">?</span></a>																																													
Cédula catastral:	0011001009027600006000000000																																														
Número Predial Anterior:	68001010902760006000																																														
NPN:	680010109000002760006000000000																																														
Código Homologado:	BT000190NTC																																														
Nupre:	No disponible																																														
<span style="color: green;">d</span> DIRECCIONES DEL PREDIO <table border="0" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 25%;">Principal</td> <td style="width: 25%;">Tipo</td> <td style="width: 50%;">Dirección</td> </tr> <tr> <td>Si</td> <td>Real</td> <td>C 368N 88IS 26 CS 6 MZ 3 UR CIUDAD</td> </tr> </table>				Principal	Tipo	Dirección	Si	Real	C 368N 88IS 26 CS 6 MZ 3 UR CIUDAD																																						
Principal	Tipo	Dirección																																													
Si	Real	C 368N 88IS 26 CS 6 MZ 3 UR CIUDAD																																													
<span style="color: green;">y</span> INFORMACIÓN DE ÁREAS																																															
Áreas Alfanuméricas <table border="0" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 25%;">Área Total Lote:</td> <td>45 m<sup>2</sup></td> <td style="width: 25%;">Área Construida Privada:</td> <td>45 m<sup>2</sup></td> </tr> </table>				Área Total Lote:	45 m <sup>2</sup>	Área Construida Privada:	45 m <sup>2</sup>																																								
Área Total Lote:	45 m <sup>2</sup>	Área Construida Privada:	45 m <sup>2</sup>																																												
<span style="color: green;">\$</span> INFORMACIÓN DEL ASPECTO ECONÓMICO																																															
<span style="color: green;">h</span> INFORMACIÓN DE CONSTRUCCIONES Y MEJORAS																																															

## 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 valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no 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-1095920313-2**



PIN de Validación: aea80a8f



<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 evaluador 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



PIN de Validación: aea80a8f

## 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 Edificaciones 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: aea80a8f

## 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: aea80a8f

Fecha de inscripción  
**20 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  
**20 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### 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](mailto: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: aea80a8f



#### PIN DE VALIDACIÓN

**aea80a8f**

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.

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

Alexandra Suarez  
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-1095920313-2 M.I.: 300-283523



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2411144907103904035

Nro Matrícula: 300-283523

Página 1 TURNO: 2024-300-1-226852

Impreso el 14 de Noviembre de 2024 a las 03:40:17 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: 17-10-2002 RADICACIÓN: 2002-41383 CON: ESCRITURA DE: 15-10-2002

CODIGO CATASTRAL: 68001010902760006000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

#### DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 1395 de fecha 24-07-2002 en NOTARIA 6 de BUCARAMANGA LOTE CON CASA con area de 45.27 MTS2 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

#### AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 45 CENTIMETROS CUADRADOS: 2700

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS:  
CUADRADOS0

COEFICIENTE : %

#### COMPLEMENTACION:

MUNICIPIO DE BUCARAMANGA ADQUIRIO, EN MAYOR EXTENSION, POR COMPRA A EMPRESA COLOMBIANA DE VIAS FERREAS. FERROVIAS, MEDIANTE ESCRITURA 5633 DE 17-12-93, NOTARIA 4.DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 22-12-93. POR ESC. 2389 DE 06-07-95 NOT. 2 BGA, REGISTRADA EL 19-07-1995, MUNICIPIO DE BUCARAMANGA EFECTUO DESENGLOBE, POR LA MISMA ESCRITURA, EL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA CONSTITUYO SERVIDUMBRE DE TRANSITO ACTIVA. EMPRESA COLOMBIANA DE VIAS FERREAS -FERROVIAS ADQUIRIO POR COMPRA A LA NACION, MEDIANTE ESCRITURA 1401 DE 30-12-91 DE LA NOTARIA 46 DE SANTA FE DE BOGOTA, REGISTRADA EL 24-03-93. MEDIANTE ESCRITURA 4531 DE 26-08-93, NOTARIA 2.DE SANTAFE DE BOGOTA, REGISTRADA EL 23-09-93. EMPRESA COLOMBIANA DE VIAS FERRERAS.FERROVIAS, EFECTUO ENGLOBE. ACLARADO MEDIANTE ESCRITURA 5430 DE 11-10-93, NOTARIA DE SANTAFE DE BOGOTA, REGISTRADA EL 21-10-93. - LA NACION ADQUIRIO POR CESION QUE LE HIZO CONSEJO ADMINISTRATIVO DE LOS FERROCARRILES NACIONES HOY "FERROCARRILES NACIONALES DE COLOMBIA" EN LIQUIDACION, MEDIANTE ESCRITURA 1401 DE 30-12-91 DE LA NOTARIA 46 DE BOGOTA, CUYO REGISTRO YA SE MENCIONO.- MEDIANTE ESCRITURA 00268 DE 02-03-93 DE LA NOTARIA 46 DE BOGOTA, EMPRESA COLOMBIANA DE VIAS FERREAS -FERROVIAS ACLARO LA ESCRITURA 1401 DE 30-12-91 DE LA NOTARIA 46 DE SANTA FE DE BOGOTA.- FERROCARRILES NACIONALES DE COLOMBIA (EN LIQUIDACION) ADQUIRIO ESOS LOTES ASI: UN LOTE, POR COMPRA QUE FERROCARRIL CENTRAL DEL NORTE, HIZO A MORENO FIDELGINO Y ARDILA GERMAN, MEDIANTE ESCRITURA 1705 DE 02-10-44 DE LA NOTARIA 4. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 18-10-44.- OTRO LOTE, POR COMPRA A CONSEJO ADMINISTRATIVO DE LOS FERROCARRILES NACIONALES PARA LA NACION HIZO A PATIO ADRIANO Y ARDILA DE PATIO ANA ROSA, MEDIANTE ESCRITURA 163 DE 06-02-41 DE LA NOTARIA 1. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 11-03-41.- OTRO LOTE, POR COMPRA QUE CONSEJO ADMINISTRATIVO DE LOS FERROCARRILES NACIONALES NACION ADQUIRIO POR COMPRA A URIBE V. DE GONZALEZ MARIA, GONZALEZ URIBE ENRIQUE, GONZALEZ URIBE CESAR, REYES DE GONZALEZ AMELIA, GONZALEZ URIBE DAVID Y ROSA TILIA DE GONZALEZ, MEDIANTE ESCRITURA 412 DE 24-03-41 DE LA NOTARIA 1. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 15-04-41.- OTRO LOTE, POR COMPRA QUE CONSEJO ADMINISTRATIVO DE LOS FERROCARRILES NACIONALES PARA LA NACION HIZO A ALARCON V. DA NOVA FELISA, NOVA FRANCISCO, MARIA DEL CARMEN, PEDRO EMILIO, JOSE ARTURO, FONRODONA SUAREZ JOSE JOAQUIN Y PUYANA DE FONRODONA LETICIA, MEDIANTE ESCRITURA 86 DE 16-01-40 DE LA NOTARIA 1. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 08-03-40.- OTRO LOTE, POR COMPRA QUE CONSEJO ADMINISTRATIVO DE LOS FERROCARRILES NACIONALES PARA LA NACION HIZO A VALDIVIESO O. CRISANTO Y SERRANO DE VALDIVIESO DOMINGA, MEDIANTE ESCRITURA 272 DE 24-02-40 DE LA NOTARIA 1. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 11-03-40.- OTRO LOTE, POR COMPRA QUE FERROCARRILES NACIONALES DE COLOMBIA, HIZO A MENESES MORENO ARTURO Y FLOREZ RUIZ RODOLFO, MEDIANTE ESCRITURA 3562 DE 08-11-67 DE LA NOTARIA 2. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 15-1-67.- OTRO LOTE, POR COMPRA QUE CONSEJO ADMINISTRATIVO DE LOS FERROCARRILES NACIONALES HIZO A CAMARGO ANTONIO Y ANGULO DE CAMARGO MARIA, MEDIANTE ESCRITURA 1190 DE 11-09-40 DE LA NOTARIA 1. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 21-09-40.- OTRO LOTE, POR COMPRA QUE CONSEJO ADMINISTRATIVO DE LOS FERROCARRILES NACIONALES HIZO A PEREZ M. ABRAHAM, MEDIANTE ESCRITURA 1191 DE 11-09-40 DE LA NOTARIA 1. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 23-09-40.- OTRO LOTE, POR COMPRA QUE CONSEJO ADMINISTRATIVO DE LOS FERROCARRILES NACIONALES HIZO A BENITEZ AYALA ANTONIO, MEDIANTE ESCRITURA 1226 DE 17-09-40 DE LA NOTARIA 1. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 26-09-40.-



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

**Certificado generado con el Pin No: 2411144907103904035**

**Nro Matrícula: 300-283523**

Página 2 TURNO: 2024-300-1-226852

Impreso el 14 de Noviembre de 2024 a las 03:40:17 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

OTRO LOTE, POR COMPRA QUE CONSEJO ADMINISTRATIVO DE LOS FERROCARRILES NACIONALES HIZO EN UN GLOBO MAYOR, A BOADA LEOBIGILDO, BOHADA MARIA TERESA Y MARTINEZ VILLALBA VICTOR, MEDIANTE ESCRITURA 1054 DE 28-06-39 NOTARIA 1. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 10 DE JULIO DEL MISMO A\O.- POR ESCRITURA 3531 DE 10-07-73 DE LA NOTARIA 2. DE BOGOTA, REGISTRADA EL 28-08-DEL MISMO A\O, ESSO COLOMBIANA S.A. VENDIO MEJoras A FERROCARRILES NACIONALES DE COLOMBIA.- POR RESOLUCION 030 DE 09-12-69 DE VALORIZACION, ESE LOTE QUEDO GRAVADO CON EL IMPUESTO DE VALORIZACION.- CANCELADA POR OFICIO 816 DE 29-12-92, DE LA SECRETARIA DE OBRAS PUBLICAS DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 30-12-92.- OTRO LOTE, POR COMPRA EN UN GLOBO MAYOR, QUE CONSEJO ADMINISTRATIVO DE LOS FERROCARRILES NACIONALES, HIZO VESGA BLANCO FILOMENA Y VESGA BLANCO ANA DOLORES, ESCRITURA 1741 DE 24-11-38 NOTARIA 1. DE B/MANGA, REGISTRADA EL 01-12-38.- SOBRE ESE LOTE SE ENCUENTRAN LAS SIGUIENTES MEJoras: TESTIMONIO DE FECHA 14-11-82 DEL JUZGADO 5. CIVIL DEL CTO. DE B/MANGA, REGISTRADO EL 20-06-83.- TESTIMONIO DE FECHA 14-11-82 DEL JUZGADO 5. CIVIL DEL CTO. DE B/MANGA, REGISTRADO EL 03-08-83.- TESTIMONIO DE 19-01-82 DEL JUZGADO 5. CIVIL DEL CTO. DE B/MANGA, REGISTRADO EL 03-08-83.- TESTIMONIO DE 08-02-82 JUZGADO 2. CIVIL DEL CTO. REGISTRADO EL 26-08- DEL A\O SIGUIENTE.- TESTIMONIO DE 18-05-83 DEL JUZGADO 1. CIVIL MPAL. DE B/MANGA, REGISTRADO EL 03-11-DEL MISMO A\O.- POR ESCRITURA 538 DE 17-02-84 NOTARIA 2. DE B/MANG, REGISTRADA EL 28-02-84, RIATIGUI ADARME RAMON VENDIO MEJoras A PRADA LOPEZ SIXTO FIDEL. POR ESCRITURA 159 DE 24-01-89 NOTARIA 7. DE B/MANGA, REGISTRADA EL 24-02-DEL MISMO A\O, SE EFECTUO LA ADJUDICACION DE LA LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL, CONSISTENTE EN UNAS MEJoras: DE: PRADA LOPEZ SIXTO FIDEL Y RIATIGUI DE PRADA AZUCENA Y ADJUDICADAS A PRADA LOPEZ SIXTO FIDEL.- Y EL ULTIMO LOTE, FUE ADQUIRIDO POR FERROCARRILES NACIONALES DE COLOMBIA, POR COMPRA EN UN GLOBO MAYOR, A ABRIL ESTEVEZ JAIRO, LUIS ENRIQUE, HERNANDO, Y ALVARO, MEDIANTE ESCRITURA 4606 DE 14-10-70 DE LA NOTARIA 2. DE BOGOTA, REGISTRADA EL 11-08-71.- SOBRE ESTE GLOBO DE TERRENO, SE ENCUENTRAN LAS SIGUIENTES DELCARACIONES DE CONSTRUCCION: A FAVOR DE BUENAHORA ISIDRO, MEDIANTE TESTIMONIO DE 16-07-82 DEL JUZ. 3. CIVIL DEL CTO. DE B/MANGA, REGISTRADO EL 31-01-93.- NI\O ORTIZ LUIS FELIPE, TESTIMONIO DE 14-07-82 JUZ. 3. CIVIL DEL CTO. DE B/MANGA, REGISTRADO EL 31-01-83.- NEIRA VILLAMIZAR ERNESTO, TESTIMONIO DE 31-11-82 JUZG. 3. CIVIL DEL CTO. DE B/MANGA, REGISTRADO EL 31-01-83.- RAMIREZ CARREO LUIS EDUARDO, TESTIMONIO DE FECHA 22-07-82 JUZG. 3. CIVIL DEL CTO. DE B/MANGA, REGISTRADO EL 31-01-83.- GOMEZ DE NI\O ROSALBINA, TESTIMONIO DE FECHA 28-07-82 JUZ. 3. CIVIL DEL CTO. DE B/MANGA, REGISTRADO EL 11-02-83.- GIL DURAN DANIEL TESTIMONIO DE 30-08-82 JUZG. 3. CIVIL DEL CTO. DE B/MANGA, REGISTRADO EL 07-03-83.- PRADA LOPEZ SIXTO FIDEL, TESTIMONIO DE 12-03-83 JUZG, 1. CIVIL DEL CTO. DE B/MANGA, REGISTRADO EL 17-03-83.- MARQUEZ GALLARDO PEDRO ANTONIO, TESTIMONIO DE 18-03-83 JUZG. 3. CIVIL DEL CTO. DE B/MANGA, REGISTRADO EL 05-07-83.- LEGUIZAMON ARANDIA FLORENTINO, DE 06-08-82 JUZG. 1. CIVIL MPAL DE B/MANGA, REGISTRADO EL 11-08-83. MEJIA JORGE, DE 16-07-83 JUZG. 3. CIVIL DEL CTO. DEL CTO. DE B/MANGA, REGISTRADO EL 10-08-83. NU\EZ PEREZ MERY, DE 19-08-83 JUZG. 25-08-83. BLANCO DE SANCHEZ HERMELINDA, DE 20-08-83 JUZ. 4. CIVIL DEL CTO. DE B/MANGA, REGISTRADO EL 05-09-83. RODRIGUEZ RODRIGUEZ ISIDRO, DE 10-09-83 JUZG. 3. CIVIL DEL CTO. DE B/MANGA, REGISTRADO EL 15-09-83. CARREO SIERRA OLIMACO DE 14-02-83 JUZG. 4. CIVIL DEL CTO. DE B/MANGA, REGISTRADO EL 04-10-83.- SILVA CARVAJAL ALVARO, DE 04-05-83 JUZG. 1. CIVL DE B/MANGA, REGISTRADO EL 17-10-83.- CAICEDO DE RANGEL CARMEN URBANA, DE 20-09-83 JUZG. 5. CIVIL DEL CTO. DE B/MANGA, REGISTRADO EL 25-1-83.- PARDO DE SUAREZ ROSALBA. DE 01-10-83 JUZG. 4. CIVIL DEL CTO. DE B/MANGA, REGISTRADO EL 25-10-83.- GELVEZ DOLLY GRACIELA, DE 2-2-10-83 JUZG.



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

Certificado generado con el Pin No: 2411144907103904035

**Nro Matrícula: 300-283523**

Pagina 3 TURNO: 2024-300-1-226852

Impreso el 14 de Noviembre de 2024 a las 03:40:17 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

4. CIVIL DEL CTO. DE B/MANGA, REGISTRADO EL 04-11-83.- PITA MORENO MARCO ANTONIO DE 04-05-83 JUZG. 3. CIVIL DEL CTO. DE B/MANGA, REGISTRADO EL 14-11-83.- LELA HERNANDO DE 22-10-83 JUZG. 5. CIVIL DEL CTO. DE B/MANGA, REGISTRADO EL 17-11-83. A RODRIGUEZ V. DE HERNANDEZ MARIA OMAIRA DE 20-08-83 JUZG. 5. CIVIL DEL CTO. DE B/MANGA, REGISTRADO EL 23-11-83. GOMEZ ARTURO DE 30-07-82 JUZG. 3. CIVIL DEL CTO. DE B/MANGA, REGISTRADO EL 23-11-83. MEZA ROMERO CIRO ANTONIO DE 19-08-83 JUZG. 5. CIVIL DEL CTO. DE B/MANGA, REGISTRADO EL 23-11-83. HERNANDEZ NORIEAGA ARTURO DE 02-09-83 JUZG. 1. CIVIL DEL CTO. DE B/MANGA, REGISTRADO EL 23-11-83. AFANADOR DE VARGAS ORLINDA, DE 19-11-83 JUZG. 5. CIVIL DEL CTO. DE B/MANGA, REGISTRADO EL 14-12-83. BAEZ APARICIO ANTONIO DE JESUS, DE 02-12-83 JUZG. 5. CIVIL DEL CTO. DE B/MANGA, REGISTRADO EL 19-12-83. A RINCON RINCON ISOLINA DE 02-11-83 JUZG. 2. CIVIL DEL CTO. DE B/MANGA, REGISTRADO EL 19-12-83. ROJAS MOJICA LUIS BELTRAN, DE 21-11-83 JUZG. 3. CIVIL DEL CTO. DE B/MANGA, REGISTRADO EL 19-12-83. ZUIGA MOREMO ROSA DE 16-10-82 JUZG. 4. CIVIL DEL CTO. DE B/MANGA, REGISTRADO EL 15-12-83. VARGAS OREJUELA GRACIELA, 09-06-84 JUZG. 4. CIVIL DEL CTO. DE BUCARAMANGA, REGISTRADO EL 12-06-84.- POR ESCRITURA 2355 DE 03-07-84 NOTARIA 4. DE B/MANGA, REGISTRADA EL 09-07-94, GIL DURAN DANIEL VENDIO LA MEJORA A AMADO ARIZA MARIA OLIMPIA. BALLESTEROS FLORENTINO, MEDIANTE TESTIMONIO DE 12-02-83 JUZG. 3. CIVIL DEL CTO. DE B/MANGA, REGISTRADO EL 24-09-84. POR ESCRITURA 2003 DE 04-07-85, NIÑO ORTIZ LUIS FELIPE VENDIO SU MEJORA A MARTINEZ HIGUERA TIRSO BERNARDO Y MANUEL. MEDIANTE OFICIO 2373 DE 25-11-85 DEL JUZ. 2. CIVIL DEL CTO. DE BUCARAMANGA, REGISTRADO EL 23-01-86, QUEDO INSCRITO EL EMBARGO EN PROCESO DE SEPARACION DE BIENES, PROPUESTO POR SUAREZ DE BALLESTROS LUZ HELENA CONTRA LA MEJORA DE BALLESTROS PRADA FLORENTINO, CANCELADO POR OFICIO 916 DE 12-04-88 JUZG. 2. CIVIL DEL CTO. DE B/MANGA, REGISTRADO EL 14-04-88. POR SENTENCIA DE 17-03-88 DEL JUZG. 2. CIVIL DEL CTO. DE B/MANGA, REGISTRADA EL 14-04-88, SE EFECTUO LA LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL DE SUAREZ DE BALLESTROS LUZ HELENA Y BALLESTROS PRADA FLORENTINO Y SE LE ADJUDICO LA MEJORA A SUAREZ DE BALLESTROS LUZ HELENA. POR ESCRITURA 669 DE 14-05-86 DE LA NOTARIA 6. DE B/MANGA, REGISTRADA EL 21-05-86, NUÑEZ JEREZ DE APONIE MERY VENDIO SU MEJORA A MARTINEZ VARGAS CIPRIANO.- POR ESCRITURA 1965 DE 21-05-87 DE LA NOTARIA 2. DE B/GA, REGISTRADA ELY 29-05-87, PRADA LOPEZ SICTO FIDEL VENDIO SU MEJORA A REYES LUIS ARTURO Y MONTANO CARVAJAL ESTHER JULIA. MEDIANTE TESTIMONIO DE 23-11-88 DEL JUZ. 2. CIVIL DEL CTO. DE B/MANGA, REGISTRADO EL 15-12-88, JAIMES GONZALEZ EVA, EFECTUO DECLARACION DE CONSTRUCCION.- POR ESCRITURA 126 DE 18-01-89 NOTARIA 4. DE B/MANGA, REGISTRADA EL 23-01-89, JAIMES GONZALEZ EVA VENDIO SU MEJORA A CARDENAS REYES NELSON. POR ESCRITURA 1399 DE 05-04-89 NOT. 3. DE B/MANGA, REGISTRADA EL 13-04-89, GELVEZ DOLLY GRACIELA VENDI

## DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

1) UR CIUDADELA CAFE MADRID LT 34 MZ 3

## DETERMINACION DEL INMUEBLE:

## DESTINACION ECONOMICA

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

300-327200

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 15-10-2002 Radicación: 2002-300-6-41383



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2411144907103904035**

**Nro Matrícula: 300-283523**

Página 4 TURNO: 2024-300-1-226852

Impreso el 14 de Noviembre de 2024 a las 03:40:17 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

Doc: ESCRITURA 1395 DEL 24-07-2002 NOTARIA 6 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$13,650,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL SUBSIDIADA INURBE RESOLUCION 768 DE 28-12-2001

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

DE: MUNICIPIO DE BUCARAMANGA

A: ALVARADO FIGUEROA MARISELDA

CC# 37555183 X

A: OSMA FLOREZ NORBERTO

CC# 5725033 X

**ANOTACION: Nro 002 Fecha: 15-10-2002 Radicación: 2002-300-6-41383**

Doc: ESCRITURA 1395 DEL 24-07-2002 NOTARIA 6 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

A: A SU FAVOR, DE SU COMPAIERA Y SUS HIJOS NELSON YESID, LUIS HUMBERTO Y EDINSON ARMANDO OSMA ALVARADO Y JHON FREDDY

ALVARADO FIGUEROA, ASI COMO DE LOS QUE LLE GAREN A TENER

**ANOTACION: Nro 003 Fecha: 15-10-2002 Radicación: 2002-300-6-41383**

Doc: ESCRITURA 1395 DEL 24-07-2002 NOTARIA 6 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 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: ALVARADO FIGUEROA MARISELDA

CC# 37555183 X

DE: OSMA FLOREZ NORBERTO

CC# 5725033 X

A: INSTITUTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA INVISBU

**ANOTACION: Nro 004 Fecha: 27-03-2012 Radicación: 2012-300-6-12360**

Doc: ESCRITURA 574 DEL 23-03-2012 NOTARIA SEXTA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA. ESCRITURA N° 1395 DE 24/07/2002.

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

DE: INSTITUTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA -INVISBU

A: ALVARADO FIGUEROA MARISELDA

CC# 37555183

A: OSMA FLOREZ NORBERTO

CC# 5725033

**ANOTACION: Nro 005 Fecha: 11-07-2019 Radicación: 2019-300-6-25911**





## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2411144907103904035**

**Nro Matrícula: 300-283523**

Página 6 TURNO: 2024-300-1-226852

Impreso el 14 de Noviembre de 2024 a las 03:40:17 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: 2024-300-1-226852      FECHA: 14-11-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA DNP

  
GERARDO BUENO GOMEZ  
REGISTRADORA PRINCIPAL (E)

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



## CURADORA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA

Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez

24-0564NM

2057

El suscrito CURADOR URBANO No. 2 DE BUCARAMANGA, en uso de sus facultades y de acuerdo con la solicitud elevada, concede:

### CERTIFICACION DE NOMENCLATURA

*Propietario/Solicitante:* LUIS ENRIQUE DELGADO FUENTES

*Nº predial:* 68001-01-09-0276-0006-000

*Barrio/Urbanización:* CAFE MADRID

*Nomenclatura:* CALLE 36BN # 8BIS - 26  
CASA 6 MANZANA 3

#### ACCESO A VIVIENDA

De acuerdo con el certificado de libertad y tradición N.º 300-283523

*Destino:* Servicios Públicos y Notariales

\*\* El presente Boletín de Nomenclatura, NO CERTIFICA PROPIEDAD sobre el predio y/o inmueble en mención \*\*

Se expide en Bucaramanga martes, 17 de diciembre de 2024

Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez  
CURADORA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA  
Curador Urbano No. 2 de Bucaramanga  
Méjico Moreno

24-564NM

Calle 36 No. 23 - 69 - Tel. (607) 635 2808 - (607) 635 2809 - Cel: 315 234 9673 - Bucaramanga - Col.  
E-mail: curaduriaurbana2bga@gmail.com - contacto@curaduria2bucaramanga.co

[www.curaduria2bucaramanga.co](http://www.curaduria2bucaramanga.co)



ARCHIVO: LRCAJA-1095920313

avalsign.com

### TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	<b>Estado:</b>	Firmado
	<b>Documento:</b>	LRCAJA-1095920313
	<b>Hash documento:</b>	fd9e0ca945
	<b>Fecha creación:</b>	2024-12-11 15:20:18

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  ANA MARIA ESCOBAR GAFARO Documento: 63537208 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 521956	
<b>Puntos de autenticación:</b> Correo electrónico: anamariae477@gmail.com Celular: 3102657201 <b>Nivel de seguridad:</b> Validado por código único enviado por correo y MSM <b>IP registrada de:</b> Perito 190.251.162.120   2024-12-11 09:16:00	

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>

