



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1032402663

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	DAVID HOSNI GARCIA SANJUAN
NIT / C.C CLIENTE	1032402663
DIRECCIÓN	SC B Apto 101 B Torre 2 Agrupación 3 CO Doslimones
SECTOR	Urbano Estrato 4
BARRIO	El Bosque
CIUDAD	Floridablanca
DEPARTAMENTO	Santander
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	EDINSON RICARDO ESCOBAR GAFARO
IDENTIFICACIÓN	1102365271

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	06/03/2025
FECHA INFORME	11/03/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	44 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	Alba Ruth Barajas Rios				
NUM.	2241 EscrituraDe	NOTARIA	5	FECHA	07/05/1998
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Bucaramanga	DEPTO		Santander	
ESCRITURA					
CEDULA	68276010400270106901				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No aporta				
NOMBRE DEL CO NJUNTO/EDIFICIO	Conjunto Doslimones				
VALOR ADMINIST RACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	225000	VRxM2	2662.72
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0,65%				

M. INMOB.	N°
300-69833	Apto 101B, Tr 2

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: SC B Apto 101 B Torre 2 Agrupación 3 CO Doslimones.
Al inmueble se llega así: AV Floridablanca, calle 25.
El inmueble consta de: Sala, comedor, cocina, 3 habitaciones, la principal con baño privado y un baño social, zona de ropas.
El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Semilnt	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	1

Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 221,407,492

VALOR ASEGURABLE \$ COP 221,407,492

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Certificado de nomenclatura adjunto. Se actualiza 27/03/2025.

NOMBRES Y FIRMAS


EDINSON RICARDO ESCOBAR GAFARO
Perito Actuante
C.C: 1102365271 RAA: AVAL-1102365271
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-03-11 18:56:00


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.		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 035 de 04 de octubre de 2018. “Por el cual se aprueba el Plan de Ordenamiento Territorial de segunda generación del Municipio de Floridablanca 2018 - 2030”
Área de actividad	Residencial.	
Uso principal	Vivienda	
Tipo de proyecto	Apartamento	
Total unidades de vivienda	150	
Garajes	No tiene No.	
Tipo de Garaje		

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	84.50	AREA	M2	85
AREA PRIVADA	M2	84.50	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	\$ 108.270.000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	84.50	AREA PRIVADA VALORADA	M2	84.50

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SC B Apto 101 B Torre 2 Agrupación 3 CO Doslimones | El Bosque | Floridablanca | Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 21, fecha: 09/01/1981, Notaría: 3 y ciudad: Bucaramanga.

SECTOR

Uso predominante	Residencial			Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media				
	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.	Andenes	SI	Bueno
Comercial	Bueno	300-400	Sardineles	SI	Bueno
Escolar	Bueno	300-400	Vías Pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	300-400	Transporte Público	Bueno	
Estacionamientos	Bueno	300-400			
Áreas verdes	Bueno	300-400			
Zonas recreativas	Bueno	300-400			
				Sector	Predio
			Acueducto	SI	SI
			Alcantarillado	SI	SI
			Energía Eléctrica	SI	SI
			Gas Natural	SI	SI

Amoblamiento Urbano					
Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:			
NO	SI	SI			
Impacto Ambiental					
Aire:	Basura:	Ruido:	Cond.seguridad:	Aguas servidas:	
NO	NO	NO	NO	NO	

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	No VIS	Cubierta	Losa de concreto
Avance(En construcción)	100	Fachada	pañete y pintura
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	Mayor 9 metros
N° de Pisos	5	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos	0	Irregularidad Altura	No
Vida Util	100 años	Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Vida Remanente	56	Año de Construcción	1981
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	Ladrillo	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.	
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	Apartamento Exterior		

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apto 101B, Tr 2	84.50	M2	\$2,620,207.00	100.00%	\$221,407,491.50
TOTALES					100%	\$221,407,492
Valor en letras			Doscientos veintiún millones cuatrocientos siete mil cuatrocientos noventa y dos Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$221,407,492

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 objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito, qué se encuentre registrado en los documentos suministrados.

Entorno: - Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado. No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.

Propiedad horizontal: Escritura: 21, Fecha escritura: 09/01/1981, Notaría escritura: 3, Ciudad escritura: Bucaramanga, Administración: 225000, Total unidades: 150, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Planta eléctrica: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

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

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

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

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	Bosque sector b	5	\$205,000,000	0.95	\$194,750,000	0	\$	0	\$	\$2,375,000.00	316-8321251
2	CO El bosque	4	\$180,000,000	0.95	\$171,000,000	0	\$	0	\$	\$2,750,080.41	300-2678312
3	Bosque molinos	5	\$200,000,000	0.95	\$190,000,000	0	\$	0	\$	\$2,714,285.71	317-6715284
4	bosque Sector C	3	\$228,000,000	0.95	\$216,600,000	0	\$	0	\$	\$2,641,463.41	786-8754
Del inmueble		Apto 101B, Tr 2		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	44	82	82	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,375,000.00
2	44	62.18	62.18	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,750,080.41
3	44	70	70	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,714,285.71
4	44	82	82	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,641,463.41
	44 años									
									PROMEDIO	\$2,620,207.38
									DESV. STANDAR	\$169,603.67
									COEF. VARIACION	6.47%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,789,811.05	TOTAL	\$235,739,033.89
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,450,603.71	TOTAL	\$207,076,013.75
VALOR TOTAL	\$221,407,491.50			

Observaciones:

Enlaces:

- 1-<https://www.ciencuadras.com/inmueble/apartamento-en-venta-en-conjunto-santa-maria-del-bosque-sector-c-floridablanca-3163737>
- 2-<https://www.ciencuadras.com/inmueble/apartamento-en-venta-en-conjunto-villa-del-mediterraneo-floridablanca-3106916>
- 3-<https://www.ciencuadras.com/inmueble/apartamento-en-venta-en-molinos-altos-floridablanca-1126162>
- 4-<https://www.puntopropiedad.com/inmueble/5975-944b-b87ce6a4-d0b0bd416093-4734>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

SC B Apto 101 B Torre 2 Agrupación 3 CO Doslimones | El Bosque | Floridablanca | Santander

COORDENADAS (DD)

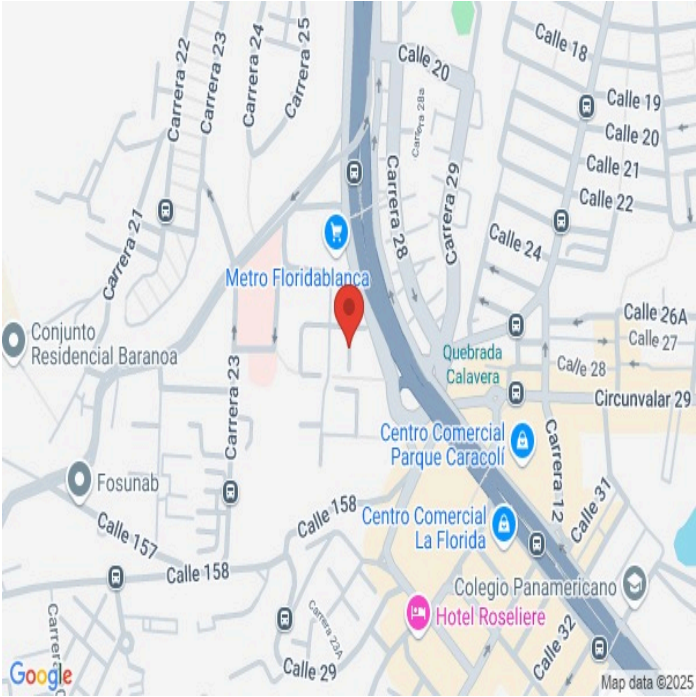
Latitud: 7.073020681824248

Longitud: -73.10840716927123

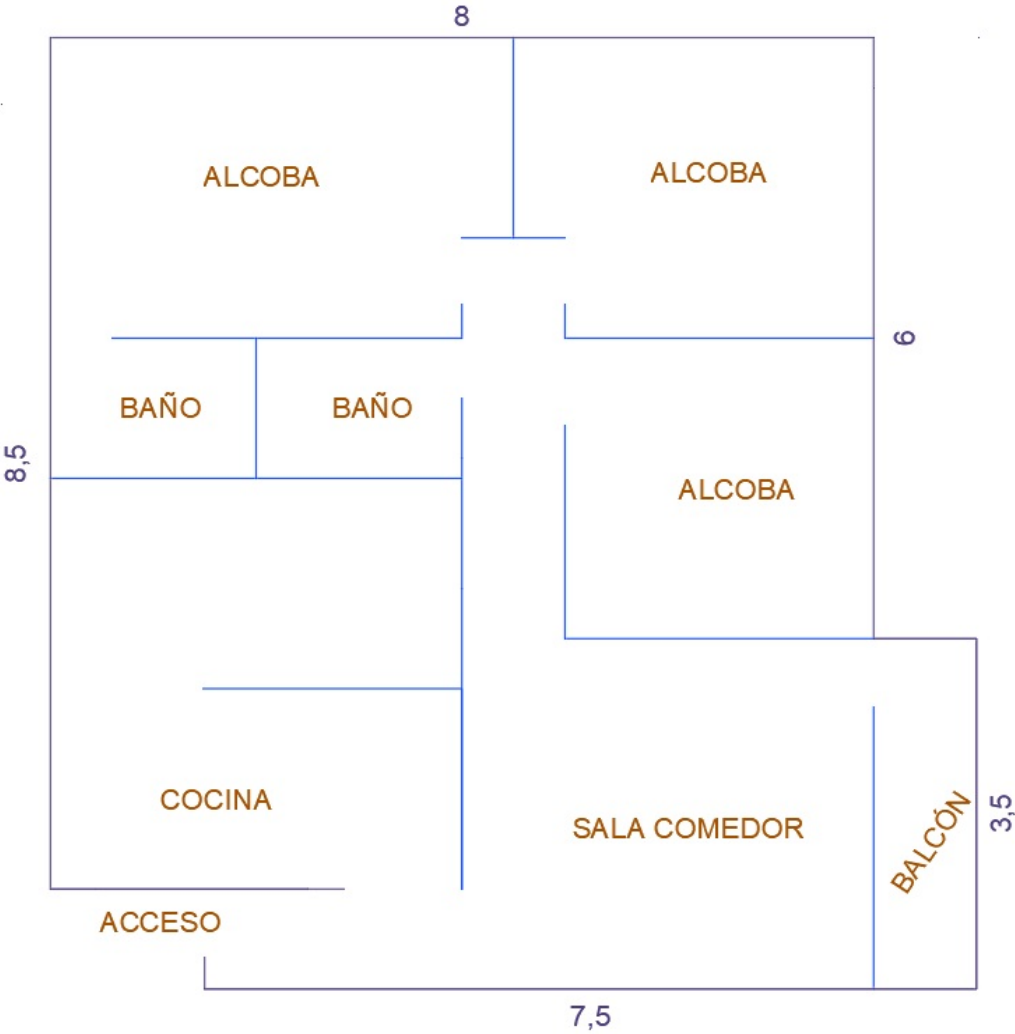
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 7° 4´ 22.875´´

Longitud: 73° 6´ 30.2646´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



FOTOS General

Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Puerta de entrada



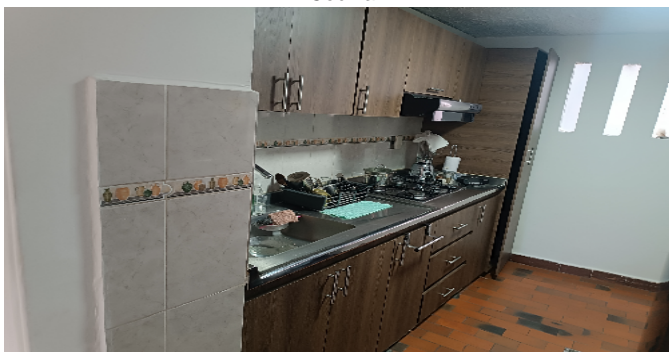
Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



FOTOS General

Balcón



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3



FOTOS General

Baño Social 1



CRUCE CARTOGRÁFICO

Areas o Documentos

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

SNR

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
Y REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2503068004109962054

Nro Matricula: 300-69833

Pagina 1

TURNO: 2025-300-1-57209

Impreso el 6 de Marzo de 2025 a las 08:50:22 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: FLORIDABLANCA VEREDA: FLORIDABLANCA
FECHA APERTURA: 13-01-1981 RADICACIÓN: 81-00134 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 01-01-1981
CODIGO CATASTRAL: 68276010400270106901COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APTO: 101.B. AREA PRIVADA: 84.50 METROS CUADRADOS. COEFICIENTE GENERAL: 0.65%. ALTURA LIBRE: 2.30 METROS, COEFICIENTE AGRUPACION: 1.625% COEFICIENTE TORRE: 6.60%. LINDEROS: NORTE: EN 8.64 METROS, CON ZONA DE ENTRADA COMUN AL EDIFICIO EN 1.06 METROS, CON HALL COMUN. SUR: EN 3.94 METROS, Y 5.75 METROS, CON ZONA VERDE COMUN EXTERIOR. ORIENTE: EN 7.98 MTS Y 2.52 METROS, CON ZONA VERDE COMUN EXTERIOR. OCCIDENTE: EN 8.20 METROS, CON EL APARTAMENTO 102.B DE LA TORRE 2. EN 2.19 METROS CON HALL COMUN. CENIT: ENTREPISO COMUN DE POR MEDIO CON EL APARTAMENTO 201.B DE LA TORRE 2. NADIR: CON PLACA DE PISO DE POR MEDIO CON SUBSUELO COMUN. NOTA: DENTRO DE LOS LINDEROS DE ESTE APARTAMENTO SE HALLAN 3 DUCTOS, COMUNES DE 0.35 METROS, POR 0.60 METROS, CUYAS AREAS, SE HAN DESCONTADO DEL AREA DEL APARTAMENTO, SEGUN ESC.#4202 DE 27-08-2003-NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA. COEFICIENTE: 3.25%

10 / 17

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 --- **Eta**

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-1032402663



PIN de Validación: c0770b26



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **EDINSON RICARDO ESCOBAR GÁFARO** se encuentra actualizado 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
06 Abr 2018

Régimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
28 Ene 2021

Régimen
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
26 Feb 2020

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: c0770b26



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



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
26 Feb 2020

Régimen
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRCAJA-1032402663 M.I.: 300-69833

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Feb 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
26 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
26 Feb 2020

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: c0770b26



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



Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Feb 2020

Régimen
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRCAJA-1032402663 M.I.: 300-69833

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 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
26 Feb 2020

Régimen
Régimen Académico

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

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

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



PIN de Validación: c0770b26



Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: PIEDECUESTA, SANTANDER
 Dirección: MANZANA T CASA 375 BARRIO PASEO CATALUÑA
 Teléfono: 3046 109294
 Correo Electrónico: gafaroedinson@gmail.com

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

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

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

c0770b26

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 Marzo del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
 Alexandra Suarez
 Representante Legal

 Alcaldía Municipal de Floridablanca	CERTIFICADO DE BOLETIN DE NOMENCLATURA	CÓDIGO	PUR-F-13
		VERSIÓN	03
	SECRETARIA DE PLANEACION	FECHA ELAB	08/05/2013
		FECHA APROB	02/01/2024
	PROCESO: PLANEACION URBANA Y RURAL	TRD	101-12.004

RS-SP 1166

CERTIFICADO DE BOLETIN DE NOMENCLATURA

PREDIO N°

01-04-0027-0106-901

NOMENCLATURA URBANA

SECTOR B TORRE 2 AGRUPACION 3 APTO. 101B

URB/ BARRIO

EL BOSQUE

RADICACION

1542

OBSERVACIONES:

- NOMENCLATURA PARA EDIFICACION ANTIGUA (ART. 262° ACUERDO MUNICIPAL No. 036 DE 2001, No. 025 DE 2002, No. 008 DE 2005, No. 001 DE 2013 Y No. 015 DE 2015 PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL).
- RECIBO DE PAGO 254055.
- SE CERTIFICA NOMENCLATURA EXISTENTE EN LA INFORMACION CATASTRAL OFICIAL SUMINISTRADA POR LA AUTORIDAD CATASTRAL DE LA JURISDICCION (CARTA CATASTRAL 2014) (ARTICULO 262° POT1G).
- ESTE DOCUMENTO NO ACREDITA EL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS URBANAS POR PARTE DE LA LICENCIA URBANISTICA EXPEDIDA POR LA CURADURIA URBANA, POR CUANTO ELLO CORRESPONDE A LA AUTONOMIA Y RESPONSABILIDAD DEL CURADOR URBANO EN LOS TERMINOS DEL DECRETO NACIONAL No. 2218 DE 2015, O AQUEL QUE LO ADICIONE, MODIFIQUE O SUSTITUYA.

SE EXPIDE A LOS VEINTIUNO (21) DIAS DEL MES DE MARZO DE 2025, A SOLICITUD DE PEDRO CLIMACO GARCIA BARRAGAN.


ING. ANDRÉS BARRAGÁN JEREZ
 SECRETARIO DE PLANEACION DE FLORIDABLANCA.


 PROYECTÓ: ALEXANDRA JOHANNA PACHECO R.
 Profesional Universitario Secretaría de Planeación.

Calle 5 No 8-25 Casco Urbano Floridablanca
 Conmutador: 607-6911050
 Floridablanca, Departamento de Santander, Colombia
 E-mail: contactenos@floridablanca.gov.co
 NIT 890.205.176-8

Atención:
 Lunes a Jueves
 7:10 am a 12:00 y
 1:00 pm a 4:15 pm
 Viernes
 7:10 am a 12:00 y
 12:30 pm a 3:45 pm



www.floridablanca.gov.co

www.facebook.com/Alcaldia-Municipal-de-Floridablanca

@Alcaldiaflablanca



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

Certificado generado con el Pin No: 2503068004109962054

Nro Matrícula: 300-69833

Pagina 1 TURNO: 2025-300-1-57209

Impreso el 6 de Marzo de 2025 a las 08:50:22 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: FLORIDABLANCA VEREDA: FLORIDABLANCA

FECHA APERTURA: 13-01-1981 RADICACIÓN: 81-00134 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 01-01-1981

CODIGO CATASTRAL: 68276010400270106901COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APTO: 101.B. AREA PRIVADA: 84.50 METROS CUADRADOS. COEFICIENTE GENERAL: 0.65%. ALTURA LIBRE: 2.30 METROS, COEFICIENTE AGRUPACION: 1.625% COEFICIENTE TORRE: 6.60%. LINDEROS: NORTE: EN 8.64 METROS, CON ZONA DE ENTRADA COMUN AL EDIFICIO EN 1.06 METROS, CON HALL COMUN. SUR: EN 3.94 METROS, Y 5.75 METROS, CON ZONA VERDE COMUN EXTERIOR. ORIENTE: EN 7.98 MTS Y 2.52 METROS, CON ZONA VERDE COMUN EXTERIOR. OCCIDENTE: EN 8.20 METROS, CON EL APARTAMENTO 102.B DE LA TORRE 2. EN 2.19 METROS CON HALL COMUN. CENIT: ENTREPISO COMUN DE POR MEDIO CON EL APARTAMENTO 201.B DE LA TORRE 2. NADIR: CON PLACA DE PISO DE POR MEDIO CON SUBSUELO COMUN. NOTA: DENTRO DE LOS LINDEROS DE ESTE APARTAMENTO SE HALLAN 3 DUCTOS, COMUNES DE 0.35 METROS, POR 0.60 METROS, CUYAS AREAS, SE HAN DESCONTADO DEL AREA DEL APARTAMENTO. SEGUN ESC.#4202 DE 27-08-2003-NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA. COEFICIENTE: 3.25%

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

CON BASE EN LA MATRICULA # 300-0050.541 # 300-0050.539 # 300-0004.095 PREFABRICADOS LIMITADA", ADQUIRIO, POR COMPRA QUE HIZO A ZARATE SANCHEZ GABRIEL, Y CARRIZOSA MUTIS JULIO, SEGUN ESCRITURA #4489 DEL 11 DE DICIEMBRE DE 1.980, DE LA NOTARIA 3. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 12 IBIDEM.- CARRIZOSA MUTIS JULIO, Y ZARATE SANCHEZ GABRIEL, ADQUIRIERON, POR COMPRA QUE HICIERON A "URBANIZADORA COLSEGUROS DE SANTANDER S.A.", INVERSIONES Y CREDITO COLSEGUROS S.A. SEGUN ESCRITURA #3143 DEL 16 DE DICIEMBRE DE 1.977 DE LA NOTARIA 18AVA. DE BOGOTA D.E., REGISTRADA EL 7 DE FEBRERO DEL SIGUIENTE AÑO.- MEDIANTE ESCRITURA #3785 DEL 9 DE NOVIEMBRE DE 1.979, DE LA NOTARIA 3. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 15 IBIDEM., CARRIZOSA MUTIS JULIO, Y ZARATE SANCHEZ GABRIEL HUMBERTO, EFECTUARON LA IDENTIFICACION Y EL LOTE.- MEDIANTE ESCRITURA #4146 DEL 12 DE DICIEMBRE DE 1.979, DE LA NOTARIA 3. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 18 IBIDEM., CARRIZOSA MUTIS JULIO, ZARATE SANCHEZ GABRIEL, ROMERO MANTILLA MIGUEL ANGEL, GOMEZ SANCHEZ FELIX ARTURO INDUSTRIAS Y CREDITOS LIMITADA, I.C. PREFABRICADOS LIMITADA, GOMEZ RUEDA JAIME, CONSTITUYERON HIPOTECA ABIERTA, POR \$143.000.000.00, A FAVOR DEL BANCO CENTRAL HIPOTECARIO." POSTERIORMENTE, MEDIANTE ESCRITURA #3532 DEL 7 DE OCTUBRE DE 1.980, DE LA NOTARIA 3. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 15 IBIDEM., CARRIZOSA MUTIS JULIO, Y ZARATE SANCHEZ GABRIEL HUMBERTO, CONSTITUTERON HIPOTECA HASTA POR \$15.602.000.00, A FAVOR DEL BANCO CENTRAL HIPOTECARIO." "URBANIZADORA COLSEGUROS DE SANTANDER S.A." E "INVERSIONES Y CREDITO COLSEGUROS S.A.", ADQUIRIERON EL GLOBO DE TERRENO DENOMINADO EL BOSQUE, ASI: "INVERSIONES Y CREDITOS COLSEGUROS S.A.", SU PARTE CONSISTENTE EN UN LOTE DE 100.000.00 METROS 2., POR PERMUTA QUE EFECTUO CON "URBANIZADORA COLSEGUROS DE SANTANDER S.A.", MEDIANTE ESCRITURA 4873, DE 30 DE DICIEMBRE DE 1.975, DE LA NOTARIA 2 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EN EL LIBRO 1, TOMO 1 IMPAR B, PARTIDA 247, EL 5 DE FEBRERO DE 1.976, Y "URBANIZADORA COLSEGUROS DE SANTANDER S.A.", EL RESTO DEL MENCIONADO GLOBO EL BOSQUE, MAS EL LOTE QUE ENAJENO POR LA ESCRITURA # 4873, DE 1.975, INCLUIDA MAYOR EXTENSION, POR COMPRA A ALARCON RODRIGUEZ JORGE, ALARCON RODRIGUEZ HERMANN, RESTREPO ARENAS LUIS ALFONSO, RESTREPO ARENAS ELKIN ALVARO, Y COMPAIA COLOMBIANA DE SEGUROS DE VIDA S.A., MEDIANTE ESCRITURA 3862, DE 17 DE NOVIEMBRE DE 1.969, DE LA NOTARIA 2 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 3 DE DICIEMBRE DEL MISMO AÑO, EN EL LIBRO 1, TOMO 3 B, PARTIDA 1913, Y EN EL LIBRO 2 TOMO 1 PROTOS, PARTIDA 858. BAJO LA MISMA ESCRITURA # 3862, DE 1.969, QUEDO PROTOCOLIZADO EL PLANO DEL INDICADO GLOBO. COMPAIA COLOMBIANA DE SEGUROS DE VIDA S.A.", ADQUIRIO LA CUOTA PARTE O MITAD INDIVISA, POR PERMUTA CON ALARCON RODRIGUEZ JORGE, ALARCON RODRIGUEZ HERMANN, RESTREPO ARENAS LUIS ALFONSO, Y RESTREPO ARENAS ELKIN ALVARO, MEDIANTE ESCRITURA 600, DE 28 DE FEBRERO DE 1.969, DE LA NOTARIA 2 DE



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

Certificado generado con el Pin No: 2503068004109962054

Nro Matrícula: 300-69833

Pagina 2 TURNO: 2025-300-1-57209

Impreso el 6 de Marzo de 2025 a las 08:50:22 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

BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 13 DE MARZO DEL MISMO AÑO, EN EL LIBRO 1, TOMO 1 B, PARTIDA 426. ALARCON RODRIGUEZ JORGE, ALARCON RODRIGUEZ HERMANN, RESTREPO ARENAS LUIS ALFONSO, Y RESTREPO ARENAS ELKIN ALVARO, ADQUIRIERON LA TOTALIDAD DE ESE GLOBO, POR ADJUDICACION QUE SE LES HIZO EN LA DISOLUCION Y LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD "RESTREPO & ALARCON LTDA", MEDIANTE ESCRITURA 4130, DE 29 DE NOVIEMBRE DE 1.968, DE LA NOTARIA 2 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 27 DE DICIEMBRE DEL MISMO AÑO, EN EL LIBRO 1, TOMO 4 B, PARTIDA 2101, Y EN EL LIBRO 2, TOMO 3 N.V., PARTIDA 938. "RESTREPO & ALARCON LTDA", ADQUIRIO POR APOORTE QUE EN MAYOR EXTENSION LE HICIERON SUS SOCIOS RESTREPO MEJIA ALFONSO, Y ALARCON EZEQUIEL, MEDIANTE ESCRITURA 7471, DE 21 DE DICIEMBRE DE 1.959, DE LA NOTARIA 4 DE BOGOTA, REGISTRADA EN BUCARAMANGA, EL 10 Y 11 DE FEBRERO DE 1.960, EN EL LIBRO 2, TOMO 1 SOC, PARTIDA 44, Y LIBRO 1, TOMO 1 IMPAR B, PARTIDA 209, BAJO ESCRITURA # 1281, DE 16 DE JUNIO DE 1.965. DE LA NOTARIA 1 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 19 DEL MISMO MES EN EL LIBRO 2, TOMO 2 PROTO, PARTIDA 0342, SE PROTOCOLIZO UN PLANO DE ESA FINCA LEVANTADO POR ROBLEDO HERMANOS". RESTREPO MEJIA ALFONSO Y ALARCON EZEQUIEL, ADQUIRIERON POR ADJUDICACION QUE SE LES HIZO EN LA DISOLUCION Y LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD "ROBLEDO ALARCON & RESTREPO LTDA", MEDIANTE ESCRITURA 7270, DE 14 DE DICIEMBRE DE 1.959, DE LA NOTARIA 4 DE BOGOTA, REGISTRADA EN BUCARAMANGA EL 22 Y 23 DE DICIEMBRE DE 1.959, EN EL LIBRO 2, TOMO 3 SOC, PARTIDA 412, Y EN EL LIBRO 1, TOMO 5 PAR B, PARTIDA 2228. ROBLEDO ALARCON & RESTREPO LTDA", ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR APOORTE DE SUS SOCIOS "ROBLEDO HERMANOS", RESTREPO M. ALFONSO, ROBLEDO U. EMILIO, Y ROBLEDO U. IVAN, MEDIANTE ESCRITURA 1140, DE 23 DE ABRIL DE 1.956, DE LA NOTARIA 2 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 23 DEL MISMO AÑO EN EL MES DE MAYO, EN EL LIBRO 1., TOMO 2 PAR B, PARTIDA 651.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) SC B APTO 101 B TORRE 2 AGRUPACION 3 CO DOSLIMONES

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

300 - 50541

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 13-01-1981 Radicación: 00134

Doc: ESCRITURA 21 DEL 09-01-1981 NOTARIA 3. DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 360 CONSTITUCION PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: I.C. "PREFABRICADOS LIMITADA."

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 11-03-1981 Radicación: 07155

Doc: ESCRITURA 651 DEL 26-02-1981 NOTARIA 3. DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$1,145,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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



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

Certificado generado con el Pin No: 2503068004109962054

Nro Matrícula: 300-69833

Pagina 3 TURNO: 2025-300-1-57209

Impreso el 6 de Marzo de 2025 a las 08:50:22 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: I.C. PREFABRICADOS LIMITADA

A: NIÑO DURAN ELSA

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 11-03-1981 Radicación: 07155

Doc: ESCRITURA 651 DEL 26-02-1981 NOTARIA 3. DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$801,500

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA

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

DE: NIÑO DURAN ELSA

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
Y REGISTRO

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 11-03-1981 Radicación: 07155

Doc: ESCRITURA 651 DEL 26-02-1981 NOTARIA 3. DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: TITULO DE TENENCIA: 520 ANTICRESIS

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

DE: NIÑO DURAN ELSA

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

La guarda de la fe pública

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 11-02-1982 Radicación: 02544

Doc: ESCRITURA 4320 DEL 13-11-1981 NOTARIA 3. DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA ESCRITURA 4146 DE 12-12-79 NOTARIA 3. DE BUCARAMANGA

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

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

A: CARRIZOSA MUTIS JULIO

A: GOMEZ RUEDA JAIME

A: GOMEZ SANCHEZ FELIX ARTURO

A: INDUSTRIAS Y CREDITOS LTDA. I.C. PREFABRICADOS LTDA.

A: ROMERO MANTILLA MIGUEL ANGEL

A: ZARATE SANCHEZ GABRIEL

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 11-02-1982 Radicación: 02544

Doc: ESCRITURA 4320 DEL 13-11-1981 NOTARIA 3. DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA ESCRITURA 3532 DE 07-10-80 NOTARIA 3. DE BUCARAMANGA

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

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

A: CARRIZOSA MUTIS JULIO

A: ZARATE SANCHEZ GABRIEL



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

Certificado generado con el Pin No: 2503068004109962054

Nro Matrícula: 300-69833

Pagina 4 TURNO: 2025-300-1-57209

Impreso el 6 de Marzo de 2025 a las 08:50:22 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 007 Fecha: 16-09-1988 Radicación: 27514

Doc: OFICIO 2193-11261 DEL 26-07-1988 JUZGADO 3. CIVIL DEL CTO. DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 402 EMBARGO CON ACCION REAL

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

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

A: NIÑO DURAN ELSA

X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 28-02-1989 Radicación: 06039

Doc: OFICIO 256 DEL 10-02-1989 JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CTO. DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION: 791 CANCELACION EMBARGO OFICIO N. 2193 DE 26-07-88

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

A: NIÑO DURAN ELSA

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 29-06-1989 Radicación: 19667

Doc: ESCRITURA 1177 DEL 16-06-1989 NOTARIA 6. DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$2,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: NIÑO DURAN ELSA

A: CAICEDO ARCINIEGAS ORLANDO

X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 23-01-1991 Radicación: 2396

Doc: ESCRITURA 82 DEL 10-01-1991 NOTARIA 3. DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 3,4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA Y 840 ANTICRESIS. ESCRITURA N. 651 DE 26-02-81

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

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

A: NIÑO DURAN ELSA

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 26-03-1997 Radicación: 1997-300-6-15887

Doc: ESCRITURA 145 DEL 20-03-1997 NOTARIA 2 DE MALAGA

VALOR ACTO: \$17,439,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: CAICEDO ARCINIEGAS ORLANDO

CC# 13921947

A: MOJICA JAIMES GLORIA AMPARO

CC# 28239044 X

A: POVEDA FLOREZ GUSTAVO

CC# 13920131 X



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

Certificado generado con el Pin No: 2503068004109962054

Nro Matrícula: 300-69833

Página 5 TURNO: 2025-300-1-57209

Impreso el 6 de Marzo de 2025 a las 08:50:22 AM

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

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

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 26-03-1997 Radicación: 1997-300-6-15887

Doc: ESCRITURA 145 DEL 20-03-1997 NOTARIA 2 DE MALAGA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA ABIERTA Y SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: MOJICA JAIMES GLORIA AMPARO

CC# 28239044 X

DE: POVEDA FLOREZ GUSTAVO

CC# 13920131 X

A: CAJA DE CREDITO AGRARIO,INDUSTRIAL Y MINERO

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 09-07-1997 Radicación: 1997-300-6-36855

Doc: OFICIO 2494-30481 DEL 02-07-1997 JUZG.3.CIVIL MPAL. DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 401 EMBARGO CON ACCION PERSONAL CUOTA

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

DE: BAUTISTA PINEDA NYDIA

CC# 13920131 X

A: POVEDA FLOREZ GUSTAVO

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 02-04-1998 Radicación: 1998-300-6-18215

Doc: OFICIO 1219-30481 DEL 01-04-1998 JUZG.3 CIVIL MPAL. DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 13

ESPECIFICACION: CANCELACION: 790 CANCELACION EMBARGOS CON ACCION PERSONAL OFICIO 2494 DE 02-07-97

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

DE: BAUTISTA PINEDA NYDIA

CC# 13920131

A: POVEDA FLOREZ GUSTAVO

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 11-05-1998 Radicación: 1998-300-6-25267

Doc: ESCRITURA 2241 DEL 07-05-1998 NOTARIA 5 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$30,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: MOJICA JAIMES GLORIA AMPARO

CC# 28239044

DE: POVEDA FLOREZ GUSTAVO

CC# 13920131

A: BARAJAS RIOS ALBA RUTH

CC# 63331505 X

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 11-05-1998 Radicación: 1998-300-6-25267

Doc: ESCRITURA 2241 DEL 07-05-1998 NOTARIA 5 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 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: BARAJAS RIOS ALBA RUTH

CC# 63331505 X



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

Certificado generado con el Pin No: 2503068004109962054

Nro Matrícula: 300-69833

Pagina 6 TURNO: 2025-300-1-57209

Impreso el 6 de Marzo de 2025 a las 08:50:22 AM

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

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

A: CAJA DE CREDITO AGRARIO INDUSTRIAL Y MINERO

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 01-07-1998 Radicación: 1998-300-6-34839

Doc: ESCRITURA 299 DEL 13-06-1998 NOTARIA 2 DE MALAGA

VALOR ACTO: S

Se cancela anotación No: 12

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA ESC.145 DE 20-03-97 (SIN LIMITE DE CUANTIA)

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

DE: CAJA DE CREDITO AGRARIO INDUSTRIAL Y MINERO

NIT# 99999047

A: MOJICA JAIMES GLORIA AMPARO

A: POVEDA FLOREZ GUSTAVO

ANOTACION: Nro 018 Fecha: 30-10-2003 Radicación: 2003-300-6-46697

Doc: ESCRITURA 4202 DEL 27-08-2003 NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: S

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0306 CAMBIO REGIMEN DE COPROPIEDAD LEY 675 DE 03-08-2001

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

A: CONJUNTO RESIDENCIAL DOS LIMONES URBANIZACION EL BOSQUE SECTOR B

ANOTACION: Nro 019 Fecha: 15-07-2010 Radicación: 2010-300-6-29960

Doc: OFICIO . DEL 16-06-2010 AREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0212 VALORIZACION RESOLUCION 0325 DE 03/05/2010 (TRANSVERSAL SAN BERNARDO DEL BOSQUE Y EL INTERCAMBIADOR DE SAN BERNARDO)

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

DE: AREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA

ANOTACION: Nro 020 Fecha: 26-07-2011 Radicación: 2011-300-6-33611

Doc: OFICIO AMB-SAF-V-357-2011 DEL 18-07-2011 AREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 19

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA VALORIZACION, TRANSVERSAL DEL BOSQUE, SEGUN RESOLUCION 325 DE 2010.

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

DE: AREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA.

ANOTACION: Nro 021 Fecha: 29-08-2013 Radicación: 2013-300-6-34411

Doc: OFICIO 0844 DEL 16-08-2013 JUZGADO CUARTO PROMISCOU MUNICIPAL DE FLORIDABLANCA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL 2013-00241

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

Certificado generado con el Pin No: 2503068004109962054

Nro Matrícula: 300-69833

Pagina 7 TURNO: 2025-300-1-57209

Impreso el 6 de Marzo de 2025 a las 08:50:22 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

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

DE: CONJUNTO RESIDENCIAL DOS LIMONES

A: BARAJAS RIOS ALBA RUTH

CC# 63331505 X

ANOTACION: Nro 022 Fecha: 21-01-2014 Radicación: 2014-300-6-2165

Doc: OFICIO 1448 DEL 12-12-2013 JUZGADO CUARTO PROMISCOU MUNICIPAL DE FLORIDABLANCA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 21

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO OFICIO 0844 DE 16/08/2013 RAD. 2013-00241

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

DE: CONJUNTO RESIDENCIAL DOS LIMONES URBANIZACION EL BOSQUE SECTOR B

NIT. 890208285-6

A: BARAJAS RIOS ALBA RUTH

CC# 63331505

ANOTACION: Nro 023 Fecha: 24-01-2023 Radicación: 2023-300-6-1531

Doc: CERTIFICADO 7 DEL 03-01-2023 NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 16

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES ESCRITURA 2241 07/05/1998 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTÍA

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

DE: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.

NIT# 8000378008

A: BARAJAS RIOS ALBA RUTH

CC# 63331505 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *23*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: 2010-300-3-505

Fecha: 14-11-2010

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

.....



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

Certificado generado con el Pin No: 2503068004109962054

Nro Matrícula: 300-69833

Página 8 TURNO: 2025-300-1-57209

Impreso el 6 de Marzo de 2025 a las 08:50:22 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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-300-1-57209

FECHA: 06-03-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

EDGAR GUILLERMO RODRIGUEZ BORRAY
REGISTRADOR PRINCIPAL

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



Comprobante de pago

Nequi

✓ ¡Pago exitoso!



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

Pago en

Los Rosales Const In

¿Cuánto?

\$ 300.000,00

Fecha

06 de marzo de 2025 a
las 11:21 a. m.

Referencia

M4087533


Superintendencia Financiera
de Colombia
VIGILADO



ARCHIVO: LRCAJA-1032402663
avalsign.com



TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1032402663
	Hash documento:	f5030868ea
	Fecha creación:	2025-03-11 16:56:05

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  EDINSON RICARDO ESCOBAR GAFARO Documento: 1102365271 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 420776	
Puntos de autenticación: Correo electrónico: gafaroedinson@gmail.com Celular: 3046109294 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Perito 186.103.18.246 2025-03-11 18:56:00	



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>

