



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-11229855

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	WINDER JHOAN CASTAÑEDA GORDILLO
NIT / C.C CLIENTE	11229855
DIRECCIÓN	AVENIDA LOS BUCAROS #60-319 Y 60-305 APTO. 502 BLOQ.7 CONJ.RESID.TORCOROMA ETAPA II
SECTOR	Urbano Estrato 4
BARRIO	Ciudadela Real de Minas
CIUDAD	Bucaramanga
DEPARTAMENTO	Santander
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES
IDENTIFICACIÓN	63479382

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	11/06/2025
FECHA INFORME	17/06/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	35 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

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

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	1	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	1	B. priv	1
Cocina	Semilnt	AlcServ.	1	Terraza	
Zropa	1	BServ	1	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	1
Garajes	1	Exclusivo	SI	Sencillo	SI
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	NO
Descubierto	SI	Comunal	NO	Servidumb.	NO

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	Si	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardinInfantil	Si
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	Si	Gimnasio	No	BombaEyectora	No
Portería	Si	Tanque	Si	Cancha	No
ZonaVerde	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: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.		Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto. Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: ACUERDO 011 DEL 21 DE MAYO DE 2014 POT BGA 2014-2027.
Área de actividad	Residencial.	
Uso principal	Vivienda	
Tipo de proyecto	Apartamento	
Total unidades de vivienda	90	
Garajes	Si tiene No. 1	
Tipo de Garaje	Común uso exclusivo	

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	M2	13.51			
PRIVADA-TERRRAZA					
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	79.84	AREA PRIVADA VALORADA	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	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	No VIS	Cubierta	teja de barro
Avance(En construcción)	100	Fachada	pañete y pintura
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	Mayor 9 metros
N° de Pisos	5	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos	0	Irregularidad Altura	No
Vida Útil	100 años	Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Vida Remanente	65	Año de Construcción	1990
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	Bloque	Estructura en aparente buen estado de conservación, en el momento de la visita.	
Fecha de Remodelación			
Daños previos	No disponibles		
Ubicación	Apartamento Interior		

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: 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
TOTALES					100%	\$256,124,903
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):	12
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
Comportamiento Oferta y Demanda:	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.
Actualidad edificadora:	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

Jurídica: 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 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	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
Del inmueble		5				1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	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
	35 años									
									PROMEDIO	\$3,052,994.87
									DESV. STANDAR	\$165,245.85
									COEF. VARIACION	5.41%

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

Observaciones:

Enlaces:

- [1.-https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-ciudadela-real-de-minas-bucaramanga/192502587](https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-ciudadela-real-de-minas-bucaramanga/192502587)
- [2.-https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-ciudadela-real-de-minas-bucaramanga/192505832](https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-ciudadela-real-de-minas-bucaramanga/192505832)
- [3.-https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-urbanizacion-macaregua-bucaramanga/192502983](https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-urbanizacion-macaregua-bucaramanga/192502983)
- [4.-https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-ciudadela-real-de-minas-bucaramanga/192300031](https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-ciudadela-real-de-minas-bucaramanga/192300031)

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

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)

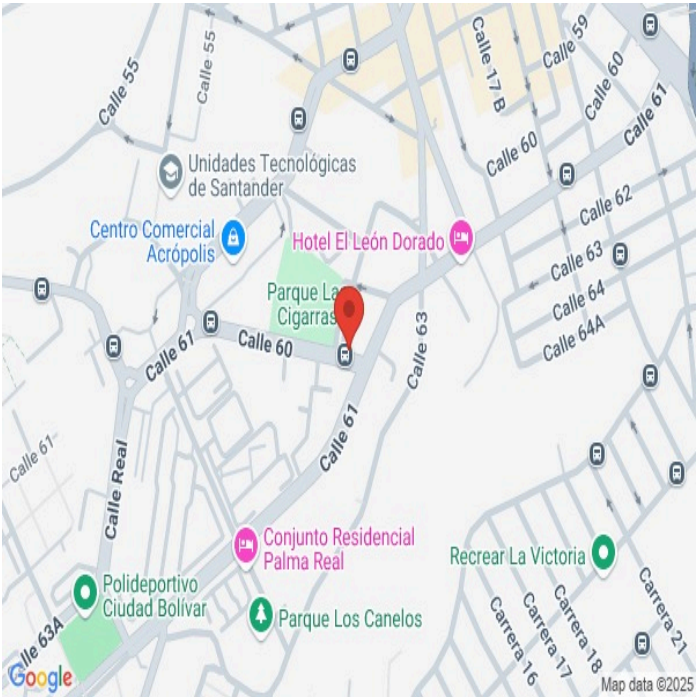
Latitud: 7.103109

Longitud:-73.120503

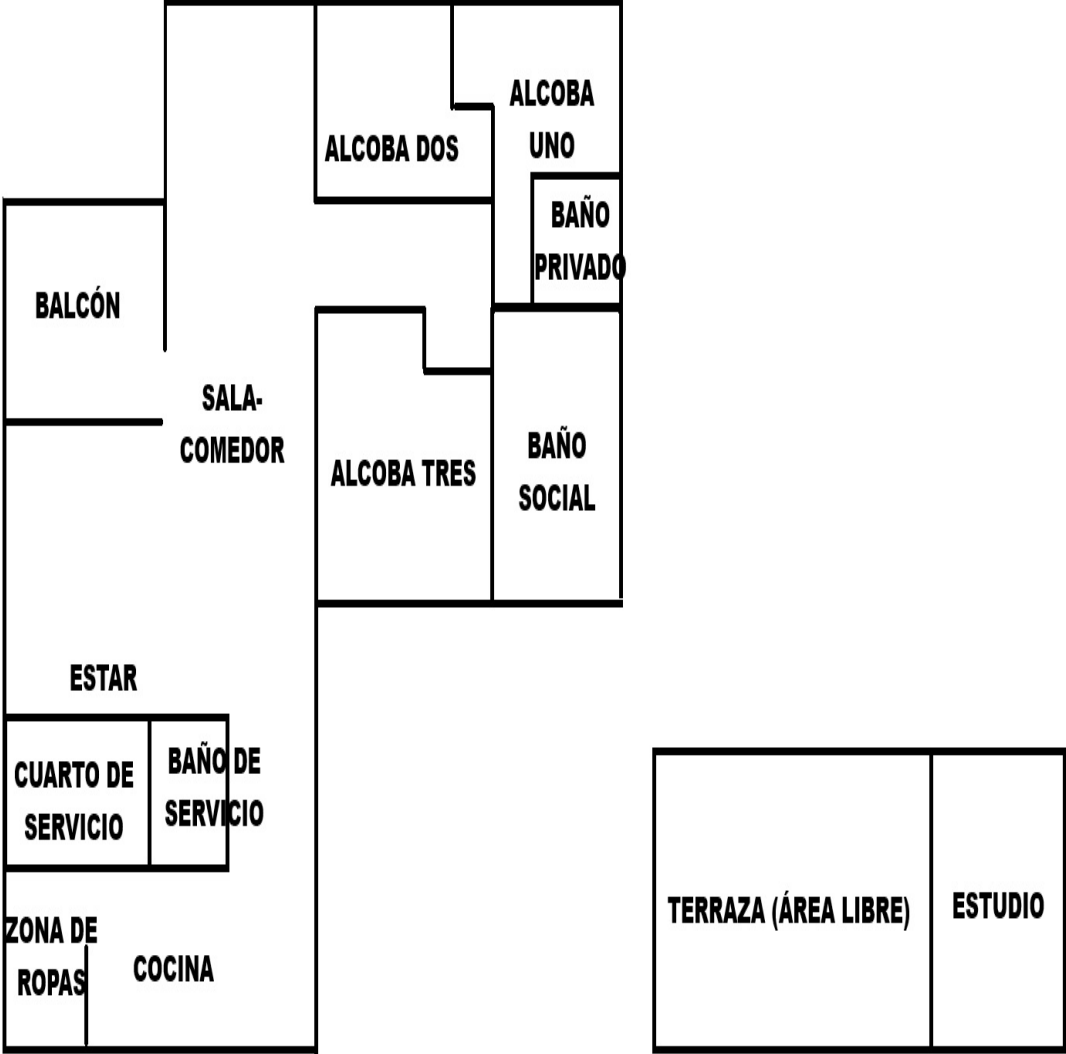
COORDENADAS (DMS)

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 Inmueble



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



Closet hab. 2



Habitación 3



Closet hab. 3



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, ropas, 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, ropas, alcoba de servicio con baño, tres alcobas principales una de ellas con baño, un baño para uso general del apartamento y una terraza. EL ALTILLO 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 --- **Eta**

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-11229855



PIN de Validación: b6lc0aa2



<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 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: b61c0aa2



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



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
05 Feb 2019

Régimen
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRCAJA-11229855 M.I.: 300-171688

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

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 2019

Régimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
05 Feb 2019

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b6lc0aa2



<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, prima 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

Títulos 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 ANAV (antes ARAV), no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES, identificada con Cédula de ciudadanía No. 63479382.

El(la) señor(a) MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES se encuentra al 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

Pagina 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 ALTILLO: 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 EDIFICIO 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

Pagina 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 NINO DE BUCARAMANGA DE QUE HACE PARTE EL PREDIO CATASRAL 01-5-282-001 Y EL LOTE DE TERRENO CONTIGUO DISTINGUIDO EN EL CATASTRO CON EL # 015282002 ASI: EL PRIMERO: POR APOORTE 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, DECIDIDO 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 ORDOVEZ LUIS, ORDOVEZ MARCOS, ORDOVEZ MARIA LUISA, SERRANO ISAIAS, DIAZ FLORENTINO, VDA DE ORDOVEZ MARIA, ORDOVEZ HELIODORO, ORDOVEZ MANUEL, ORDOVEZ MIGUEL, ORDOVEZ S. EVANGELINA Y ORDOVEZ 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 ORDOVEZ 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 ORDOVEZ DE HINESTROZA HERMINIA E HINESTROZA LORENZO, ORDOVEZ LOPEZ ALEJANDRO, ORDOVEZ LOPEZ HERCILIA, ORDOVEZ LUIS, ORDOVEZ DE VILLABONA LETICIA, VILLABONA FELIX, ORDOVEZ DE RODRIGUEZ ANA ROSA, RODRIGUEZ ERNESTO Y LOPEZ VDA DE ORDOVEZ 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

Pagina 3 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

TOMO 2. I. QUINTO LOTE: POR COMPRA A PRADILLA BALBINO Y ORDOÑEZ DE PRADILLA BALBINA, MEDIANTE ESCRITURA 91 DE 22 DE ENERO DE 1.937 DE LA NOTARIA 1. DE B/GA, REGISTRADA EL 10 DE FEBRERO SIGUIENTE, EN EL LIBRO 1. TOMO 1. IMPAR, PARTIDA 132. SEXTO LOTE: EN VARIAS PORCIONES ASI; UNA, POR COMPRA A PINZON PEDRO JULIO Y GONZALEZ DE PINZON MARIA DE LA CRUZ. OTRA: POR COMPRA A SARMIENTO SANTIAGO. OTRA: POR COMPRA A RINCON SIXTO Y RINCON JUAN. OTRA: POR COMPRA A ORDOÑEZ MARCOS. ESTAS CUATRO PORCIONES MEDIANTE ESCRITURA 292 DE 22 DE FEBRERO DE 1.937 DE LA NOTARIA 1. DE B/GA, REGISTRADA EL 12 DE MARZO SIGUIENTE, A LA PARTIDA 258 DEL LIBRO 1. TOMO 1. PAR, Y 7 DEL LIBRO DUPLICADOS TOMO 1. Y SEPTIMO LOTE: POR COMPRA A ORTIZ LUIS, MEDIANTE LA ESCRITURA 540 DE 10 DE ABRIL DE 1.937 DE LA NOTARIA 1. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 26 IBIDEM, A LA PARTIDA 400 DEL LIBRO 1. TOMO 1. PAR. SE HIZO CONSTAR EN LA ESCRITURA 500 DE 1.973, RELACIONADA ANTERIORMENTE QUE EL TRADENTE O SEA FONDO AERONAUTICO NACIONAL, ES UN ESTABLECIMIENTO PUBLICO CON PERSONERIA JURIDICA QUE ANTES SE DENOMINO EMPRESA COLOMBIANA DE AERODROMOS (ECA) SUCESORA POR DECRETO DEL PATRIMONIO DE LA NACION.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

- 1) APARTAMENTO 502. BLOQUE 7. Y ALTILLO CONJUNTO RESIDENCIAL TORCOROMA II ETAPA.
- 2) AVENIDA LOS BUCAROS #60-319 Y 60-305 APTO. 502 BLOQ.7 CONJ.RESID.TORCOROMA ETAPA II

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

300 - 151198

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 13-03-1990 Radicación: 07941

Doc: ESCRITURA 645 DEL 19-02-1990 NOTARIA 1 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 360 CONSTITUCION PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: CONSTRUCTORA TORCOROMA & CIA LTDA.

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 11-10-1990 Radicación: 34804

Doc: ESCRITURA 4159 DEL 08-10-1990 NOTARIA 1 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$9,915,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: CONSTRUCTORA TORCOROMA Y CIA LIMITADA

A: JIMENEZ GALLEG0 ANTONIO

X

A: VALENZUELA BEDOYA DOLLY

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 11-10-1990 Radicación: 34804

Doc: ESCRITURA 4159 DEL 08-10-1990 NOTARIA 1 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0



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

Certificado generado con el Pin No: 2506108438115719426

Nro Matrícula: 300-171688

Pagina 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 GALLEG0 ANTONIO

X

DE: VALENZUELA BEDOYA 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 GALLEG0 ANTONIO

CC# 10221243

DE: VALENZUELA BEDOYA 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 GALLEG0 ANTONIO

A: VALENZUELA BEDOYA 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

Pagina 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 GALLEGO 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

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 GALLEGO 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

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 COMPRAVENTA 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

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 COMPRAVENTA

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

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

Pagina 6 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

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

A: CONJUNTO RESIDENCIAL TORCOROMA

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 03-11-2005 Radicación: 2005-300-6-47955

Doc: ESCRITURA 2557 DEL 01-11-2005 NOTARIA 6 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$42,128,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: REMOLINA DE SUAREZ RAQUEL

CC# 27558066

DE: SUAREZ JIMENEZ VICTOR HUGO

CC# 2032345

A: VASQUEZ LINARES MANUEL

CC# 130374

X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 11-12-2007 Radicación: 2007-300-6-57404

Doc: OFICIO 5682007EE3370-01 DEL 07-11-2007 INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0900 OTRO ACTUALIZACION DEL CODIGO CATASTRAL EN LOS FOLIOS DE MATRICULA INMOBILIARIA

CORRESPONDIENTES A LOS PREDIOS QUE HAN TENIDO MOVIMIENTO POR MUTACIONES O RECTIFICACIONES DURANTE EL MES DE OCTUBRE DE 2007. DANDO ASI, CUMPLIMIENTO A LO ORDENADO POR EL DECRETO N° 1711 DE 06-07-1984.

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

DE: INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI

A: OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 05-06-2008 Radicación: 2008-300-6-24353

Doc: ESCRITURA 1197 DEL 29-05-2008 NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$50,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: VASQUEZ LINARES MANUEL

CC# 130374

A: VASQUEZ AWAD JOSEFINA

CC# 63288762

X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *14*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: 2010-300-3-505

Fecha: 14-11-2010

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



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

Certificado generado con el Pin No: 2506108438115719426

Nro Matrícula: 300-171688

Pagina 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

EDGAR GUILLERMO RODRIGUEZ BORRAY
REGISTRADOR SECCIONAL

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



Comprobante de pago

Pago en
Los Rosales Const In



¡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


VIGILADO
Superintendencia financiera
de Colombia



ARCHIVO: LRCAJA-11229855
avalsign.com



TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-11229855
	Hash documento:	935faf7fb8
	Fecha creación:	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	
Puntos de autenticación: Correo electrónico: marthaceci2233@gmail.com Celular: 3102444394 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: 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>

