



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1065233836

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JAVIER ANDRES DIAZ
NIT / C.C CLIENTE	1065233836
DIRECCIÓN	CL 31 # 18 - 15 EDIF PRQUE CENTENARIO P H BARR EL CENTRO APTO 903
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	El Centro
CIUDAD	Bucaramanga
DEPARTAMENTO	Santander
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	ANA MARIA ESCOBAR GAFARO
IDENTIFICACIÓN	63537208

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	05/02/2025
FECHA INFORME	06/02/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	14 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	ARIZA GOMEZ RONALD FERNANDO   GOMEZ RAVELO ASTRID ALINA				
NUM.	2251 EscrituraDe	NOTARIA	Quinta	FECHA	07/07/2023
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Bucaramanga		DEPTO	Santander	
ESCRITURA					
CEDULA	68001010100000880901900000067				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Sin Información				
NOMBRE DEL CO NJUNTO/EDIFICIO	EDIF PRQUE CENTENARIO P H				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	267000	VRxM2	4723.16
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.9408%				

M. INMOB.	Nº
300-352207	Apartamento 903

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto de avalúo es el apartamento 903, ubicado en la Calle 31 # 18 - 15, Edificio Parque Centenario, barrio El Centro del municipio de Bucaramanga, departamento de Santander. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados, independientes 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	
Zropa	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	Si	TerrazaCom unal	No	JardinInfant il	No
PlantaElect.	Si	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	Si	Gimnasio	Si	BombaEyec tora	Si
Porteria	Si	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	Si	Citofono	Si
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 185,465,603

VALOR ASEGURABLE \$ COP 185,465,603

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: 2025-02-06 13:32:00

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](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	240
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:** el municipio está reglamentado según el Acuerdo 011 de 21 de mayo de 2014.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	62.26	AVALUO	PESOS	\$ 109.134.000.00
AREA PRIVADA	M2	56.53	CATASTRAL 2024		
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	56.53	AREA PRIVADA VALORADA	M2	56.53

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 31 # 18 - 15 EDIF PRQUE CENTENARIO P H BARR EL CENTRO APTO 903 | El Centro | Bucaramanga | Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 5864, fecha: 07/12/2011, Notaría: Segunda y ciudad: Bucaramanga.

SECTOR

Uso predominante	Residencial	
Demanda / interés	Media	
	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	0-100
Escolar	Bueno	300-400
Asistencial	Bueno	400-500
Estacionamientos	Bueno	0-100
Áreas verdes	Bueno	400-500
Zonas recreativas	Bueno	300-400

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vías 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: NO      Zonas verdes: SI      Arborización: SI  
Impacto Ambiental  
Aire: NO      Basura: NO      Ruido: NO      Cond.seguridad: NO      Aguas servidas: NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	No Vis Fuera de Aglomeraciones o VIS Aglomeraciones	Cubierta	Placa de concreto
Avance(En construcción)	100%	Fachada	concreto texturizado
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	6-9 metros
N° de Pisos	20	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos	2	Irregularidad Altura	No
Vida Útil	100 años	Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Vida Remanente	86	Año de Construcción	2011
Estructura	Mixto	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	concreto reforzado	Inmueble en buen estado de conservación. Sin aparentes fallas estructurales, se dé anotación que el presente informe no constituye un dictamen estructural.	
Fecha de Remodelación		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.	
Daños previos	NO		
Ubicación	Exterior		

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	Apartamento 903	56.53	M2	\$3,280,835.00	100.00%	\$185,465,602.55
TOTALES					100%	\$185,465,603
Valor en letras			Ciento ochenta y cinco millones cuatrocientos sesenta y cinco mil seiscientos tres Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$185,465,603

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	12
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
Comportamiento Oferta y Demanda:	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.
Actualidad edificadora:	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 no cuenta con garaje privado. El edificio centra con dos sótanos de parqueaderos, con (180) unidades de parqueaderos para carros, (5) parqueaderos para visitantes (1) parqueadero para discapacitados y (8) parqueaderos para motos visitantes, de acuerdo a lo informado 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: 5864, Fecha escritura: 07/12/2011, Notaría escritura: Segunda, Ciudad escritura: Bucaramanga, Administración: \$267.000, Total unidades: 240, Ubicación: Exterior, Nro. Pisos: 20, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 2, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 2

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

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

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

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	MISMO EDIFICIO	20	\$220,000,000	0.95	\$209,000,000	0	\$	0	\$	\$3,370,967.74	324-2538173
2	MISMO EDIFICIO	9	\$185,000,000	0.95	\$175,750,000	0	\$	0	\$	\$3,108,968.69	317-7599701
3	MISMO SECTOR	10	\$160,000,000	0.95	\$152,000,000	0	\$	0	\$	\$3,377,777.78	320-3430689
4	MISMO SECTOR	3	\$165,000,000	0.95	\$156,750,000	0	\$	0	\$	\$3,265,625.00	601-7868754
Del inmueble		903				0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	14	62.00	62.00	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,370,967.74
2	14	62.26	56.53	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,108,968.69
3	10	45.00	45	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,377,777.78
4	5	48.00	48	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,265,625.00
14 años										
									PROMEDIO	\$3,280,834.80
									DESV. STANDAR	\$125,553.69
									COEF. VARIACION	3.83%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,406,388.49	TOTAL	\$192,563,141.39
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,155,281.11	TOTAL	\$178,368,041.38
VALOR TOTAL	\$185,465,602.55			

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://serrano-inmobiliaria.com/apartamento-venta-centro-bucaramanga/6848706>

2.-<https://www.asecasa.com/inmueble/8304>

3.-<https://www.puntopropiedad.com/inmueble/7488-ac63-19304ed-3edc05782f66730f>

4.-<https://www.puntopropiedad.com/inmueble/55b0-8fae-19234f1-36a10538a68a777f>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CL 31 # 18 - 15 EDIF PRQUE CENTENARIO P H BARR EL  
CENTRO APTO 903 | El Centro | Bucaramanga | Santander

COORDENADAS (DD)

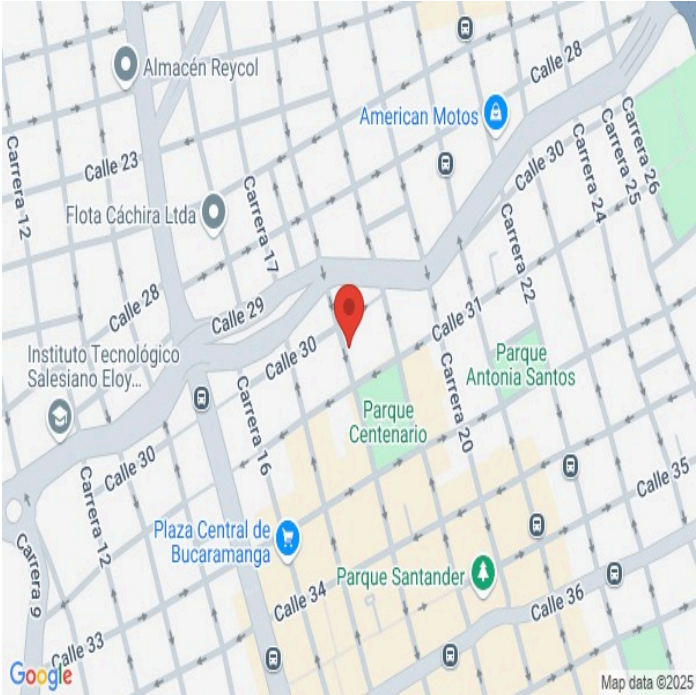
Latitud: 7.122718

Longitud:-73.125334

COORDENADAS (DMS)

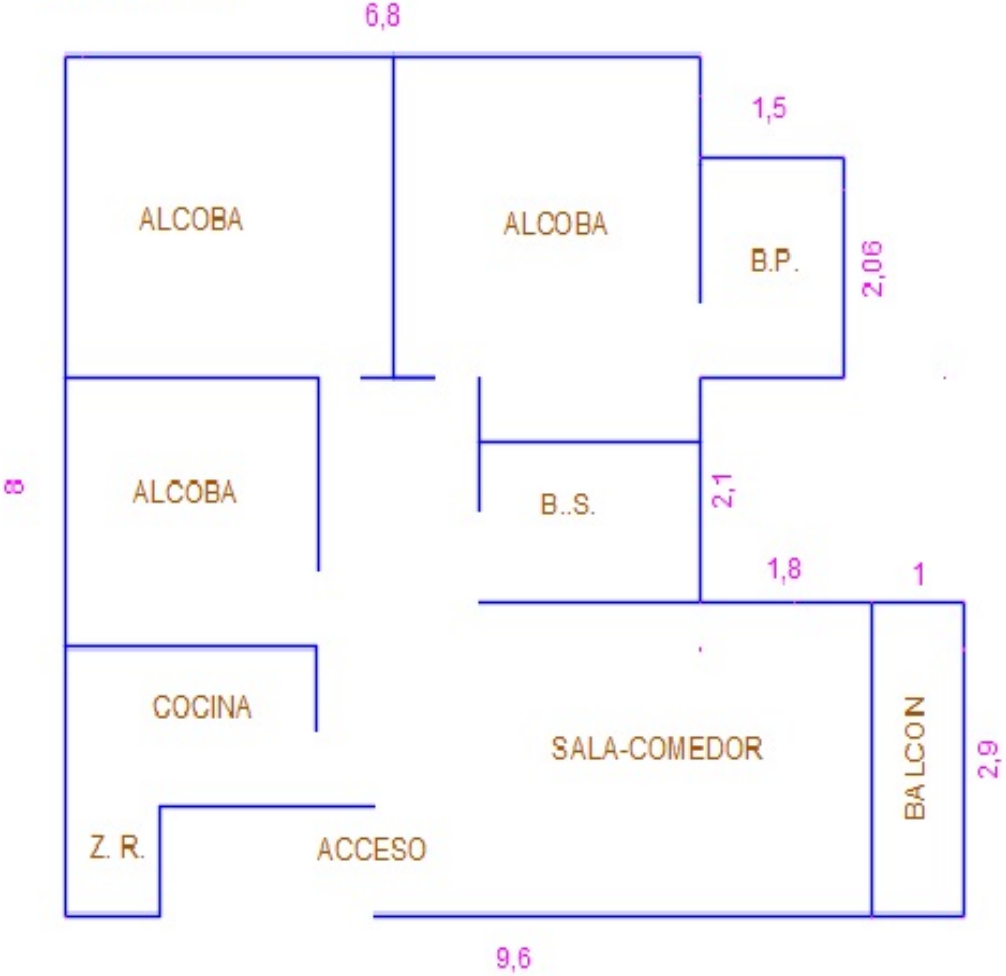
Latitud: 7° 7′ 21.7842″

Longitud:73° 7′ 31.2018″



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

APTO 903





## FOTOS General

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto





## FOTOS General

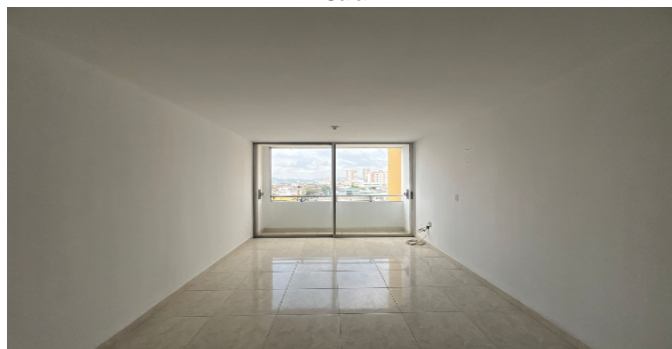
Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala



Comedor



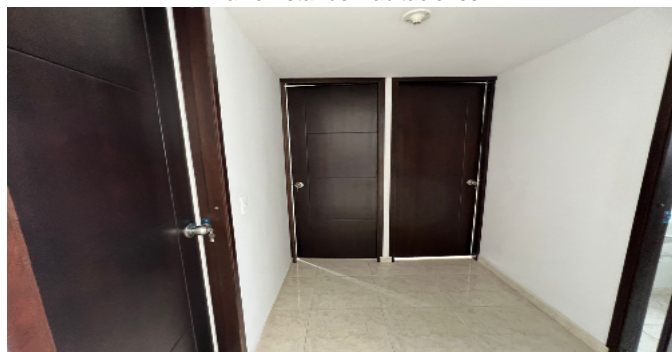
Cocina



Balcón



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



## FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3



Baño Social 1



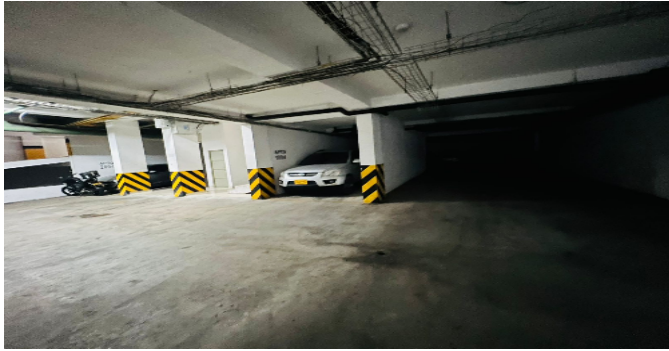
Ascensor-CJ





## FOTOS General

Garajes Comunes-CJ



Salón Social-CJ



Piscinas-CJ



Gimnasio-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



casada con sociedad conyugal vigente, quien(es) en adelante se denominará(n)  
EL(LOS) COMPRADOR(ES), el derecho de dominio, propiedad y posesión que  
tiene(n) y ejerce(n) EL(LOS) VENDEDOR(ES) sobre el cien por ciento (100%) del  
siguiente inmueble: .....  
**APARTAMENTO 903, LOCALIZADO EN LA NOVENA PLANTA DEL EDIFICIO  
PARQUE CENTENARIO - PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN LA  
CALLE 31 NÚMERO 18-15 DEL BARRIO EL CENTRO DEL MUNICIPIO DE  
BUCARAMANGA - DEPARTAMENTO DE SANTANDER;** tiene un área privada  
de cincuenta y seis metros con cincuenta y tres centímetros cuadrados (56.53  
mts2) y un área construida de sesenta y dos metros con veintiséis centímetros  
cuadrados (62.26 mts2). Coeficiente de Propiedad: 0.9408%. Consta sala-  
comedor, balcón, cocina, área de ropas tres (3) alcobas la principal con baño  
privado, y un baño para uso general del apartamento; y sus linderos son los  
siguientes: Del punto uno (1) al punto dos (2), longitud aproximada de un metro  
con diez centímetros (1.10 mts) con puerta de acceso a apartamento que lo  
separa del hall de acceso a los apartamentos, área común de circulación; del  
punto dos (2) al punto tres (3) longitud aproximada de un metro con cuarenta  
centímetros (1.40 mts), del punto tres (3) al punto cuatro (4) longitud aproximada  
de un metro con tres centímetros (1.03 mts) con muro común que lo separa del  
hall de acceso a los apartamentos, área común de circulación; del punto cuatro (4)  
al punto cinco (5) longitud aproximada de setenta centímetros (0.70 mts) parte con  
muro común de buitrón común y parte columna elemento estructural común: del  
punto cinco (5) al punto seis (6) longitud aproximada de veinte centímetros (0.20



## 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 avaluador 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 el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

## FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1065233836



PIN de Validación: s3240310



<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 avaluador AVAL-63537208.

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

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
20 Feb 2020

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
20 Feb 2020

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
20 Feb 2020

Regimen  
Régimen Académico

Página 1 de 5



PIN de Validación: s3240310



<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  
20 Feb 2020

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 5 Edificación, 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: s3240310



#### Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
20 Feb 2020

Regimen  
Régimen Académico

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

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
20 Feb 2020

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 10 Semovientes y Animales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
20 Feb 2020

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
20 Feb 2020

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 12 Intangibles

##### Alcance

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



PIN de Validación: s3240910



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



Fecha de inscripción  
20 Feb 2020

Régimen  
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

Régimen  
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: a92409f0



**PIN DE VALIDACIÓN**

**a92409f0**

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 nueve (09) días del mes de Enero del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

**RAA AVALUO: LRCAJA-1065233836 M.I.: 300-352207**

Firma:   
Alexandra Suarez  
Representante Legal





## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA

## CERTIFICADO DE TRADICION

## MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2501141254106582845

Nro Matrícula: 300-352207

Pagina 1 TURNO: 2025-300-1-6013

Impreso el 14 de Enero de 2025 a las 11:24:49 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: 300 - BUCARAMANGA DEPTO: SANTANDER MUNICIPIO: BUCARAMANGA VEREDA: BUCARAMANGA

FECHA APERTURA: 14-12-2011 RADICACIÓN: 2011-300-6-55191 CON: ESCRITURA DE: 07-12-2011

CODIGO CATASTRAL: 010100880067901 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO****DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

APARTAMENTO 903 con area de PRIVADA 56.53 M2, CONSTRUIDA 62.26 M2. coeficiente de propiedad 0.9408% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 5864, 2011/12/07, NOTARIA SEGUNDA BUCARAMANGA. Artículo 11 Decreto 1711 de 1984

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

ALDIA S.A, ADQUIRIO EL PREDIO QUE OCUPA ¿EL EDIFICIO PARQUE CENTENARIO P.H.2 (LEY 675 DE 2001), ASI: POR COMPRA A, WAGNER DE SERRANO BERTHA, SERRANO WAGNER BERTHA MARIA, SERRANO WAGNER PEDRO IVAN, SERRANO WAGNER JAIME, SERRANO WAGNER GLORIA EUGENIA, SERRANO WAGNER CARLOS HERNNA, SERRANO WAGNER ELIZABETH DEL SOCORRO, SERRANO MARQUEZ LUIS ARTURO, SERANO MARQUEZ JAIRO EDUARDO, SERRANO OREJARENA BLANCA LUCIA, , SERRANIO MARQUEZ CARLOS MAURICIO, SERRANO OREJARENA MARIA AMALIA, SERRANO MARQUEZ ANA BEATRIZ, SERRANO OREJARENA ORLANDO FRANCISCO, SERRANO DE TRUJILLO HILDA MARIA, SERRANO OREJARENA MARIA CATALINA, OREJARENA VDA DE SERRANO MARIA LUISA, BENAVIDES GUERRERO EDUARDO DE PRAGA, BENAVIDES GUERRERO MARIA STELLA, SEGÚN ESCRITURA 6698 DE 28-12-2007 DE LA NOTARIA 5 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 28-12-2007.----\*ALDIA S.A., ADQUIRIO( CUARTA PARTE DE 1/5 PARTE), POR ADJUDICACION QUE LE HIZO SERRANO GOMEZ NORBERTO, SEGÚN ESCRITURA 1779 DE 31-05-2004 DE LA NOTARIA 2 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 02-06-2004.----\*BENAVIDES GUERRERO MARIA STELLA, BENAVIDES GUERRERO EDUARDO DE PRAGA, ADQUIRIERON , CUOTA PARTE, POR ADJUDICACION QUE SE LES HIZO EN EL JUICIO DE SUCESION DE GUERRERO DE BENAVIDES MARIA LOURDES, SEGÚN ESCRITURA 2565 DE 19-05-2003 DE LA NOTARIA 4 DE PASTO, REGISTRADA EL 19-05-2003.----\*ALDIA S.A. ADQUIRIO LOS DERECHOS Y ACCIONES DE 1/5 PARTE DE ¼ PARTE, POR COMPRA A, OREJARENA VDA DE SERRANO MARIA LUISA O LUISA, SEGÚN ESCRITURA 3847 DE 10-07-1998 DE LA NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 06-08-1998.----\*ALDIA S.A., ADQUIRIO CUOTA PARTE QUE POSEE EN ¼ PARTE POR COMPRA A , SERRANO OREJARENA HECTOR, O HECTOR JOSE, SEGÚN ESCRITURA 3847 DE 10-07-1998 DE LA NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 06-08-1998.----\*ALDIA S.A, LO ADQUIRIO POR COMPRA DE CUOTAS A, SERRANO OREJARENA HECTOR O HECTOR JOSE, OREJARENA VDA DE SERRANO MARIA LUISA O LUISA, SEGÚN ESCRITURA 3847 DE 10-07-1998 DE LA NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 06-08-1998.----\*GUERRERO DE BENAVIDES MARIA LOURDES, BENAVIDES GUERRERO MARIA STELLA, LO ADQUIRIERON MEDIANTE REMATE, DE SERRANO DE VILLOTA BERTHA, SEGÚN AUTO DE 25-10-1996 DEL JUZGADO 1 CIVIL DEL CTO DE PASTO, REGISTRADO EL 23-06-1998.----\*WAGNER FLOREZ DE SERRANO BERTHA, LO ADQUIRIO POR ADJUDICACION DE CUOTA PARTE QUE TENIA EN 1/5 PARTE, EL CAUSANTE SERRANO WAGNER AUGUSTO O GIL AUGUSTO, SEGÚN ESCRITURA 1551 DE 19-04-1996 DE LA NOTARIA 3 DD PASTO, REGISTRADA EL 23-04-1997.----\*ESCRITURA ACLARADA POR LA NO. 1698 DE 03-04-1997 DE LA NOTARIA 3 DE PASTO, REGISTRADA EL 23-04-1997.----\*MEDIDA CAUTELAR: MEDIANTE OFICIO 2588/19701 DE 24-06-1996 DEL JUZGADO 4 CIVIL DEL CTO DE BUCARAMANGA, REGISTRADO EL 04-07-1996, SE DECRETO EL EMBARGO CON ACCION PERSONAL CUOTA, PROMOVIDO POR FERREIRA ALDIA S.A., CONTRA SERRANO OREJARENA HECTOR JOSE.----\*DEBIDAMENTE CANCELADO POR EL OFICIO 2459 DE 29-07-1998 DEL JUZGADO 4 CIVIL DEL CTO DE BUCARAMANGA, REGISTRADO EL 06-08-1998.----\*SERRANO WAGNER JAIME, PEDRO IVAN, ELIZABETH DEL SOCORRO, CARLOS HERNNA, BERTHA MARIA, GLORIA EUGENIA, HILDA CECILIA, SERRANO OREJARENA MARIA CATALINA, SERRANO OREJARENA ORLANDO FRANCISCO, SERRANO OREJARENA MARIA AMALIA, SERRANO OREJARENA HECTOR JOSE, SERANO MARQUEZ CARLOS MAURICIO, SERRANO MARQUEZ JAIRO EDUARDO, SERRANO MARQUEZ ANA BEEATRIZ, SERRANO MARQUEZ LUIS ARTURO, SERRANO OREJARENA BLANCA LUCIA, LO ADQUIRIERON POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE SERANO GOMEZ AURA, EN CUANTO A ¼ PARTE, SEGÚN LA ESCRITURA 2427 DE 12-09-1994 DE LA NOTARIA 11 DE SANAN FE DE BOGOTA, D.C. REGISTRADA EL 09-04-1996.----\*MEDIDA CAUTELAR: SEGÚN OFICIO 562 DE 22-06-1994 DEL JUZGADO



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2501141254106582845**

**Nro Matrícula: 300-352207**

Pagina 2 TURNO: 2025-300-1-6013

Impreso el 14 de Enero de 2025 a las 11:24:49 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

1 CIVIL DEL CTO DE PASTO, REGISTRADA EL 27-06-1994, SE DECRETO EL EMBARGO CON ACCION PERSONAL, (CUOTAS), PROMOVIDO POR MARIA BENAVIDES, CONTRA SERRANO DE VILLOTA BERTHA.---Y POSTERIORMENTE CANCELADO POR EL OFICIO 988 DE 29-10-2007 DEL JUZGADO 1 CIVIL DEL CTO DE PSTO, REGISTRADO EL 19-11-2007.-----\*GRAVAMEN: INENAJENABILIDAD POR VALORIZACION: RESOLUCION 015 DE 31-03-1992 VALORIZACION DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 01-02-1993, ,-----DEBIDAMENTE CANCELADA POR EL OFICIO 2316 DE 15-11-1995 VALORIZACION DE BUCARAMANGA, REGISTRADO EL 16-11-1995.-----\*SERRANO MARQUEZ JAIRO EDUARDO, LO ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN ¼ PARTE, DE SERRANO GOMEZ CARLOS ARTURO, A SERRANO MARQUEZ JAIRO EDUARDO.-----\*OREJANEGR VDA DE SERRANO LUISA, ADQUIRIO LOS DERECHOS Y ACCIONES (SUCESSION DE NORBERTO SERRANO GOMEZ 1/5 PARTE JUNTO CON OTROS), POR COMPRA A, SERRANO OREJARENA BLANCA LUCIA, ORLANDO FRANCISCO, MARIA AMALIA, HECTOR JOSE, MARIA CATALINA, SEGÚN LA ESCRITURA 51 DE 12-01-1988 DE LA NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 20-01-1988.-----\*SERRANO WAGNER JAIME, SERRANO WAGNER CARLOS HERNAN, SERRANO WAGNER PEDRO IVAN, SERRANO WAGNER AUGUSTO, SERRANO WAGNER ELIZABETH, SERRANO DE DULCE GLORIA EUGENIA, SERRANO GOMEZ CARLOS ARTURO, SERRANO DE VILLOTA BERTHA MARIA, SERRANO GOMEZ AURA, SERRANO GOMEZ NORBERTO, SERRANO DE TRUJILLO CECILIA, LO ADQUIRIERON POR ADJUDICACION DE 1/5 PARTE EN LA SUCESSION DE SERRANO GOMEZ LUIS RICARDO, MEDAINATE SENTENCIA DE 17-07-1987 DEL JUZGADO 1 CIVIL DEL CTO DE BUCARAMANGA, REGISTRADO EL 14-12-1987.-----\*MEDIANTE ESCRITURA 2400 DE 07-07-1986 DE LA NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA,REGISTRADA EL 25-07-1986, SERRANO GOMEZ NORBERTO, VENDE LA NUDA PROPIEDAD DE 1/5 PARTE, A SERRANO OREJARENA BLANCA LUCIA, SERRANO OREJARENA ORLANDO FRANCISCO, SERRANO OREJARENA MARIA CATALINA, SERRANO OREJARENA MARIA AMALIA, SERRANO OREJARENA HECTOR JOSE.-----Y POR EL MISMO ACTO SE RESERVA EL USUFRUCTO, A OREJARENA MARIA LUISA.-----\*WAGNER DE SERRANO BERTHA, SERRANO WAGNER CARLOS HERNNA, SERRANO WAGNER ELIZABETH DEL SOCORRO, SERRANO WAGNER GIL AUGUSTO, SERRANO WAGNER PEDRO IVAN, SERRANO WAGNER GIL AUGUSTO, SERRANO WAGNER PEDRO IVAN, SERRANO WAGNER JAIME, SERRANO WAGNER GLORIA EUGENIA, SERRANO DE VILLOTA BERTHA MARIA, SERRANO DE TRUJILLO HILDA CECILIA, LO ADQUIRIERON POR ADJUDICACION DE 1/5 PARTE, EN LA SUCESSION DE SERRANO GOMEZ PEDRO JULIO, SEGÚN SENTENCIA DE 22-03-1984 DEL JUZGADO 1 CIVIL DEL CTO DE BUCARAMANGA, REGISTRADO EL 08-08-1984.----\*SERRANO GOMEZ AURA, CARLOS ARTURO, NORBERTO, LUIS RICARDO, PEDRO JULIO, LO ADQUIRIERON POR ADJUDICACION EN LA SUCESSION DE SERRANO GOMEZ MAUEL, SEGÚN SENTENCIA DE 16-05-1983 DEL JUZGADO 1 CIVIL DEL CTO DE BUCARAMANGA,REGISTRADA EL 12-04-1984.-----\*SERRANO GOMEZ MANUEL, LO ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN LA SUCESSION DE SILVA VDA DE SILVA INES, SEGÚN SENTENCIA DE 01-02-1963 DEL JUZGADO 3 CIVIL DEL CTO DE BUCARAMANGA, REGISTRADO EL 14-03-1963.-----Y PROTOCOLIZADO POR LA ESCRITURA 1208 DE 03-06-1963 DE LA NTOARIA 1 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 11-06-1963., A SILVA VDA DE SILVA INES.----

#### DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

1) CL 31 # 18 - 15 EDIF PRQUE CENTENARIO P H BARR EL CENTRO APTO 903

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

300 - 41403



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

**Certificado generado con el Pin No: 2501141254106582845**

**Nro Matrícula: 300-352207**

Pagina 3 TURNO: 2025-300-1-6013

Impreso el 14 de Enero de 2025 a las 11:24:49 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

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 07-12-2011 Radicación: 2011-300-6-55191

Doc: ESCRITURA 5864 DEL 07-12-2011 NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

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

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

**A: ALDIA S.A.**

**NIT# 8902088902 X**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 13-03-2012 Radicación: 2012-300-6-10345

Doc: ESCRITURA 947 DEL 06-03-2012 NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$95,902,253

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

**DE: ALDIA S.A.**

**NIT# 8902088902**

**A: VILLAMIZAR PEREIRA CAROLINA**

**CC# 63557995 X**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 13-03-2012 Radicación: 2012-300-6-10345

Doc: ESCRITURA 947 DEL 06-03-2012 NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

**DE: VILLAMIZAR PEREIRA CAROLINA**

**CC# 63557995 X**

**A: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. BBVA COLOMBIA.**

**NIT# 8600030201**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 10-10-2012 Radicación: 2012-300-6-42479

Doc: ESCRITURA 4653 DEL 09-10-2012 NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$96,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

**DE: VILLAMIZAR PEREIRA CAROLINA**

**CC# 63557995**

**A: CARRILLO QUINTERO RAUL**

**CC# 91489461 X**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 11-10-2012 Radicación: 2012-300-6-42664

Doc: ESCRITURA 3119 DEL 09-10-2012 NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA, ESCRITURA 947 DE 06-03-2012

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

**DE: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. BBVA COLOMBIA.**

**NIT# 8600030201**

**A: VILLAMIZAR PEREIRA CAROLINA**

**CC# 63557995**





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

**Certificado generado con el Pin No: 2501141254106582845**

**Nro Matrícula: 300-352207**

Pagina 4 TURNO: 2025-300-1-6013

Impreso el 14 de Enero de 2025 a las 11:24:49 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

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 11-02-2015 Radicación: 2015-300-6-4692

Doc: ESCRITURA 92 DEL 04-02-2015 NOTARIA UNICA DE GIRON

VALOR ACTO: \$96,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: CARRILLO QUINTERO RAUL

CC# 91489461

**A: QUINTANILLA NIÑO GLORIA INES**

**CC# 37550693 X 50%**

**A: SOLANO SIMON ANTONIO**

**CC# 13511158 X 50%**

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 03-05-2016 Radicación: 2016-300-6-17632

Doc: RESOLUCION 0674 DEL 10-10-2013 VALORIZACION MUNICIPAL DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0212 VALORIZACION PLAN VIAL BUCARAMANGA COMPETITIVA PARA EL MEJORAMIENTO DE LA MOVILIDAD.- ESTA ANOTACIÓN SE INSCRIBIÓ EN LAS MATRICULAS LISTADAS EN EL OFICIO 480 DE 17-11-2015.

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

**DE: MUNICIPIO DE BUCARAMANGA**

**NIT# 8902012220**

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 03-02-2021 Radicación: 2021-300-6-4415

Doc: OFICIO . DEL 21-12-2020 DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE VALORIZACION DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA RESOLUCION 0674 10/10/2013 VALORIZACION --PLAN VIAL BUCARAMANGA COMPETITIVA PARA EL MEJORAMIENTO DE LA MOVILIDAD

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

**DE: MUNICIPIO DE BUCARAMANGA**

**NIT# 8902012220**

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 25-06-2021 Radicación: 2021-300-6-23863

Doc: ESCRITURA 538 DEL 21-04-2021 NOTARIA UNICA DE GIRON

VALOR ACTO: \$48,000,000

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA

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

DE: SOLANO SIMON ANTONIO

CC# 13511158

**A: SOLANO GONZALEZ FLOR MARIA**

**CC# 63292425 X 50%**

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 14-03-2023 Radicación: 2023-300-6-8882

Doc: ESCRITURA 629 DEL 28-02-2023 NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$104,424,000

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

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

DE: QUINTANILLA NIÑO GLORIA INES

CC# 37550693



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

**Certificado generado con el Pin No: 2501141254106582845**

**Nro Matrícula: 300-352207**

Pagina 5 TURNO: 2025-300-1-6013

Impreso el 14 de Enero de 2025 a las 11:24:49 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

DE: SOLANO GONZALEZ FLOR MARIA

CC# 63292425

**A: SAMACA DUARTE FILIA**

**CC# 37559694 X 100%**

**ANOTACION: Nro 011** Fecha: 31-07-2023 Radicación: 2023-300-6-24848

Doc: ESCRITURA 2251 DEL 07-07-2023 NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$105,000,000

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

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

DE: SAMACA DUARTE FILIA

CC# 37559694

**A: ARIZA GOMEZ RONALD FERNANDO**

**CC# 91509262 X 50%**

**A: GOMEZ RAVELO ASTRID ALINA**

**CC# 1088265970 X 50%**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*11\***

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

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2025-300-1-6013**

**FECHA: 14-01-2025**

**EXPEDIDO EN: BOGOTA**

**EDGAR GUILLERMO RODRIGUEZ BORRAY**  
**REGISTRADOR PRINCIPAL**

← Comprobante de pago

**Nequi**

✓ ¡Pago exitoso!



¡Escanea este QR con Nequi para verificar tu pago al instante!

Pago en

Los Rosales

¿Cuánto?

\$ 300.000,00

Fecha

04 de febrero de 2025  
a las 12:02 p. m.

Referencia

M6187289


WUOLANO  
Banco de la Nación



ARCHIVO: LRCAJA-1065233836  
avalsign.com



### TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1065233836
	Hash documento:	6f9c0c65b7
	Fecha creación:	2025-02-06 12:11:32

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

<b>Perito actuante:</b>  <b>ANA MARIA ESCOBAR GAFARO</b> Documento: 63537208 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 877414	
<b>Puntos de autenticación:</b> Correo electrónico: anamariae477@gmail.com Celular: 3102657201 <b>Nivel de seguridad:</b> Validado por código único enviado por correo y MSM <b>IP registrada de:</b> Perito 190.251.160.226   2025-02-06 13:32:00	



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>

