



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRLEAS-1095836227

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	ANDRES MAURUCIO AMAYA VALBUENA	FECHA VISITA	19/02/2025
NIT / C.C CLIENTE	1095836227	FECHA INFORME	20/02/2025
DIRECCIÓN	CALLE 30 # 23-70 EDIFICIO 30 URBANO P-H BARRIO ANTONIA SANTOS APARTAMENTO 1001 GARAJE Común uso exclusivo # 17	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	EDAD (AÑOS)	9 años
BARRIO	Antonia Santos	REMODELADO	
CIUDAD	Bucaramanga	OCCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Santander	TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Leasing	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	ANA MARIA ESCOBAR GAFARO		
IDENTIFICACIÓN	63537208		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	PORRAS VACA MARTHA LUCIA			
NUM. ESCRITURA	2933 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	Decima	FECHA
CIUDAD ESCRITURA	Bucaramanga		DEPTO	Santander
CEDULA CATASTRAL	68001010100000220007901100052			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Sin InformaciÃ³n			
NOMBRE DEL CO-NUNTO/EDIFICIO	EDIFICIO 30 URBANO P-H			
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	262000	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	2.45%			5720.52

M. INMOB.	N°
300-403707	Apartamento 1001
MATRICULA	NRO. GARAJE
Común uso exclusivo	17

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto de avalúo es el apartamento 1001 ubicado en la Calle 30 # 23-70 Edificio 30 Urbano, barrio Antonia Santos de la Ciudad de Bucaramanga, departamento de Santander.

El inmueble consta de: Sala, Comedor, Cocina, Zona de ropas, Balcón, Dos alcobas, Baño social y Baño privado.

El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 156,943,410**VALOR ASEGURABLE \$ COP 156,943,410****CALIFICACIÓN DE GARANTÍA**

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Leasing

NOMBRES Y FIRMAS


ANA MARIA ESCOBAR GAFARO
Perito Actuante
C.C: 63537208 RAA: AVAL-63537208
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-02-20 11:14:00



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

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	52
Garajes	Si tiene No. 1
Tipo de Garaje	Común uso exclusivo

Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.
Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Acuerdo 011 de 21 de mayo de 2014.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA PRIVADA	M2	45.80	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	\$ 84.263.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORIZADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	45.80	AREA PRIVADA VALORIZADA	M2	45.80

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CALLE 30 # 23-70 EDIFICIO 30 URBANO P-H BARRIO ANTONIA SANTOS APARTAMENTO 1001 | GARAJE Común uso exclusivo # 17 | Antonia Santos | Bucaramanga | Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 372, fecha: 02/02/2016, Notaría: Quinta y ciudad: Bucaramanga.

SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
Comercial	Bueno	300-400	
Escolar	Bueno	300-400	
Asistencial	Bueno	100-200	
Estacionamientos	Bueno	0-100	
Areas verdes	Bueno	mas de 500	
Zonas recreativas	Bueno	400-500	

Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vías Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	

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

Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:
NO Si SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIS vivienda de interés Social
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de pisos	10
Nº de sótanos	3
Vida útil	100 años
Vida remanente	91
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Exterior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	concreto texturizado
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Año de Construcción	2016

Comentarios de estructura

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

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.

La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apartamento 1001	45.80	M2	\$3,426,712.00	100.00%	\$156,943,409.60
TOTALES					100%	\$156,943,410
Valor en letras	Ciento cincuenta y seis millones novecientos cuarenta y tres mil cuatrocientos diez Pesos Colombianos					
						TOTAL COMERCIAL \$156,943,410

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 cuenta con el garaje N° 17 de uso exclusivo.

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: 372, Fecha escritura: 02/02/2016, Notaría escritura: Quinta, Ciudad escritura: Bucaramanga, Administración: \$262.000, Total unidades: 52, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 10, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Planta eléctrica: Si, Terraza comunal: Si, Nro. Sótanos: 3, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1

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

Acabados: Pisos en cerámica, cocina integral con piso en cerámica, paredes pañetadas, estucadas y pintadas, baños enchapados, closet de madera en habitaciones, en general en buen estado.

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

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	5	\$99,000,000	0.97	\$96,030,000	1	\$-20,000,000	0	\$	\$3,315,142.86	317-3449234
2	MISMO EDIFICIO	9	\$100,000,000	0.97	\$97,000,000	1	\$-20,000,000	0	\$	\$3,342,857.14	317-3449234
3	Antonia Santos	10	\$210,000,000	0.97	\$203,700,000	1	\$	0	\$	\$3,395,000.00	601-7868754
4	Antonia Santos	4	\$150,000,000	0.95	\$142,500,000	1	\$		\$	\$3,653,846.15	316 8346683
Del inmueble		1001		.		1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	9	35.00	35	1.0	1.0	1.0	1.0	1	1	\$3,315,142.86
2	9	35.00	35	1.0	1.0	1.0	1.0	1	1	\$3,342,857.14
3	25	68.00	60.00	1.0	1.0	1.0	1.0	1	1	\$3,395,000.00
4		42	39	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,653,846.15
9 años										
								PROMEDIO	\$3,426,711.54	
								DESV. STANDAR	\$154,999.87	
								COEF. VARIACION	4.52%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,581,711.41	TOTAL	\$164,042,382.68
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,271,711.66	TOTAL	\$149,844,394.15
VALOR TOTAL	\$156,943,409.60			

Observaciones:

Se da afectación a ofertas 1-2, siendo del mismo edificio cuenta con garaje de moto, y el objeto de avalúo cuenta con garaje de vehículo. Esta se da en valor de garaje negativo, para que sume.

Enlaces:

1.-<https://www.clasf.co/venta-apartamento-antonia-santos-edificio-30-urbano-en-bucaramanga-6183943/>

2.-<https://www.clasf.co/venta-apartamentoestudio-antonia-santos-edificio-30-urbano-35m-en-bucaramanga-5634308/>

3.-<https://www.properati.com.co/detalle/14032-32-7489-31cc882904d2-190bd42d-8ca7-7b01>

4.-<https://www.fincaraz.com.co/apartamento-en-venta/191990187>

DIRECCIÓN:

CALLE 30 # 23-70 EDIFICIO 30 URBANO P-H BARRIO ANTONIA
 SANTOS APARTAMENTO 1001 | GARAJE Común uso exclusivo
 # 17 | Antonia Santos | Bucaramanga | Santander

COORDENADAS (DD)

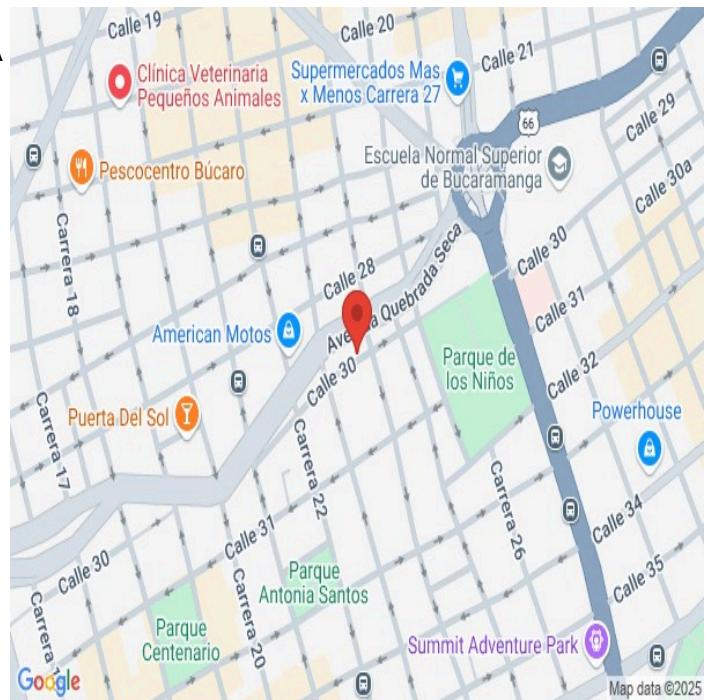
Latitud: 7.125316

Longitud: -73.121350

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 7° 7' 31.137''

Longitud: 73° 7' 16.86''

**PLANO DE DISTRIBUCIÓN****APTO 1001**

8,5

ACCESO

COCINA

SALA-COMEDOR

BALCON

5,4

B.S.

Z.R.

ALCOBA

ALCOBA

B.P.

5,4

8,5

FOTOS General

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



FOTOS General

Nomenclatura



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala



Cocina



Zona de Ropas



Balcón



Hab. 1 o Habitación Principal



FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 2



Baño Social 1



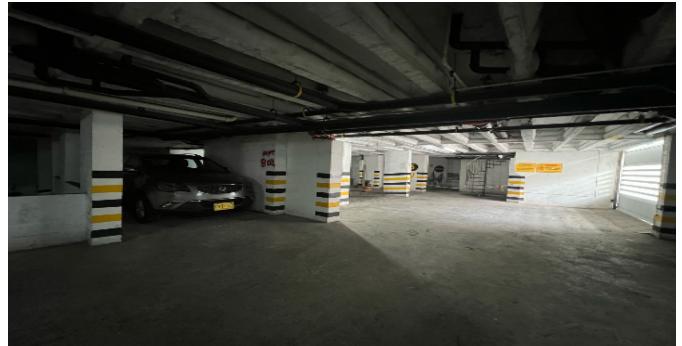
Garaje



Ascensor-CJ



Garajes Comunales-CJ



FOTOS General

Salón Social-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Gimnasio-CJ



Garajes para motos-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



CRUCE CARTOGRAFICO

Consulta Catastral y/o Predial

MUNICIPIO DE
BUARAMANGA

MUNICIPIO DE BUCARAMANGA - IMPUESTO PREDIAL				
Contribuyente: OVIEDO SILVA MARIA CAMILA	Vig. Anterior:	Vig. Actual:	Total Concepto:	
Dirección: C 30 23 70 AP 1001 ED 30 URBANO PH				
Pago Ant.: 007001BL000477615	Vir Pag Ant:	\$ 1.565.000		
F pg Ant: 1/11/2024	Avaluado Actual:	\$ 84.263.000		
Concepto	Vig. Anterior	Vig. Actual	Total Concepto	Puntos de Pago:
Predial-Arborización-G.Sistemas-Nación	\$ 0	\$ 299.134	\$ 299.134	Av Villas, Colpatria, Sudameris, Banco Bogotá, Banco Occidente, Davivienda, Itau, Comultrasan, Coopcentral, Bancoomeva, Caja Social
Área Metropolitana	\$ 0	\$ 0	\$ 0	
Sobretasa Ambiental - Erosión	\$ 0	\$ 63.197	\$ 63.197	
Intereses	\$ 0	\$ 0	\$ 0	
Total Deuda	\$ 0	\$ 362.331	\$ 362.331	Descuento
Nro. anterior predial: 010100000224223				\$ 0
				Saldo-Fav + Sald-Contra
				\$ 0
				Desc. Intereses
				\$ 0
				Ajuste a Mil:
				-\$ 331
				Valor a Pagar:
				\$ 362.000
				FECHA LÍMITE DE PAGO:
				31/03/2025



-SISWEB-TESORERIA-191.110.76.84

(415)7709998015333(8020)202501202501000022422300(3900)000000362000(96)20250331

MUNICIPIO DE
BUARAMANGA

MUNICIPIO DE BUCARAMANGA - IMPUESTO PREDIAL				
Contribuyente: OVIEDO SILVA MARIA CAMILA	Vig. Anterior:	Vig. Actual:	Total Concepto:	Recibo Nro: 202501202501000022422300
Dirección: C 30 23 70 AP 1001 ED 30 URBANO PH				Fecha Liquid.: 19/02/2025 10:55:45 a.m.
Pago Ant.: 007001BL000477615	Vir Pag Ant:	\$ 1.565.000		Predio No.: 680010101000000220007901100052
F pg Ant: 1/11/2024	Avaluado Actual:	\$ 84.263.000		Año Desde: 202501 Año Hasta: 202501
Concepto	Vig. Anterior	Vig. Actual	Total Concepto	Puntos de Pago:
Predial-Arborización-G.Sistemas-Nación	\$ 0	\$ 299.134	\$ 299.134	Av Villas, Colpatria, Sudameris, Banco Bogotá, Banco Occidente, Davivienda, Itau, Comultrasan, Coopcentral, Bancoomeva, Caja Social
Área Metropolitana	\$ 0	\$ 0	\$ 0	
Sobretasa Ambiental - Erosión	\$ 0	\$ 63.197	\$ 63.197	
Intereses	\$ 0	\$ 0	\$ 0	
Total Deuda	\$ 0	\$ 362.331	\$ 362.331	Descuento
Nro. anterior predial: 010100000224223				\$ 0
				Saldo-Fav + Sald-Contra
				\$ 0
				Desc. Intereses
				\$ 0
				Ajuste a Mil:
				-\$ 331
				Valor a Pagar:
				\$ 362.000
				FECHA LÍMITE DE PAGO:
				31/03/2025



-SISWEB-BANCO-191.110.76.84

Areas o Documentos

APARTAMENTO 901: POR EL NORTE: Con placa de entrepiso que separa del apartamento 901. POR EL CENIT: En altura libre de 2.30 metros con placa de entrepiso que separa de la cubierta del edificio y zonas comunes.

A este apartamento se le asigna el derecho al uso exclusivo del parqueadero numero 17 ubicado en el nivel -4.20.

MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO: 300-403707.

NÚMERO PREDIAL NACIONAL: 680010101000000220007901100052.

LINDEROS GENERALES: EL EDIFICIO 30 URBANO - P.H., se construyó sobre un lote de terreno ubicado en la calle 30 Nos. 23-66 y 23-74 del Municipio de Bucaramanga. Cuenta con un área de 422.00 metros cuadrados, determinado por los siguientes linderos: POR EL NORTE: En 18.92 metros con la calle 30, POR EL ORIENTE: En 24.40 metros con edificio vecino, POR EL SUR: En 9.21 metros y 9.78 metros con predios de Antonio J. Calderón y Elisa García. POR EL OCCIDENTE: En 20.48 metros con el Edificio Cajasan y en 3.63 metros con predios de Antonio J. Calderón y Elisa García.

PARÁGRAFO. RÉGIMEN DE PROPIEDAD.

A a O :

FERNANDO LEÓN CORTES NIÑO
Notario Décimo de Circulo del Bucaramanga



Areas o Documentos

ADQUIRENTES, y dijeron:

CLAUSULA PRIMERA: Que el día 06 de octubre de 2016 EL ENAJENANTE y LA LOCATARIA, firmaron el contrato de leasing habitacional por valor de **OCHENTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$80.000.000)**, sobre el inmueble que se describe a continuación:

APARTAMENTO 1001: Se halla situado en el Décimo piso del EDIFICIO 30 URBANO – P.H., localizado en la calle 30 entre carreras 23 Y 24 del Barrio Antonia Santos del Municipio de Bucaramanga - Departamento de Santander.

NOMENCLATURA: Calle 30 número 23-70. Apartamento 10-01. **AREA:** Cuenta con un área total privada construida de **45.80 metros cuadrados**, área libre 0.0 metros. **DEPENDENCIAS:** Se halla conformado por sala-comedor con balcón, cocina, alcoba principal con baño privado, una alcoba auxiliar con closet, un baño auxiliar. **DETERMINACION:** Se encuentra demarcado por los linderos marcados en el plano de Vo Bo. Con las siguientes longitudes aproximadas: **POR EL NORTE:** En linea quebrada del punto 1 al 2 en 0,60 metros, del punto 2 al 3 en 0.60 metros, del punto 3 al 4 en 2.20 metros; del punto 4 al 5 en 0.60 metros, del punto 5 al 6 en 0.70 metros, del punto 6 al 7 en 0.60 metros y del punto 7 al 8 en 2.95 metros con muros - ventanales de fachada; sobre vacío zona anden sobre la calle 30. **POR EL ORIENTE:** En linea quebrada del punto 8 al 9 en 3.15 metros, del punto 9 al 10 en 0.25 metros, del punto 10 al 11 en 1.15 metros, del punto 11 al 12 en 0.25 metros, del punto 12 al 13 en 2.90 metros con muros y dos columnas

Papel notarial para trámite exclusivo en la escrituraria pública - No tiene costo para el usuario

calima, Colombia
29-11-24

11494930HJSHCCSC

CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRLEAS-1095836227



PIN de Validación: b6actla78



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900796614-2

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

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

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ANA MARIA ESCOBAR GAFARO se encuentra Activivo 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

Regímen
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

Regímen
Régimen Académico



PIN de Validación: b8ac0a7d



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

Régimen
Régimen Académico

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

Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
20 Feb 2020

Régimen
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

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b8ac0a7d

**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, motonetas, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
20 Feb 2020Régimen
Régimen Académico**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 2020Régimen
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 2020Régimen
Régimen Académico**Categoría 10 Semovientes y Animales****Alcance**

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

Fecha de inscripción
20 Feb 2020Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b8ac0a7d



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

Régimen
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.

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 Avaluos y Liquidación - Corporación Técnica y Empresarial Kaizen



PIN de Validación: b6ac0a78



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 dia 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

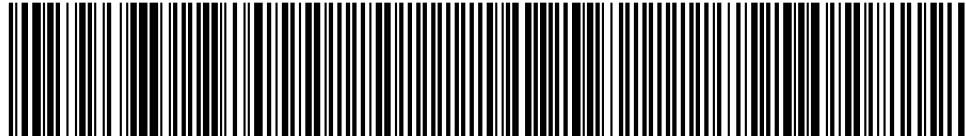
b6ac0a78

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 tres (03) días del mes de Febrero del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

MUNICIPIO DE BUCARAMANGA - IMPUESTO PREDIAL

Contribuyente:	OVIEDO SILVA MARIA CAMILA	Recibo Nro:	202501202501000022422300
Dirección.:	C 30 23 70 AP 1001 ED 30 URBANO PH	Fecha Liquid.:	19/02/2025 10:55:45 a.m.
Pago Ant.:	007001BL000477615	Predio No.:	680010101000000220007901100052
F pg Ant:	1/11/2024	Año Desde:	202501
		Año Hasta:	202501
Concepto	Vig.Anterior	Vig.Actual	Total Concepto
Predial-Arborización-G.Sistemas-Nación	\$ 0	\$ 299.134	\$ 299.134
Area Metropolitana	\$ 0	\$ 0	\$ 0
Sobretasa Ambiental - Erosión	\$ 0	\$ 63.197	\$ 63.197
Intereses	\$ 0	\$ 0	\$ 0
Total Deuda	\$ 0	\$ 362.331	\$ 362.331
Nro. anterior predial:	010100000224223	Cód. Corto:	224223
Valor a Pagar:		\$ 362.000	
FECHA LÍMITE DE PAGO:		31/03/2025	

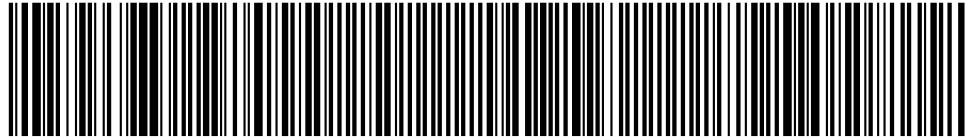


-SISWEB-TESORERIA-191.110.76.84

(415)7709998015333(8020)202501202501000022422300(3900)000000362000(96)20250331

MUNICIPIO DE BUCARAMANGA - IMPUESTO PREDIAL

Contribuyente:	OVIEDO SILVA MARIA CAMILA	Recibo Nro:	202501202501000022422300
Dirección.:	C 30 23 70 AP 1001 ED 30 URBANO PH	Fecha Liquid.:	19/02/2025 10:55:45 a.m.
Pago Ant.:	007001BL000477615	Predio No.:	680010101000000220007901100052
F pg Ant:	1/11/2024	Año Desde:	202501
Año Hasta:			202501
Concepto	Vig.Anterior	Vig.Actual	Total Concepto
Predial-Arborización-G.Sistemas-Nación	\$ 0	\$ 299.134	\$ 299.134
Area Metropolitana	\$ 0	\$ 0	\$ 0
Sobretasa Ambiental - Erosión	\$ 0	\$ 63.197	\$ 63.197
Intereses	\$ 0	\$ 0	\$ 0
Total Deuda	\$ 0	\$ 362.331	\$ 362.331
Nro. anterior predial:	010100000224223	Cód. Corto:	224223
Valor a Pagar:		\$ 362.000	
FECHA LÍMITE DE PAGO:		31/03/2025	

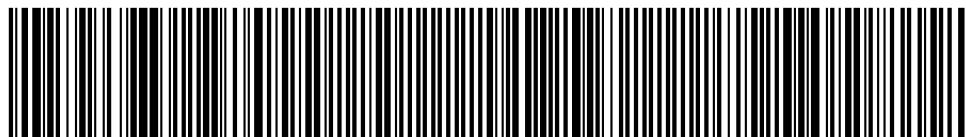


-SISWEB-BANCO-191.110.76.84

(415)7709998015333(8020)202501202501000022422300(3900)000000362000(96)20250331

MUNICIPIO DE BUCARAMANGA - IMPUESTO PREDIAL

Contribuyente:	OVIEDO SILVA MARIA CAMILA	Recibo Nro:	202501202501000022422300
Dirección.:	C 30 23 70 AP 1001 ED 30 URBANO PH	Fecha Liquid.:	19/02/2025 10:55:45 a.m.
Pago Ant.:	007001BL000477615	Predio No.:	680010101000000220007901100052
F pg Ant:	1/11/2024	Año Desde:	202501
Año Hasta:			202501
Concepto	Vig.Anterior	Vig.Actual	Total Concepto
Predial-Arborización-G.Sistemas-Nación	\$ 0	\$ 299.134	\$ 299.134
Area Metropolitana	\$ 0	\$ 0	\$ 0
Sobretasa Ambiental - Erosión	\$ 0	\$ 63.197	\$ 63.197
Intereses	\$ 0	\$ 0	\$ 0
Total Deuda	\$ 0	\$ 362.331	\$ 362.331
Nro. anterior predial:	010100000224223	Cód. Corto:	224223
Valor a Pagar:		\$ 362.000	
FECHA LÍMITE DE PAGO:		31/03/2025	



-SISWEB-CONTRIBUYENTE-191.110.76.84

(415)7709998015333(8020)202501202501000022422300(3900)000000362000(96)20250331



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2501312296107672083

Nro Matrícula: 300-403707

Página 1 TURNO: 2025-300-1-11485

Impreso el 31 de Enero de 2025 a las 04:06:42 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 02-06-2016 RADICACIÓN: 2016-300-6-3742 CON: ESCRITURA DE: 02-02-2016

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 1001. con area de PRIVADA CONSTRUIDA 45.80 M2. coeficiente de propiedad 2.45% cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 372, 2016/02/02, NOTARIA QUINTA BUCARAMANGA. Artículo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS: CENTIMETROS:

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

COEFICIENTE: %

COMPLEMENTACION:

OVIEDO SILVA MARIA CAMILA, ADQUIRIO EL TERRENO DONDE SE LEVANTO EL EDIFICO 30 URBANO P-H (LEY 675/2001), ASI: SE FORMO POR ENGLOBE SEGUN ESCRITURA 5975 DE 27-11-2015 DE LA NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 30-11-2015.-----MEDIANTE ESTA MISMA ESCRITURA EFECTUO ACTUALIZACION DE LINDEROS Y REA SEGUN RESOLUCION 6800111252015 Y CERTIFICADO CATASTRAL 4182-510813-24662-1698353 DEL IGAC.-----ESTE PREDIO SE FORMO POR ENGLOBE DE DOS (2) LOTES,(MATRICULAS 300-53689 Y 300-36478) QUE OVIEDO SILVA MARIA CAMILA, ADQUIRIO ASI. PRIMER LOTE CON MATRICULA 300-53689: 1.- LO ADQUIRIO POR COMPRA A, JAIMES RODRIGUEZ ORLANDO, JAIMES LANDAZABAL ORLANDO, SEGUN LA ESCRITURA 634 DE 02-03-2012 DE LA NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 06-03-2012.-----JAIMES LANDAZABAL ORLANDO, JAIMES RODRIGUEZ ORLANDO, LO ADQUIRIERON POR COMPRA A JAIMES LANDAZABAL ALVARO, SEGUN LA ESCRITURA 0901 DE 25-02-2008 DE LA NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 28-02-2008.-----JAIMES LANDAZABAL ALVARO, LO ADQUIRIO POR COMPRA DE LAS TRES CUARTAS PARTES (3/4) PARTES A. JAIMES DE SAPONAR ARGEMIRA, JAIMES DE CASTRO LUCILA, JAIMES LANDAZABAL ANGEL ANTONIO, SEGUN LA ESCRITURA 2237 DE 17-10-2003 DE LA NOTARIA 10 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 24-10-2003.-----MEDIDA CAUTELAR: SEGUN OFICIO 2456 DE 20-06-2000 DEL JUZGADO 12 CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA, REGISTRADO EL 23-06-2000, DECRETO EL EMBARGO CON ACCION PERSONAL, PROMOVIDO POR CARDENAS CUIDA HUGO MIGUEL.CONTRA JAIMES DE CASTRO LUCILA.-----CANCELADO POR EL OFICIO 5512 -69400 DE 19-12-2000 DEL JUZGADO 12 CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA, REGISTRADO EL 19-12-2000.-----JAIMES LANDAZABAL ALVARO, JAIMES LANDAZABAL ANGEL ANTONIO, JAIMES DE SAPONAR ARGEMIRA, JAIMES DE CASTRO LUCILA, LO ADQUIRIERON POR COMPRA DE CUOTAS A. LANDAZABAL VDA DE JAIMES FLOR DE MARIA, SEGUN LA ESCRITURA 467 DE 18-02-1999 DE LA NOTARIA 2 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 29-04-1999.-----LANDAZABAL VDA. DE JAIMES FLOR DE MARIA , LO ADQUIRIO POR COMPRA DE CUOTAS PARTES A JAIMES GUTIERREZ HERMES Y JAIMES O GUTIERREZ DE GUTIERREZ FLORECINDA, SEGUN ESCRITURA 2757 DE 18-9-1959 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 08-10-1959.----JAIMES FLORECINDA, JAIMES HERMES, JAIMES LANDAZABAL MARIA LUCINDA, JAIMES LANDAZABAL ALVARO, JAIMES LANDAZABAL ANGEL ANTONIO, JAIMES LANDAZABAL ARGEMIRA Y LANDAZABAL VDA. DE JAIMES FLOR DE MARIA, ADQUIRIERON LA TOTALIDAD DEL INMUEBLE POR ADJUDICACION QUE SE LES HIZO EN LA SUCESION DE GUTIERREZ DE JAIMES MARTINA Y JAIMES RODRIGUEZ ANTONIO MARIA, SEGUN SENTENCIA DE 27-11-1959 DEL JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA, REGISTRADO EL 12-3-1959.---PROTOCOLIZADO MEDIANTE ESCRITURA 1600 DE 27-5-1959 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 15-7-1959.----- 2.- SEGUNDO LOTE CON MATRICULA 300-364788: OVIEDO SILVA MARIA CAMILA, LO ADQUIRIO POR COMPRA A MORANTES DE GONZALEZ NELLY, DANIEL MORANTES HERNANDEZ,BELEN MORANTES SANCHEZ , FABIO MORANTES SANCHEZ , ANDELFO MORANTES SANCHEZ , ESTHER MORANTES SANCHEZ , GABRIEL MORANTES SANCHEZ , JUAN CARLOS QUINTERO MORANTES , WILSON QUINTERO MORANTES , NELCY QUINTERO MORANTES , SEGUN ESCRITURA 554 DEL 24/2/2012 NOTARIA PRIMERA 1 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 1/3/2012 .----MORANTES DE GONZALEZ NELLY, DANIEL MORANTES HERNANDEZ,BELEN MORANTES SANCHEZ , FABIO MORANTES SANCHEZ , ANDELFO MORANTES SANCHEZ , ESTHER MORANTES SANCHEZ , GABRIEL MORANTES SANCHEZ , JUAN CARLOS QUINTERO MORANTES , WILSON QUINTERO MORANTES , NELCY QUINTERO MORANTES,LO ADQUIRIERON POR ADJUDICACION QUE SE LES HIZO EN LA SUCESION DE MORANTES SILVA LUIS ALFREDO, SEGUN ESCRITURA 3580 DEL 16/11/2010 NOTARIA PRIMERA 1 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 9/12/2010.----- Luis ALFREDO MORANTES SILVA , LO ADQUIRIO POR ADJUDICACION QUE SE



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2501312296107672083

Nro Matrícula: 300-403707

Página 3 TURNO: 2025-300-1-11485

Impreso el 31 de Enero de 2025 a las 04:06:42 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

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

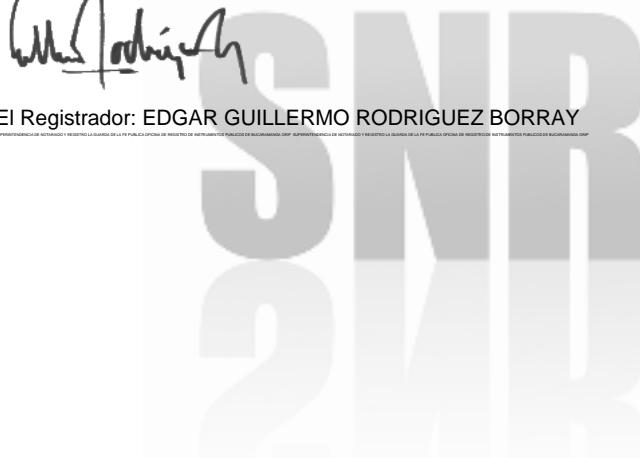
TURNO: 2025-300-1-11485 FECHA: 31-01-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

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

El Registrador: EDGAR GUILLERMO RODRIGUEZ BORRAY

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



[Inicio \(\)](#) / PQRAndres Mauricio Amaya Valbuena | **ESPAÑOL****TU PAGO FUE EXITOSO****Estado de tu transacción: Aprobada****ESTA ES LA INFORMACIÓN DE TU PAGO:**

Razón social ó recaudador:	LOS ROSALES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SAS
Concepto:	Avalúo
Nombre del pagador:	Andres Mauricio Amaya Valbuena
Identificación:	1095836227
Valor cancelado:	302,000.00
Medio de pago:	PSE VIP
Banco:	BANCO DAVIVIENDA
Transacción CUS:	1262296592
Cód. del pedido:	894
Id pago:	2780
Ticket:	7248400894
Fecha de pago:	12/02/2025 04:12:49.0

Imprimir

Si tienes dudas o alguna novedad con tu transacción, comunícate a **GERENCIA@LOSROSALES.COM** o llama al **3108535560**

[Inicio \(\)](#) / PQRAndres Mauricio Amaya Valbuena | **ESPAÑOL** **TU PAGO FUE EXITOSO****Estado de tu transacción: Aprobada****ESTA ES LA INFORMACIÓN DE TU PAGO:**

Razón social ó recaudador:	LOS ROSALES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SAS
Concepto:	Avalúo
Nombre del pagador:	Andres Mauricio Amaya Valbuena
Identificación:	1095836227
Valor cancelado:	102,000.00
Medio de pago:	PSE VIP
Banco:	NEQUI
Transacción CUS:	1274734780
Cód. del pedido:	901
Id pago:	2787
Ticket:	2128300901
Fecha de pago:	17/02/2025 09:28:14.0

Imprimir

Si tienes dudas o alguna novedad con tu transacción, comunícate a **GERENCIA@LOSROSALES.COM** o llama al **3108535560**



ARCHIVO: LRLEAS-1095836227

avalsign.com

TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRLEAS-1095836227
	Hash documento:	00698086ab
	Fecha creación:	2025-02-20 13:52:19

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante: ANA MARIA ESCOBAR GAFARO Documento: 63537208 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 887692	
Puntos de autenticación: Correo electrónico: anamariae477@gmail.com Celular: 3102657201 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Perito 45.173.71.103 2025-02-20 11:14:00	

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>

