



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRHIPO-1049614244

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	SANDRA YAMILE FERNANDEZ PEREZ	FECHA VISITA	03/04/2025
NIT / C.C CLIENTE	1049614244	FECHA INFORME	07/04/2025
DIRECCIÓN	KR 17 A # 58 - 95 BARR RICAURTE CO NUEVO RICAURTE PH APTO 1715 TORRE B   PQDRO P 97	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	EDAD (AÑOS)	4 años
BARRIO	RICAURTE	REMODELADO	
CIUDAD	Bucaramanga	OCCUPANTE	Propietario
DEPARTAMENTO	Santander	TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Hipotecario	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES		
IDENTIFICACIÓN	63479382		

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	ELVIA GOMEZ TOLOSA   HELIO JOSE PEDRAZA SALGAR			
NUM. ESCRITURA	329 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	11	FECHA
CIUDAD ESCRITURA	Bucaramanga		DEPTO	Santander
CEDULA CATASTRAL	AP: 010500000224853   PQ: 010500000224515			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	RESOLUCION 546 DE 2017 INVISBU			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CO NUEVO RICAURTE PH			
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	200000	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.221%			3253.09

M. INMOB.	N°
300-455276	APARTAMENTO 1715 - TORRE B
MATRICULA	NRO. GARAJE
300-455527	P-97

## OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: KR 17 A # 58 - 95 BARR RICAURTE CO NUEVO RICAURTE PROPIEDAD HORIZONTAL APTO 1715 TORRE B, KR 17 A # 58 - 99 STNO 1 BARR RICAURTE CO NUEVO RICAURTE PROPIEDAD HORIZONTAL PQDRO P 97

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 305,540,635

VALOR ASEGURABLE \$ COP 305,540,635

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

## Observación de Favorabilidad

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

## NOMBRES Y FIRMAS



MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES  
Perito Actuante  
C.C: 63479382 RAA: AVAL-63479382  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-04-04 21:37:00



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

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

## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	360
Garajes	Si tiene No. 1
Tipo de Garaje	Privado

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 DEL 21 DE MAYO DE 2014 POT BGA 2014-2027

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	67.61	AVALUO	PESOS	S/I
AREA PRIVADA	M2	61.48	CATASTRAL 2025		

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	61.48	AREA PRIVADA VALORADA	M2	61.48

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 17 A # 58 - 95 BARR RICAURTE CO NUEVO RICAURTE PH APTO 1715 TORRE B | PQDRO P 97 | RICAURTE | Bucaramanga | Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 1.209, fecha: 31/12/2021, Notaría: 11 y ciudad: Bucaramanga.

## SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno
Escolar	Bueno
Asistencial	Bueno
Estacionamientos	0-100
Áreas verdes	Bueno
Zonas recreativas	Bueno

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vías Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	

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

## Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:  
 NO Si NO

## Impacto Ambiental

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

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	No VIS
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	27
Nº de Sótanos	3
Vida Util	100 años
Vida Remanente	96
Estructura	Mixto
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	Apartamento Exterior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Losa de concreto
Fachada	graniplast
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Año de Construcción	2021

## Comentarios de estructura

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

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

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

## CUADRO DE VALORACIÓN

<b>Tipo de Área</b>	<b>Descripción</b>	<b>Área</b>	<b>Unidad</b>	<b>Valor unitario</b>	<b>%</b>	<b>Valor total</b>
Area Privada	Apartamento	61.48	M2	\$4,563,120.00	91.82%	\$280,540,617.60
Area Privada	PARQUEADERO P-97	18.82	M2	\$1,328,375.00	8.18%	\$25,000,017.50
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$305,540,635</b>

### Valor en letras

Trescientos cinco millones quinientos cuarenta mil seiscientos treinta y cinco Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL** **\$305,540,635**

## OFERTA Y DEMANDA

#### Tiempo esperado de comercialización (Meses):

## **Perspectivas de valoración:**

## Comportamiento Oferta y Demanda:

## Actualidad edificadora:

Actualidad canicular. NO SE C  
SALVEDADES

**Jurídica:** No se observa limitaciones jurídicas en los documentos suministrados.  
**Garaje:** El inmueble cuenta con el parqueadero de uso privado N° P-97 ubicado en el sótano 1 del edificio. El inmueble no cuenta con espacio para estacionamiento.

con depósito o locker. **Entorno:** No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio. **Propiedad horizontal:** Escritura: 1.209, Fecha escritura: 31/12/2021, Notaría escritura: 11, Ciudad escritura: Bucaramanga, Administración: \$ 200.000, Total unidades: 360, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 27, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Citofono: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Jardín infantil: Si, Terraza comunal: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 3, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 2

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

**Acabados:** Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento. Pisos en cerámica, cocina integral con piso en cerámica, paredes revestidas, 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

## EXPLICACIÓN METODOLÓGICA UTILIZADA

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	ED NUEVO RICAURTE P.H.	18	\$321,000,000	0.95	\$304,950,000	1	\$25,000,000	0	\$0	\$4,553,513.34	3138123010
2	ED NUEVO RICAURTE P.H.	16	\$320,000,000	0.95	\$304,000,000	1	\$25,000,000	0	\$0	\$4,650,000.00	3188209800
3	ED NUEVO RICAURTE P.H.	6	\$320,000,000	0.95	\$304,000,000	1	\$25,000,000	0	\$0	\$4,650,000.00	311 5087995
4	ED NUEVO RICAURTE P.H.	18	\$315,000,000	0.95	\$299,250,000	1	\$25,000,000	0	\$0	\$4,570,833.33	3188209800
5	ED NUEVO RICAURTE P.H.	24	\$315,000,000	0.95	\$299,250,000	1	\$25,000,000	0	\$0	\$4,570,833.33	320 8899956
6	ED NUEVO RICAURTE P.H.	18	\$310,000,000	0.95	\$294,500,000	1	\$25,000,000	0	\$0	\$4,383,539.36	3138123010
Del inmueble		17		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	3	68	61.48	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,553,513.34
2	3	66	60	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,650,000.00
3	3	66	60	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,650,000.00
4	3	67	60	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,570,833.33
5	3	65	60	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,570,833.33
6	3	68	61.48	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,383,539.36
4 años										
								PROMEDIO		\$4,563,119.89
								DESV. STANDAR		\$97,526.15
								COEF. VARIACION		2.14%

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$4,660,646.05	<b>TOTAL</b>	\$286,536,519.01
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$4,465,593.74	<b>TOTAL</b>	\$274,544,703.07
VALOR TOTAL	\$280,540,617.60			

Observaciones:

## Enlaces:

1.-<https://www.fincaraz.com.co/apartamento-en-venta/10446340>2.-<https://www.fincaraz.com.co/apartamento-en-venta/192071275>3.-<https://www.fincaraz.com.co/apartamento-en-venta/191928279>4.-<https://www.fincaraz.com.co/apartamento-en-venta/191993396>5.-<https://www.fincaraz.com.co/apartamento-en-venta/191234910>6.-<https://www.fincaraz.com.co/apartamento-en-venta/10446323>

## DIRECCIÓN:

KR 17 A # 58 - 95 BARR RICAURTE CO NUEVO RICAURTE PH  
APTO 1715 TORRE B | PQDRO P 97 | RICAURTE |  
Bucaramanga | Santander

## COORDENADAS (DD)

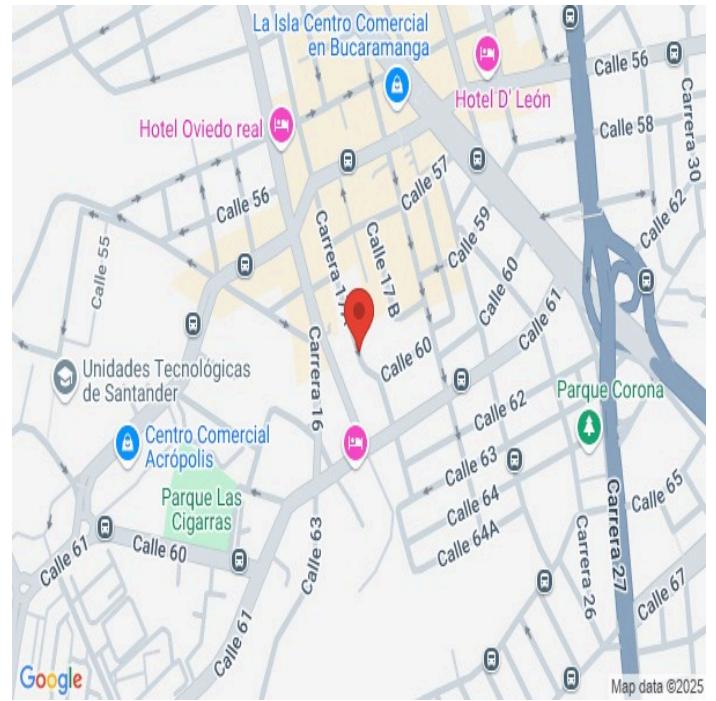
**Latitud:** 7.105601

**Longitud:-73.118348**

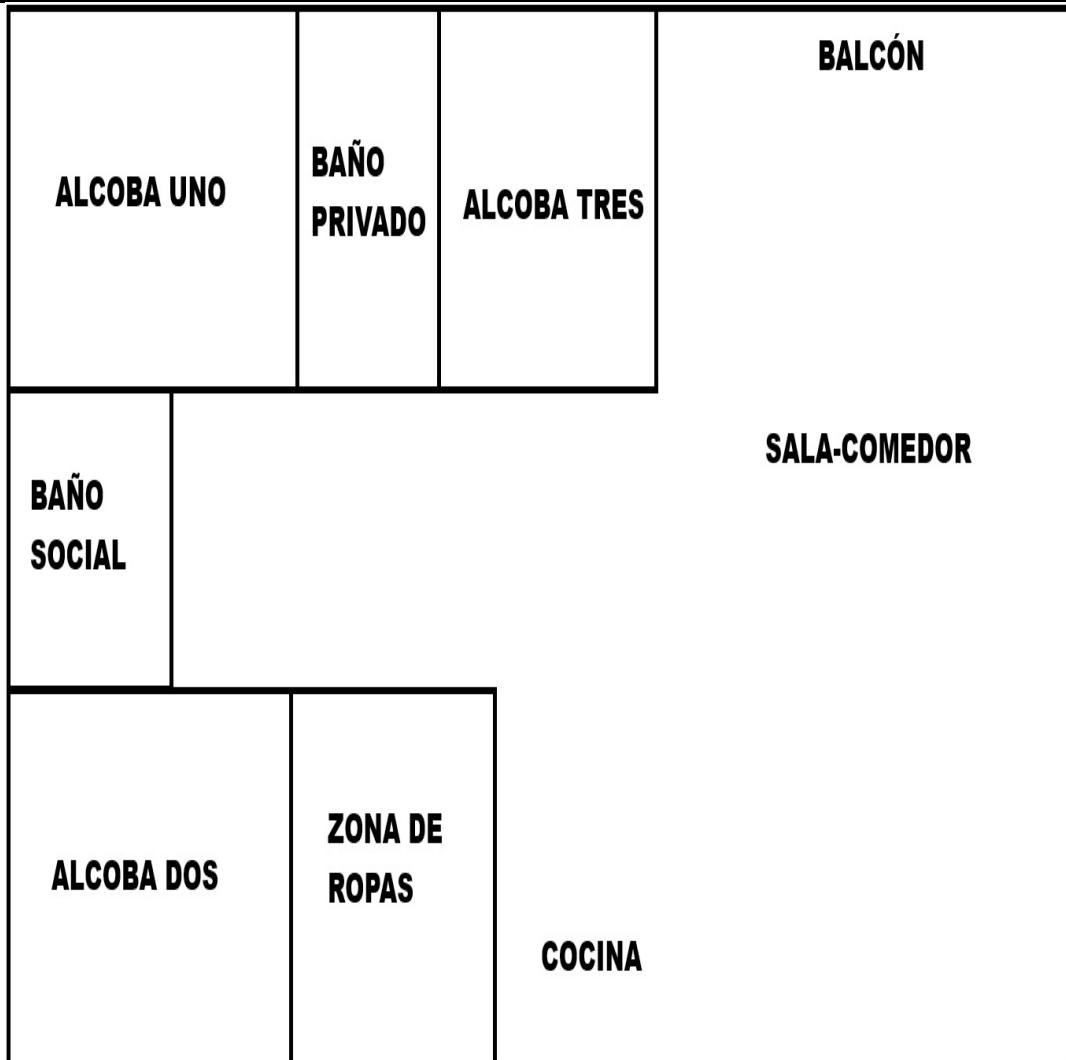
## COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 7° 6' 20.1636''

**Longitud:**73° 7' 6.0522''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



## FOTOS General

Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



## FOTOS General



## FOTOS General

Habitación 3



Guardarropa 2



Guardarropa 3



Baño Social 1



Garaje



Ascensor-CJ



Salón Social-CJ



Canchas-CJ



## FOTOS General

Juegos Infantiles-CJ



Canchas-CJ



Piscinas-CJ



Gimnasio-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

## FINAL DEL INFORME AVALÚO LRHIPO-1049614244



PIN de Validación: a38c09ed



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



**Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)**

NIT: 900870027-5

**Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio**

El señor(a) MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 63479382, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 05 de Febrero de 2019 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-63479382.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES se encuentra AVAL-63479382, 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  
05 Feb 2019

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  
05 Feb 2019

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: a38c09ed



<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  
23 Dic 2021

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  
05 Feb 2019

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  
05 Feb 2019

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: a38c09ed



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



#### 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 radio comunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, motonetas, triciclos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
05 Feb 2019

Régimen  
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  
05 Feb 2019

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 10 Semicamiones y Animales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
05 Feb 2019

Régimen  
Régimen Académico

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

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
23 Dic 2021

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: a38c09ed



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



#### 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  
23 Dic 2021

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 13 Intangibles

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
23 Dic 2021

Régimen  
Régimen Académico

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

Ciudad: FLORIDABLANCA, SANTANDER

Dirección: CARRERA 34 N° 119 -22, APTO. 302, BARRIO NIZA

Teléfono: 3102444394

Correo Electrónico: marthaceci2233@gmail.com

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

Técnico laboral por competencias en Avalúos de bienes muebles (maquinaria y equipo) e inmuebles urbanos, rurales y especiales - Tecni-Incas

Técnico laboral por competencias en Técnico en avalúos - Incatec

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV); no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 63479382

El(la) señor(a) MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES se encuentra al dia con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).



PIN de Validación: a98c09ed



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 Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).



#### PIN DE VALIDACIÓN

a98c09ed

El presente certificado se expide en la República de Colombia de acuerdo con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los diecinueve (19) días del mes de Marzo del año 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2503294448111336381

Nro Matrícula: 300-455276

Página 1 TURNO: 2025-300-1-76773

Impreso el 29 de Marzo de 2025 a las 05:33:59 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: 15-02-2022 RADICACIÓN: 2022-300-6-2865 CON: ESCRITURA DE: 31-12-2021

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

#### DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 1715 - TORRE B CON coeficiente de propiedad 0.221% cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 1209, 2021/12/31, NOTARIA ONCE BUCARAMANGA. Artículo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

#### AREA Y COEFICIENTE

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

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 61 CENTIMETROS CUADRADOS: 48 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : 0.221%

#### COMPLEMENTACION:

ALFREDO AMAYA H. CIA S.A.S. EFECTUO CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, SEGÚN ESCRITURA 1209 DEL 31/12/2021 DE LA NOTARIA ONCE DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 25/01/2022. ----- ESTE TERRENO SE FORMO POR ENGLOBE DE DOS LOTES QUE ALFREDO AMAYA H. CIA. S.A.S. EFECTUO, SEGÚN ESCRITURA 1209 DEL 31/12/2021 DE LA NOTARIA ONCE DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 25/01/2022. ----- ALFREDO AMAYA H. CIA. S.A.S. ADQUIRIO LOS LOTES DE TERRENO OBJETO DEL ENGLOBE, ASI: 1.- LOTE DE TERRENO CON MATRICULA N° 300-417344, POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL JUNTO CON OTRO INMUEBLE QUE HIZO A ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO NUEVO RICAURTE, SEGÚN ESCRITURA 4685 DEL 18/10/2018 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 08/11/2018. ----- ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO NUEVO RICAURTE EFECTUO RESTITUCION EN FIDUCIA MERCANTIL QUE HIZO A ALFREDO AMAYA CIA. S.A.S., SEGÚN ESCRITURA 3890 DEL 14/12/2020 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 05/01/2021. ----- LOTE DE TERRENO OBJETO DE DIVISION MATERIAL FUE ADQUIRIDO POR ALFREDO AMAYA H.CIA S.A.S. ESTE SE FORMO POR ENGLOBE DE TRES LOTES, SEGÚN ESCRITURA 3499 DEL 24/08/2017 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 30/08/2017. ----- ALFREDO AMAYA H.CIA S.A.S. ADQUIRIO LOS LOTES DE TERRENO OBJETO DEL ENGLOBE, ASI: 1.- LOTE DE TERRENO CON MATRICULA N° 300-50891, POR COMPRA QUE HIZO A DIAZ DE CADENA MARINA, SEGÚN ESCRITURA 4631 DEL 30/09/2011 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 05/10/2011. ----- DIAZ DE CADENA MARINA ADQUIRIO POR COMPRA QUE HIZO A ARIZA PEREZ DE MARTINEZ MARIA DE JESUS Y MARTINEZ HERNANDEZ LUIS MARIA, SEGÚN ESCRITURA 09 DEL 04/01/1966 DE LA NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 28/01/1966. ----- MEDIDA CAUTELAR ----- EMBARGO CON ACCION PERSONAL, PROCESO ADELANTADO POR DIAZ DE CADENA MARINA, CONTRA ORTIZ PIMENTO MEDARDO, SEGÚN OFICIO 3183/0354 DEL 24/07/1998 DEL JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 25/08/1998. ----- Y CANCELADA, SEGÚN OFICIO 4189/0354 DEL 06/12/2000 DEL JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 11/12/2000. ----- ARIZA PEREZ DE MARTINEZ MARIA DE JESUS Y MARTINEZ HERNANDEZ LUIS MARIA ADQUIRIO POR COMRPA QUE HICIERON A HERNANDEZ JOSE GUAMAN, SEGÚN ESCRITURA 2722 DEL 17/10/1956 DE LA NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 22/11/1956. ----- 2.- LOTE DE TERRENO CON MATRICULA N° 300-53769, POR COMPRA QUE HIZO A ESTUPIÑAN MALPICA ELIAS, SEGÚN ESCRITURA 2180 DEL 08/07/2011 DE LA NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 11/08/2011. ----- GRAVAMEN ----- HIPOTECA ABIERTA, CONSTITUIDA POR MAICITO S.A. A FAVOR DE ALFREDO AMAYA H.CIA S.A.S., SEGÚN ESCRITURA 2222 DEL 22/06/2015 DE LA NOTARIA DECIMA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 23/06/2015. ----- Y CANCELADA, SEGÚN ESCRITURA 3499 DEL 24/08/2017 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 30/08/2017. ----- ESTUPIÑAN MALPICA ELIAS ADQUIRIO POR COMPRA QUE HIZO A ESTUPIÑAN MALPICA PEDRO, SEGÚN ESCRITURA 1988 DEL 30/07/1952 DE LA NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 11/08/1952. ----- Y ACLARACION ESC. 1988, SEGÚN ESCRITURA 2180 DEL 08/07/2011 DE LA NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 11/08/2011. ----- ALFREDO AMAYA H. CIA. S.A.S. EFECTUO DIVISION MATERIAL, SEGÚN ESCRITURA 3499 DEL 24/08/2017 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 30/08/2017. ----- 2.- LOTE DE TERRENO CON MATRICULA N° 300-417345, POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL JUNTO CON OTRO INMUEBLE QUE HIZO A ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO NUEVO RICAURTE, SEGÚN ESCRITURA 4685 DEL



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

Certificado generado con el Pin No: 2503294448111336381

Nro Matrícula: 300-455276

Pagina 2 TURNO: 2025-300-1-76773

Impreso el 29 de Marzo de 2025 a las 05:33:59 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

18/10/2018 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 08/11/2018. ----- ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO NUEVO RICAURTE EFECTUO RESTITUCION EN FIDUCIA MERCANTIL QUE HIZO A ALFREDO AMAYA CIA. S.A.S., SEGUN ESCRITURA 3588 DEL 25/09/2019 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 30/09/2019. ----- LOTE DE TERRENO OBJETO DE DIVISION MATERIAL FUE ADQUIRIDO POR ALFREDO AMAYA H.CIA S.A.S. ESTE SE FORMO POR ENGLOBE DE TRES LOTES, SEGUN ESCRITURA 3499 DEL 24/08/2017 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 30/08/2017. ----- ALFREDO AMAYA H.CIA S.A.S. ADQUIRIO LOS LOTES DE TERRENO OBJETO DEL ENGLOBE, ASI: 1.- LOTE DE TERRENO CON MATRICULA N° 300-50891, POR COMPRA QUE HIZO A DIAZ DE CADENA MARINA, SEGUN ESCRITURA 4631 DEL 30/09/2011 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 05/10/2011. ----- DIAZ DE CADENA MARINA ADQUIRIO POR COMPRA QUE HIZO A ARIZA PEREZ DE MARTINEZ MARIA DE JESUS Y MARTINEZ HERNANDEZ LUIS MARIA, SEGUN ESCRITURA 09 DEL 04/01/1966 DE LA NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 28/01/1966. ----- MEDIDA CAUTELAR ----- EMBARGO CON ACCION PERSONAL, PROCESO ADELANTADO POR DIAZ DE CADENA MARINA, CONTRA ORTIZ PIMENTO MEDARDO, SEGUN OFICIO 3183/0354 DEL 24/07/1998 DEL JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 25/08/1998. ----- Y CANCELADA, SEGUN OFICIO 4189/0354 DEL 06/12/2000 DEL JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 11/12/2000. ----- ARIZA PEREZ DE MARTINEZ MARIA DE JESUS Y MARTINEZ HERNANDEZ LUIS MARIA ADQUIRIO POR COMRPA QUE HICIERON A HERNANDEZ JOSE GUAMAN, SEGUN ESCRITURA 2722 DEL 17/10/1956 DE LA NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 22/11/1956. - 2.- LOTE DE TERRENO CON MATRICULA N° 300-53769, POR COMPRA QUE HIZO A ESTUPIÑAN MALPICA ELIAS, SEGUN ESCRITURA 2180 DEL 08/07/2011 DE LA NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 11/08/2011. ----- GRAVAMEN ----- HIPOTECA ABIERTA, CONSTITUIDA POR MAICITO S.A. A FAVOR DE ALFREDO AMAYA H.CIA S.A.S., SEGUN ESCRITURA 2222 DEL 22/06/2015 DE LA NOTARIA DECIMA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 23/06/2015. ----- Y CANCELADA, SEGUN ESCRITURA 3499 DEL 24/08/2017 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 30/08/2017. ----- ESTUPIÑAN MALPICA ELIAS ADQUIRIDO POR COMPRA QUE HIZO A ESTUPIÑAN MALPICA PEDRO, SEGUN ESCRITURA 1988 DEL 30/07/1952 DE LA NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 11/08/1952. ----- Y ACLARACION ESC. 1988, SEGUN ESCRITURA 2180 DEL 08/07/2011 DE LA NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 11/08/2011.

## DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) KR 17 A # 58 - 95 BARR RICAURTE CO NUEVO RICAURTE PROPIEDAD HORIZONTAL APTO 1715 TORRE B

## DETERMINACION DEL INMUEBLE: APARTAMENTO

## DESTINACION ECONOMICA:

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

300 - 455048

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 02-10-2019 Radicación: 2019-300-6-38140

Doc: ESCRITURA 2304 DEI 26-09-2019 NOTARIA DECIMA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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





# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2503294448111336381

Nro Matrícula: 300-455276

Página 4 TURNO: 2025-300-1-76773

Impreso el 29 de Marzo de 2025 a las 05:33:59 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

EXTENSIÓN, ESCRITURA N° 3890 DEL 14/12/2020

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

DE: MAICITO S.A. NIT. 824004997-5

A: ALFREDO AMAYA H. CIA. S.A.S. NIT. 804001380-5

**ANOTACION: Nro 007 Fecha: 13-05-2022 Radicación: 2022-300-6-18930**

Doc: ESCRITURA 588 DEL 12-05-2022 NOTARIA ONCE DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION CERTIFICADO N° 69 DEL 29/3/2022 EN CUANTO AL VALOR DE LA LIBERACION DE LAS HIPOTECAS

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

A: ALFREDO AMAYA H. CIA. S.A.S. NIT. 804001380-5

A: MAICITO S.A. 824004997-5

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*7\***

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

**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: 2025-300-1-76773 FECHA: 29-03-2025**

**EXPEDIDO EN: BOGOTA**

**EDGAR GUILLERMO RODRIGUEZ BORRAY**

**REGISTRADOR PRINCIPAL**



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 250329862111336382

Nro Matrícula: 300-455527

Página 1 TURNO: 2025-300-1-76774

Impreso el 29 de Marzo de 2025 a las 05:33:59 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: 15-02-2022 RADICACIÓN: 2022-300-6-2865 CON: ESCRITURA DE: 31-12-2021

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

#### DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

PARQUEADERO P-97 CON coeficiente de propiedad 0.068% cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 1209, 2021/12/31, NOTARIA ONCE BUCARAMANGA. Artículo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

#### AREA Y COEFICIENTE

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

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 18 CENTIMETROS CUADRADOS: 82 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : 0.068%

#### COMPLEMENTACION:

ALFREDO AMAYA H. CIA S.A.S. EFECTUO CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, SEGÚN ESCRITURA 1209 DEL 31/12/2021 DE LA NOTARIA ONCE DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 25/01/2022. ----- ESTE TERRENO SE FORMO POR ENGLOBE DE DOS LOTES QUE ALFREDO AMAYA H. CIA. S.A.S. EFECTUO, SEGÚN ESCRITURA 1209 DEL 31/12/2021 DE LA NOTARIA ONCE DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 25/01/2022. ----- ALFREDO AMAYA H. CIA. S.A.S. ADQUIRIO LOS LOTES DE TERRENO OBJETO DEL ENGLOBE, ASI: 1.- LOTE DE TERRENO CON MATRICULA N° 300-417344, POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL JUNTO CON OTRO INMUEBLE QUE HIZO A ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO NUEVO RICAURTE, SEGÚN ESCRITURA 4685 DEL 18/10/2018 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 08/11/2018. ----- ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO NUEVO RICAURTE EFECTUO RESTITUCION EN FIDUCIA MERCANTIL QUE HIZO A ALFREDO AMAYA CIA. S.A.S., SEGÚN ESCRITURA 3890 DEL 14/12/2020 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 05/01/2021. ----- LOTE DE TERRENO OBJETO DE DIVISION MATERIAL FUE ADQUIRIDO POR ALFREDO AMAYA H.CIA S.A.S. ESTE SE FORMO POR ENGLOBE DE TRES LOTES, SEGÚN ESCRITURA 3499 DEL 24/08/2017 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 30/08/2017. ----- ALFREDO AMAYA H.CIA S.A.S. ADQUIRIO LOS LOTES DE TERRENO OBJETO DEL ENGLOBE, ASI: 1.- LOTE DE TERRENO CON MATRICULA N° 300-50891, POR COMPRA QUE HIZO A DIAZ DE CADENA MARINA, SEGÚN ESCRITURA 4631 DEL 30/09/2011 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 05/10/2011. ----- DIAZ DE CADENA MARINA ADQUIRIO POR COMPRA QUE HIZO A ARIZA PEREZ DE MARTINEZ MARIA DE JESUS Y MARTINEZ HERNANDEZ LUIS MARIA, SEGÚN ESCRITURA 09 DEL 04/01/1966 DE LA NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 28/01/1966. ----- MEDIDA CAUTELAR ----- EMBARGO CON ACCION PERSONAL, PROCESO ADELANTADO POR DIAZ DE CADENA MARINA, CONTRA ORTIZ PIMENTO MEDARDO, SEGÚN OFICIO 3183/0354 DEL 24/07/1998 DEL JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 25/08/1998. ----- Y CANCELADA, SEGÚN OFICIO 4189/0354 DEL 06/12/2000 DEL JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 11/12/2000. ----- ARIZA PEREZ DE MARTINEZ MARIA DE JESUS Y MARTINEZ HERNANDEZ LUIS MARIA ADQUIRIO POR COMRPA QUE HICIERON A HERNANDEZ JOSE GUAMAN, SEGÚN ESCRITURA 2722 DEL 17/10/1956 DE LA NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 22/11/1956. ----- 2.- LOTE DE TERRENO CON MATRICULA N° 300-53769, POR COMPRA QUE HIZO A ESTUPIÑAN MALPICA ELIAS, SEGÚN ESCRITURA 2180 DEL 08/07/2011 DE LA NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 11/08/2011. ----- GRAVAMEN ----- HIPOTECA ABIERTA, CONSTITUIDA POR MAICITO S.A. A FAVOR DE ALFREDO AMAYA H.CIA S.A.S., SEGÚN ESCRITURA 2222 DEL 22/06/2015 DE LA NOTARIA DECIMA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 23/06/2015. ----- Y CANCELADA, SEGÚN ESCRITURA 3499 DEL 24/08/2017 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 30/08/2017. ----- ESTUPIÑAN MALPICA ELIAS ADQUIRIO POR COMPRA QUE HIZO A ESTUPIÑAN MALPICA PEDRO, SEGÚN ESCRITURA 1988 DEL 30/07/1952 DE LA NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 11/08/1952. ----- Y ACLARACION ESC. 1988, SEGÚN ESCRITURA 2180 DEL 08/07/2011 DE LA NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 11/08/2011. ----- ALFREDO AMAYA H. CIA. S.A.S. EFECTUO DIVISION MATERIAL, SEGÚN ESCRITURA 3499 DEL 24/08/2017 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 30/08/2017. ----- 2.- LOTE DE TERRENO CON MATRICULA N° 300-417345, POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL JUNTO CON OTRO INMUEBLE QUE HIZO A ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO NUEVO RICAURTE, SEGÚN ESCRITURA 4685 DEL



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

**Certificado generado con el Pin No: 250329862111336382**

Nro Matrícula: 300-455527

Pagina 2 TURNO: 2025-300-1-76774

Impreso el 29 de Marzo de 2025 a las 05:33:59 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

18/10/2018 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 08/11/2018. ----- ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO NUEVO RICAURTE EFECTUO RESTITUCION EN FIDUCIA MERCANTIL QUE HIZO A ALFREDO AMAYA CIA. S.A.S., SEGUN ESCRITURA 3588 DEL 25/09/2019 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 30/09/2019. ----- LOTE DE TERRENO OBJETO DE DIVISION MATERIAL FUE ADQUIRIDO POR ALFREDO AMAYA H.CIA S.A.S. ESTE SE FORMO POR ENGLOBE DE TRES LOTES, SEGUN ESCRITURA 3499 DEL 24/08/2017 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 30/08/2017. ----- ALFREDO AMAYA H.CIA S.A.S. ADQUIRIO LOS LOTES DE TERRENO OBJETO DEL ENGLOBE, ASI: 1.- LOTE DE TERRENO CON MATRICULA N° 300-50891, POR COMPRA QUE HIZO A DIAZ DE CADENA MARINA, SEGUN ESCRITURA 4631 DEL 30/09/2011 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 05/10/2011. ----- DIAZ DE CADENA MARINA ADQUIRIO POR COMPRA QUE HIZO A ARIZA PEREZ DE MARTINEZ MARIA DE JESUS Y MARTINEZ HERNANDEZ LUIS MARIA, SEGUN ESCRITURA 09 DEL 04/01/1966 DE LA NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 28/01/1966. ----- MEDIDA CAUTELAR ----- EMBARGO CON ACCION PERSONAL, PROCESO ADELANTADO POR DIAZ DE CADENA MARINA, CONTRA ORTIZ PIMENTO MEDARDO, SEGUN OFICIO 3183/0354 DEL 24/07/1998 DEL JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 25/08/1998. ----- Y CANCELADA, SEGUN OFICIO 4189/0354 DEL 06/12/2000 DEL JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 11/12/2000. ----- ARIZA PEREZ DE MARTINEZ MARIA DE JESUS Y MARTINEZ HERNANDEZ LUIS MARIA ADQUIRIO POR COMRPA QUE HICIERON A HERNANDEZ JOSE GUAMAN, SEGUN ESCRITURA 2722 DEL 17/10/1956 DE LA NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 22/11/1956. - 2.- LOTE DE TERRENO CON MATRICULA N° 300-53769, POR COMPRA QUE HIZO A ESTUPIÑAN MALPICA ELIAS, SEGUN ESCRITURA 2180 DEL 08/07/2011 DE LA NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 11/08/2011. ----- GRAVAMEN ----- HIPOTECA ABIERTA, CONSTITUIDA POR MAICITO S.A. A FAVOR DE ALFREDO AMAYA H.CIA S.A.S., SEGUN ESCRITURA 2222 DEL 22/06/2015 DE LA NOTARIA DECIMA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 23/06/2015. ----- Y CANCELADA, SEGUN ESCRITURA 3499 DEL 24/08/2017 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 30/08/2017. ----- ESTUPIÑAN MALPICA ELIAS ADQUIRIDO POR COMPRA QUE HIZO A ESTUPIÑAN MALPICA PEDRO, SEGUN ESCRITURA 1988 DEL 30/07/1952 DE LA NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 11/08/1952. ----- Y ACLARACION ESC. 1988, SEGUN ESCRITURA 2180 DEL 08/07/2011 DE LA NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 11/08/2011.

## DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) KR 17 A # 58 - 99 STNO 1 BARR RICAURTE CO NUEVO RICAURTE PROPIEDAD HORIZONTAL PQDRO P 97

## DETERMINACION DEL INMUEBLE: PARQUEADERO

### DESTINACION ECONOMICA:

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

300 - 455048

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 02-10-2019 Radicación: 2019-300-6-38140

Doc: ESCRITURA 2304 DEL 26-09-2019 NOTARIA DECIMA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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





# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BUCARAMANGA

## CERTIFICADO DE TRADICIÓN

### MATRÍCULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 250329862111336382**

**Nro Matrícula: 300-455527**

Página 4 TURNO: 2025-300-1-76774

Impreso el 29 de Marzo de 2025 a las 05:33:59 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"**

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

EXTENSIÓN, ESCRITURA N° 3890 DEL 14/12/2020

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

DE: MAICITO S.A. NIT. 824004997-5

A: ALFREDO AMAYA H. CIA. S.A.S. NIT. 804001380-5

**ANOTACIÓN: Nro 007 Fecha: 13-05-2022 Radicación: 2022-300-6-18930**

Doc: ESCRITURA 588 DEL 12-05-2022 NOTARIA ONCE DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACIÓN: OTRO: 0901 ACLARACION CERTIFICADO N° 69 DEL 29/3/2022 EN CUANTO AL VALOR DE LA LIBERACIÓN DE LAS HIPOTECAS

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

A: ALFREDO AMAYA H. CIA. S.A.S. NIT. 804001380-5

A: MAICITO S.A. 824004997-5

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*7\***

**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: 2025-300-1-76774      FECHA: 29-03-2025**

**EXPEDIDO EN: BOGOTÁ**

**EDGAR GUILLERMO RODRIGUEZ BORRAY**

**REGISTRADOR PRINCIPAL**





ARCHIVO: LRHIPO-1049614244

avalsign.com

### TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	<b>Estado:</b>	Firmado
	<b>Documento:</b>	LRHIPO-1049614244
	<b>Hash documento:</b>	e81e62491f
	<b>Fecha creación:</b>	2025-04-07 07:14:34

Firmas | Gestión en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante: <b>MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES</b> Documento: 63479382 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 971516	
<b>Puntos de autenticación:</b> Correo electrónico: marthaceci2233@gmail.com Celular: 3102444394 <b>Nivel de seguridad:</b> Validado por código único enviado por correo y MSM <b>IP registrada de:</b> Perito 190.157.112.84   2025-04-04 21:37:00	

Gestionado por [avalsign.com](https://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>

