



QR validez del avalúo



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



|                         |   |                        |            |
|-------------------------|---|------------------------|------------|
| <b>Fecha del avalúo</b> |   | <b>Fecha de visita</b> | 09/12/2024 |
| <b>Dirigido a</b>       | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía   |                        |            |
| <b>Dirección</b>        | KR 17 A # 56 - 60 URB TORRE VERANDA PROPIEDAD HORIZONTAL ETAPA I TORRE 3 APTO 1302   GR # 8 COMUN EXCLUSIVO |                        |            |
| <b>Barrio</b>           | Palenque  |                        |            |
| <b>Ciudad</b>           | Girón   |                        |            |
| <b>Departamento</b>     | Santander   |                        |            |
| <b>Propietario</b>      | VISION AHORA S.A.S. EN LIQUIDACION  |                        |            |

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



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**

Bogotá D.C.,

Señor(es):

**Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía**

Avalúo solicitado por: SERGIO ALBEIRO MORALES SILVA

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **VISION AHORA S.A.S. EN LIQUIDACION** ubicado en la KR 17 A # 56 - 60 URB TORRE VERANDA PROPIEDAD HORIZONTAL ETAPA I TORRE 3 APTO 1302 | GR # 8 COMUN EXCLUSIVO Palenque, de la ciudad de Girón.

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

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$182,079,785.84 pesos m/cte (Ciento ochenta y dos millones setenta y nueve mil setecientos ochenta y cinco).

Atentamente,

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

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

VALOR COMERCIAL

| Tipo de Área       | Descripción      | Área  | Unidad | Valor unitario | %      | Valor total      |
|--------------------|------------------|-------|--------|----------------|--------|------------------|
| Area Privada       | Apartamento 1302 | 56.72 | M2     | \$3,196,047.00 | 99.56% | \$181,279,785.84 |
| Area Privada Libre |                  | 1.60  | M2     | \$500,000.00   | 0.44%  | \$800,000.00     |
| TOTALES            |                  |       |        |                | 100%   | \$182,079,785    |

Valor en letras  
Ciento ochenta y dos millones setenta y nueve mil setecientos ochenta y cinco Pesos Colombianos

Perito actuante

ANA MARIA ESCOBAR GAFARO  
RAANro: AVAL-63537208 C.C: 63537208  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2024-12-12 03:48:00

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

| VALORES/TIPO DE AREA.    |   |              | INFORMACIÓN UVR                  |             |
|--------------------------|---|--------------|----------------------------------|-------------|
|                          | Terreno   | Construcción | Valor UVR                        | 359.7374    |
| Integral                 | 0   | 3,135,424    | Valor del avalúo en UVR          | 506,146.39  |
| Proporcional             | 0   | 182,079,785  | Valor asegurable                 | 182,079,785 |
| % valor proporcional     | 0   | 100          | Tiempo esperado comercialización | 12          |
| Calificación garantía    | Favorable   |              |                                  |             |
| Observación calificación | El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Leasing   |              |                                  |             |
| Observación              | <p><b>Jurídica:</b> La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.</p> <p><b>Garaje:</b> El inmueble cuenta con un garaje de uso exclusivo identificado con el número (08). El conjunto cuenta con (236) parqueaderos para carro, (150) parqueaderos para motocicletas, (2) parqueaderos de discapacitados, (15) parqueaderos para visitantes.</p> <p><b>Entorno:</b> El inmueble está rodeado de proyectos de vivienda, corredores comerciales, centros educativos, parques, zonas verdes, zonas recreativas, vías principales y cerca al centro del municipio, con permanente movilización de transporte urbano. Las vías de acceso, andenes y sardineles se encuentran en muy buen estado.</p> <p><b>Propiedad horizontal:</b> Escritura: 2314, Fecha escritura: 16/05/2019, Notaría escritura: Septima, Ciudad escritura: Bucaramanga, Administración: \$200.000, Total unidades: 450, Ubicación: Exterior, Nro. Pisos: 19, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Sauna: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: Si, Nro.</p> |              |                                  |             |

Ascensores: 2

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 2, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

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

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



|                                      |  |               |   |               |                 |
|--------------------------------------|--|---------------|---|---------------|-----------------|
| Código                               | LRLEAS-1098775745  | Propósito     | Leasing   | Tipo avalúo   | valor comercial |
| Datos del dirigido a:                |  |               |   |               |                 |
| Dirigido A                           | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía  |               |   |               |                 |
| Tipo identificación                  | NIT.   | Documento     | NIT 860021967-7                                     | Email         |                 |
| Datos del solicitante:               |  |               |   |               |                 |
| Solicitante                          | SERGIO ALBEIRO MORALES SILVA   |               |   |               |                 |
| Tipo identificación                  | C.C.   | Documento     | 1098775745  | Teléfono      | 3136987436      |
| Email                                | sergio.moraless@correo.policia.gov.co  |               |   |               |                 |
| Datos del propietario:               |  |               |   |               |                 |
| Propietario                          | VISION AHORA S.A.S. EN LIQUIDACION   |               |   |               |                 |
| Tipo identificación                  | NIT.   | Documento     | 9006792496  | Ocupante      | Desocupado      |
| Datos del inmueble objeto de avalúo: |  |               |   |               |                 |
| Dirección                            | KR 17 A # 56 - 60 URB TORRE VERANDA PROPIEDAD HORIZONTAL ETAPA I TORRE 3 APTO 1302   GR # 8 COMUN EXCLUSIVO  |               |   |               |                 |
| Conjunto                             | Conjunto Residencial Torre Veranda   |               |   |               |                 |
| Ciudad                               | Girón  | Departamento  | Santander   | Estrato       | 3               |
| Sector                               | Urbano   | Barrio        | Palenque  | Ubicación     | Construcción    |
| Tipo Inmueble                        | Apartamento  | Tipo subsidio | No Vis Fuera de Aglomeraciones o VIS Aglomeraciones | Sometido a PH | Si              |
| Observación                          | <b>Inmueble ubicado en:</b> KR 17 A # 56 - 60 URB TORRE VERANDA PROPIEDAD HORIZONTAL ETAPA I TORRE 3 APTO 1302, se encuentra distribuido en: sala, comedor, balcón, cocina, zona de ropas, hall de alcobas tres habitaciones, tres closet, un balcón y dos baños.<br>Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales. |               |   |               |                 |

| Uso actual  | Vivienda  | Piso inmueble  | 1302                    |                   |         |                     |    |       |  |    |       |                    |     |       |  |    |       |                    |     |       |                       |       |                |
|---|---|----------------|-------------------------|-------------------|---------|---------------------|----|-------|--|----|-------|--------------------|-----|-------|--|----|-------|--------------------|-----|-------|-----------------------|-------|----------------|
| Clase inmueble  | Multifamiliar   | Otro           |                         | Método evaluación | MERCADO |                     |    |       |  |    |       |                    |     |       |  |    |       |                    |     |       |                       |       |                |
| Justificación de Metodología  | Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b> ; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial. |                |                         |                   |         |                     |    |       |  |    |       |                    |     |       |  |    |       |                    |     |       |                       |       |                |
| <table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>63.09</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>56.72</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA LIBRE</td><td>M2</td><td>1.60</td></tr></table> |   |                | ÁREAS JURÍDICAS         | UND               | VALOR   | AREA CONSTRUIDA     | M2 | 63.09 | AREA PRIVADA   | M2 | 56.72 | AREA PRIVADA LIBRE | M2  | 1.60  | <table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>PESOS</td><td>\$ 116.748.000</td></tr></table> |    |       | ÁREAS CATASTRAL    | UND | VALOR | AVALUO CATASTRAL 2024 | PESOS | \$ 116.748.000 |
| ÁREAS JURÍDICAS   | UND   | VALOR          |                         |                   |         |                     |    |       |  |    |       |                    |     |       |  |    |       |                    |     |       |                       |       |                |
| AREA CONSTRUIDA   | M2  | 63.09          |                         |                   |         |                     |    |       |  |    |       |                    |     |       |  |    |       |                    |     |       |                       |       |                |
| AREA PRIVADA  | M2  | 56.72          |                         |                   |         |                     |    |       |  |    |       |                    |     |       |  |    |       |                    |     |       |                       |       |                |
| AREA PRIVADA LIBRE  | M2  | 1.60           |                         |                   |         |                     |    |       |  |    |       |                    |     |       |  |    |       |                    |     |       |                       |       |                |
| ÁREAS CATASTRAL   | UND   | VALOR          |                         |                   |         |                     |    |       |  |    |       |                    |     |       |  |    |       |                    |     |       |                       |       |                |
| AVALUO CATASTRAL 2024   | PESOS   | \$ 116.748.000 |                         |                   |         |                     |    |       |  |    |       |                    |     |       |  |    |       |                    |     |       |                       |       |                |
| <table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>54.72</td></tr></table>  |   |                | ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND               | VALOR   | AREA PRIVADA MEDIDA | M2 | 54.72 | <table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>56.72</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA LIBRE</td><td>M2</td><td>1.60</td></tr></table> |    |       | ÁREAS VALORADAS    | UND | VALOR | AREA PRIVADA VALORADA  | M2 | 56.72 | AREA PRIVADA LIBRE | M2  | 1.60  |                       |       |                |
| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA   | UND   | VALOR          |                         |                   |         |                     |    |       |  |    |       |                    |     |       |  |    |       |                    |     |       |                       |       |                |
| AREA PRIVADA MEDIDA   | M2  | 54.72          |                         |                   |         |                     |    |       |  |    |       |                    |     |       |  |    |       |                    |     |       |                       |       |                |
| ÁREAS VALORADAS   | UND   | VALOR          |                         |                   |         |                     |    |       |  |    |       |                    |     |       |  |    |       |                    |     |       |                       |       |                |
| AREA PRIVADA VALORADA   | M2  | 56.72          |                         |                   |         |                     |    |       |  |    |       |                    |     |       |  |    |       |                    |     |       |                       |       |                |
| AREA PRIVADA LIBRE  | M2  | 1.60           |                         |                   |         |                     |    |       |  |    |       |                    |     |       |  |    |       |                    |     |       |                       |       |                |
| Perspectivas de valoración  | De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias   |                |                         |                   |         |                     |    |       |  |    |       |                    |     |       |  |    |       |                    |     |       |                       |       |                |
| Actualidad edificadora  | No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.  |                |                         |                   |         |                     |    |       |  |    |       |                    |     |       |  |    |       |                    |     |       |                       |       |                |
| Comportamiento Oferta y Demanda   | Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.  |                |                         |                   |         |                     |    |       |  |    |       |                    |     |       |  |    |       |                    |     |       |                       |       |                |
| Reglamentación urbanística:   | Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.<br><b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:</b> 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”.   |                |                         |                   |         |                     |    |       |  |    |       |                    |     |       |  |    |       |                    |     |       |                       |       |                |

| ESCRITURAS     |  |             |                  |  |
|----------------|--|-------------|------------------|--|
| Nro. escritura | Tipo   | Fecha       | Notaria          | Ciudad                                     |
| 3558           | EscrituraDePropiedad   | 02/12/2021  | Decima           | Bucaramanga                                |
| MATRÍCULAS     |  |             |                  |  |
| Nro. Matrícula | Fecha  | Coeficiente | Cédula catastral | Detalle                                    |
| 300-435784     | 20/11/2024   | 0.2560%     | 010402870094901  | ETAPA I - TORRE 3<br>- APARTAMENTO<br>1302 |
| Observación    | La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. |             |                  |  |

| INFORMACIÓN GARAJES |   |                     |             |        |           |          |          |             |               |
|---------------------|---|---------------------|-------------|--------|-----------|----------|----------|-------------|---------------|
| Número              | Tipo  | Matrícula           | Area(mts 2) | Unidad | Capacidad | Forma    | Cubierto | Servidumbre | Total Garajes |
| # 8                 | Común uso exclusivo   | Común uso exclusivo |             | Mt2    | Sencillo  | Paralelo | Si       | No          | 1             |
| Observación         | El inmueble cuenta con un garaje de uso exclusivo identificado con el número (08). El conjunto cuenta con (236) parqueaderos para carro, (150) parqueaderos para motocicletas, (2) parqueaderos de discapacitados, (15) parqueaderos para visitantes. |                     |             |        |           |          |          |             |               |

| SERVICIOS PÚBLICOS |        |          | AMOBILIAMIENTO URBANO |        |
|--------------------|--------|----------|-----------------------|--------|
|                    | Sector | Inmueble |                       | Sector |
| Energía            | SI     | SI       | Alumbrado             | SI     |
| Acueducto          | SI     | SI       | Arborizacion          | SI     |
| Alcantarillado     | SI     | SI       | Alamedas              | NO     |

|                                   |   |                           |                            |                   |              |
|-----------------------------------|---|---------------------------|----------------------------|-------------------|--------------|
| Gas                               | SI  | SI                        | Ciclo rutas                | NO                |              |
| CARACTERISTICAS                   |   |                           |                            |                   |              |
| Uso predominante                  | Residencial   | Área de actividad         | Residencial.               | Demanda / Interés | Media        |
| Estrato                           | 3   | Barrio legal              | Si                         | Topografia        | Ligera       |
| Transporte                        | Bueno   | Condiciones de salubridad | Bueno                      |                   |              |
| EQUIPAMIENTO                      |   |                           | VIAS, ANDENES Y SARDINELES |                   |              |
|                                   | Nivel   | Nivel Distancia           |                            | Sector            | Conservación |
| Zonas recreativas                 | Bueno   | 400-500                   | Andenes                    | SI                | Bueno        |
| Áreas verdes                      | Bueno   | 100-200                   | Sardineles                 | SI                | Bueno        |
| Estacionamiento                   | Bueno   | 0-100                     | Vías pavimentadas          | SI                | Bueno        |
| Asistencial                       | Bueno   | mas de 500                | Tipo de vía                | Peatonal          |              |
| Escolar                           | Bueno   | 300-400                   |                            |                   |              |
| Comercial                         | Bueno   | 300-400                   |                            |                   |              |
| IMPACTO AMBIENTAL                 |   |                           |                            |                   |              |
| Aire                              | NO  | Basura                    | NO                         | Inseguridad       | NO           |
| Ruido                             | NO  | Aguas                     | NO                         | Otro              | NO           |
| Observación:                      | El inmueble está rodeado de proyectos de vivienda, corredores comerciales, centros educativos, parques, zonas verdes, zonas recreativas, vías principales y cerca al centro del municipio, con permanente movilización de transporte urbano. Las vías de acceso, andenes y sardineles se encuentran en muy buen estado. |                           |                            |                   |              |
| Escritura de Propiedad Horizontal | 2314  |                           | Fecha escritura            | 16/05/2019        |              |
| Notaria escritura                 | Septima   |                           | Ciudad escritura           | Bucaramanga       |              |
| Valor administración              | 200000  | Total unidades            | 450                        | Terraza comunal   | No           |

|                           |   |                         |    |                        |    |
|---------------------------|---|-------------------------|----|------------------------|----|
| <b>Ubicación</b>          | Exterior  | <b># Pisos edificio</b> | 19 | <b>Porteria</b>        | Si |
| <b>Horario vigilancia</b> | 24 horas  | <b>Tanque</b>           | Si | <b>Cancha</b>          | No |
| <b>Zonas verdes</b>       | Si  | <b>Shut</b>             | Si | <b>Citófono</b>        | Si |
| <b>Aire acondicionado</b> | No  | <b>Teatrino</b>         | No | <b>Sauna</b>           | Si |
| <b>Club</b>               | No  | <b>Bomba eyectora</b>   | Si | <b>Gimnasio</b>        | Si |
| <b>Bicicletero</b>        | No  | <b>Garaje visitante</b> | Si | <b>Golfito</b>         | No |
| <b>Calefacción</b>        | No  | <b>Planta eléctrica</b> | Si | <b>Jardín infantil</b> | No |
| <b>Piscinas</b>           | Si  | <b>Ascensores</b>       | Si | <b>#Ascensores</b>     | 2  |
| <b>#Sotanos</b>           | 1   |                         |    |                        |    |
| <b>Observación</b>        | Escritura: 2314, Fecha escritura: 16/05/2019, Notaría escritura: Septima, Ciudad escritura: Bucaramanga, Administración: \$200.000, Total unidades: 450, Ubicación: Exterior, Nro. Pisos: 19, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Sauna: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 2 |                         |    |                        |    |

|                                  |  |                                   |   |                                |                   |
|----------------------------------|--|-----------------------------------|---|--------------------------------|-------------------|
| <b>Estado de la conservación</b> | Bueno  | <b>Estructura</b>                 | Industrializado                             | <b>Estructura reforzada</b>    | NO                |
| <b>Material construcción</b>     | concreto reforzado   | <b>Tipo estructura</b>            | pórticos arriostrados                       |                                |                   |
| <b>Daños por Sismos</b>          | NO   | <b>Ajustes sismos resistentes</b> | NO  | <b>Cubierta</b>                | Placa de concreto |
| <b>Fachada</b>                   | concreto texturizado   | <b>Ancho fachada</b>              | Mayor 9 metros                              | <b>Irregularidad planta</b>    | No                |
| <b>Irregularidad altura</b>      | No   | <b>Tipología vivienda</b>         | Edificio en Altura - Piso en bloque aislado | <b>Otro tipología vivienda</b> |                   |
| <b>Año construcción</b>          | 2019   | <b>Edad Inmueble</b>              | 5 años                                      | <b>Vida útil</b>               | 100 años          |
| <b>Estado construcción</b>       | Usada  | <b>%Avance</b>                    | 100%  |                                |                   |
| <b>Licencia construcción</b>     | Sin Información  |                                   |   |                                |                   |
| <b>Observación</b>               | <p>Inmueble en buen estado de conservación. Sin aparentes fallas estructurales, se dé anotación que el presente informe no constituye un dictamen estructural.</p> <p>Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.</p> <p>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.</p> |                                   |   |                                |                   |

#### INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

|                       |   |                       |   |                     |        |
|-----------------------|---|-----------------------|---|---------------------|--------|
| <b>Sala</b>           | 1 | <b>Comedor</b>        | 1 | <b>Cocina</b>       | SemInt |
| <b>Baños Sociales</b> | 1 | <b>Patio interior</b> | 0 | <b>Habitaciones</b> | 3      |
| <b>Closet</b>         | 3 | <b>Baños privados</b> | 1 | <b>Estar</b>        | 0      |

|                |   |             |       |                 |       |
|----------------|---|-------------|-------|-----------------|-------|
| Bodega         | 0   | Estudio     | 0     | Cuarto servicio | 0     |
| Baños servicio | 0   | Zona ropas  | 1     | Local           | 0     |
| Balcón         | 2   | Jardín      | 0     | Zona verde      | 0     |
| Oficina        | 0   | Ventilación | Bueno | Iluminación     | Bueno |
| Observación    | Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 2, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno |             |       |                 |       |

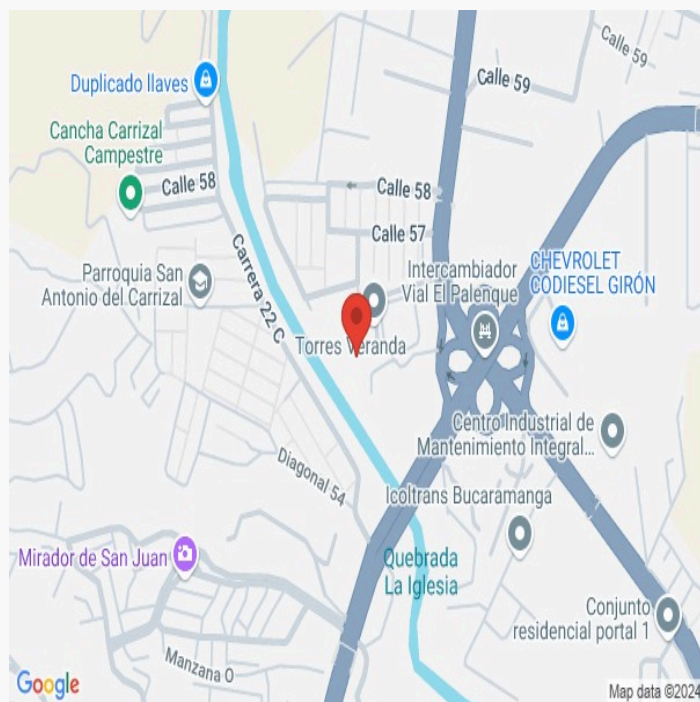
|         |        |         |        |        |        |        |        |             |
|---------|--------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|-------------|
|         | Sala   | Comedor | Cocina | Baño   | Piso   | Techo  | Muro   | Carpintería |
| Calidad | Normal | Normal  |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

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



**Dirección:**

KR 17 A # 56 - 60 URB TORRE VERANDA PROPIEDAD HORIZONTAL ETAPA I TORRE 3  
APTO 1302 | GR # 8 COMUN EXCLUSIVO | Palenque | Girón | Santander



**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 7.082227  
GEOGRAFICAS : 7° 4' 56.0166''

**LONGITUD**

MAGNA SIRGAS: -73.171767  
GEOGRAFICAS : 73° 10' 18.3612''

| #            | DIRECCION      | # PISO | VALOR VENTA   | NEG  | VALOR DEPURADO | # GARAJE | VALOR UNIDAD GARAJE | # DEPOSITO Y OTROS | VALOR DEPOSITO Y OTROS | VALOR M2       | TELEFONO    |
|--------------|----------------|--------|---------------|------|----------------|----------|---------------------|--------------------|------------------------|----------------|-------------|
| 1            | MISMO CONJUNTO | 15     | \$200,000,000 | 0.95 | \$190,000,000  | 1        | \$                  | 1                  | \$800,000              | \$3,153,333.33 | 601-7868754 |
| 2            | MISMO CONJUNTO | 12     | \$150,000,000 | 0.95 | \$142,500,000  | 1        | \$                  | 1                  | \$800,000              | \$3,295,348.84 | 317-4205825 |
| 3            | MISMO SECTOR   | 5      | \$180,000,000 | 0.95 | \$171,000,000  | 0        | \$                  |                    | \$                     | \$3,226,415.09 | 601-7868754 |
| 4            | MISMO SECTOR   | 6      | \$180,000,000 | 0.95 | \$171,000,000  | 0        | \$                  |                    | \$                     | \$3,109,090.91 | 601-7868754 |
| Del inmueble |                | 1302   |               | .    | .              | 1        |                     | 0                  |                        |                |             |

| # | EDAD   | AREA CONSTRUIDA | AREA PRIVADA | FACTOR ACABADOS | FACTOR EDAD | FACTOR PISO | FACTOR TAMANO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGACION | RESULTADOS     |
|---|--------|-----------------|--------------|-----------------|-------------|-------------|---------------|------------------|---------------------|----------------|
| 1 | 5      | 67.00           | 60           | 1.0             | 1.0         | 1.0         | 1.0           | 1.0              | 1                   | \$3,153,333.33 |
| 2 | 5      | 43.00           | 43           | 1.0             | 1.0         | 1.0         | 1.0           | 1.0              | 1                   | \$3,295,348.84 |
| 3 | 1      | 53.00           | 53.00        | 1.0             | 1.0         | 1.0         | 1.0           | 1.0              | 1                   | \$3,226,415.09 |
| 4 | 1      | 55.00           | 55.00        | 1.0             | 1.0         | 1.0         | 1.0           | 1.0              | 1                   | \$3,109,090.91 |
|   | 5 años |                 |              |                 |             |             |               |                  |                     |                |
|   |        |                 |              |                 |             |             |               |                  | PROMEDIO            | \$3,196,047.04 |
|   |        |                 |              |                 |             |             |               |                  | DESV. STANDAR       | \$81,993.69    |
|   |        |                 |              |                 |             |             |               |                  | COEF. VARIACION     | 2.57%          |

|              |                  |                |       |                  |
|--------------|------------------|----------------|-------|------------------|
| VALOR MÁXIMO | POR Mt2          | \$3,278,040.73 | TOTAL | \$185,930,470.34 |
| VALOR MÍNIMO | POR Mt2          | \$3,114,053.35 | TOTAL | \$176,629,106.16 |
| VALOR TOTAL  | \$181,279,785.84 |                |       |                  |

|  |  |  |  |
|--|--|--|--|
| Observaciones:   |  |  |  |
| Se resta en depósitos las áreas libres privadas.   |  |  |  |
| Enlaces:   |  |  |  |
| 1- <a href="https://casas.trovit.com.co/listing/venta-de-apartamento-en-giron.01903795-5d24-75fb-a3c2-2076b657b5a0">https://casas.trovit.com.co/listing/venta-de-apartamento-en-giron.01903795-5d24-75fb-a3c2-2076b657b5a0</a> | 2- <a href="https://www.bivalco.com/vistas/listado/Apartamento%20en%20Venta%20Torres%20de%20Veran-de%20Giron.php">https://www.bivalco.com/vistas/listado/Apartamento%20en%20Venta%20Torres%20de%20Veran-de%20Giron.php</a> | 3- <a href="https://casas.trovit.com.co/listing/venta-de-apartamento-en-giron.1813e802-bc2f-3287-a163-f4be1cdefba7">https://casas.trovit.com.co/listing/venta-de-apartamento-en-giron.1813e802-bc2f-3287-a163-f4be1cdefba7</a> | 4- <a href="https://casas.trovit.com.co/listing/venta-de-apartamento-en-giron.3ffe35e-0f93-3cd4-8110-58ad8a561e85">https://casas.trovit.com.co/listing/venta-de-apartamento-en-giron.3ffe35e-0f93-3cd4-8110-58ad8a561e85</a> |

Plano

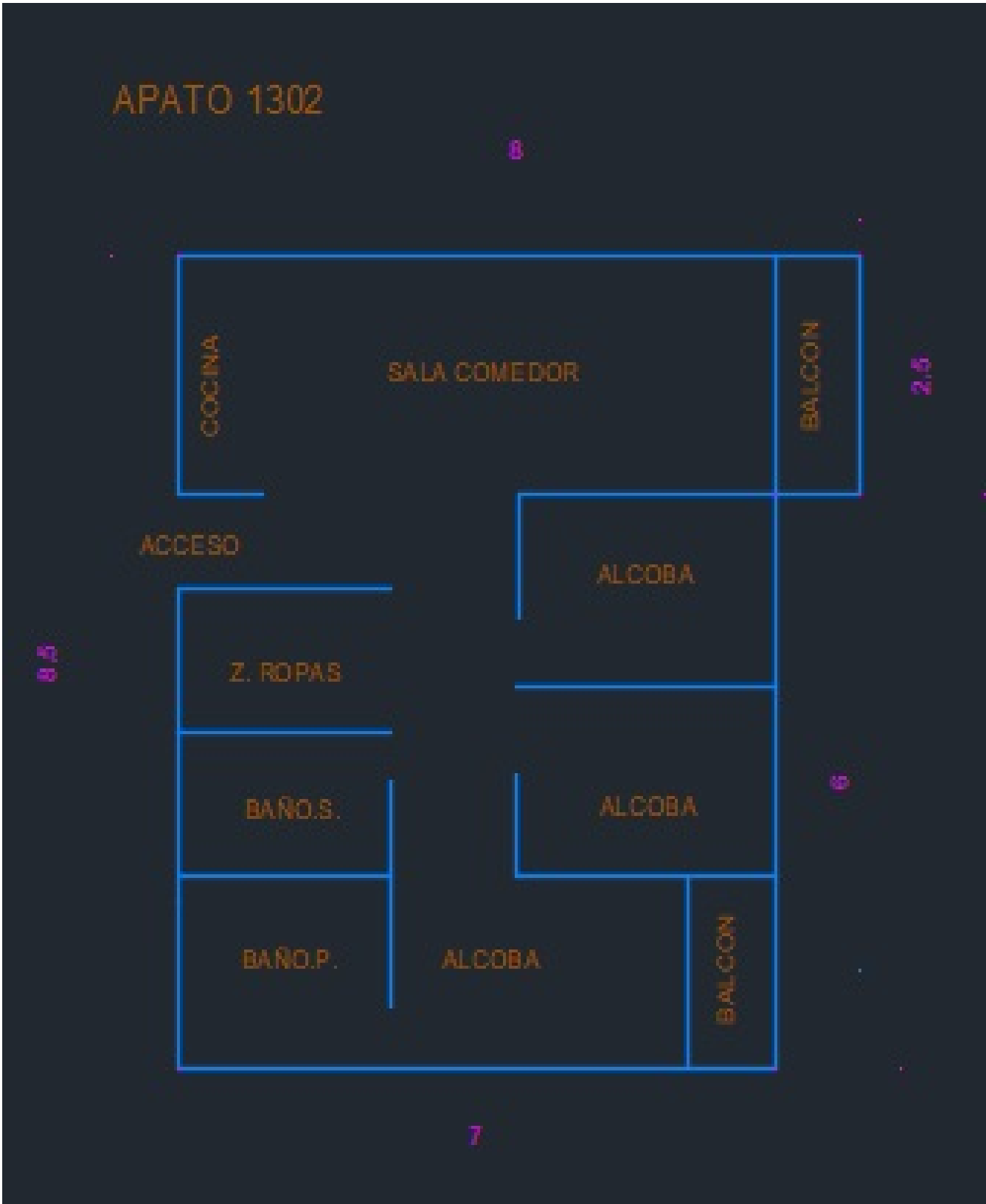


Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura





Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala



Comedor



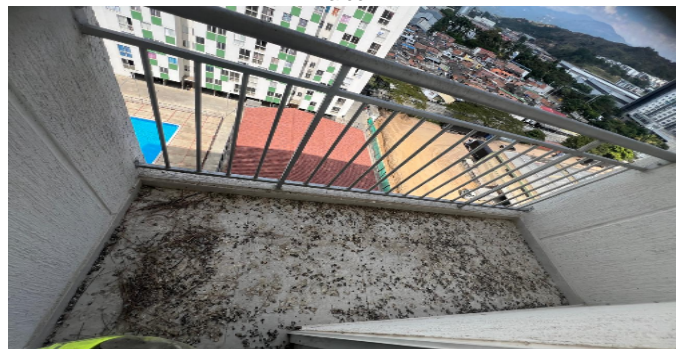
Cocina



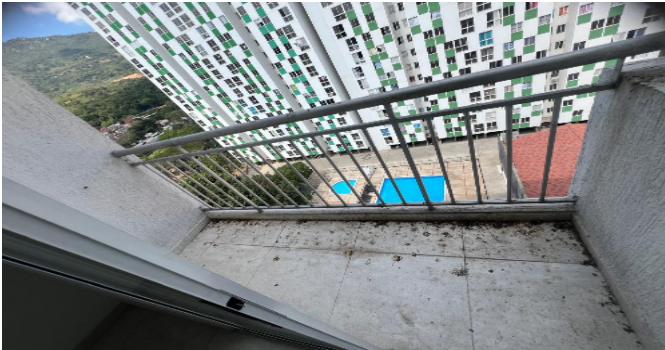
Zona de Ropas



Balcón



Balcón



Hall o Estar de Habitaciones



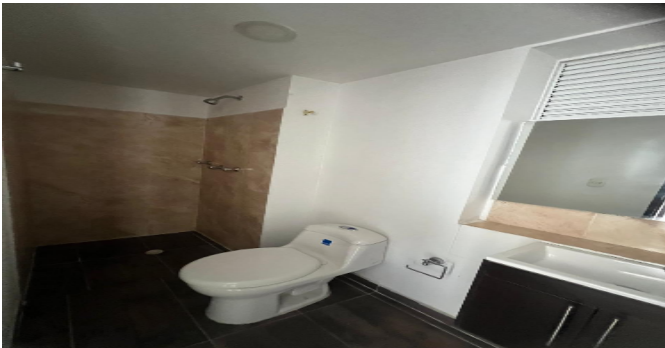
Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 2



Closet 1





Habitación 3



Habitación 3



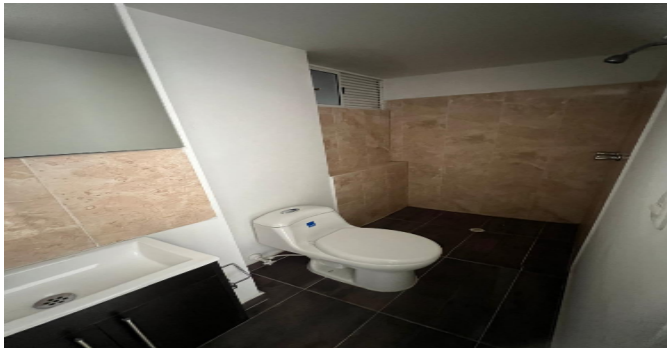
Closet 2



Closet 3



Baño Social 1



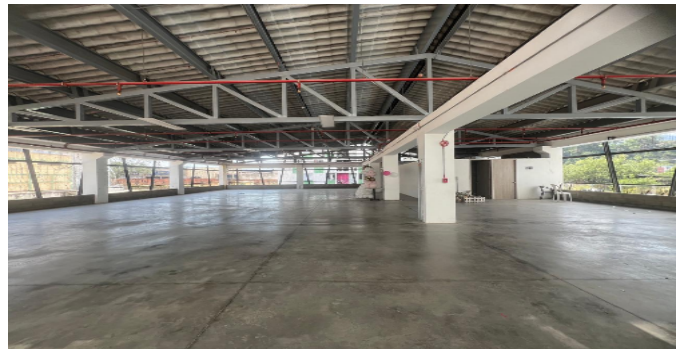
Garaje



Ascensor-CJ



Salón Social-CJ





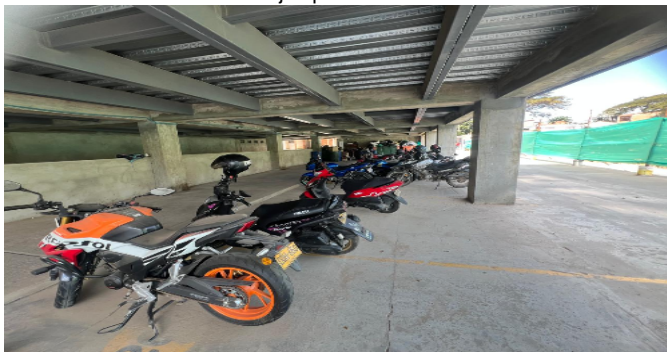
Juegos Infantiles-CJ



Piscinas-CJ



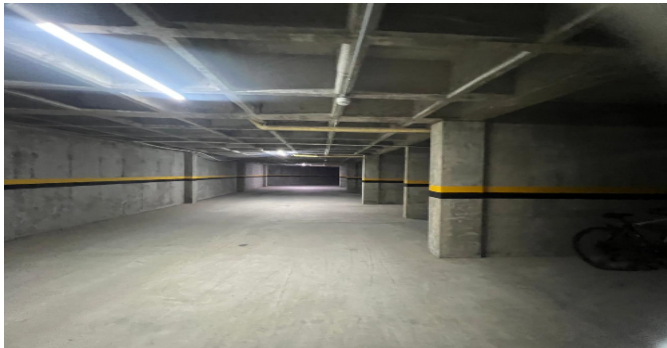
Garajes para motos-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



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

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

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

**1. Método de comparación o de mercado:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

**2. Método de capitalización de rentas o ingresos:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

**3. Método de costo de reposición:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

**4-) Método o técnica Residual:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

**El valuador confirma que:** el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su

vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

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

**FINAL DEL INFORME AVALÚO LRLEAS-1098775745**





PIN de Validación: aea80a8f



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

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

## Categoría 1 Inmuebles Urbanos

## Alcance

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

Fecha de inscripción  
20 Feb 2020

Regimen  
Régimen Académico

## Categoría 2 Inmuebles Rurales

## Alcance

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

Fecha de inscripción  
20 Feb 2020

Regimen  
Régimen Académico

## Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

## Alcance

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

Fecha de inscripción  
20 Feb 2020

Regimen  
Régimen Académico

Página 1 de 5



PIN de Validación: 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: aca80a8f



<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  
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<br>20 Feb 2020 | Regimen<br>Régimen Académico |
|-------------------------------------|------------------------------|

#### Categoría 13 Intangibles Especiales

##### Alcance

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

RAA AVALUO: LRLEAS-1098775745 M.I.: 300-435784

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

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC  
Dirección: CALLE 13 SUR # 16 - 41 ESTE  
Teléfono: 3102657201  
Correo Electrónico: anamariae477@gmail.com

#### Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral Por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación - Corporación Técnica y Empresarial Kaizen

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ANA MARIA ESCOBAR GAFARO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 63537208

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

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





PIN de Validación: 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.

**RAA AVALUO: LRLEAS-1098775745 M.I.: 300-435784**

  
Firma: Alexandra Suarez  
Representante Legal



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

**Certificado generado con el Pin No: 2411205531104194036**

**Nro Matrícula: 300-435784**

Pagina 1 TURNO: 2024-300-1-230799

Impreso el 20 de Noviembre de 2024 a las 02:25:31 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 26-08-2019 RADICACIÓN: 2019-300-6-30447 CON: ESCRITURA DE: 16-05-2019

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

ETAPA I - TORRE 3 - APARTAMENTO 1302 CON AREA DE PRIVADA CONSTRUIDA: 56.72 M2, PRIVADA LIBRE: 1.60 M2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 2314, 2019/05/16, NOTARIA SEPTIMA BUCARAMANGA. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012

----- SEGÚN ESCRITURA 3939 DEL 12 DE JULIO DE 2023 DE LA NOTARIA SEPTIMA DE BUCARAMANGA. ----- ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL ETAPA III. ----- COEFICIENTE DE PROPIEDAD 0,2560%

**AREA Y COEFICIENTE**

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

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR COMFENALCO SANTANDER EFECTUO CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL. -----  
CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR COMFENALCO SANTANDER EFECTUO CONSTITUCION DE URBANIZACION, SEGÚN ESCRITURA 2314 DEL 16/05/2019 DE LA NOTARIA SEPTIMA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 12/08/2019. ----- CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR COMFENALCO SANTANDER ADQUIRIO POR COMPRA QUE HIZO A FULL-HOUSESUPPLIES S.A., SANTAMARIA GONZALEZ PABLO ELIAS, SANTAMARIA MORA SONIA, SANTAMARIA MORA EDINSON Y SANTAMARIA MORA ERWIN, SEGÚN ESCRITURA 0123 DEL 25/01/2013 DE LA NOTARIA NOVENA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 31/01/2013. ----- GRAVAMEN ----- HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA, CONSTITUIDA POR EL BANCO DE BOGOTA S.A., A FAVOR DE LA CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR COMFENALCO SANTANDER, SEGÚN ESCRITURA 2496 DEL 03/11/2017 DE LA NOTARIA NOVENA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 08/11/2017. ----- Y CANCELADA, SEGÚN ESCRITURA 3222 DEL 02/07/2019 DE LA NOTARIA SEPTIMA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 04/07/2019. ----- SANTAMARIA GONZALEZ PABLO ELIAS, SANTAMARIA MORA SONIA, SANTAMARIA MORA EDINSON Y SANTAMARIA MORA ERWIN ADQUIRIERON POR COMPRA DERECHOS DE CUOTA 50% QUE HICIERON A FULL-HOUSESUPPLIES S.A., SEGÚN ESCRITURA 5460 DEL 12/12/2011 DE LA NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 16/12/2011. ----- FULL-HOUSESUPPLIES S.A., ADQUIRIO POR COMPRA QUE HIZO A LA COOPERATIVA DE PANIFICADORES DE SANTANDER LTDA. COOPASAN, SEGÚN ESCRITURA 4648 DEL 21/10/2011 DE LA NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 06/12/2011. ----- GRAVAMEN ----- HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA, CONSTITUIDA POR COOPERATIVA DE PANIFICADORES DE SANTANDER LTDA. COOPASAN, A FAVOR DE FULL-HOUSESUPPLIES S.A., SEGÚN ESCRITURA 4648 DEL 21/10/2011 DE LA NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 06/12/2011. ----- Y CANCELADA, SEGÚN ESCRITURA 2558 DEL 27/06/2012 DE LA NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 14/08/2012. ----- Y ACLARACION ESC. 4648 DEL 21/10/2011, SEGÚN ESCRITURA 5093 DEL 18/11/2011 DE LA NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 06/12/2011. ----- COOPERATIVA DE PANIFICADORES DE SANTANDER LTDA COOPASAN ADQUIRIERON EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A PRADA OTALORA ALFONSO, PRADA OTALORA ARTURO, PRADA OTALORA HERNANDO, PRADA OTALORA GUILLERMO, PRADA LLOREDA JAIME, PRADA DE ANGULO EVILA, PRADA DE OGLIASTRI CECILIA, PRADA DE BARRERA BEATRIZ, PRADA OTALORA GILBERTO, MEDIANTE ESCRITURA N. 86 DE 07-04-78 NOTARIA DE GIRON, REGISTRADA EL 14-07-78. ----- GRAVAMEN ----- HIPOTECA HASTA POR EN MAYOR EXTENSION, CONSTITUIDA POR EL INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO Y DESARROLLO COOPERATIVO DE COLOMBIA FINANCIACOOP, A FAVOR DE LA COOPERATIVA DE PANIFICADORES DE SANTANDER LTDA COOPASAN, SEGÚN ESCRITURA 532 DEL 23/02/1979 DE LA NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 05/03/1979. ----- Y AMPLIACION HIPOTECA HASTA POR EN MAYOR EXTENSION, SEGÚN ESCRITURA 1038 DEL 30/03/1983 DE LA NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 06/04/1983. ----- Y LIBERACION HIPOTECA ESC. 532 DEL 23/02/79, Y CANCELACIÓN AMPLIACION HIPOTECAS



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA

## CERTIFICADO DE TRADICION

## MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2411205531104194036

Nro Matrícula: 300-435784

Pagina 2 TURNO: 2024-300-1-230799

Impreso el 20 de Noviembre de 2024 a las 02:25:31 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

1038 DE 30-03-83 Y 2008 DE 15-05-85 SEGÚN ESCRITURA 3227 DEL 18/08/1993 DE LA NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 01/10/1993. ----- GRAVAMEN ----- HIPOTECA HASTA POR EN MAYOR EXTENSION, CONSTITUIDA POR EL BANCO DE COLOMBIA, A FAVOR DE LA COOPERATIVA DE COOPERATIVA DE PANIFICADORES DE SANTANDER LTDA COOPASAN, SEGÚN ESCRITURA 3576 DEL 10/10/1980 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 23/10/1980. ----- Y AMPLIACION HIPOTECA HASTA POR EN MAYOR EXTENSION, SEGÚN ESCRITURA 2008 DEL 15/05/1985 DE LA NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 24/05/1985. ----- Y CANCELADA ESC. 3576 DEL 10/10/80, SEGÚN ESCRITURA 3124 DEL 24/09/1993 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 29/09/1993. ----- COOPERATIVA DE PANIFICADORES DE SANTANDER LTDA COOPASAN EFECTUO SEGREGACION, SEGÚN ESCRITURA 7183 DEL 10/11/1992 DE LA NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 25/11/1992. ---- GRAVAMEN ----- HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA, CONSTITUIDA POR BANCO COMERCIAL ANTIOQUEÑO S.A., A FAVOR DE COOPERATIVA DE PANIFICADORES DE SANTANDER LTDA COOPASAN, SEGÚN ESCRITURA 5318 DEL 21/09/1993 DE LA NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 29/09/1993. ----- Y CANCELADA, SEGÚN ESCRITURA 254 DEL 07/02/2000 DE LA NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 10/02/2000.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

1) KR 17 A # 56 - 60 URB TORRE VERANDA PROPIEDAD HORIZONTAL ETAPA I TORRE 3 APTO 1302

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

300 - 435696

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 12-08-2019 Radicación: 2019-300-6-30447

Doc: ESCRITURA 2314 DEL 16-05-2019 NOTARIA SEPTIMA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL LEY 675 DE 2001

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)****A: CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR COMFENALCO SANTANDER NIT. 890201578-7****X****ANOTACION: Nro 002** Fecha: 12-08-2019 Radicación: 2019-300-6-30454

Doc: ESCRITURA 3469 DEL 12-07-2019 NOTARIA SEPTIMA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION ESCRITURA N° 2314 DEL 16/05/2019

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)****A: CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR COMFENALCO SANTANDER NIT. 890201578-7****X****ANOTACION: Nro 003** Fecha: 21-08-2020 Radicación: 2020-300-6-18471

Doc: ESCRITURA 2547 DEL 10-08-2020 NOTARIA SEPTIMA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$168,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0129 DACION EN PAGO

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



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

**Certificado generado con el Pin No: 2411205531104194036**

**Nro Matrícula: 300-435784**

Pagina 3 TURNO: 2024-300-1-230799

Impreso el 20 de Noviembre de 2024 a las 02:25:31 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

**DE: LA CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR COMFENALCO SANTANDER**

**NIT# 8902015787**

**A: HERNANDEZ CHAVARRO EDGAR MAURICIO**

**CC# 91249524 X**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 28-09-2020 Radicación: 2020-300-6-22840

Doc: ESCRITURA 3001 DEL 07-09-2020 NOTARIA SEPTIMA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION ESC 2547 DEL 10/08/2020 (LE CORRESPONDE EL USO EXCLUSIVO DEL PARQUEADERO N° 9)

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

**A: CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR COMFENALCO SANTANDER - NIT 890201578-7**

**A: HERNANDEZ CHAVARRO EDGAR MAURICIO**

**CC# 91249524 X**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 24-12-2021 Radicación: 2021-300-6-50657

Doc: ESCRITURA 3558 DEL 02-12-2021 NOTARIA DECIMA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$336,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (NOVIS) JUNTO CON OTRO INMUEBLE

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

DE: HERNANDEZ CHAVARRO EDGAR MAURICIO

CC# 91249524

**A: VISION AHORA S.A.S. EN LIQUIDACION**

**NIT# 9006792496 X**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 02-09-2022 Radicación: 2022-300-6-34532

Doc: ESCRITURA 2188 DEL 25-04-2022 NOTARIA SEPTIMA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL ETAPA II

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

**A: CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR COMFENALCO SANTANDER NIT. 890201578-7**

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 02-09-2022 Radicación: 2022-300-6-34536

Doc: ESCRITURA 5156 DEL 01-09-2022 NOTARIA SEPTIMA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION ESCRITURA N° 2188 DEL 25/04/2022

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

**A: CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR COMFENALCO SANTANDER NIT. 890201578-7**

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 01-08-2023 Radicación: 2023-300-6-25154

Doc: ESCRITURA 3939 DEL 12-07-2023 NOTARIA SEPTIMA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL ETAPA III

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

**A: CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR COMFENALCO SANTANDER NIT. 890201578-7**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*8\***

William F. Ludwig

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



# ¡Transferencia exitosa!

Comprobante No. TRDLiEdlJBEC

7 Dic 2024 - 11:27 a.m.

## Detalle código QR

Descripción

**1098775745**

## Producto destino

LOS ROSALES CONS INM

Corriente

**944-020978-45**

Valor enviado

**\$ 300.000,00**

## Producto origen



Cuenta

Ahorros

**779-440582-68**