



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-11229855

RESUMEN EJECUTIVO				ANTECEDENTES	
CLIENTE	WINDER JHOAN CASTAÑEDA GORDILLO			FECHA VISITA	11/06/2025
NIT / C.C CLIENTE	11229855			FECHA INFORME	17/06/2025
DIRECCIÓN	AVENIDA LOS BUCAROS #60-319 Y 60-305 APTO. 502 BLOQ.7 CONJ. RESID. TORCOROMA ETAPA II			DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 4		EDAD (AÑOS)	35 años
BARRIO	Ciudadela Real de Minas			REMODELADO	
CIUDAD	Bucaramanga			OCCUPANTE	
DEPARTAMENTO	Santander			TIPO DE INMUEBLE	
PROPOSITO	Modelo 8-14			USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial				
VALUADOR	MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES				
IDENTIFICACIÓN	63479382				

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	JOSEFINA VASQUEZ AWAD			
NUM. ESCRITURA	1.197 Escritura	#NOTARIA	1	FECHA
ESCRITURA	Propiedad		29/05/2008	
CIUDAD ESCRITURA	Bucaramanga		DEPTO	Santander
CEDULA CATASTRAL	68001010505870089901			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	S/I			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJ. RESID. TORCOROMA ETAPA II			
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	320000	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	4008.02			
1.330%				

M. INMOB.	N°
300-171688	Apto 502. BLOQUE 7
MATRICULA	NRO. GARAJE
Común uso exclusivo	78

## OBSERVACIONES GENERALES

Al inmueble se llega así: AVENIDA LOS BUCAROS #60-319 Y 60-305  
APTO. 502 BLOQ.7 CONJ. RESID. TORCOROMA ETAPA II

## 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	Jardín Infantil	Si
Planta Elect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar. Visit.	Si	Gimnasio	No	Bomba Eyec	No
				tora	
Porteria	Si	Tanque	Si	Cancha	No
Zona Verde	Si	Shut	No	Citofono	Si
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 256,124,903

VALOR ASEGURABLE \$ COP 256,124,903

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

## Observación de Favorabilidad

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

## NOMBRES Y FIRMAS



MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES  
Perito Actuante  
C.C: 63479382 RAA: AVAL-63479382  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-06-12 18:09:00



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	90
Garajes	Sí tiene No. 1
Tipo de Garaje	Común uso exclusivo

Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.  
**Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:** ACUERDO 011 DEL 21 DE MAYO DE 2014 POT BGA 2014-2027.

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	97.45	AVALUO	PESOS	S/I
AREA PRIVADA	M2	93.35	CATASTRAL 2025		
AREA LIBRE PRIVADA- TERRAZA	M2	13.51			

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORIZADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	79.84	AREA PRIVADA VALORIZADA	M2	79.84
AREA LIBRE MEDIDA	M2	13.51	AREA LIBRE PRIVADA	M2	13.51

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

AVENIDA LOS BUCAROS #60-319 Y 60-305 APTO. 502 BLOQ.7 CONJ.RESID.TORCOROMA ETAPA II | Ciudadela Real de Minas | Bucaramanga | Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 645, fecha: 19/02/1990, Notaría: 1 y ciudad: Bucaramanga.

## SECTOR

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

	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	SI

## 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	5
Nº de sótanos	0
Vida útil	100 años
Vida remanente	65
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	Apartmento Interior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de barro
Fachada	páñete y pintura
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Año de Construcción	1990

## Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación, en el momento de la visita.

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**

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada		79.84	M2	\$3,052,995.00	95.17%	\$243,751,120.80
Area Privada Libre		13.51	M2	\$915,898.00	4.83%	\$12,373,781.98
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$256,124,903</b>
Valor en letras	Doscientos cincuenta y seis millones ciento veinticuatro mil novecientos tres Pesos Colombianos					

**TOTAL COMERCIAL** **\$256,124,903**  
**OFERTA Y DEMANDA**

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

**Perspectivas de valoración:**

**Comportamiento Oferta y Demanda:**

**Actualidad edificadora:**

12

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias

Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

**SALVEDADES**

**Jurídica:** No se observan limitaciones jurídicas en los documentos suministrados.

**Garaje:** El inmueble cuenta con derecho al uso exclusivo y permanente de la unidad de parqueadero o garaje distinguido con el número 78. El inmueble no cuenta con depósito.

**Entorno:** No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 645, Fecha escritura: 19/02/1990, Notaría escritura: 1, Ciudad escritura: Bucaramanga, Administración: \$ 320.000, Total unidades: 90, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Citófono: Si, Garaje visitante: Si, Jardín infantil: 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, Estar: 1, Estudio: 1, Cuarto servicio: 1, Baño servicio: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento.

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

# MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	REAL DE MINAS	4	\$250,000,000	0.95	\$237,500,000	1	\$0	0	\$0	\$3,298,611.11	3188209800
2	Balcones de Gratamira	5	\$260,000,000	0.95	\$247,000,000	1	\$0	0	\$0	\$2,940,476.19	3017994460
3	MACAREGUA	2	\$315,000,000	0.95	\$299,250,000	1	\$0	0	\$0	\$2,992,500.00	3108159265
4	CHICO REAL II - DÚPLEX	5	\$320,000,000	0.95	\$304,000,000	1	\$0	0	\$0	\$2,980,392.16	607 6430111
<b>Del inmueble</b>		<b>5</b>		.		<b>1</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	35	72	72	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,298,611.11
2	30	84	84	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,940,476.19
3	35	100	100	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,992,500.00
4	35	102	102	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,980,392.16
<b>35 años</b>										
								PROMEDIO	\$3,052,994.87	
								DESV. STANDAR	\$165,245.85	
								COEF. VARIACION	5.41%	

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$3,218,240.72	<b>TOTAL</b>	\$256,944,338.74
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$2,887,749.01	<b>TOTAL</b>	\$230,557,881.30
VALOR TOTAL	\$243,751,120.80			

Observaciones:

**Enlaces:**

1.-<https://www.fincarajz.com.co/apartamento-en-venta-en-ciudadela-real-de-minas-bucaramanga/192502597>

2.-<https://www.fincarajz.com.co/apartamento-en-venta-en-ciudadela-real-de-minas-bucaramanga/192505832>

3.-<https://www.fincarajz.com.co/apartamento-en-venta-en-urbanizacion-macaregua-bucaramanga/192502983>

4.-<https://www.fincarajz.com.co/apartamento-en-venta-en-ciudadela-real-de-minas-bucaramanga/192300031>

**DIRECCIÓN:**

AVENIDA LOS BUCAROS #60-319 Y 60-305 APTO. 502 BLOQ.7  
 CONJ. RESID.TORCOROMA ETAPA II | Ciudadela Real de Minas  
 | Bucaramanga | Santander

**COORDENADAS (DD)**

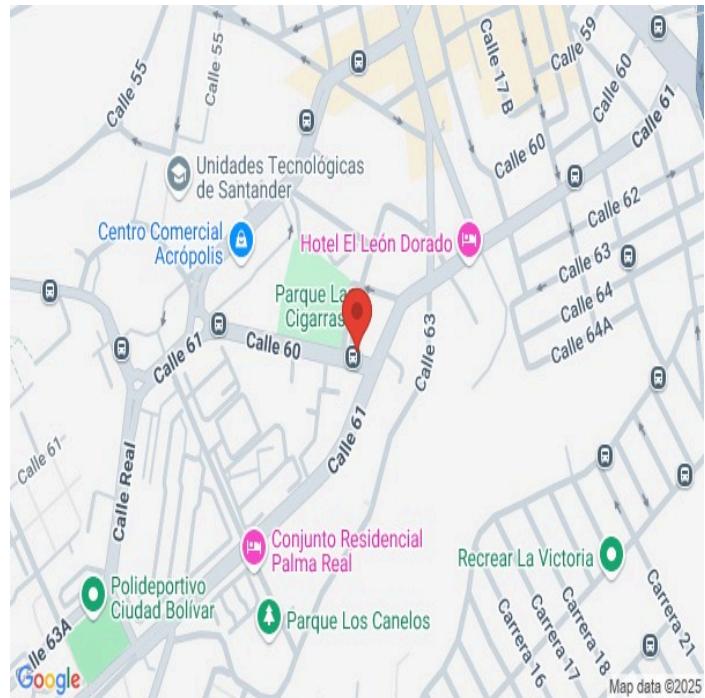
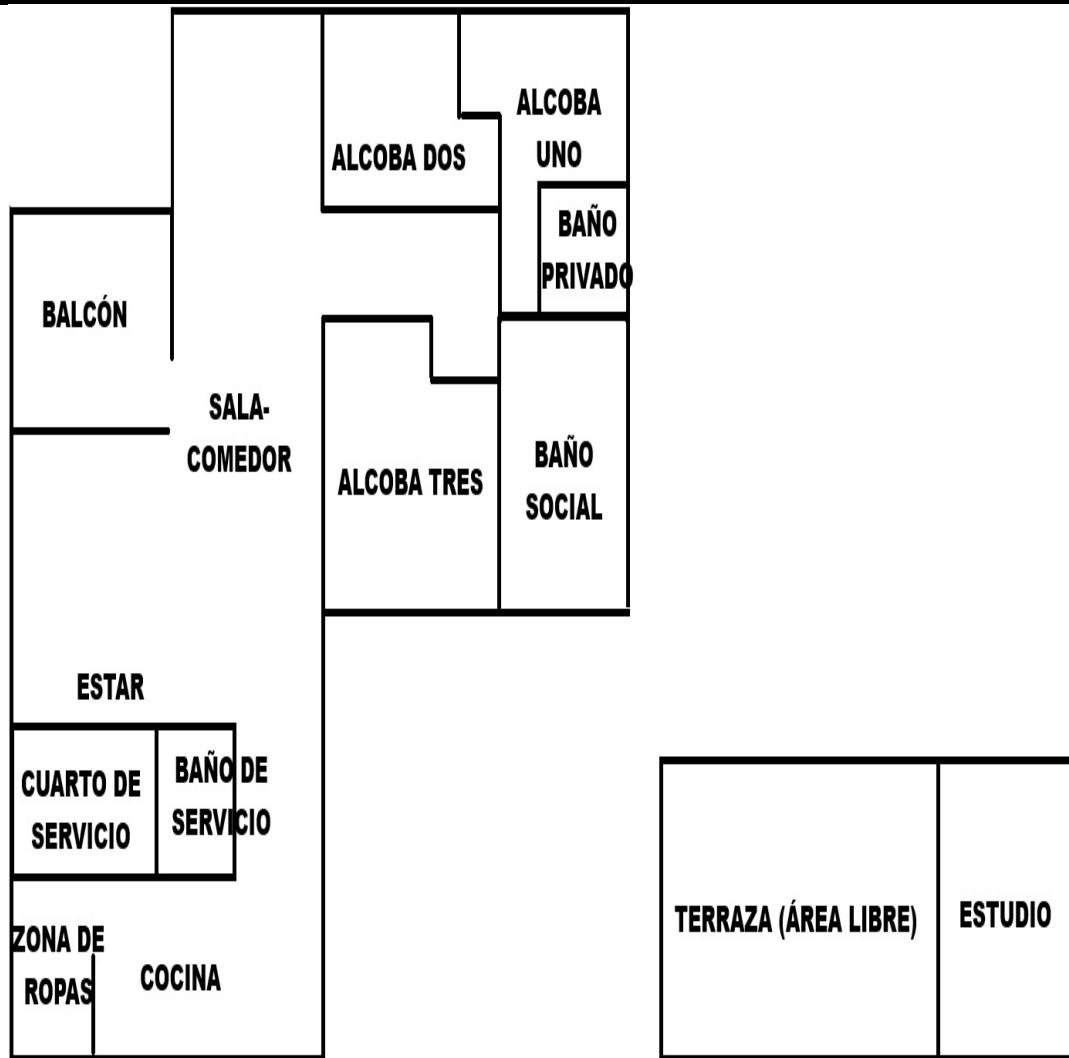
**Latitud:** 7.103109

**Longitud:** -73.120503

**COORDENADAS (DMS)**

**Latitud:** 7° 6' 11.1918``

**Longitud:** 73° 7' 13.8102``

**PLANO DE DISTRIBUCIÓN**

## FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmuble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



## FOTOS: General

Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Balcón



Estudio



Hall o Estar de Habitaciones



Habitación 1



## FOTOS: General

Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Centro de almacenamiento



Habitación 3



Centro de almacenamiento



Baño Social 1



Baño de servicio



Terraza Inmueble



## FOTOS: General

Garaje



Juegos Infantiles-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



## CRUCE CARTOGRÁFICO

### Areas o Documentos

y 60-305 Avenida los Búcaros. El apartamento unidad privada objeto de esta venta cuenta con un área de 93.35 metros cuadrados y un área construida de 97.45 metros, consta de sala comedor, cocina, ropa, alcoba de servicio con baño, tres alcobas principales , una de ellas con baño, un baño para el uso General del apartamento y una terraza sus linderos son los siguientes : Se compone de dos (2) niveles con un área total privada aproximada de 93.35 metros cuadrados y un área construida de 97.45 metros cuadrados, de los cuales 13.51 metros son de terraza descubierta consta en el primer nivel de : sala comedor, cocina, ropa, alcoba de servicio con baño, tres alcobas principales una de ellas con baño, un baño para uso general del apartamento y una terraza. EL ALTILO tiene un estudio y una terraza. Sus linderos son los siguientes: PRIMER NIVEL . POR EL NORTE partiendo de la esquina noroccidental identificada con el punto 10 en sentido occidente – oriente al

## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

**FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-11229855**



PIN de Validación: b6fe0ea2



<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

**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



PIN de Validación: b5fe0aa2

**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 2019Régimen  
Régimen Académico**Categoría 6 Inmuebles****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 2019Régimen  
Régimen Académico**Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil****Alcance**

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

Fecha de inscripción  
05 Feb 2019Régimen  
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 2019Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b5fe0aa2



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



#### Categoría 10 Semovientes y Animales

##### Alcance

- Semovientes, 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

#### Categoría 12 Intangibles

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
23 Dic 2021

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  
23 Dic 2021

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b6fc0aa2



**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 revisando los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Autorreguladora de Avaluadores ARAV (Anterior 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 en día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).

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**

b6fc0aa2

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 veintidos (22) días del mes de Mayo del 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: 2506108438115719426

Nro Matrícula: 300-171688

Página 1 TURNO: 2025-300-1-128001

Impreso el 10 de Junio de 2025 a las 08:27:19 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 16-03-1990 RADICACIÓN: 07941 CON: ESCRITURA DE: 19-02-1990

CODIGO CATASTRAL: 68001010505870089901 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

#### DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

SE ENCUENTRAN CONSIGNADOS EN LA ESCRITURA 645 DE 19-02-90 NOTARIA 1. B/GA. AREA: 73.50 M2. AREA ALTILO: 19.85 M2. 1.330% COEFICIENTE Y NOMENCLATURA SEGUN LA ESC.2682 DE 20-09-05.

#### 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 N. 300-0151.198 CONSTRUCTORA TORCOROMA Y CIA LIMITADA, ADQUIRIO EL LOTE DONDE ESTA CONSTRUIDO EL EDIFICO POR COMPRA A BANCO INDUSTRIAL COLOMBIANO, MEDIANTE ESCRITURA 1015 DE 10 DE MARZO DE 1.987 DE LA NOTARIA 1. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 26 IBIDEM. MEDIANTE ESCRITURA 4896 DE 06 DE NOVIEMBRE DE 1.987 DE LA NOTARIA 1. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 24 IBIDEM, CONSTRUCTORA TORCOROMA Y CIA LTDA, EFECTUO ENGLOBE. GRAVAMEN: MEDIANTE ESCRITURA 1472 DE 18 DE ABRIL DE 1.989 DE LA NOTARIA 1. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 25 DE ABRIL DE 1.989, CONSTRUCTORA TORCOROMA Y CIA LTDA, CONSTITUYO HIPOTECA ABIERTA POR DOSCIENTOS OCHO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE, (\$208'000.000.00), A FAVOR DE BANCO CENTRAL HIPOTECARIO. BANCO INDUSTRIAL COLOMBIANO, LOS ADQUIRIO POR COMPRA A EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BUCARAMANGA CIUDADELA REAL DE MINAS LIMITADA, MEDIANTE ESCRITURA 2229 DE 24 DE JUNIO DE 1.986 DE LA NOTARIA 3. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 10 DE JULIO DE 1.986. MEDIANTE ESCRITURA 4423 DE 22 DE NOVIEMBRE DE 1.985 DE LA NOTARIA 3. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 18 DE DICIEMBRE SIGUIENTE, EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BUCARAMANGA CIUDADELA REAL DE MINAS LIMITADA, EFECTUO IDENTIFICACION. MEDIANTE ESCRITURA 3508 DE 08 DE NOVIEMBRE DE 1.985 DE LA NOTARIA 2. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 04 DE DICIEMBRE SIGUIENTE, EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BUCARAMANGA CIUDADELA REAL DE MINAS LTDA, IDENTIFICO EL LOTE # 11. GRAVAMEN: MEDIANTE ESCRITURA 2864 DE 30 DE JUNIO DE 1.983 DE LA NOTARIA 3. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 18 DE JULIO SIGUIENTE, EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BUCARAMANGA, CIUDADELA REAL DE MINAS LIMITADA, CONSTITUYO HIPOTECA ABIERTA, SOBRE UN LOTE DE 16.185.17 M2, A FAVOR DE BANCO INDUSTRIAL COLOMBIANO S.A, POR LA SUMA DE \$30'000.000.00 MCTE. MEDIANTE ESCRITURA 4922 DE 24 DE DICIEMBRE DE 1.985 DE LA NOTARIA 3. DE B/GA, REGISTRADA EL 27 IBIDEM, BANCO INDUSTRIAL COLOMBIANO S.A., EFECTUO LIBERACION. DE LA HIPOTECA CONSTITUIDA POR LA ESCRITURA 2864 DE 30 DE JUNIO DE 1.983 DE LA NOTARIA 3. DE B/GA. GRAVAMEN: MEDIANTE ESCRITURA 4922 DE 24 DE DICIEMBRE DE 1.985 DE LA NOTARIA 3. DE B/GA, REGISTRADA EL 27 IBIDEM, EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BUCARAMANGA, CIUDADELA REAL DE MINAS LIMITADA, CONSTITUYO HIPOTECA ABIERTA, POR SUSTITUCION JUNTO CON OTRO A FAVOR DE BANCO INDUSTRIAL COLOMBIANO S.A., POR \$30'000.000.00 MCTE. MEDIANTE ESCRITURA 5415 DE 17 DE DICIEMBRE DE 1.987 DE LA NOTARIA 3. DE B/GA, REGISTRADA EL 28 IBIDEM, BANCO INDUSTRIAL COLOMBIANO S.A., EFECTUO LIBERACION DE LA HIPOTECA CONSTITUIDA MEDIANTE LA ESCRITURA 4922 DE 24 DE DICIEMBRE DE 1.985 DE LA NOTARIA 3. DE B/GA. MEDIANTE ESCRITURA 566 DE 07 DE MARZO DE 1.978 DE LA NOTARIA 1. DE B/GA, REGISTRADA EL 13 IBIDEM, EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BUCARAMANGA, CIUDADELA REAL DE MINAS LTDA, EFECTUO LOTE. MEDIANTE ESCRITURA 1620 DE 24 DE NOVIEMBRE DE 1.978 DE LA NOTARIA 5. DE B/GA, REGISTRADA EL 29 IBIDEM, EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BUCARAMANGA CIUDADELA REAL DE MINAS LTDA, MODIFICO LINDEROS. EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BUCARAMANGA CIUDADELA REAL DE MINAS LIMITADA, IDENTIFICO EL PREDIO CATASTRAL 01-5-282-001 DE QUE HACE PARTE EL LOTE MATRICULADO, MEDIANTE ESCRITURA 866 DE 13 DE ABRIL DE 1.977 DE LA NOTARIA 1. DE B/GA, REGISTRADA EL 25 DEL MISMO MES, EN EL LIBRO 1. TOMO 2. P.A., PARTIDA 741. ESTE PREDIO FUE SEGREGADO A SU VEZ POR EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BUCARAMANGA CIUDADELA REAL DE MINAS LTDA, DEL GLOBO DE TERRENO UBICADO EN EL ANTIGUO AEROPUERTO GOMEZ NIÑO DE B/GA, MEDIANTE LA DIVISION EFECTUADA POR ESCRITURA 2369 DE 06 DE SEPTIEMBRE DE 1.976 DE LA



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

**Certificado generado con el Pin No: 2506108438115719426**

**Nro Matrícula: 300-171688**

Página 2 TURNO: 2025-300-1-128001

Impreso el 10 de Junio de 2025 a las 08:27:19 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

NOTARIA 1. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 13 IBIDEM, EN EL LIBRO 1. TOMO 4. I.A. PARTIDA 1581. EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BUCARAMANGA CIUDADELA REAL DE MINAS LTDA, ADQUIRIO EL GLOBO DE TERRENO QUE COMPRENDE EL AEROPUERTO GOMEZ NIO DE BUCARAMANGA DE QUE HACE PARTE EL PREDIO CATASTRAL 01-5-282-001 Y EL LOTE DE TERRENO CONTIGUO DISTINGUIDO EN EL CATASTRO CON EL # 015282002 ASI: EL PRIMERO: POR APORTE DE EMPRESAS PUBLICAS MUNICIPALES DE BUCARAMANGA, MEDIANTE ESCRITURA 2470 DE 26 DE SEPTIEMBRE DE 1.975 DE LA NOTARIA 1. DE B/GA, REGISTRADA EL 06 DE NOVIEMBRE SIGUIENTE, EN EL LIBRO 1. TOMO 8. A, PARTIDA 2979. ESCRITURA ACLARADA POR MEDIO DE LA # 1874 DEL 28 DE JULIO DE 1.976 DE LA NOTARIA 1. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 03 DE AGOSTO SIGUIENTE, EN EL LIBRO 1. TOMO 3. PAR B, PARTIDA 1109, Y EL SEGUNDO: POR COMPRA A ORTEGA VDA DE PARRA MARINA, PARRA ORTEGA ARMANDO, PARRA ORTEGA ABELARDO, Y PARRA ORTEGA HERNANDO, MEDIANTE ESCRITURA 1290 DE 02 DE JUNIO DE 1.976 DE LA NOTARIA 3. DE B/GA, REGISTRADA EL 18 IBIDEM, EN EL LIBRO 1. TOMO 3. PAR A, PARTIDA 900. ORTEGA VDA DE PARRA MARINA, PARRA ORTEGA ABELARDO, PARRA ORTEGA HERNANDO Y PARRA ORTEGA ARMANDO, ADQUIRIERON POR ADJUDICACION QUE SE LES HIZO EN EL JUICIO DE SUCESION DE PARRA ROJAS ABELARDO, DECIDIIDO EN EL JUZGADO 2. CIVIL DE CTO. DE B/GA, MEDIANTE SENTENCIA DE 16 DE JUNIO DE 1.975, REGISTRADA EL 24 DE JULIO SIGUIENTE EN EL LIBRO 1. TOMO 1. SUC, PARTIDA 138. Y PROTOCOLIZADO, EN LA NOTARIA 3. DE BUCARAMANGA, EL 10 DE MAYO DE 1.976, BAJO ESCRITURA 1026. PARRA ROJAS ABELARDO, ADQUIRIO POR PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA DE DOMINIO, MEDIANTE SENTENCIA A SU FAVOR DE 25 DE JUNIO DE 1.971 DEL JUZGADO 3. CIVIL DEL CTO. DE B/GA, CONFIRMADA POR EL H. TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BUCARAMANGA, MEDIANTE PROVIDENCIA DE 26 DE OCTUBRE DE 1.971, REGISTRADA EL 14 DE MARZO DE 1.972 A LA PARTIDA 231 DEL LIBRO 1. TOMO 1. D. EMPRESAS PUBLICAS MUNICIPALES DE BUCARAMANGA, ADQUIRIO EL GLOBO DE TERRENO QUE ENAJENO POR LA ESCRITURA 2470 DE 1.975, POR CESION, QUE LE HIZO EL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA, MEDIANTE ESCRITURA 2888 DE 26 DE AGOSTO DE 1.975 DE LA NOTARIA 2. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 27 DEL MISMO MES, A LA PARTIDA 1409 DEL LIBRO 1. TOMO 4. B. MUNICIPIO DE BUCARAMANGA, ADQUIRIO POR COMPRA A FONDO AERONAUTICO NACIONAL, MEDIANTE ESCRITURA 500 DE 05 DE FEBRERO DE 1.973 DE LA NOTARIA 3. DE B/GA, REGISTRADA EL 03 DE MAYO SIGUIENTE A LA PARTIDA 938 DEL LIBRO 1. TOMO 3. C. BAJO ESTA MISMA ESCRITURA 500 DE 1.973, QUEDO PROTOCOLIZADO SU PLANO. ESE GLOBO DE TERRENO ESTA INTEGRADO POR SIETE LOTES QUE LA NACION COLOMBIANA, HABIA ADQUIRIDO ASI: PRIMER LOTE: POR COMPRA A ORDOEZ LUIS, ORDOEZ MARCOS, ORDOEZ MARIA LUISA, SERRANO ISAIAS, DIAZ FLORENTINO, VDA DE ORDOEZ MARIA, ORDOEZ HELIODORO, ORDOEZ MANUEL, ORDOEZ MIGUEL, ORDOEZ S. EVANGELINA Y ORDOEZ S. DE URIBE TRINIDAD, MEDIANTE ESCRITURA 187 DE 11 DE FEBRERO DE 1.936 DE LA NOTARIA 1. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 04 DE MARZO SIGUIENTE, A LA PARTIDA 152 DEL LIBRO 1. TOMO 1. I. SEGUNDO LOTE: POR COMPRA A PRADILLA BALBINO Y ORDOEZ DE PRADILLA BALBINA, MEDIANTE ESCRITURA 923 DE 15 DE JULIO DE 1.936 DE LA NOTARIA 1. DE B/GA, REGISTRADA EL 28 IBIDEM, A LA PARTIDA 617 DEL LIBRO 1. TOMO 2. IMPAR. TERCER LOTE: POR COMPRA A CEPEDA ANA MERCEDES, MEDIANTE ESCRITURA 1261 DE 10 DE OCTUBRE DE 1.936 DE LA NOTARIA 1. DE B/GA, REGISTRADA EL 02 DE NOVIEMBRE SIGUIENTE, A LA PARTIDA 879 DEL LIBRO 1. TOMO 2. IMPAR. CUARTO LOTE: INTEGRADO POR CINCO PORCIONES, POR COMPRA A ORDOEZ DE HINESTROZA HERMINIA E HINESTROZA LORENZO, ORDOEZ LOPEZ ALEJANDRO, ORDOEZ LOPEZ HERCILIA, ORDOEZ LUIS, ORDOEZ DE VILLABONA LETICIA, VILLABONA FELIX, ORDOEZ DE RODRIGUEZ ANA ROSA, RODRIGUEZ ERNESTO Y LOPEZ VDA DE ORDOEZ MARIA LEONA, MEDIANTE ESCRITURA 1345 DE 30 DE OCTUBRE DE 1.936 DE LA NOTARIA 1. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 12 DE NOVIEMBRE SIGUIENTE, A LA PARTIDA 908 DEL LIBRO 1.





# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2506108438115719426**

**Nro Matrícula: 300-171688**

Página 4 TURNO: 2025-300-1-128001

Impreso el 10 de Junio de 2025 a las 08:27:19 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

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: JIMENEZ GALLEGON ANTONIO X

DE: VALENZUELA BODOYA DOLLY X

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

**ANOTACION: Nro 004 Fecha: 21-05-1991 Radicación: 17915**

Doc: ESCRITURA 1869 DEL 16-05-1991 NOTARIA 1 DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA ESCRITURA 1.472 DEL 18-04-89.

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

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

A: CONSTRUCTORA TORCOROMA Y CIA LTDA.

**ANOTACION: Nro 005 Fecha: 30-08-1995 Radicación: 1995-300-6-38651**

Doc: ESCRITURA 6192 DEL 29-08-1995 NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$28,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 102 PERMUTA

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

DE: JIMENEZ GALLEGON ANTONIO CC# 10221243

DE: VALENZUELA BODOYA DOLLY CC# 37810034

A: LEAL RAMIREZ DARIO EDUARDO CC# 5472580 X USUFRUCTO

A: LEAL RUIZ JHON EDWARD CC# 91492628 X

A: LEAL RUIZ JIM ANTHONY CC# 91492629 X NUDA PROPIEDAD

**ANOTACION: Nro 006 Fecha: 15-09-1995 Radicación: 1995-300-6-41643**

Doc: ESCRITURA 4136 DEL 11-09-1995 NOTARIA 1 DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA ESCRITURA 4159 DE 08-10-90

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

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO NIT# 60002963

A: JIMENEZ GALLEGON ANTONIO

A: VALENZUELA BODOYA DOLLY

**ANOTACION: Nro 007 Fecha: 07-02-1996 Radicación: 1996-300-6-5974**

Doc: ESCRITURA 275 DEL 24-01-1996 NOTARIA 5 DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$37,000,000

ESPECIFICACION: OTRO: 915 OTROS ACLARACION PERMUTA ESCRITURA # 6192 DEL 29-08-95 NOT 3 DE BUCARAMANGA ( PRECIO )

#### 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: 2506108438115719426**

**Nro Matrícula: 300-171688**

Página 5 TURNO: 2025-300-1-128001

Impreso el 10 de Junio de 2025 a las 08:27:19 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: JIMENEZ GALLEGON ANTONIO	CC# 10221243
A: LEAL RAMIREZ DARIO EDUARDO	CC# 5472580 X
A: LEAL RUIZ JHON EDWARD	CC# 91492628 X
A: LEAL RUIZ JIM ANTHONY	CC# 91492629 X
A: VALENZUELA BEDOYA DOLLY	CC# 37810084

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA DNP

**ANOTACION: Nro 008 Fecha: 18-03-1996 Radicación: 1996-300-6-12815**

Doc: ESCRITURA 1417 DEL 08-03-1996 NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 915 OTROS ACLARACION ESCRITURA S 6192 DE 29-08-95 Y 275 DE 24-01-96.

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

A: JIMENEZ GALLEGON ANTONIO	CC# 10221243
A: LEAL RAMIREZ DARIO EDUARDO	CC# 5472580 X
A: LEAL RUIZ JHON EDWARD	CC# 91492628 X
A: LEAL RUIZ JIM ANTHONY	CC# 91492629 X
A: VALENZUELA BEDOYA DOLLY	CC# 37810084

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA DNP

**ANOTACION: Nro 009 Fecha: 27-08-1998 Radicación: 1998-300-6-45057**

Doc: ESCRITURA 3821 DEL 21-08-1998 NOTARIA 5 DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$15,366,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPROVENTA NUDA PROPIEDAD 50%

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

DE: LEAL RUIZ JIM ANTHONY	CC# 91492629
A: RUIZ AMARIS BETTY	CC# 37822651 X

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA DNP

**ANOTACION: Nro 010 Fecha: 06-11-2003 Radicación: 2003-300-6-47397**

Doc: ESCRITURA 3541 DEL 05-11-2003 NOTARIA 5 DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$39,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA

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

DE: LEAL RAMIREZ DARIO EDUARDO	CC# 5472580
DE: LEAL RUIZ JHON EDWARD	CC# 91492628
DE: RUIZ AMARIS BETTY	CC# 37822651
A: REMOLINA DE SUAREZ RAQUEL	CC# 27558066 X
A: SUAREZ JIMENEZ VICTOR HUGO	CC# 2032345 X

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA DNP

**ANOTACION: Nro 011 Fecha: 05-10-2005 Radicación: 2005-300-6-43115**

Doc: ESCRITURA 2682 DEL 20-09-2005 NOTARIA 1 DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL LEY 675/2001





## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2506108438115719426**

**Nro Matrícula: 300-171688**

Página 7 TURNO: 2025-300-1-128001

Impreso el 10 de Junio de 2025 a las 08:27:19 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: 2025-300-1-128001

FECHA: 10-06-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA DNP

EDGAR GUILLERMO RODRIGUEZ BORRAY  
REGISTRADOR SECCIONAL

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA DNP

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



## Comprobante de pago

Pago en  
**Los Rosales Const In**



**(i)** ¡Escanea este QR con Nequi para verificar tu envío al instante!

Pago en  
**Los Rosales Const In**

¿Cuánto?  
\$ 300.000,00

Fecha  
**10 de junio de 2025 a las 10:55 a. m.**

Referencia  
**M4038074**



ARCHIVO: LRCAJA-11229855

avalsign.com

### TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	<b>Estado:</b>	Firmado
	<b>Documento:</b>	LRCAJA-11229855
	<b>Hash documento:</b>	935faf7fb8
	<b>Fecha creación:</b>	2025-06-17 08:14:38

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES Documento: 63479382 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 412195	
<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 186.103.15.150   2025-06-12 18:09:00	

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>

