



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-1125549604

## RESUMEN EJECUTIVO

## ANTECEDENTES

|                   |   |
|-------------------|---|
| CLIENTE           | YURLEDY VARGAS LOPEZ  |
| NIT / C.C CLIENTE | 1125549604  |
| DIRECCIÓN         | TV 6 D # 109 - 47 URB MARIANELLA EDIF MARIANELLA COND PH APTO 101 |
| SECTOR            | Urbano  |
| BARRIO            | Marianella  |
| CIUDAD            | Girón   |
| DEPARTAMENTO      | Santander   |
| PROPOSITO         | Modelo 8-14   |
| TIPO AVALUO       | valor comercial   |
| VALUADOR          | EDINSON RICARDO ESCOBAR GAFARO                                    |
| IDENTIFICACIÓN    | 1102365271  |

|                  |   |
|------------------|---|
| FECHA VISITA     | 16/01/2025                                      |
| FECHA INFORME    | 20/01/2025                                      |
| DIRIGIDO A       | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |
| EDAD (AÑOS)      | 8 años  |
| REMODELADO       |   |
| OCCUPANTE        | Propietario                                     |
| TIPO DE INMUEBLE | Apartamento                                     |
| USO ACTUAL       | Vivienda  |

## ASPECTOS JURIDICOS

|                              |                                |             |           |           |            |  |  |
|------------------------------|--------------------------------|-------------|-----------|-----------|------------|--|--|
| PROPIETARIO                  | GARCIA ESTEVEZ IRMA            |             |           |           |            |  |  |
| NUM. ESCRITURA               | 1046 Escritura De Propiedad    | #NOTARIA    | Primera   | FECHA     | 28/03/2022 |  |  |
| CIUDAD ESCRITURA             | Bucaramanga                    |             | DEPTO     | Santander |            |  |  |
| CEDULA CATASTRAL             | Sin Información                |             |           |           |            |  |  |
| LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN     | No Suministrada                |             |           |           |            |  |  |
| NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO | Edificio Marianella Condominio |             |           |           |            |  |  |
| VALOR ADMINISTRACIÓN         | No Tiene                       | MENSUALIDAD | No Aplica | VRxM2     |            |  |  |
| COEFICIENTE DE COPROPRIEDAD  | 25,78                          |             |           |           |            |  |  |

| M. INMOB.  | N°              |
|------------|-----------------|
| 300-419097 | APARTAMENTO 101 |

## OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto de avalúo es el apartamento 101, ubicado en la Transversal 6D # 109 – 47 Edificio Marianella Condominio, barrio Marianella del municipio de Girón, departamento de Santander.

## ACABADOS

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

## DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 125,624,203

VALOR ASEGURABLE \$ COP 125,624,203

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

## Observación de Favorabilidad

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

## NOMBRES Y FIRMAS



EDINSON RICARDO ESCOBAR GAFARO  
Perito Actuante  
C.C: 1102365271 RAA: AVAL-1102365271  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-01-17 18:21:00



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

Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto: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 | 4            |
| 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: POT ACUERDO No.100 DE 30 NOVIEMBRE DE 2010**

## CONSTRUCCIÓN

| ÁREAS JURÍDICAS    | UND | VALOR | ÁREAS CATASTRAL | UND   | VALOR |
|--------------------|-----|-------|-----------------|-------|-------|
| AREA CONSTRUIDA    | M2  | 53.30 | AREA            | M2    | S/I   |
| AREA PRIVADA       | M2  | 51.75 | AVALUO          | PESOS | S/I   |
| AREA LIBRE PRIVADA | M2  | 1.55  | CATASTRAL 2025  |       |       |

| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | ÁREAS VALORIZADAS       | UND | VALOR |
|-------------------------|-----|-------|-------------------------|-----|-------|
| AREA PRIVADA MEDIDA     | M2  | 51.75 | AREA PRIVADA VALORIZADA | M2  | 51.75 |
| AREA LIBRE MEDIDA       | M2  | 1.55  | AREA LIBRE PRIVADA      | M2  | 1.55  |

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

TV 6 D # 109 - 47 URB MARIANELLA EDIF MARIANELLA COND PH APTO 101 | Marianella | Girón | Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 2438, fecha: 03/10/2017, Notaría: Primera y ciudad: Bucaramanga.

## SECTOR

|                   |             |                  |                    |
|-------------------|-------------|------------------|--------------------|
| Uso predominante  | Residencial | Tiene / No tiene | Estado de conserv. |
| Demanda / interés | Media       |                  |                    |
| Comercial         | Bueno       | SI               | Bueno              |
| Escolar           | Bueno       | SI               | Bueno              |
| Asistencial       | Bueno       | SI               | Bueno              |
| Estacionamientos  | Bueno       | SI               | Bueno              |
| Áreas verdes      | Bueno       | SI               | Bueno              |
| Zonas recreativas | Bueno       | SI               | Bueno              |

## 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              | 4                              |
| Nº de Sótanos            | 0                              |
| Vida Util                | 100 años                       |
| Vida Remanente           | 92                             |
| Estructura               | Tradicional                    |
| Material de Construcción | Ladrillo                       |
| Fecha de Remodelación    |                                |
| Daños previos            | NO                             |
| Ubicación                | Apartamento Exterior           |

|                         |               |
|-------------------------|---------------|
| Ajuste sismo resistente | NO            |
| Cubierta                | teja de barro |
| Fachada                 | otro          |
| Ancho Fachada           | 3-6 metros    |
| Irregularidad Planta    | No            |
| Irregularidad Altura    | No            |
| Tipología Vivienda      | Casa Continua |
| Año de Construcción     | 2017          |

## Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

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

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

## CUADRO DE VALORACIÓN

| Tipo de Área       | Descripción  | Área  | Unidad | Valor unitario | %           | Valor total          |
|--------------------|--|-------|--------|----------------|-------------|----------------------|
| Area Privada       | Apto 101   | 51.75 | M2     | \$2,412,545.00 | 99.38%      | \$124,849,203.75     |
| Area Privada Libre |  | 1.55  | M2     | \$500,000.00   | 0.62%       | \$775,000.00         |
| <b>TOTALES</b>     |  |       |        |                | <b>100%</b> | <b>\$125,624,203</b> |
| Valor en letras    | Ciento veinticinco millones seiscientos veinticuatro mil doscientos tres Pesos Colombianos |       |        |                |             |                      |

**TOTAL COMERCIAL** **\$125,624,203**  
**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:** El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito, qué se encuentre registrado en los documentos suministrados.

**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 regular estado.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 2438, Fecha escritura: 03/10/2017, Notaría escritura: Primera, Ciudad escritura: Bucaramanga, Administración: No Aplica, Total unidades: 4, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 4, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

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

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

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

## EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

**MTODO DE COMPARACION DE MERCADO:** Es la técnica valuaria 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                   | Barrio Balcones de Alejandra | 3          | \$140,000,000 | 0.97 | \$135,800,000  | 0        | \$                  | 0                  | \$                     | \$2,301,694.92 | 312-4540770 |
| 2                   | Barrio Riberas del Rio       | 1          | \$136,000,000 | 0.97 | \$131,920,000  | 0        | \$                  | 0                  | \$                     | \$2,586,666.67 | 300-8711224 |
| 3                   | Barrio Marianella            | 3          | \$130,000,000 | 0.97 | \$126,100,000  | 0        | \$                  | 0                  | \$                     | \$2,292,727.27 | 316-2388348 |
| 4                   | Barrio Caneyes               | 2          | \$140,000,000 | 0.97 | \$135,800,000  | 0        | \$                  | 0                  | \$                     | \$2,469,090.91 | 311-4988294 |
| <b>Del inmueble</b> |                              | <b>101</b> |               | .    |                | <b>0</b> |                     | <b>0</b>           |                        |                |             |

| #             | EDAD | AREA CONSTRUIDA | AREA PRIVADA | FACTOR ACABADOS | FACTOR EDAD | FACTOR PISO | FACTOR TAMAÑO | FACTOR UBICACION       | FACTOR HOMOLOGACION   | RESULTADOS     |
|---------------|------|-----------------|--------------|-----------------|-------------|-------------|---------------|------------------------|-----------------------|----------------|
| 1             | 1    | 62              | 59           | 1.0             | 1.0         | 1.0         | 1.0           | 1.0                    | 1                     | \$2,301,694.92 |
| 2             | 2    | 53              | 51           | 1.0             | 1.0         | 1.0         | 1.0           | 1.0                    | 1                     | \$2,586,666.67 |
| 3             | 4    | 58              | 55           | 1.0             | 1.0         | 1.0         | 1.0           | 1.0                    | 1                     | \$2,292,727.27 |
| 4             | 6    | 58              | 55           | 1.0             | 1.0         | 1.0         | 1.0           | 1.0                    | 1                     | \$2,469,090.91 |
| <b>8 aÑos</b> |      |                 |              |                 |             |             |               |                        |                       |                |
|               |      |                 |              |                 |             |             |               | <b>PROMEDIO</b>        | <b>\$2,412,544.94</b> |                |
|               |      |                 |              |                 |             |             |               | <b>DESV. STANDAR</b>   | <b>\$141,609.59</b>   |                |
|               |      |                 |              |                 |             |             |               | <b>COEF. VARIACION</b> | <b>5.87%</b>          |                |

|              |                  |                |              |                  |
|--------------|------------------|----------------|--------------|------------------|
| VALOR MÁXIMO | <b>POR Mt2</b>   | \$2,554,154.53 | <b>TOTAL</b> | \$132,177,496.85 |
| VALOR MÍNIMO | <b>POR Mt2</b>   | \$2,270,935.36 | <b>TOTAL</b> | \$117,520,904.70 |
| VALOR TOTAL  | \$124,849,203.75 |                |              |                  |

Observaciones:

## Enlaces:

1-<https://www.fincarajz.com.co/apartamento-en-venta/10501487>2-<https://www.fincarajz.com.co/apartamento-en-venta/191609576>3-<https://www.fincarajz.com.co/apartamento-en-venta/10758079>4-<https://www.fincarajz.com.co/apartamento-en-venta/10352949>

**DIRECCIÓN:**

TV 6 D # 109 - 47 URB MARIANELLA EDIF MARIANELLA COND  
PH APTO 101 | Marianella | Girón | Santander

**COORDENADAS (DD)**

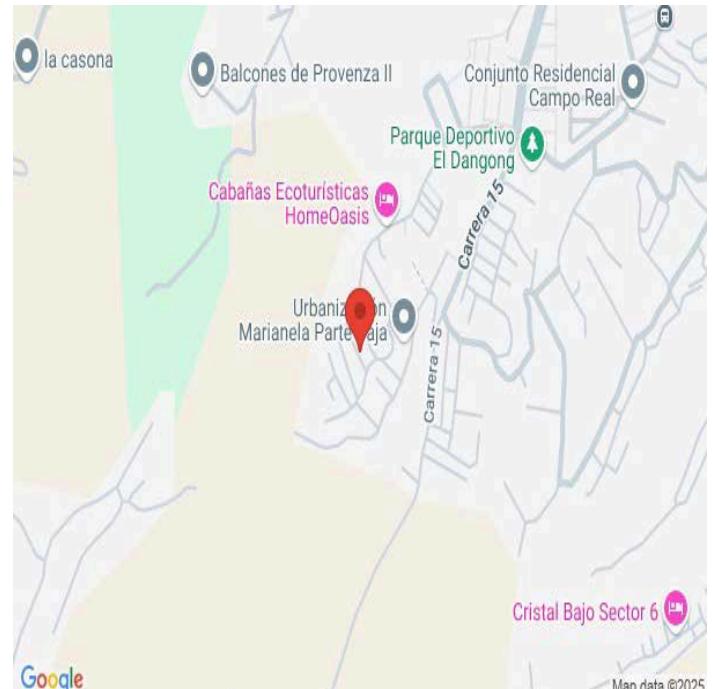
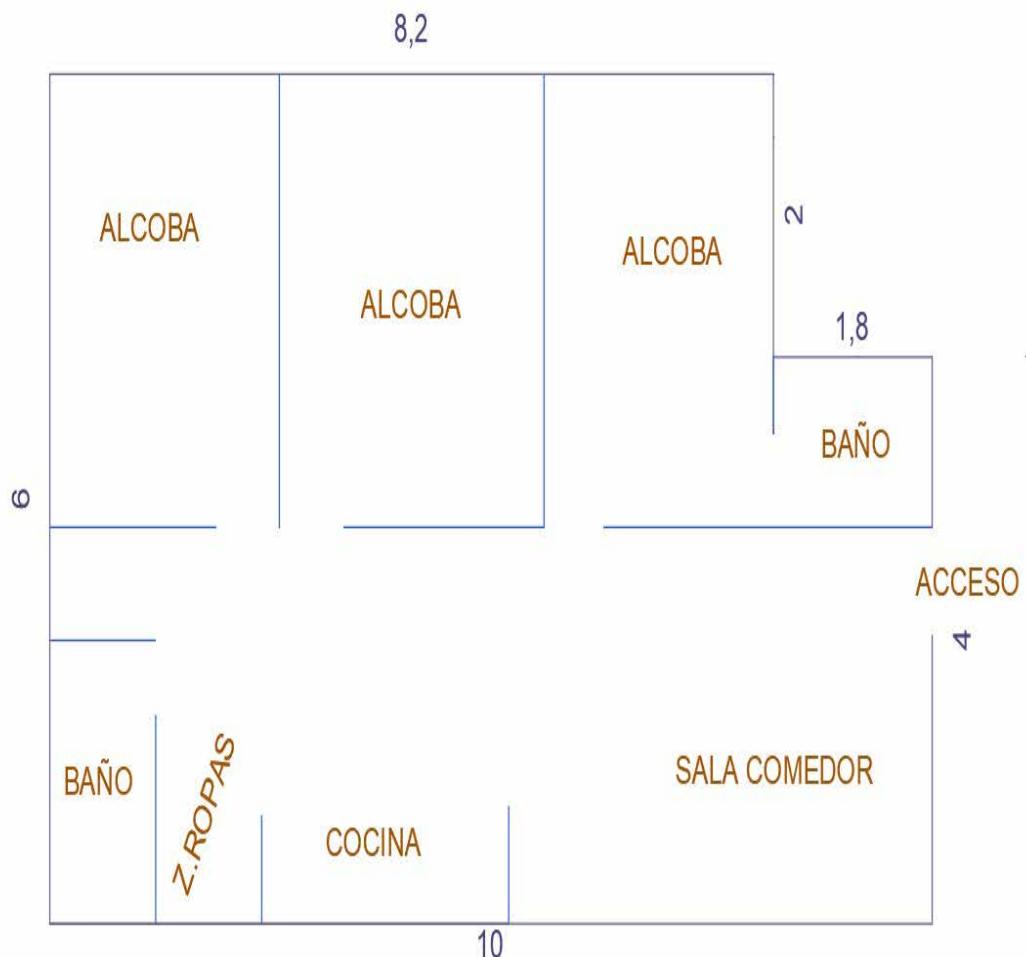
**Latitud:** 7.075190292777457

**Longitud:** -73.12739197994847

**COORDENADAS (DMS)**

**Latitud:** 7° 4' 30.684"

**Longitud:** 73° 7' 38.6112"

**PLANO DE DISTRIBUCIÓN**

## FOTOS General

Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



## FOTOS General

Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 1



Habitación 1



## FOTOS General

Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 2



Baño Social 1



## CRUCE CARTOGRÁFICO

## Areas o Documentos

APARTAMENTO 101: --- UBICADO EN EL PRIMER PISO, DEL EDIFICIO MARIANELLA CONDOMINIO, IDENTIFICADO CON EL NÚMERO TRANSVERSAL SEIS D (6D) NÚMERO CIENTO NUEVE (109) CUARENTA Y SIETE (47) URBANIZACION MARIANELLA; DEL MUNICIPIO DE GIRÓN, ubicado en la fachada frontal del edificio, con un área privada construida de 51.75 metros cuadrados y área privada libre de 1.55 metros cuadrados para un área privada total 53.3 metros cuadrados, consta de los siguientes espacios: área común de acceso hacia los siguientes apartamentos, Sala – comedor, cocina, Ropas, patio interior, Un (1) baño, un (1) alcoba principal, dos (2) Alcobas auxiliares, y un (1) estudio, y sus linderos son : NORTE.-Del punto 2 al punto 3 en extensión de siete metro con treinta centímetros (7.30mts) con muro colindante de uso común y predio 01-05-0050-0008-000; del punto 3 al punto 4 con una extensión de un metro con treinta centímetros (1.30mts) y muro de copropiedad al medio y área privada libre; en linea recta del punto 5 al punto 6 en extensión de un metro con treinta centímetros (1.30mts) y muro de copropiedad al medio y área privada libre ; del punto 6 al punto 7 en extensión de un metro con veinte centímetros (1.20mts) con muro colindante de uso común y predio 01-05-0050-0008-000; del punto 7 al punto 8 en extensión de un metro con treinta centímetros

## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

**El valuador confirma que:** el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. --- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de valuador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología**, o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no 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 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-1125549604**



PIN de Validación: b4130a94

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

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

| Categoría 1 Inmuebles Urbanos  |                                  |                                       |                              |
|--|----------------------------------|---------------------------------------|------------------------------|
| <b>Alcance</b>   |                                  |                                       |                              |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul> |                                  |                                       |                              |
| Fecha de inscripción<br>06 Abr 2018  | Regímen<br>Regímen de Transición | Fecha de actualización<br>28 Ene 2021 | Regímen<br>Régimen Académico |

| Categoría 2 Inmuebles Rurales   |                              |  |  |
|---|------------------------------|--|--|
| <b>Alcance</b>  |                              |  |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul> |                              |  |  |
| Fecha de inscripción<br>26 Feb 2020   | Regímen<br>Régimen Académico |  |  |

| Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección   |                              |  |  |
|---|------------------------------|--|--|
| <b>Alcance</b>  |                              |  |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul> |                              |  |  |
| Fecha de inscripción<br>26 Feb 2020   | Regímen<br>Régimen Académico |  |  |



PIN de Validación: b4130a94

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

#### Categoría 4 Obras de Infraestructura

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
26 Feb 2020Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 5 Edificación de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

**Alcance**

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
26 Feb 2020Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 6 Inmuebles Especiales

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
26 Feb 2020Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
26 Feb 2020Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b4130a94



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



### Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
26 Feb 2020

Regímen  
Régimen Académico

### Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

#### Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción  
26 Feb 2020

Regímen  
Régimen Académico

### Categoría 10 Semovientes y Animales

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
26 Feb 2020

Regímen  
Régimen Académico

### Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

#### Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción  
26 Feb 2020

Regímen  
Régimen Académico

### Categoría 12 Intangibles

#### Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, firma comercial y otros similares.



PIN de Validación: b4130a94



Fecha de inscripción  
26 Feb 2020

Regímen  
Régimen Académico

#### Categoría 13 Intangibles Especiales

##### Alcance

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

RAA AVALUO: LRCAJA-1125549604  
26 Feb 2020

Regímen  
Régimen Académico

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

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

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

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

Ciudad: PIEDECUESTA, SANTANDER

Dirección: MANZANA T CASA 375 BARRIO PASEO CATALUÑA

Teléfono: 3046 109294

Correo Electrónico: gafaroedinson@gmail.com

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

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

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) EDINSON RICARDO ESCOBAR GÁFARO, Identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1102365271

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



PIN de Validación: b4130a94



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 Auto regulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b4130a94

El presente certificado se expide en la República de Colombia de **300-219097** con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Enero del año 2015, tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2501144753106605340

Nro Matrícula: 300-419097

Página 1 TURNO: 2025-300-1-6502

Impreso el 14 de Enero de 2025 a las 02:51:00 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: 14-10-2017 RADICACIÓN: 2017-300-6-41447 CON: ESCRITURA DE: 03-10-2017

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

#### DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 101 con area de 51.75 M2 coeficiente de propiedad 25.78% cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 3438, 2017/10/03, NOTARIA PRIMERA BUCARAMANGA. Artículo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

#### AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 51 CENTIMETROS CUADRADOS: 7500

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

COEFICIENTE : 25.78%

#### COMPLEMENTACION:

DUEÑEZ CHAVEZ CARLOS ADQUIRIO POR COMPRA DERECHOS DE CUOTA QUE HIZO A DUEÑEZ CHAVEZ GUSTAVO, SEGÚN ESCRITURA 2438 DEL 03/10/2017 DE LA NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 09/10/2017. ---- DUEÑEZ CHAVEZ GUSTAVO Y DUEÑEZ CHAVEZ CARLOS ADQUIRIERON POR COMPRA QUE HICIERON A PEREZ REATIGA LUIS JACOB, SEGÚN ESCRITURA 1186 DEL 11/04/2013 DE LA NOTARIA DECIMA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 22/04/2013. ---- GRAVAMEN ---- HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTAI, CONSTITUIDA POR DUEÑEZ CHAVEZ CARLOS, A FAVOR DE DUEÑEZ CHAVEZ GUSTAVO, SEGÚN ESCRITURA 393 DEL 20/02/2014 DE LA NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 25/02/2014. ---- Y CANCELADA, SEGÚN ESCRITURA 2058 DEL 21/08/2015 DE LA NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 27/08/2015. ---- PEREZ REATIGA LUIS JACOB ADQUIRIO POR COMPRA QUE HIZO A GOMEZ DIAZ GLADYS, SEGÚN ESCRITURA 3901 DEL 28/11/2011 DE LA NOTARIA DECIMA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 05/12/2011. ---- GOMEZ DIAZ GLADYS ADQUIRIO POR ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD QUE HIZO A SALAS PARDO NESTOR URIEL, MUÑOZ CARREÑO MYRIAM, MANTILLA SERRANO FABIAN, LEON CORREA SSTEPHANIE, JAIMES JENNY LIZATH, GOMEZ DIAZ LIBIA, GOMEZ DIAZ MAURICIO, GOMEZ DIAZ EULALIA, GOMEZ DIAZ YAQUELINE, GOMEZ DIAZ GLADYS, GOMEZ DIAZ ORFIDIA, GOMEZ DIAZ ALDEMAR, GOMEZ DIAZ ELIECER, GOMEZ DIAZ JOSE NELSO, GOMEZ DIAZ GRACILIANO, GOMEZ DIAZ EURIEL ANTONIO, GELVEZ TORRES ANTONIO JOSE, DIAZ DE GOMEZ ORFA MARIA, CORREA ROA EDID, CORREA ROA CONZUELO, CASTILLO PARADA JOSE, BLANCO MARTINEZ FANNY, SEGÚN ESCRITURA 5525 DEL 13/10/2011 DE LA NOTARIA SEPTIMA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 10/11/2011. ---- Y ACLARACION ESC. 5525, SEGÚN ESCRITURA 5911 DEL 04/11/2011 DE LA NOTARIA SEPTIMA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 10/11/2011. ---- SALAS PARDO NESTOR URIEL, MUÑOZ CARREÑO MYRIAM, MANTILLA SERRANO FABIAN, LEON CORREA SSTEPHANIE, JAIMES JENNY LIZATH, GOMEZ DIAZ LIBIA, GOMEZ DIAZ MAURICIO, GOMEZ DIAZ EULALIA, GOMEZ DIAZ YAQUELINE, GOMEZ DIAZ GLADYS, GOMEZ DIAZ ORFIDIA, GOMEZ DIAZ ALDEMAR, GOMEZ DIAZ ELIECER, GOMEZ DIAZ JOSE NELSO, GOMEZ DIAZ GRACILIANO, GOMEZ DIAZ EURIEL ANTONIO, GELVEZ TORRES ANTONIO JOSE, DIAZ DE GOMEZ ORFA MARIA, CORREA ROA EDID, CORREA ROA CONZUELO, CASTILLO PARADA JOSE, BLANCO MARTINEZ FANNY, ADQUIRIERON EL PREDIO OBJETO DEL LOTE, ASI: --\*LEON CORREA STEPHANIE, ADQUIRIO UN 0,93% DEL 0,845% SOBRE EL 6,761% DEL 100% , POR COMPRA A SALAS PARDO NESTOR URIEL, CORREA ROA CONZUELO, SEGÚN ESCRITURA 4657 DE 31-08-2011 DE LA NOTARIA 7 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 05-10-2011.----\*CORREA ROJAS EDID, ADQUIRIO EL 0,093%, DEL 0,845% SOBRE EL 6,761% DEL 100% POR COMPRA A, SALAS PARDO NESTOR URIEL, CORREA ROA CONZUELO., SEGÚN ESCRITURA 4531 DE 25-08-2011 DE LA NOTARIA 7 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 05-10-2011.----\*GELVEZ TORRES ANTONIO JOSE, LO ADQUIRIO POR COMPRA A, DEL EQUIVALENTE A 0,083% DEL 0,250% SOBRE EL 6,761% DEL 100% POR COMPRA A CORREA ROA CONZUELO, SEGÚN ESCRITURA 3426 DE 06-07-2011 DE LA NOTARIA 7 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 11-07-2011.----\*SALAS PARDO NESTOR URIEL, CORREA ROA CONZUELO, LO ADQUIRIERON POR COMPRA DE UN 0,845% SOBRE EL 6,761% DEL 100% DEL INMUEBLE A, GOMEZ DIAZ JOSE NELSO, SEGÚN ESCRITURA 3264 DE 24-06-2011 DE LA NOTARIA 7 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 05-07-2011.----MUÑOZ CARREÑO MYRIAM, ADQUIRIO EL EQUIVALENTE A 0,083% SOBRE EL 6,761% DEL 100%, POR COMPRA A GOMEZ DIAZ LIBIA, SEGÚN ESCRITURA 2864 DE 07-06-2011 DE LA NOTARIA 7 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 15-06-2011.----\*JAIMES JENNY LIZETH, CASTILLO PARADA JOSE, LO ADQUIRIERON POR COMPRA DEL EQUIVALENTE AL 0,083% SOBRE EL 6,761%, DEL 100% POR COMPRA A, GOMEZ DIAZ GRACILIANO, SEGÚN ESCRITURA 2786 DE 01-



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

**Certificado generado con el Pin No: 2501144753106605340**

**Nro Matrícula: 300-419097**

Página 2 TURNO: 2025-300-1-6502

Impreso el 14 de Enero de 2025 a las 02:51:00 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

06-2011 DE LA NOTARIA 7 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 08-06-2011.---\*CORREA ROA CONZUELO, LO ADQUIRIO POR COMPRA GOMEZ DIAZ YAQUELINE, POR COMPRA DE UN 0,250% SOBRE EL 6.761% DEL 100% A, GOMEZ DIAZ YAQUELINE, SEGUN ESCRITURA 1838 DE 14-04-2011 DE LA NTOARIA 7 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 02-06-2011.----\*Y ACLARADA POR LA ESCRITURA 2706 DE 30-05-2011 DE LA NOTARIA 7 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 02-06-2011.----\*MANTILLA SERRANO FABIAN LO ADQUIRIO POR COMPRA DE 0,083% SOBRE EL 6,761% DEL 100% DEL INMUEBLE , A GOMEZ DIAZ YAQUELINE, SEGUN ESCRITURA 1839 DE 14-04-2011 DE LA NOTARIA 7 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 28-04-2011.----\*ESCRITURA ACLARADA POR LA NO. 2705 DE 30-05-2011 DE LA NOTARIA 7 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 13-06-2011, (EN CUANTO AL PORCENTAJE VENDIDO ES 0,278% SOBRE EL 6,761% DEL 100%),.....\*BLANCO MARTINEZ FANNY LO ADQUIRIO POR COMPRA DE UN 1,236%, SOBRE EL 6,761% DEL 100%., A, GOMEZ DIAZ GRACILIANO SEGUN ESCRITURA 1484 DE 28-03-2011 DE LA NOTARIA 7 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 01-04-2011.---Y ACLARADA POR LA ESCRITURA 2704 DE 30-05-2011 DE LA NTOARIA 7 DE BUCARAAMGNA, REGISTRADA EL 02-06-2011., (PORCENTAJE VENDIDO COREC TO 0,083% SOBRE EL 6,761% DEL 100%).----\*GOMEZ DIAZ EULALIA, GOMEZ DIAZ GRACILIANO, GOMEZ DIAZ BALDEMAR, GOMEZ DIAZ EURIEL ANTONIO, GOMEZ DIAZ GLADYS, GOMEZ DIAZ ELIECER, GOMEZ DIAZ LIBIA, GOMEZ DIAZ JOSE NELSO, GOMEZ DIAZ MAURICIO, GOMEZ DIAZ YAQUELINE, GOMEZ DIAZ ORFIDIA, DIAZ DE GOMEZ ORFA MARIA, LO ADQUIRIERON POR RESOLUCION DE CONTRATO (ESC. 2858 DE 11-11-2009 DE LA NOTARIA 8 DE BUCARAMAGNA, SUBDIVISION Y LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD ), DE DIAZ DE GOMEZ ORFA MARIA, GOMEZ DIAZ BALDEMAR, GOMEZ DIAZ MAURICIO, GOMEZ DIAZ GRACILIANO, GOMEZ DIAZ ORFIDIA, GOMES DIAZ EURIEL ANTONIO, GOMEZ DIAZ JOSE NELSO, GOMEZ DIAZ YAQUELINE, GOMEZ DIAZ LIBIA, GOMEZ DIAZ, EULALIA, GOMEZ DIAZ GLADYS.-----\* DIAZ DE GOMEZ ORFA MARIA, GOMEZ DIAZ BALDEMAR, GOMEZ DIAZ MAURICIO, GOMEZ DIAZ GRACILIANO, GOMEZ DIAZ ORFIDIA, GOMES DIAZ EURIEL ANTONIO, GOMEZ DIAZ JOSE NELSO, GOMEZ DIAZ YAQUELINE, GOMEZ DIAZ LIBIA, GOMEZ DIAZ, EULALIA, GOMEZ DIAZ ELIECER, GOMEZ DIAZ GLADYS., LO ADQUIRIERON POR ADJUDICACION EN LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD, EFECTUADA ENTRE LOS MISMOS, SEGUN ESCRITURA 2858 DE 11-11-2009 DE LA NOTARIA 8 DE BUCARAMAGNA, REGISTRADA EL 13-11-2009.----\*GOMEZ DIAZ MAURICIO, ELIECER, EURIEL ANTONIO, YAQUELINE, LIBIA, GLADYS, GRACILIANO, BALDEMAR, JOSE NELSO, EULALIA, LO ADQUIRIERON POR COMPRA DE LOS DERECHOS DE CUOTA EN UN 3,571% DEL 50% Y EL 6,829% DEL 88,78% DEL 50%, A GOMEZ DIAZ DORIS STELLA, GOMEZ DIAZ AUGUSTO, GOMEZ DIAZ GERMAN,AUGUSTO, SEGUN ESCRITURA 2010 DE 21-08-2009 DE LA NOTARIA 8 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 16-09-2009.---- GOMEZ DIAZ ELIECER, DORIS STELLA, EURIEL ANTONIO, AUGUSTO, GERMAN, JOSE NELSO, MAURICIO, YAQUELINE, BALDEMAR, LIBIA, GRACILIANO, GLADYS, EULALIA, ADQUIRIERON UN 88.78% DEL 50%, POR COMPRA A DIAZ DE GOMEZ ORFA MARIA, SEGUN ESCRITURA 2009 DE 21-08-2009 DE LA NOTARIA 8 DE BUCARAMAGNA, REGISTRADA EL 16-09-2009.----SEGUN ESCRITURA 820 DE 15-04-2009, DE LA NOTARIA 8 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 17-04-2009, SE EFECTUO LA ACTUALIZACION DEL AREA Y LINDEROS.----\*GOMEZ DIAZ GERMAN, ELIECER, MAURICIO, EURIEL ANTONIO, YAQUELINE, GLADYS, DORIS STELLA, ORFIDIA LIBIA, EULALIA, GRACILIANO, AUGUSTO, JOSE NELSO, BALDEMAR, Y DIAZ DE GOMEZ ORFA MARIA, LO ADQUIRIERON EN CUANTO A LA TOTALIDAD, POR ADJUDICACION QUE SE LES HIZO EN EL JUICIO DE SUCESION DEL CAUSANTE GOMEZ SARMIENTO PABLO VICENTE, MEDIANTE ESCRITURA 2928 DE 30-12-2002 DE LA NOTARIA 8 DE BUCARAMAGNA, REGISTRADA EL 14-01-2002.----SEGUN ESCRITURA 896 DE 13-09-1991 DE LA NOTARIA DE GIRON, REGISTRADA EL 24-09-1991, GOMEZ SARMIENTO JOSE VICENTE EFECTUO DIVISION MATERIAL.----\*GOMEZ SARMIENTO PABLO VICENTE, ADQUIRIO EL PLENO DOMINIO DEL INMUEBLE POR COMPRA A MALDONADO GUTIERREZ MARIA AMELIA, SEGUN ESCRITURA 806 DE 09-09-82 DE LA NOTARIA 6. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 04-10-82. -



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2501144753106605340**

**Nro Matrícula: 300-419097**

Página 3 TURNO: 2025-300-1-6502

Impreso el 14 de Enero de 2025 a las 02:51:00 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

---- SALAS PARDO NESTOR URIEL, MUÑOZ CARREÑO MYRIAM, MANTILLA SERRANO FABIAN, LEON CORREA SSTEPHANIE, JAIMES JENNY LIZATH, GOMEZ DIAZ LIBIA, GOMEZ DIAZ MAURICIO, GOMEZ DIAZ EULALIA, GOMEZ DIAZ YAQUELINE, GOMEZ DIAZ GLADYS, GOMEZ DIAZ ORFIDIA, GOMEZ DIAZ ALDEMAR, GOMEZ DIAZ ELIECER, GOMEZ DIAZ JOSE NELSO, GOMEZ DIAZ GRACILIANO, GOMEZ DIAZ EURIEL ANTONIO, GELVEZ TORRES ANTONIO JOSE, DIAZ DE GOMEZ ORFA MARIA, CORREA ROA EDID, CORREA ROA CONZUELO, CASTILLO PARADA JOSE, BLANCO MARTINEZ FANNY EFECTUARON LOTEO, SEGUN ESCRITURA 5525 DEL 13/10/2011 DE LA NOTARIA SEPTIMA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 10/11/2011.

#### **DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) TV 6 D # 109 - 47 URB MARIANELLA EDIF MARIANELLA COND PROPIEDAD HORIZONTAL APTO 101

#### **DETERMINACION DEL INMUEBLE:**

DESTINACION ECONOMICA:

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

300 - 350959

**ANOTACION: Nro 001 Fecha: 09-10-2017 Radicación: 2017-300-6-41447**

Doc: ESCRITURA 2438 DEL 03-10-2017 NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: DUEÑEZ CHAVEZ CARLOS

CC# 91260219 X

**ANOTACION: Nro 002 Fecha: 24-12-2020 Radicación: 2020-300-6-35456**

Doc: ESCRITURA 2084 DEL 10-12-2020 NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: DUEÑEZ CHAVEZ CARLOS

CC# 91260219 X

A: SILVA ORTIZ RICARDO

CC# 91251233

**ANOTACION: Nro 003 Fecha: 27-09-2021 Radicación: 2021-300-6-38143**

Doc: ESCRITURA 2768 DEL 08-09-2021 NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES ESCRITURA 2084 10/12/2020 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: SILVA ORTIZ RICARDO

CC# 91251233

A: DUEÑEZ CHAVEZ CARLOS

CC# 91260219 X



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2501144753106605340**

**Nro Matrícula: 300-419097**

Página 4 TURNO: 2025-300-1-6502

Impreso el 14 de Enero de 2025 a las 02:51:00 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

**ANOTACION: Nro 004 Fecha: 25-04-2022 Radicación: 2022-300-6-15668**

Doc: ESCRITURA 1046 DEL 28-03-2022 NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$50,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA MODALIDAD: (NOVIS)

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

DE: DUEÑEZ CHAVEZ CARLOS

CC# 91260219

A: GARCIA ESTEVEZ IRMA

CC# 37833460 X

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*4\***

#### SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 1 Nro corrección: 1 Radicación: 2019-300-3-240 Fecha: 22-02-2019

CORREGIDO EL NUMERO DE LA ESCRITURA: 3438 POR: "2438" VALE ART. 59 LEY 1579 DE 2012.

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2025-300-1-6502 FECHA: 14-01-2025**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

**EDGAR GUILLERMO RODRIGUEZ BORRAY**

REGISTRADOR PRINCIPAL

8.90 230901 EMVCO



ENE 15 2025 10:08:02 REMDES 9.90

**CORRESPONSAL  
BANCOLOMBIA**

**BARRIO BOLARQUI BUCARA  
CR 29 55 B 21 LOCAL 1**

C. UNICO: 3007035761 TER: 9A005590

RECIBO: 063790      RRN: 099354  
RECAUDO      APRO: 965544

**RECAUDO**

CONVENIO: 84409

LOS ROSALES CONSTRUC

REF: 0000000000000001125549604

**VALOR      \$ 300.000**

**TU CORRESPONSAL BANCARIO NO DEBE COBRARTE POR  
HACER ESTA TRANSACCION.**

Bancolombia es responsable por los servicios  
prestados por el CB. El CB no puede prestar  
servicios financieros por su cuenta. Verifique  
que la informacion en este documento este  
correcta. Para reclamos comuniques al  
018000912345. Conserve esta tirilla como  
soporte.

\*\*\* CLIENTE \*\*\*



ARCHIVO: LRCAJA-1125549604

avalsign.com

### TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

|  |                        |                     |
|--|------------------------|---------------------|
|  | <b>Estado:</b>         | Firmado             |
|  | <b>Documento:</b>      | LRCAJA-1125549604   |
|  | <b>Hash documento:</b> | 2c41206c6a          |
|  | <b>Fecha creación:</b> | 2025-01-20 11:54:36 |

Firmas | Gestión en Aval sign

Firmas: 1

|  |  |
|--|--|
| Perito actuante:  EDINSON RICARDO ESCOBAR GAFARO<br>Documento: 1102365271<br>Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 364323   |  |
| <b>Puntos de autenticación:</b> Correo electrónico: gafaroedinson@gmail.com Celular: 3046109294<br><b>Nivel de seguridad:</b> Validado por código único enviado por correo y MSM<br><b>IP registrada de:</b> Perito 152.202.161.15   2025-01-17 18:21:00 |  |

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>

