



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1022952020

| RESUMEN EJECUTIVO | | ANTECEDENTES | |
|-------------------|---|------------------|--|
| CLIENTE | YEFFER DEISON ACERO ACERO | FECHA VISITA | 13/12/2024 |
| NIT / C.C CLIENTE | 1022952020 | FECHA INFORME | 18/12/2024 |
| DIRECCIÓN | AVENIDA 17 # 7W-51 APARTAMENTO 111 TORRE A PISO 1 CONJUNTO TRAPICHE PROPIEDAD HORIZONTAL CIUDADELA VALLE DE BARRO BLANCO | DIRIGIDO A | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía 8 años |
| SECTOR | Urbano | EDAD (AÑOS) | Desocupado |
| BARRIO | El Trapiche | REMODELADO | Apartamento |
| CIUDAD | Piedecuesta | OCCUPANTE | Vivienda |
| DEPARTAMENTO | Santander | TIPO DE INMUEBLE | |
| PROPOSITO | Modelo 8-14 | USO ACTUAL | |
| TIPO AVALUO | valor comercial | | |
| VALUADOR | ANA MARIA ESCOBAR GAFARO | | |
| IDENTIFICACIÓN | 63537208 | | |

ASPECTOS JURIDICOS

| | | | |
|------------------------------|--|-------------|------------|
| PROPIETARIO | CALDERON MUÑOZ GERARDO Y NIETO SARMIENTO CARMEN ALICIA | | |
| NUM. ESCRITURA | 3992 Escritura De #NOTARIA | Quinta | FECHA |
| ESCRITURA | Propiedad | | 31/10/2022 |
| CIUDAD | Bucaramanga | | |
| ESCRITURA | DEPTO | | |
| CEDULA CATASTRAL | Santander | | |
| LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN | 68547000000071131902 | | |
| NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO | CONJUNTO TRAPICHE PROPIEDAD HORIZONTAL CIUDADELA VALLE DE BARRO BLANCO | | |
| VALOR ADMINISTRACIÓN | No Tiene | MENSUALIDAD | \$ 148.000 |
| COEFICIENTE DE COPROPIEDAD | 0.2710% | VRxM2 | |

| M. INMOB. | N° |
|-----------|--------------|
| 314-70498 | AP 111, TR A |

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: AVENIDA 17 # 7W-51 APARTAMENTO 111 TORRE A PISO 1 CONJUNTO TRAPICHE PROPIEDAD HORIZONTAL CIUDADELA VALLE DE BARRO BLANCO

Al inmueble se llega así: AV 17.

Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

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. |

DEPENDENCIAS

| | | | | | |
|-------------|---------|-----------|----|------------|---|
| Sala | 1 | Estudio | 0 | Alcobas | 3 |
| Comedor | 1 | Estar | 0 | B. priv | 1 |
| Cocina | Semilnt | AlcServ. | 0 | Terraza | |
| Zropas | 1 | BServ | 0 | Jardín | 0 |
| Patio | 0 | Bsocial | 1 | Balcón | 1 |
| Garajes | | Exclusivo | NO | Sencillo | |
| Cubierto | NO | Privado | NO | Doble | |
| Descubierto | NO | Comunal | NO | Servidumb. | |

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 125,880,679

VALOR ASEGURABLE \$ COP 125,880,679

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

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

NOMBRES Y FIRMAS



ANA MARIA ESCOBAR GAFARO
Perito Actuante
C.C: 63537208 RAA: AVAL-63537208
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2024-12-18 09:34:00



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

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.

| | |
|----------------------------|--------------|
| Área de actividad | Residencial. |
| Uso principal | Vivienda |
| Tipo de proyecto | Apartamento |
| Total unidades de vivienda | 320 |
| Garajes | No tiene No. |
| Tipo de Garaje | |

Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.
Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Acuerdo 028 de 18 de diciembre de 2003.

CONSTRUCCIÓN

| ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR | ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR |
|-----------------------------------|-----|-------|-------------------------|-------|-------|
| AREA CONSTRUIDA | M2 | 50.96 | AVALUO | PESOS | S/I |
| AREA PRIVADA | M2 | 45.92 | CATASTRAL 2024 | | |
| AREA LIBRE COMUN DE USO EXCLUSIVO | M2 | 17.91 | | | |
| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | ÁREAS VALORIZADAS | UND | VALOR |
| AREA PRIVADA MEDIDA | M2 | 45 | AREA PRIVADA VALORIZADA | M2 | 45.92 |
| AREA LIBRE MEDIDA | M2 | 17 | | | |

OBSERVACIONES DE ÁREAS

AVENIDA 17 # 7W-51 APARTAMENTO 111 TORRE A PISO 1 CONJUNTO TRAPICHE PROPIEDAD HORIZONTAL CIUDADELA VALLE DE BARRO BLANCO | El Trapiche | Piedecuesta | Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 2548, fecha: 28/10/2016, Notaría: Única y ciudad: Piedecuesta.

SECTOR

| | |
|-------------------|-------------|
| Uso predominante | Residencial |
| Demanda / interés | Media |

| | Nivel de equipamiento | Distancias aprox. |
|---------------------|-----------------------|-------------------|
| Comercial | Bueno | 300-400 |
| Escolar | Bueno | 400-500 |
| Asistencial | Bueno | mas de 500 |
| Estandacionamientos | Bueno | 0-100 |
| Areas verdes | Bueno | 0-100 |
| Zonas recreativas | Bueno | 400-500 |

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

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

Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:
NO Si SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

| | |
|--------------------------|--------------------------------|
| Estado de construcción | Usada |
| Tipo | VIS vivienda de interés Social |
| Avance(En construcción) | 100% |
| Estado de conservación | Bueno |
| Nº de pisos | 11 |
| Nº de sótanos | 3 |
| Vida útil | 100 años |
| Vida remanente | 92 |
| Estructura | Industrializado |
| Material de Construcción | concreto reforzado |
| Fecha de Remodelación | |
| Daños previos | NO |
| Ubicación | Apartamento Exterior |

| | |
|-------------------------|---|
| Ajuste sismo resistente | NO |
| Cubierta | Placa de concreto |
| Fachada | concreto texturizado |
| Ancho Fachada | Mayor 9 metros |
| Irregularidad Planta | No |
| Irregularidad Altura | No |
| Tipología Vivienda | Edificio en Altura - Piso en bloque aislado |
| Año de Construcción | 2016 |

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.

CUADRO DE VALORACIÓN

| Tipo de Área | Descripción | Área | Unidad | Valor unitario | % | Valor total |
|-----------------|---|-------|--------|----------------|------------------------|----------------------|
| Area Privada | AP 111, TR A | 45.92 | M2 | \$2,741,304.00 | 100.00% | \$125,880,679.68 |
| TOTALES | | | | | 100% | \$125,880,679 |
| Valor en letras | Ciento veinticinco millones ochocientos ochenta mil seiscientos setenta y nueve Pesos Colombianos | | | | | |
| | | | | | TOTAL COMERCIAL | \$125,880,679 |
| | OFERTA Y DEMANDA | | | | | |

Tiempo esperado de comercialización (Meses):**Perspectivas de valoración:****Comportamiento Oferta y Demanda:****Actualidad edificadora:**

12

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

Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

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

Garaje: La copropiedad cuenta con garajes comunales, de acuerdo a información verbal entregada en visita.

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

Propiedad horizontal: Escritura: 2548, Fecha escritura: 28/10/2016, Notaría escritura: Única , Ciudad escritura: Piedecuesta, Administración: \$ 148.000, Total unidades: 320, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 11, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Nro. Sótanos: 3, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 3

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Zona ropa: 1, Terraza: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

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

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

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

MERCADO

| # | DIRECCION | # PISO | VALOR VENTA | NEG | VALOR DEPURADO | # GARAJE | VALOR UNIDAD GARAJE | # DEPOSITO Y OTROS | VALOR DEPOSITO Y OTROS | VALOR M2 | TELEFONO |
|---------------------|-------------|----------------------------|---------------|------|----------------|----------|---------------------|--------------------|------------------------|----------------|-------------|
| 1 | CN TRAPICHE | 10 | \$130,000,000 | 0.97 | \$126,100,000 | 0 | \$ | 0 | \$ | \$2,741,304.35 | 311-4988294 |
| 2 | CN TRAPICHE | 9 | \$130,000,000 | 0.97 | \$126,100,000 | 0 | \$ | 0 | \$ | \$2,741,304.35 | 318-3122895 |
| 3 | CN TRAPICHE | 9 | \$130,000,000 | 0.97 | \$126,100,000 | 0 | \$ | | \$ | \$2,741,304.35 | 3138123010 |
| Del inmueble | | AP 111, TRA | | | | 0 | | 0 | | | |

| # | EDAD | AREA CONSTRUIDA | AREA PRIVADA | FACTOR ACABADOS | FACTOR EDAD | FACTOR PISO | FACTOR TAMAÑO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGACION | RESULTADOS |
|---------------|------|-----------------|--------------|-----------------|-------------|-------------|---------------|------------------------|-----------------------|----------------|
| 1 | 7 | 56.00 | 46.00 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$2,741,304.35 |
| 2 | 7 | 51.00 | 46.00 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$2,741,304.35 |
| 3 | 7 | 53 | 46 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$2,741,304.35 |
| 8 años | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | PROMEDIO | \$2,741,304.35 | |
| | | | | | | | | DESV. STANDAR | \$0.00 | |
| | | | | | | | | COEF. VARIACION | 0.00% | |

| | | | | |
|---------------------|-------------------------|-----------------------|--------------|-------------------------|
| VALOR MÁXIMO | POR Mt2 | \$2,741,304.35 | TOTAL | \$125,880,695.75 |
| VALOR MÍNIMO | POR Mt2 | \$2,741,304.35 | TOTAL | \$125,880,695.75 |
| VALOR TOTAL | \$125,880,679.68 | | | |

Observaciones:

Enlaces:

1.-https://www.fincaraz.com.co/apartamento-en-venta/10724080?utm_campaign=global&utm_medium=cpc&utm_source=trovit2.-<https://cninmobiliarios.com.co/apartamento-venta-barro-blanco-piedecuesta/5977052>3.-<https://www.fincaraz.com.co/apartamento-en-venta/10520771>

DIRECCIÓN:

AVENIDA 17 # 7W-51 APARTAMENTO 111 TORRE A PISO 1
CONJUNTO TRAPICHE PROPIEDAD HORIZONTAL
CIUDADELA VALLE DE BARRO BLANCO | El Trapiche |
Piedecuesta | Santander

COORDENADAS (DD)

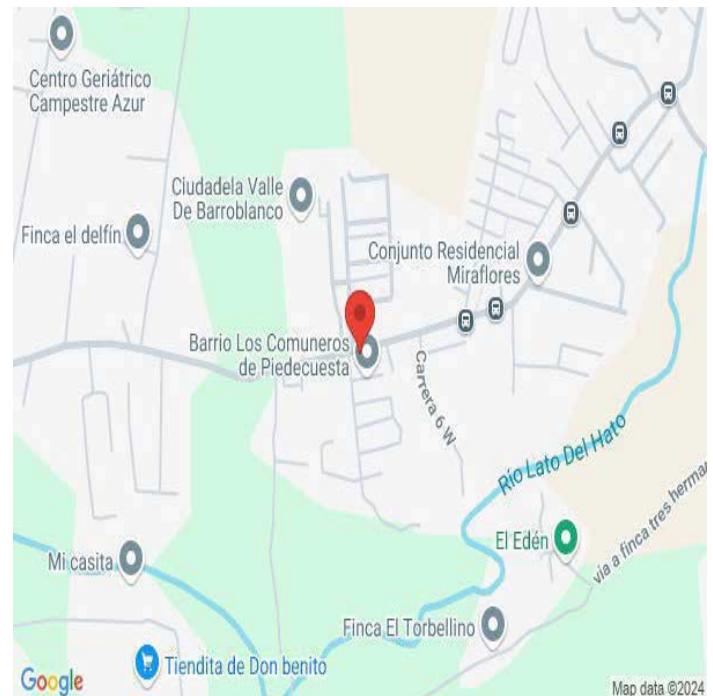
Latitud: 6.972128

Longitud: -73.059534

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 6° 58' 19.6602''

Longitud: 73° 3' 34.3218''

**PLANO DE DISTRIBUCIÓN**

FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



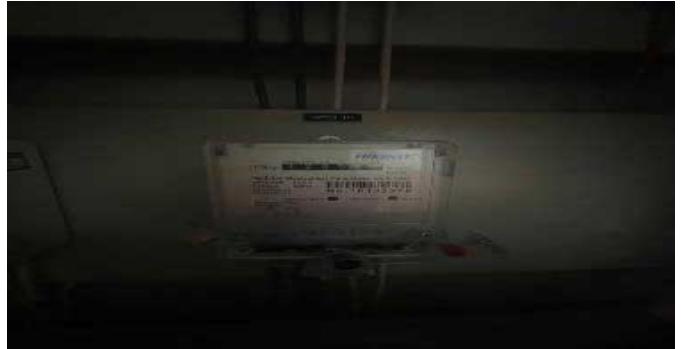
Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



FOTOS General

Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Puerta de entrada



FOTOS General



FOTOS General

Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3



Baño Social 1



Terraza Inmueble



Terraza Inmueble



Ascensor-CJ



Garajes Comunales-CJ



FOTOS General

Salón Social-CJ



Jacuzzi-CJ



Canchas-CJ



Canchas-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Garajes para motos-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ

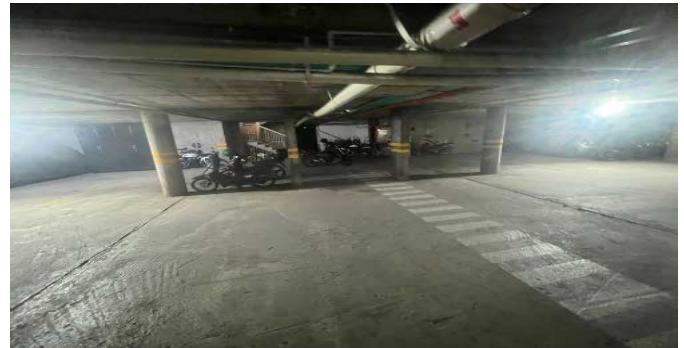


FOTOS General

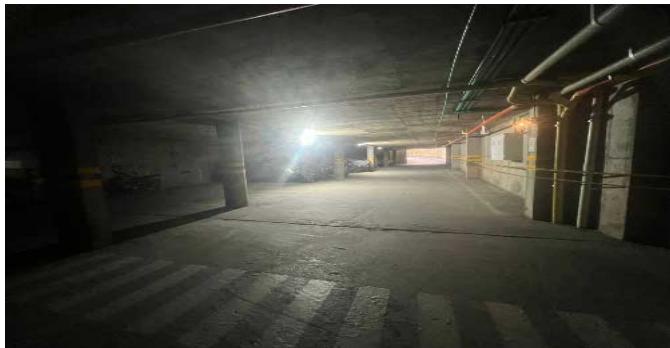
Sótano 2



Sótano 1



Sótano 3



CRUCE CARTOGRAFICO

Areas o Documentos

poder se encuentra vigente; así mismo se hace expresamente responsable de su vigencia y alcance y dijo:-**PRIMERO:** Que mediante escritura pública número 117 de fecha 27 de Enero de 2020, otorgada en la Notaría Primera (1) del Círculo de Floridablanca, registrada el 24 de Febrero de 2020, al folio de matrícula inmobiliaria número 314-70498 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Piedecuesta, PAULA ALEJANDRA CARDENAS OJEDA adquirió por COMPRAVENTA efectuada a LUZ DARY JAIMES LOZADA el derecho de dominio, propiedad y posesión sobre el setenta por ciento (70%) del siguiente inmueble: **APARTAMENTO 111 TORRE A LOCALIZADO EN EL PISO 1 DEL CONJUNTO TRAPICHE – PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN LA AVENIDA 17 NUMERO 7W-51 CIUDADELA VALLE DE BARRO BLANCO, DEL MUNICIPIO DE PIEDECUESTA - DEPARTAMENTO DE SANTANDER;** con área total de 50.96 metros cuadrados, de los cuales 45.92 metros cuadrados corresponden a su área privada construida más un área libre común de uso exclusivo de 17.91 metros cuadrados, representada en una terraza y cuenta con las siguientes dependencias: cocina, zona de ropas, sala, comedor, baño auxiliar, alcoba 1 con baño, alcoba 2, salón múltiple y terraza. Se delimita de la siguiente manera: **POR EL NORTE:** del punto 2 al punto 1 con una longitud de 8.49 metros con puerta de acceso al apartamento, muros y ventanas que hace parte de la zona de ropas, la cocina, el baño auxiliar y alcoba 1 y que linda y lo separan de la circulación acceso a los apartamentos zona comunal; **POR EL ORIENTE:** del punto 1 al punto 8 con una

Areas o Documentos

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



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

Certificado generado con el Pin No: 2412128821105470923

Nro Matrícula: 314-70498

Página 1 TURNO: 2024-314-1-55807

Impreso el 12 de Diciembre de 2024 a las 10:07:25 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 314 - PIEDECUESTA DEPTO: SANTANDER MUNICIPIO: PIEDECUESTA VEREDA: BARRO BLANCO

FECHA APERTURA: 15-11-2016 RADICACIÓN: 2016-314-6-9203 CON: ESCRITURA DE: 28-10-2016

CODIGO CATASTRAL: 6854700000071131902COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 111 TORRE A PISO 1 CONJUNTO TRAPICHE PROPIEDAD HORIZONTAL CIUDADELA VALLE DE BARRO BLANCO con area de 45.92 MTS2 coeficiente de propiedad 0.2710% cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 2548, 2016/10/28, NOTARIA UNICA PIEDECUESTA. Artículo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

SUPERINTENDENCIA

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 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.

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-1022952020



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

<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 Semicuentos y Animales

Alcance

- Semicuentos, 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

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-1022952020 M.I.: 314-70498



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PIEDECUESTA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2412128821105470923

Nro Matrícula: 314-70498

Página 1 TURNO: 2024-314-1-55807

Impreso el 12 de Diciembre de 2024 a las 10:07:25 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 314 - PIEDECUESTA DEPTO: SANTANDER MUNICIPIO: PIEDECUESTA VEREDA: BARRO BLANCO

FECHA APERTURA: 15-11-2016 RADICACIÓN: 2016-314-6-9203 CON: ESCRITURA DE: 28-10-2016

CODIGO CATASTRAL: 68547000000071131902 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 111 TORRE A PISO 1 CONJUNTO TRAPICHE PROPIEDAD HORIZONTAL CIUDADELA VALLE DE BARRO BLANCO con area de 45.92 MTS2 coeficiente de propiedad 0.2710% cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 2548, 2016/10/28, NOTARIA UNICA PIEDECUESTA. Articulo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

-ESCRITURA 4065 DEL 10/9/2015 NOTARIA SEGUNDA 2 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 6/10/2015 POR CONSTITUCIÓN DE URBANIZACIÓN A: ALFREDO AMAYA H CIA. LTDA, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-67637. -ESCRITURA 4530 DEL 5/10/2015 NOTARIA SEGUNDA 2 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 6/10/2015 POR ACLARACIÓN A: ALFREDO AMAYA H CIA. LTDA, A: BANCO CAJA SOCIAL, A: BANCOLOMBIA S.A., REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-67637. -MATRICULA INMOBILIARIA NO. 314-0007612 LA CONGREGACIÓN DE LOS MISIONEROS, HIJOS DEL INMACULADO CORAZÓN DE MARÍA O PADRES CLATERIANOS, ADQUIRIÓ EN COMÚN JUNTO CON OTROS, POR ADJUDICACIÓN QUE SE LE HIZO EN EL JUICIO DE SUCESIÓN DE MANTILLA VDA. DE MANTILLA ELVIRA, DECIDIDO EN EL JUZGADO 3 CIVIL DEL CTO. DE B/GA. EL 20-11-66, REGISTRADO EL 21-06-67, A LA PARTIDA 289, FOLIO 337, LIBRO 1 TOMO 1; PROTOCOLIZADO POR ESCRITURA 1087 DE LA NOTARIA ÚNICA DE PIEDECUESTA. MANTILLA VDA. DE MANTILLA ELVIRA, ADQUIRIÓ EL INMUEBLE POR ADJUDICACIÓN QUE SE LE HIZO EN EL JUICIO DE SUCESIÓN DE BARCO VDA. DE MANTILLA MATILDE, DECIDIDO EN EL JUZGADO 3 CIVIL DE CTO. DE B/MANGA. MEDIANTE SENTENCIA DE FECHA 21-02-61, REGISTRADO EL 24-03-61 A LA PARTIDA 26, FOLIO DEL LIBRO DE C.M. TOMO 1 PROTOCOLIZADO POR ESCRITURA 2085 DE FECHA 11-06-61, NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA. POSTERIORMENTE POR ESCRITURA 479 DE LA FECHA 23-02-62, NOTARIA 1 DE BUCARAMGA, REGISTRADA EL 25-03-62 A LA PARTIDA 104 LIBRO 2 TOMO 1 DERECHOS SUCESORIOS; MANTILLA DE ROMERO LUIS EMMA, MANTILLA DE BURGOS CECILIA, MANTILLA DE PALLIE INES, MANTILLA DE BARRETO ALICIA, MANTILLA BARRETO AMBROSIO VENDIERON A MANTILLA VDA. DE MANTILLA ELVIRA, LOS DE RECHOS Y ACCIONES QUE A LAS EXPONENTES LES CORRESPONDE O PUEDAN CORRESPONDER EN LA SUCESIÓN DE BARCO VDA. DE MANTILLA MATILDE. LA CONGREGACIÓN DE LOS MISIONEROS HIJOS DEL INMACULADO CORAZÓN DE MARÍA, ADQUIRIÓ POR ADJUDICACIÓN EN LA PARTICIÓN MATERIAL REALIZADA CON LA COMPAÑÍA DE JESÚS. EL OBISPO DE LA DIOCESIS DE BUCARAMANGA. LA COMUNIDAD DE NUESTRA SEÑORA DE LA CARIDAD DEL BUEN PASTOR. MANTILLA BA RRETTO AMBROSIO Y LA CLÍNICA SANTA MATILDE, ESCRITURA 1286,08-08-67, NOTARIA 1 BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 21-08-67 A LA PARTIDA 387, FOLIO 426, LIBRO 1 TOMO 1. ESCRITURA 4065 DEL 10/9/2015 NOTARIA SEGUNDA 2 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 6/10/2015 POR ENGLOBE A: ALFREDO AMAYA H CIA. LTDA, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-67635, ESCRITURA 4106 DEL 10/9/2012 NOTARIA SEGUNDA 2 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 21/9/2012 POR COMPRAVENTA DE: PATRICIA POVEDA FIGUEROA, DE: JUAN CARLOS POVEDA FIGUEROA DE: JOSE MARIA POVEDA FIGUEROA A: ALFREDO AMAYA H CIA. LTDA, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-59306. ESCRITURA 2522 DEL 6/6/2012 NOTARIA SEGUNDA 2 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 13/6/2012 POR DIVISIÓN MATERIAL A: JUAN CARLOS POVEDA FIGUEROA, A: JOSE MARIA POVEDA FIGUEROA, A: PATRICIA POVEDA FIGUEROA, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-59306. ESCRITURA 3253 DEL 27/6/2014 NOTARIA SEGUNDA 2 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 7/7/2014 POR COMPRAVENTA DE: JOSE MARIA POVEDA FIGUEROA, DE: PATRICIA POVEDA FIGUEROA, DE: JUAN CARLOS POVEDA FIGUEROA, A: ALFREDO AMAYA H CIA. LTDA, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-59307. ESCRITURA 7170 DEL 23/12/2004 NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 27/12/2004 POR COMPRAVENTA DE: JOSE MARIA POVEDA GALAN, A: JUAN CARLOS POVEDA FIGUEROA, A: JOSE MARIA POVEDA FIGUEROA, A: PATRICIA POVEDA FIGUEROA, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-7612. ESCRITURA 4146 DEL 23/9/1992 NOTARIA 1 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 4/11/1992 POR ADJUDICACIÓN EN LIQUIDACIÓN DE LA SOCIEDAD CONYUGAL. DE:



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PIEDECUESTA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2412128821105470923

Nro Matrícula: 314-70498

Página 2 TURNO: 2024-314-1-55807

Impreso el 12 de Diciembre de 2024 a las 10:07:25 AM

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

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

AMPARO FIGUEROA DE POVEDA , DE: JOSE MARIA POVEDA GALÁN , A: JOSE MARIA POVEDA GALÁN , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-7612 .-
--ESCRITURA 5999 DEL 28/12/1983 NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 2/2/1984 POR COMPROVENTA DE: SOCIEDAD GANADERIAS
LA MAGDALENA Y MONTE OSCURO LIMITADA, A: JOSE MARIA POVEDA GALÁN , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-7612 .--ESCRITURA 4223
DEL 10/11/1971 NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 4/1/1972 POR COMPROVENTA DE: ALONSO TOBÓN JARAMILLO , A: SOCIEDAD
GANADERÍAS LA MAGDALENA Y MONTE OSCURO LIMITADA, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-7612 .-ESCRITURA 3663 DEL 17/11/1967
NOTARIA 2 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 17/11/1967 POR COMPROVENTA DE: CONGREGACIÓN DE LOS MISIONEROS HIJOS DEL
INMACULADO CORAZÓN DE MARÍA O PADRES CLATERIANOS, A: ALONSO TOBÓN JARAMILLO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-7612 .

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) AVENIDA 17 # 7W-51 APARTAMENTO 111 TORRE A PISO 1 CONJUNTO TRAPICHE PROPIEDAD HORIZONTAL CIUDADELA VALLE DE BARRO
BLANCO

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

314 - 67637

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 06-10-2015 Radicación: 2015-314-6-7850

Doc: ESCRITURA 4065 DEL 10-09-2015 NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA.

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

DE: ALFREDO AMAYA H CIA. LTDA

NIT# 8040013805 X

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 31-10-2016 Radicación: 2016-314-6-9203

Doc: ESCRITURA 2548 DEL 28-10-2016 NOTARIA UNICA DE PIEDECUESTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL VISTO BUENO PROPIEDAD
HORIZONTAL N° 033-2016 EXPEDIDO EL 16 DE JUNIO DE 2016 POR LA OFICINA ASESORA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL.

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

A: ALFREDO AMAYA H CIA. LTDA

NIT# 8040013805 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 28-03-2017 Radicación: 2017-314-6-2740

Doc: ESCRITURA 3042 DEL 23-12-2016 NOTARIA UNICA DE PIEDECUESTA

VALOR ACTO: \$4,237,800

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0855 CANCELACION PARCIAL HIPOTECA.



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PIEDECUESTA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2412128821105470923

Nro Matrícula: 314-70498

Página 3 TURNO: 2024-314-1-55807

Impreso el 12 de Diciembre de 2024 a las 10:07:25 AM

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

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

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

DE: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

A: ALFREDO AMAYA H CIA. LTDA

NIT# 8040013805

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 28-03-2017 Radicación: 2017-314-6-2740

Doc: ESCRITURA 3042 DEL 23-12-2016 NOTARIA UNICA DE PIEDECUESTA

VALOR ACTO: \$93,076,425

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA V.I.S

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

DE: ALFREDO AMAYA H CIA. LTDA

NIT# 8040013805

A: ROJAS JUAN JOSE

CC# 13723516 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 28-03-2017 Radicación: 2017-314-6-2740

Doc: ESCRITURA 3042 DEL 23-12-2016 NOTARIA UNICA DE PIEDECUESTA

VALOR ACTO: \$0

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: EN FAVOR SUYO, DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y LOS QUE LLEGARE A TENER

A: ROJAS JUAN JOSE

CC# 13723516 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 16-12-2019 Radicación: 2019-314-6-11128

Doc: ESCRITURA 2506 DEL 11-12-2019 NOTARIA NOVENA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PATRIMONIO DE FAMILIA

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

A: ROJAS JUAN JOSE

CC# 13723516

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 16-12-2019 Radicación: 2019-314-6-11128

Doc: ESCRITURA 2506 DEL 11-12-2019 NOTARIA NOVENA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$98,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA

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

DE: ROJAS JUAN JOSE

CC# 13723516

A: JAIMES LOZADA LUZ DARY

CC# 1095787756 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 16-12-2019 Radicación: 2019-314-6-11128

Doc: ESCRITURA 2506 DEL 11-12-2019 NOTARIA NOVENA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$40,000,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0203 HIPOTECA CON OTRO PREDIO

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

DE: JAIMES LOZADA LUZ DARY

CC# 1095787756 X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PIEDECUESTA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2412128821105470923

Nro Matrícula: 314-70498

Página 4 TURNO: 2024-314-1-55807

Impreso el 12 de Diciembre de 2024 a las 10:07:25 AM

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

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

A: VILLAMIZAR VILLAMIZAR LUIS ALBERTO

CC# 13842909

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 24-02-2020 Radicación: 2020-314-6-1390

Doc: ESCRITURA 117 DEL 27-01-2020 NOTARIA PRIMERA DE FLORIDABLANCA

VALOR ACTO: \$113,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA LA SEÑORA OJEDA ZAPATA LADY BETZABE ESTIPULA A FAVOR DE CARDENAS OJEDA PAULA ALEJANDRA, ARTÍCULO 1506 CÓDIGO CIVIL.

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

DE: JAIMES LOZADA LUZ DARY

CC# 1095787756

A: CARDENAS OJEDA PAULA ALEJANDRA

CC# 1047506174 X 70%

A: OJEDA ZAPATA LADY BETZABE

CC# 63529648 X 30%

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 14-05-2021 Radicación: 2021-314-6-4591

Doc: ESCRITURA 451 DEL 18-03-2021 NOTARIA UNICA DE PIEDECUESTA

VALOR ACTO: \$40,000,000

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA. CON OTRO PREDIO.

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

DE: VILLAMIZAR VILLAMIZAR LUIS ALBERTO

CC# 13842909

A: JAIMES LOZADA LUZ DARY

CC# 1095787756

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 14-05-2021 Radicación: 2021-314-6-4591

Doc: ESCRITURA 451 DEL 18-03-2021 NOTARIA UNICA DE PIEDECUESTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA ANOTACIÓN REFERENCIADA N° 9.

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

DE: OJEDA ZAPATA LADY BETZABE

CC# 63529648 X 30%

A: ALVAREZ RANGEL DIEGO FABIAN

CC# 1098627347

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 28-10-2021 Radicación: 2021-314-6-10926

Doc: ESCRITURA 2002 DEL 27-10-2021 NOTARIA UNICA DE PIEDECUESTA

VALOR ACTO: \$5,000,000

Se cancela anotación No: 11

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA.

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

DE: ALVAREZ RANGEL DIEGO FABIAN

CC# 1098627347

A: OJEDA ZAPATA LADY BETZABE

CC# 63529648

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 16-11-2022 Radicación: 2022-314-6-11834

Doc: ESCRITURA 3992 DEL 31-10-2022 NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0146 RATIFICACION CONTRATO DE COMPROVENTA, ESCRITURA 117,27/01/2020, NOTARIA PRIMERA DE



ARCHIVO: LRCAJA-1022952020

avalsign.com

TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

| | | |
|--|------------------------|---------------------|
| | Estado: | Firmado |
| | Documento: | LRCAJA-1022952020 |
| | Hash documento: | c9608016a7 |
| | Fecha creación: | 2024-12-18 07:34:47 |

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

| | |
|---|--|
| Perito actuante: ANA MARIA ESCOBAR GAFARO Documento: 63537208 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 253002 | |
| Puntos de autenticación: Correo electrónico: anamariae477@gmail.com Celular: 3102657201 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Perito 186.103.15.131 2024-12-18 09:34:00 | |

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>

