



QR validez del avalúo



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA**  
**Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano**



|                         |   |                        |            |
|-------------------------|---|------------------------|------------|
| <b>Fecha del avalúo</b> |   | <b>Fecha de visita</b> | 21/07/2025 |
| <b>Dirigido a</b>       | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía   |                        |            |
| <b>Dirección</b>        | CL 50 # 27 - 129 BR EL POBLADO - EDIFICIO MULTIFAMILIAR THIAGO - PROPIEDAD HORIZONTAL. APARTAMENTO 503 ( DUPLEX ) |                        |            |
| <b>Barrio</b>           | EL POBLADO  |                        |            |
| <b>Ciudad</b>           | Girón   |                        |            |
| <b>Departamento</b>     | Santander   |                        |            |
| <b>Propietario</b>      | ANGELA NICOL PINEDA PEÑALOZA  |                        |            |

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)  
 Bogotá D.C.-COLOMBIA



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

**Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía**

Avalúo solicitado por: JOSE WILSON JAIMES CARRILLO

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **ANGELA NICOL PINEDA PEÑALOZA** ubicado en la CL 50 # 27 - 129 BR EL POBLADO - EDIFICIO MULTIFAMILIAR THIAGO - PROPIEDAD HORIZONTAL. APARTAMENTO 503 ( DUPLEX ) EL POBLADO, de la ciudad de Girón.

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.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$183,985,895 pesos m/cte (Ciento ochenta y tres millones novecientos ochenta y cinco mil ochocientos noventa y cinco).

Atentamente,

**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

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)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA

VALOR COMERCIAL

| Tipo de Área       | Descripción | Área  | Unidad | Valor unitario | %      | Valor total      |
|--------------------|-------------|-------|--------|----------------|--------|------------------|
| Area Privada       | Apartamento | 57.64 | M2     | \$2,554,813.00 | 80.04% | \$147,259,421.32 |
| Area Privada Libre | Área libre  | 50.44 | M2     | \$728,122.00   | 19.96% | \$36,726,473.68  |
| TOTALES            |             |       |        |                | 100%   | \$183,985,895    |

Valor en letras  
Ciento ochenta y tres millones novecientos ochenta y cinco mil ochocientos noventa y cinco Pesos Colombianos

Perito actuante

MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES  
RAANro: AVAL-63479382 C.C: 63479382  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-07-23 10:37:00

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO  
RAANro.: AVAL-88229287 C.C: 88229287  
Visador

VALORES/TIPO DE AREA

INFORMACIÓN UVR

|                      |         |              |                                  |                |
|----------------------|---------|--------------|----------------------------------|----------------|
|                      | Terreno | Construcción | Valor UVR                        | 1              |
| Integral             | 0       | 3,064,243    | Valor del avalúo en UVR          | 183,985,895.00 |
| Proporcional         | 0       | 183,985,895  | Valor asegurable                 | 183,985,895    |
| % valor proporcional | 0       | 100          | Tiempo esperado comercialización | 12             |

Calificación garantía

Favorable

Observación calificación

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. NOTA: Limitaciones al dominio, se recomienda levantar: Especificación: Hipoteca, anotación 1.

Observación

**Jurídica:** **NOTA:** Limitaciones al dominio, se recomienda levantar: Especificación: Hipoteca, anotación 1.  
**Garaje:** El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito, qué se encuentre registrado en los documentos suministrados.  
**Entorno:** No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.  
**Propiedad horizontal:** Escritura: 2.160, Fecha escritura: 14/05/2025, Notaría escritura: 7, Ciudad escritura: Bucaramanga, Administración: No Tiene, Total unidades: 10, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 5, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0  
**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno  
**Acabados:** Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento.

|                                      |   |               |                                |               |                 |
|--------------------------------------|---|---------------|--------------------------------|---------------|-----------------|
| Código                               | LRCAJA-1094245855   | Propósito     | Modelo 8-14                    | Tipo avalúo   | valor comercial |
| Datos del dirigido a:                |   |               |                                |               |                 |
| Dirigido A                           | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía   |               |                                |               |                 |
| Tipo identificación                  | NIT.  | Documento     | NIT 860021967-7                | Email         |                 |
| Datos del solicitante:               |   |               |                                |               |                 |
| Solicitante                          | JOSE WILSON JAIMES CARRILLO   |               |                                |               |                 |
| Tipo identificación                  | C.C.  | Documento     | 1094245855                     | Teléfono      | 3182772588      |
| Email                                | jose.jaimes3531@correo.policia.gov.co   |               |                                |               |                 |
| Datos del propietario:               |   |               |                                |               |                 |
| Propietario                          | ANGELA NICOL PINEDA PEÑALOZA  |               |                                |               |                 |
| Tipo identificación                  | C.C.  | Documento     | 1097780421                     | Ocupante      | Propietario     |
| Datos del inmueble objeto de avalúo: |   |               |                                |               |                 |
| Dirección                            | CL 50 # 27 - 129 BR EL POBLADO - EDIFICIO MULTIFAMILIAR THIAGO - PROPIEDAD HORIZONTAL. APARTAMENTO 503 ( DUPLEX )   |               |                                |               |                 |
| Conjunto                             | EDIFICIO MULTIFAMILIAR THIAGO - PROPIEDAD HORIZONTAL.   |               |                                |               |                 |
| Ciudad                               | Girón   | Departamento  | Santander                      | Estrato       | 3               |
| Sector                               | Urbano  | Barrio        | EL POBLADO                     | Ubicación     | Construcción    |
| Tipo Inmueble                        | Apartamento   | Tipo subsidio | VIS vivienda de interes Social | Sometido a PH | Si              |
| Observación                          | <b>Al inmueble se llega así:</b> CL 50 # 27 - 129 BR EL POBLADO - EDIFICIO MULTIFAMILIAR THIAGO - PROPIEDAD HORIZONTAL. APARTAMENTO 503 ( DUPLEX )<br><b>Características adicionales:</b> El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos. |               |                                |               |                 |

|   |   |               |                        |                   |         |                        |  |  |                        |  |  |                 |     |       |                       |     |       |              |    |       |  |       |     |                    |    |       |  |  |  |  |    |       |  |  |  |                                |  |  |                        |  |  |                     |     |       |                       |     |       |                   |    |       |                    |    |       |  |    |      |  |    |       |
|---|---|---------------|------------------------|-------------------|---------|------------------------|--|--|------------------------|--|--|-----------------|-----|-------|-----------------------|-----|-------|--------------|----|-------|--|-------|-----|--------------------|----|-------|--|--|--|--|----|-------|--|--|--|--------------------------------|--|--|------------------------|--|--|---------------------|-----|-------|-----------------------|-----|-------|-------------------|----|-------|--------------------|----|-------|--|----|------|--|----|-------|
| Uso actual  | Vivienda  | Piso inmueble | 5                      |                   |         |                        |  |  |                        |  |  |                 |     |       |                       |     |       |              |    |       |  |       |     |                    |    |       |  |  |  |  |    |       |  |  |  |                                |  |  |                        |  |  |                     |     |       |                       |     |       |                   |    |       |                    |    |       |  |    |      |  |    |       |
| Clase inmueble  | Multifamiliar   | Otro          |                        | Método evaluación | MERCADO |                        |  |  |                        |  |  |                 |     |       |                       |     |       |              |    |       |  |       |     |                    |    |       |  |  |  |  |    |       |  |  |  |                                |  |  |                        |  |  |                     |     |       |                       |     |       |                   |    |       |                    |    |       |  |    |      |  |    |       |
| Justificación de Metodología  | Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b> ; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> 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. |               |                        |                   |         |                        |  |  |                        |  |  |                 |     |       |                       |     |       |              |    |       |  |       |     |                    |    |       |  |  |  |  |    |       |  |  |  |                                |  |  |                        |  |  |                     |     |       |                       |     |       |                   |    |       |                    |    |       |  |    |      |  |    |       |
| <table><tr><td colspan="3"><b>ÁREAS JURÍDICAS</b></td><td colspan="3"><b>ÁREAS CATASTRAL</b></td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>UND</td><td>VALOR</td><td>AVALUO CATASTRAL 2025</td><td>UND</td><td>VALOR</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>57.64</td><td></td><td>PESOS</td><td>S/I</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td>57.64</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td>M2</td><td>50.44</td><td></td><td></td><td></td></tr></table> <table><tr><td colspan="3"><b>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</b></td><td colspan="3"><b>ÁREAS VALORADAS</b></td></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>UND</td><td>VALOR</td><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>UND</td><td>VALOR</td></tr><tr><td>AREA LIBRE MEDIDA</td><td>M2</td><td>77.73</td><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td>57.64</td></tr><tr><td></td><td>M2</td><td>10.6</td><td></td><td>M2</td><td>50.44</td></tr></table> |   |               |                        |                   |         | <b>ÁREAS JURÍDICAS</b> |  |  | <b>ÁREAS CATASTRAL</b> |  |  | AREA CONSTRUIDA | UND | VALOR | AVALUO CATASTRAL 2025 | UND | VALOR | AREA PRIVADA | M2 | 57.64 |  | PESOS | S/I | AREA LIBRE PRIVADA | M2 | 57.64 |  |  |  |  | M2 | 50.44 |  |  |  | <b>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</b> |  |  | <b>ÁREAS VALORADAS</b> |  |  | AREA PRIVADA MEDIDA | UND | VALOR | AREA PRIVADA VALORADA | UND | VALOR | AREA LIBRE MEDIDA | M2 | 77.73 | AREA LIBRE PRIVADA | M2 | 57.64 |  | M2 | 10.6 |  | M2 | 50.44 |
| <b>ÁREAS JURÍDICAS</b>  |   |               | <b>ÁREAS CATASTRAL</b> |                   |         |                        |  |  |                        |  |  |                 |     |       |                       |     |       |              |    |       |  |       |     |                    |    |       |  |  |  |  |    |       |  |  |  |                                |  |  |                        |  |  |                     |     |       |                       |     |       |                   |    |       |                    |    |       |  |    |      |  |    |       |
| AREA CONSTRUIDA   | UND   | VALOR         | AVALUO CATASTRAL 2025  | UND               | VALOR   |                        |  |  |                        |  |  |                 |     |       |                       |     |       |              |    |       |  |       |     |                    |    |       |  |  |  |  |    |       |  |  |  |                                |  |  |                        |  |  |                     |     |       |                       |     |       |                   |    |       |                    |    |       |  |    |      |  |    |       |
| AREA PRIVADA  | M2  | 57.64         |                        | PESOS             | S/I     |                        |  |  |                        |  |  |                 |     |       |                       |     |       |              |    |       |  |       |     |                    |    |       |  |  |  |  |    |       |  |  |  |                                |  |  |                        |  |  |                     |     |       |                       |     |       |                   |    |       |                    |    |       |  |    |      |  |    |       |
| AREA LIBRE PRIVADA  | M2  | 57.64         |                        |                   |         |                        |  |  |                        |  |  |                 |     |       |                       |     |       |              |    |       |  |       |     |                    |    |       |  |  |  |  |    |       |  |  |  |                                |  |  |                        |  |  |                     |     |       |                       |     |       |                   |    |       |                    |    |       |  |    |      |  |    |       |
|   | M2  | 50.44         |                        |                   |         |                        |  |  |                        |  |  |                 |     |       |                       |     |       |              |    |       |  |       |     |                    |    |       |  |  |  |  |    |       |  |  |  |                                |  |  |                        |  |  |                     |     |       |                       |     |       |                   |    |       |                    |    |       |  |    |      |  |    |       |
| <b>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</b>  |   |               | <b>ÁREAS VALORADAS</b> |                   |         |                        |  |  |                        |  |  |                 |     |       |                       |     |       |              |    |       |  |       |     |                    |    |       |  |  |  |  |    |       |  |  |  |                                |  |  |                        |  |  |                     |     |       |                       |     |       |                   |    |       |                    |    |       |  |    |      |  |    |       |
| AREA PRIVADA MEDIDA   | UND   | VALOR         | AREA PRIVADA VALORADA  | UND               | VALOR   |                        |  |  |                        |  |  |                 |     |       |                       |     |       |              |    |       |  |       |     |                    |    |       |  |  |  |  |    |       |  |  |  |                                |  |  |                        |  |  |                     |     |       |                       |     |       |                   |    |       |                    |    |       |  |    |      |  |    |       |
| AREA LIBRE MEDIDA   | M2  | 77.73         | AREA LIBRE PRIVADA     | M2                | 57.64   |                        |  |  |                        |  |  |                 |     |       |                       |     |       |              |    |       |  |       |     |                    |    |       |  |  |  |  |    |       |  |  |  |                                |  |  |                        |  |  |                     |     |       |                       |     |       |                   |    |       |                    |    |       |  |    |      |  |    |       |
|   | M2  | 10.6          |                        | M2                | 50.44   |                        |  |  |                        |  |  |                 |     |       |                       |     |       |              |    |       |  |       |     |                    |    |       |  |  |  |  |    |       |  |  |  |                                |  |  |                        |  |  |                     |     |       |                       |     |       |                   |    |       |                    |    |       |  |    |      |  |    |       |
| Perspectivas de valoración  | De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias   |               |                        |                   |         |                        |  |  |                        |  |  |                 |     |       |                       |     |       |              |    |       |  |       |     |                    |    |       |  |  |  |  |    |       |  |  |  |                                |  |  |                        |  |  |                     |     |       |                       |     |       |                   |    |       |                    |    |       |  |    |      |  |    |       |
| Actualidad edificadora  | No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.  |               |                        |                   |         |                        |  |  |                        |  |  |                 |     |       |                       |     |       |              |    |       |  |       |     |                    |    |       |  |  |  |  |    |       |  |  |  |                                |  |  |                        |  |  |                     |     |       |                       |     |       |                   |    |       |                    |    |       |  |    |      |  |    |       |
| 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.  |               |                        |                   |         |                        |  |  |                        |  |  |                 |     |       |                       |     |       |              |    |       |  |       |     |                    |    |       |  |  |  |  |    |       |  |  |  |                                |  |  |                        |  |  |                     |     |       |                       |     |       |                   |    |       |                    |    |       |  |    |      |  |    |       |
| Reglamentación urbanística:   | Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.<br><b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:</b> Acuerdo 100 del 30 de noviembre de 2010  |               |                        |                   |         |                        |  |  |                        |  |  |                 |     |       |                       |     |       |              |    |       |  |       |     |                    |    |       |  |  |  |  |    |       |  |  |  |                                |  |  |                        |  |  |                     |     |       |                       |     |       |                   |    |       |                    |    |       |  |    |      |  |    |       |

**Areas o Documentos**

ENTREPISO QUE LO SEPARA DEL ALTILLO-----

**10. APARTAMENTO 503 (DUPLEX):** LOCALIZADO EN EL QUINTO PISO Y ALTILLO DEL "EDIFICIO MULTIFAMILIAR THIAGO – PROPIEDAD HORIZONTAL", CON ACCESO POR LA: CALLE 50 NUMERO 27-129 URBANIZACIÓN EL POBLADO DEL MUNICIPIO DE GIRÓN, POR LA PUERTA MARCADA CON EL NÚMERO AP 503, TIENE UN ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA DE 57.64 METROS CUADRADOS, UN ÁREA PRIVADA LIBRE DE 50.44 METROS CUADRADOS, PARA UN ÁREA PRIVADA TOTAL DE 108.08 METROS CUADRADOS, DISTRIBUIDOS ASÍ: NIVEL 1: UBICADO EN EL QUINTO PISO: TIENE UN ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA DE 3.00 METROS CUADRADOS, CONSTA DE: ESCALERAS Y SUS LINDEROS SON: POR EL NORTE: EN LÍNEA RECTA DEL PUNTO 3" AL PUNTO 4" EN UNA LONGITUD DE 2.83 METROS CON MURO DE USO COMÚN QUE LO SEPARA DEL PUNTO FIJO. POR EL ORIENTE: EN LÍNEA RECTA DEL PUNTO 2" AL PUNTO 4" EN UNA LONGITUD DE 0.95 METROS CON MURO DE USO COMÚN QUE LO SEPARA CASA NÚMERO 27-125 POR EL SUR: EN LÍNEA RECTA DEL PUNTO 1" AL PUNTO 2" EN UNA LONGITUD DE 2.83 METROS CON MURO DE USO COMÚN QUE LO SEPARA DEL PUNTO FIJO. POR EL OCCIDENTE: EN LÍNEA RECTA DEL PUNTO 1" AL PUNTO 3" EN UNA LONGITUD DE 0.90 METROS CON MURO DE

| ESCRITURAS     |  |             |  |                               |
|----------------|--|-------------|--|-------------------------------|
| Nro. escritura | Tipo   | Fecha       | Notaria  | Ciudad                        |
| 2.160          | EscrituraPH  | 14/05/2025  | 7  | Bucaramanga                   |
| MATRÍCULAS     |  |             |  |                               |
| Nro. Matrícula | Fecha  | Coeficiente | Cédula catastral                                 | Detalle                       |
| 300-487959     | 11/07/2025   | 10.46%      | 6830701020000004<br>70004000000000<br>HACE PARTE | APARTAMENTO<br>503 ( DUPLEX ) |
| Observación    | NOTA: Limitaciones al dominio, se recomienda levantar:<br>Especificación: Hipoteca, anotación 1. |             |  |                               |

|             |   |
|-------------|---|
| Observación | El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito, que se encuentre registrado en los documentos suministrados. |
|-------------|---|

| SERVICIOS PÚBLICOS |             |                           | AMOBILIAMIENTO URBANO |                   |       |
|--------------------|-------------|---------------------------|-----------------------|-------------------|-------|
|                    | Sector      | Inmueble                  |                       | Sector            |       |
| Energía            | SI          | SI                        | Alumbrado             | SI                |       |
| Acueducto          | SI          | SI                        | Arborizacion          | SI                |       |
| Alcantarillado     | SI          | SI                        | Alamedas              | NO                |       |
| Gas                | SI          | SI                        | Ciclo rutas           | NO                |       |
| CARACTERISTICAS    |             |                           |                       |                   |       |
| Uso predominante   | Residencial | Área de actividad         | Residencial.          | Demanda / Interés | Media |
| Estrato            | 3           | Barrio legal              | Si                    | Topografia        | Plana |
| Transporte         | Bueno       | Condiciones de salubridad | Bueno                 |                   |       |



| EQUIPAMIENTO      |       |                 | VIAS, ANDENES Y SARDINELES |            |              |
|-------------------|-------|-----------------|----------------------------|------------|--------------|
|                   | Nivel | Nivel Distancia |                            | Sector     | Conservación |
| Zonas recreativas | Bueno | mas de 500      | Andenes                    | SI         | Bueno        |
| Áreas verdes      | Bueno | 0-100           | Sardineles                 | SI         | Bueno        |
| Estacionamiento   | Bueno | 0-100           | Vías pavimentadas          | SI         | Bueno        |
| Asistencial       | Bueno | mas de 500      | Tipo de vía                | Secundaria |              |
| Escolar           | Bueno | 100-200         |                            |            |              |
| Comercial         | Bueno | mas de 500      |                            |            |              |

| IMPACTO AMBIENTAL |   |        |    |             |    |
|-------------------|---|--------|----|-------------|----|
| Aire              | NO  | Basura | NO | Inseguridad | NO |
| Ruido             | NO  | Aguas  | NO | Otro        | NO |
| Observación:      | No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio. |        |    |             |    |

|                                   |                      |                  |                  |                 |    |
|-----------------------------------|----------------------|------------------|------------------|-----------------|----|
| Escritura de Propiedad Horizontal | 2.160                |                  | Fecha escritura  | 14/05/2025      |    |
| Notaria escritura                 | 7                    |                  | Ciudad escritura | Bucaramanga     |    |
| Valor administración              | No Tiene             | Total unidades   | 10               | Terraza comunal | No |
| Ubicación                         | Apartamento Exterior | # Pisos edificio | 5                | Porteria        | No |
| Horario vigilancia                | 0 horas              | Tanque           | Si               | Cancha          | No |
| Zonas verdes                      | No                   | Shut             | No               | Citófono        | No |
| Aire acondicionado                | No                   | Teatrino         | No               | Sauna           | No |
| Club                              | No                   | Bomba eyectora   | No               | Gimnasio        | No |



|             |   |                  |    |                 |    |
|-------------|---|------------------|----|-----------------|----|
| Bicicletero | No  | Garaje visitante | No | Golfito         | No |
| Calefacción | No  | Planta eléctrica | No | Jardín infantil | No |
| Piscinas    | No  | Ascensores       | No | #Ascensores     | 0  |
| #Sotanos    | 0   |                  |    |                 |    |
| Observación | Escritura: 2.160, Fecha escritura: 14/05/2025, Notaría escritura: 7, Ciudad escritura: Bucaramanga, Administración: No Tiene, Total unidades: 10, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 5, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0 |                  |    |                 |    |

|                           |   |                            |                                      |                         |                  |
|---------------------------|---|----------------------------|--------------------------------------|-------------------------|------------------|
| Estado de la conservación | Optimo  | Estructura                 | Tradicional                          | Estructura reforzada    | NO DISPONIBLE    |
| Material construcción     | Bloque  | Tipo estructura            | Mampostería Confinada                |                         |                  |
| Daños por Sismos          | No disponibles  | Ajustes sismos resistentes | NO                                   | Cubierta                | Losa de concreto |
| Fachada                   | graniplast  | Ancho fachada              | 3-6 metros                           | Irregularidad planta    | No               |
| Irregularidad altura      | No  | Tipología vivienda         | Edificio en Altura - Piso en Manzana | Otro tipología vivienda |                  |
| Año construcción          | 2025  | Edad Inmueble              | 0 a±os                               | Vida útil               | 100 a±os         |
| Estado construcción       | Nueva   | %Avance                    | 100                                  |                         |                  |
| Licencia construcción     | PROTOCOLIZADA ESCRITURA 2160 DEL 14-05-2025 NOTARIA SEPTIMA DE BUCARAMANGA      |                            |                                      |                         |                  |
| Observación               | Estructura en aparente buen estado de conservación, en el momento de la visita. |                            |                                      |                         |                  |

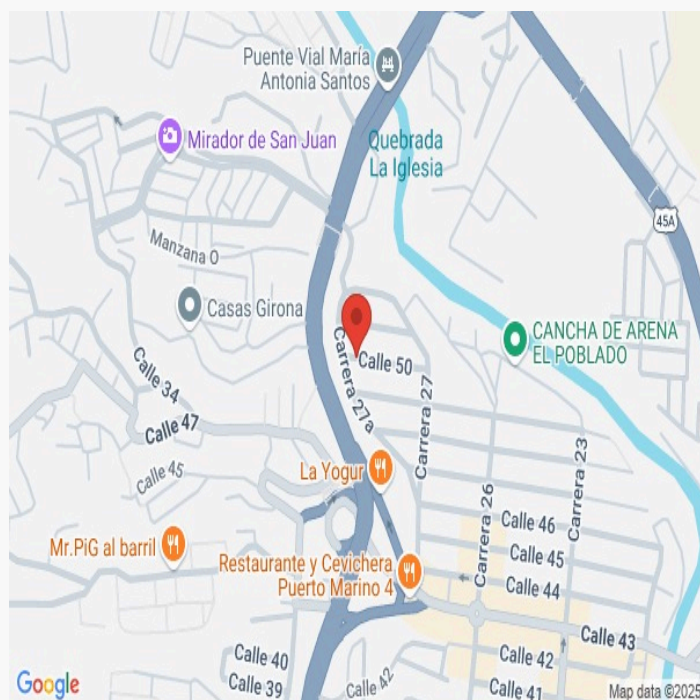
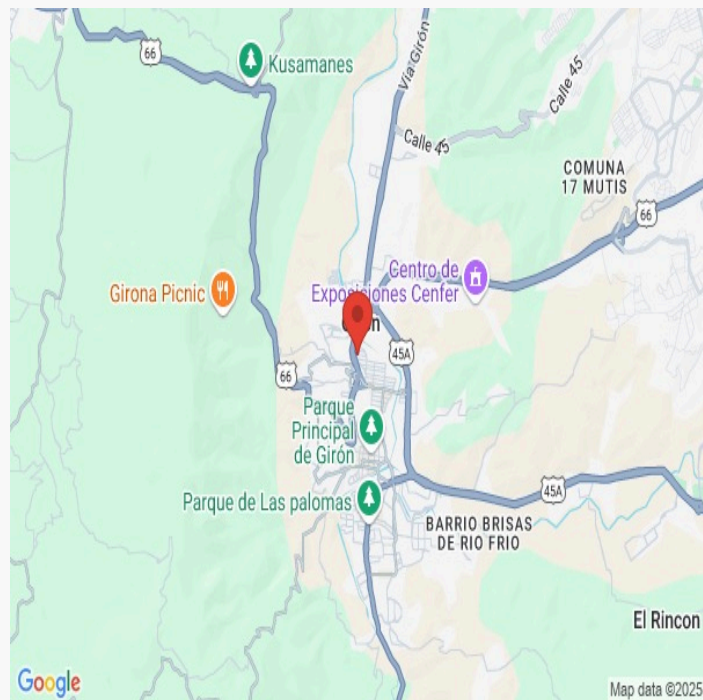
| INFORMACIÓN DEPENDENCIAS |   |                |    |                 |        |
|--------------------------|---|----------------|----|-----------------|--------|
| Sala                     | 1 | Comedor        | 1  | Cocina          | SemInt |
| Baños Sociales           | 1 | Patio interior | 0  | Habitaciones    | 3      |
| Closet                   | 3 | Baños privados | 1  | Estar           | 0      |
| Bodega                   | 0 | Estudio        | 0  | Cuarto servicio | 0      |
| Baños servicio           | 0 | Zona ropas     | 1  | Local           | 0      |
| Balcón                   | 1 | Jardin         | No | Zona verde      | No     |

|             |   |             |       |             |       |
|-------------|---|-------------|-------|-------------|-------|
| Oficina     | 0   | Ventilación | Bueno | Iluminación | Bueno |
| Observación | Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno |             |       |             |       |

|             |  |         |        |        |        |        |        |             |
|-------------|--|---------|--------|--------|--------|--------|--------|-------------|
|             | Sala   | Comedor | Cocina | Baño   | Piso   | Techo  | Muro   | Carpintería |
| Calidad     | Normal   | Normal  | Normal | Normal | Normal | Normal | Normal | Normal      |
| Estado      | Bueno.   | Bueno.  | Bueno. | Bueno. | Bueno. | Bueno. | Bueno. | Bueno.      |
| Observación | Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento. |         |        |        |        |        |        |             |

**Dirección:**

CL 50 # 27 - 129 BR EL POBLADO - EDIFICIO MULTIFAMILIAR THIAGO - PROPIEDAD HORIZONTAL.  
APARTAMENTO 503 ( DUPLEX ) | EL POBLADO | Girón | Santander



## LATITUD

MAGNA SIRGAS: 7.077090  
GEOGRAFICAS : 7° 4' 37.524''

## LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.171490  
GEOGRAFICAS : 73° 10' 17.364''

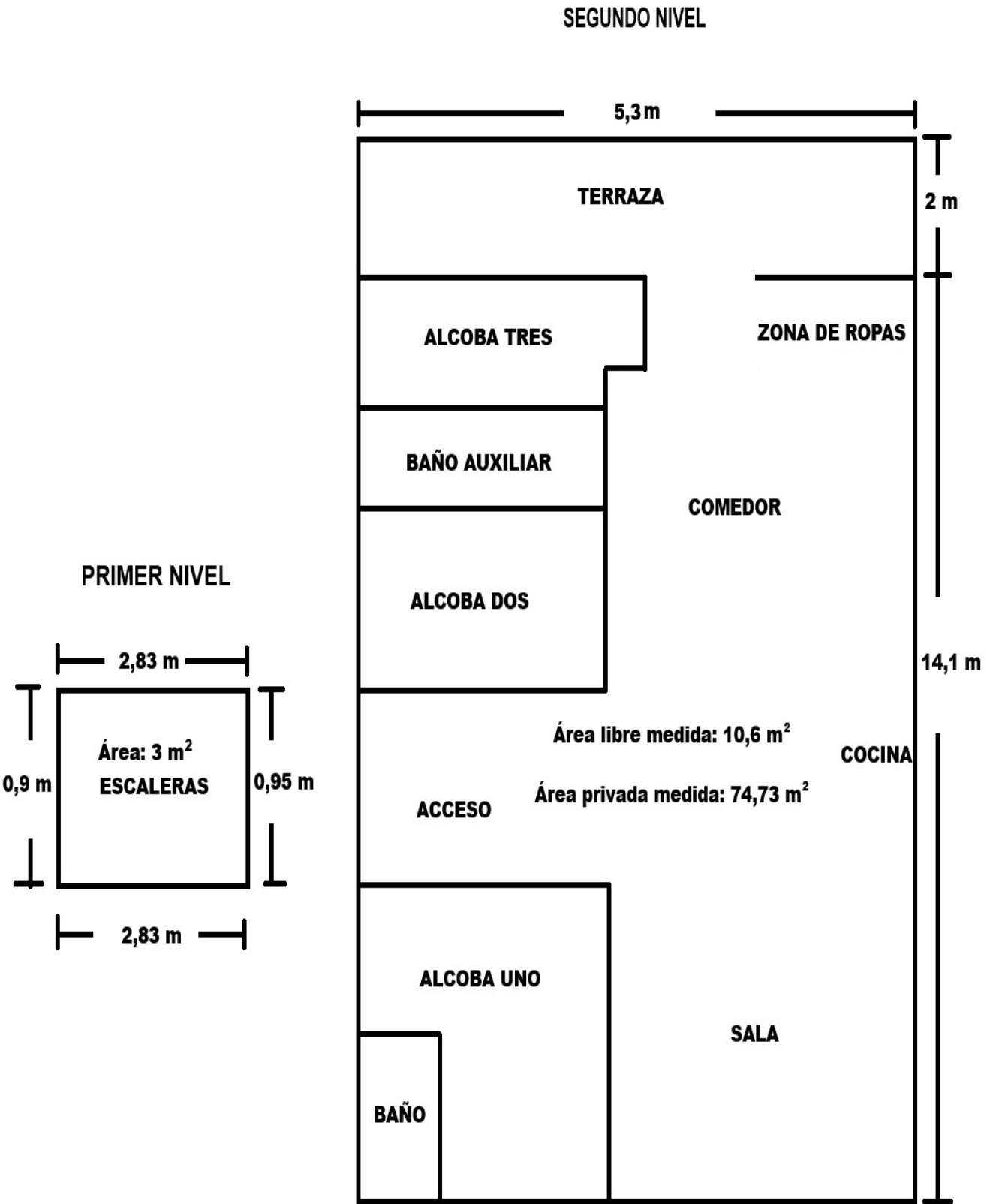
| #            | DIRECCION     | # PISO | VALOR VENTA   | NEG | VALOR DEPURADO | # GARAJE | VALOR UNIDAD GARAJE | # DEPOSITO Y OTROS | VALOR DEPOSITO Y OTROS | VALOR M2       | TELEFONO     |
|--------------|---------------|--------|---------------|-----|----------------|----------|---------------------|--------------------|------------------------|----------------|--------------|
| 1            | EL POBLADO    | 1      | \$270,000,000 | 1   | \$270,000,000  | 0        | \$0                 | 0                  | \$0                    | \$2,327,586.21 | 607 642 3670 |
| 2            | CENTRO        | 1      | \$130,000,000 | 1   | \$130,000,000  | 0        | \$0                 | 0                  | \$0                    | \$2,600,000.00 | 607 6914532  |
| 3            | PUERTO MADERO | 2      | \$120,000,000 | 1   | \$120,000,000  | 0        | \$0                 | 0                  | \$0                    | \$2,666,666.67 | 3014287368   |
| 4            | PUERTO MADERO | 3      | \$105,000,000 | 1   | \$105,000,000  | 0        | \$0                 | 0                  | \$0                    | \$2,625,000.00 | 3193285239   |
| Del inmueble |               | 5      |               | .   | .              | 0        |                     | 0                  |                        |                |              |

| # | EDAD | AREA CONSTRUIDA | AREA PRIVADA | FACTOR ACABADOS | FACTOR EDAD | FACTOR PISO | FACTOR TAMANO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGACION | RESULTADOS     |
|---|------|-----------------|--------------|-----------------|-------------|-------------|---------------|------------------|---------------------|----------------|
| 1 | 2    | 116             | 116          | 1.0             | 1.0         | 1.0         | 1.0           | 1.0              | 1                   | \$2,327,586.21 |
| 2 | 1    | 50              | 50           | 1.0             | 1.0         | 1.0         | 1.0           | 1.0              | 1                   | \$2,600,000.00 |
| 3 | 1    | 45              | 45           | 1.0             | 1.0         | 1.0         | 1.0           | 1.0              | 1                   | \$2,666,666.67 |
| 4 | 1    | 40              | 40           | 1.0             | 1.0         | 1.0         | 1.0           | 1.0              | 1                   | \$2,625,000.00 |
| 0 | años |                 |              |                 |             |             |               |                  |                     |                |
|   |      |                 |              |                 |             |             |               |                  | PROMEDIO            | \$2,554,813.22 |
|   |      |                 |              |                 |             |             |               |                  | DESV. STANDAR       | \$153,960.32   |
|   |      |                 |              |                 |             |             |               |                  | COEF. VARIACION     | 6.03%          |

|              |                  |                |       |                  |
|--------------|------------------|----------------|-------|------------------|
| VALOR MÁXIMO | POR Mt2          | \$2,708,773.54 | TOTAL | \$156,133,706.67 |
| VALOR MÍNIMO | POR Mt2          | \$2,400,852.90 | TOTAL | \$138,385,161.34 |
| VALOR TOTAL  | \$147,259,421.32 |                |       |                  |

|   |
|---|
| Observaciones:  |
| Enlaces:<br><div>1-<a href="https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-el-poblado-ciron/191198646">https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-el-poblado-ciron/191198646</a>2-<a href="https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-centro-ciron/192450048">https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-centro-ciron/192450048</a>3-<a href="https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-puerto-madero-ciron/192575145">https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-puerto-madero-ciron/192575145</a>4-<a href="https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-puerto-madero-ciron/192583076">https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-puerto-madero-ciron/192583076</a></div> |

Plano





Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura

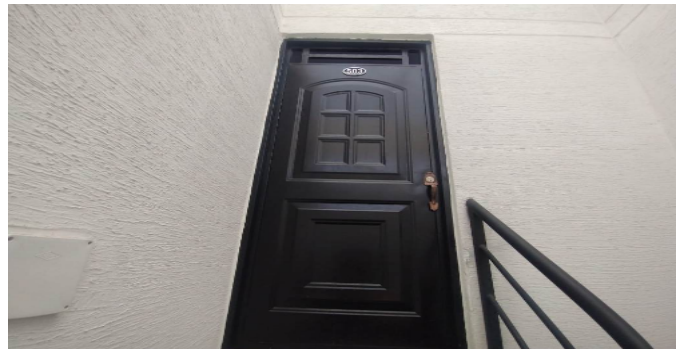




Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Closet hab. Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Closet hab. 3



Baño Social 1



Terraza Inmueble



Garajes Comunes-CJ



Escalera común - CJ





**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.

**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.

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 valorar 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-1094245855**



PIN de Validación: b7500a14



**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 avaluador 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: b7500a14



#### Categoría 4 Obras de Infraestructura

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
05 Feb 2019

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 6 Inmuebles Civiles

##### 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, teleféricos 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: b7500a14



#### 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: b7500af4



**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 en 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 de (M) casado(a) 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**

**b7500af4**

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 veinticuatro (24) días del mes de Junio 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: 2507111678117532548

Nro Matrícula: 300-487959

Pagina 1 TURNO: 2025-300-1-151881

Impreso el 11 de Julio de 2025 a las 09:02:38 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: GIRON VEREDA: GIRON

FECHA APERTURA: 24-06-2025 RADICACIÓN: 2025-300-6-20162 CON: ESCRITURA DE: 14-05-2025

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO****DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

APARTAMENTO 503 ( DUPLEX ) CON coeficiente de propiedad 10.46% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 2160, 2025/05/14, NOTARIA SEPTIMA BUCARAMANGA. Artículo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 88 CENTIMETROS CUADRADOS: 5500

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 44 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : 10.46%%

**COMPLEMENTACION:**

PINEDA PEÑALOZA ANGELA NICOL ADQUIRIO POR COMPRA QUE HIZO A OJEDA SERRANO FANNY ESPERANZA, SEGÚN ESCRITURA 682 DEL 05/4/2024 DE LA NOTARIA DECIMA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 11/4/2024. ----- OJEDA SERRANO FANNY ESPERANZA ADQUIRIO POR COMPRA QUE HIZO A ESTEBAN LEAL JOSE DAVID Y GOMEZ ORDOÑEZ EDINSON, SEGÚN ESCRITURA 4923 DEL 12/10/2011 DE LA NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 18/10/2011. ----- GRAVAMEN ----- HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA, CONSTITUIDA POR BCSC S.A., A FAVOR DE OJEDA SERRANO FANNY ESPERANZA, SEGÚN ESCRITURA 4923 DEL 12/10/2011 DE LA NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 18/10/2011. ----- Y CANCELADA, SEGÚN ESCRITURA 1171 DEL 22/2/2024 DE LA NOTARIA CINCUENTA Y UNO DE BOGOTA D.C., REGISTRADA EL 01/3/2024. ----- GOMEZ ORDOÑEZ EDINSON ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN REMATE 16.66% DEL 50% QUE HIZO A NOVA TORRES JULIAN DAVID, SEGÚN SUTO DEL 22/8/2011 DEL JUZGADO SEPTIMO DE FAMILIA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 31/8/2011. ----- ESTEBAN LEAL JOSE DAVID Y GOMEZ ORDOÑEZ EDINSON ADQUIRIERON POR COMPRA DERECHOS DE CUOTA 83.32% QUE HICIERON A NOVA TORRES DIEGO FERNANDO, NOVA TORRES CAROLINA Y TORRES SERRANO MARIA CELINA, SEGÚN ESCRITURA 0871 DEL 26/3/2010 DE LA NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 07/4/2010. ----- MEDIDA CAUTELAR ----- EMBARGO EJECUTIVO DERECHOS DE CUOTA LICENCIA PARA VENDER BIENES DE MENORES, PROCESO ADELANTADO POR TORRES SERRANO MARIA CELINA, CONTRA NOVA TORRES JULIAN DAVID, SEGÚN OFICIO 1101 DEL 24/6/2010 DEL JUZGADO SEPTIMO DE FAMILIA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 28/6/2010. ----- Y CANCELADA, SEGÚN OFICIO 2133 DEL 30/8/2011 DEL JUZGADO SEPTIMO DE FAMILIA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 31/8/2011. ----- NOVA TORRES JULIAN DAVID, NOVA TORRES DIEGO FERNANDO, NOVA TORRES CAROLINA Y TORRES SERRANO MARIA CELINA ADQUIRIERON POR ADJUDICACION EN SUCESION QUE HICIERON A NOVA VARGAS ELISEO, SEGÚN ESCRITURA 2397 DEL 10/9/2007 DE LA NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 10/2/2010. ----- NOVA VARGAS ELISEO Y TORRES SERRANO MARIA CELINA ADQUIRIERON POR COMPRA QUE HICIERON A LOPEZ VIUDA DE URIBE OLINDA, SEGÚN ESCRITURA 3075 DEL 06/10/1999 DE LA NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 05/11/1999. ----- GRAVAMEN ----- HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA, CONTITUIDA POR EL BANCO DAVIVIENDA S.A. ANTES CORPORACION COLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA DAVIVIENDA, A FAVOR DE NOVA VARGAS ELISEO Y TORRES SERRANO MARIA CELINA, SEGÚN ESCRITURA 3075 DEL 06/10/1999 DE LA NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 05/11/1999. ----- Y CANCELADA, SEGÚN ESCRITURA 3003 DEL 14/7/2011 DE LA NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 18/7/2011. ----- MEDIDA CAUTELAR ----- EMBARGO POR IMPUESTOS MUNICIPALES EXP. 5919 CUOTA, PROCESO ADELANTADO POR LA TESORERIA MUNICIPAL DE GIRON, CONTRA NOVA VARGAS ELISEO, SEGÚN RESOLUCION 2440 DEL 05/3/2003 DE LA TESORERIA MUNICIPAL DE GIRON, REGISTRADA EL 14/3/2003. ----- Y CANCELADA, SEGÚN RESOLUCION 3388 DEL 10/8/2005 DE LA TESORERIA MUNICIPAL DE GIRON, REGISTRADA EL 23/8/2005. ----- MEDIDA CAUTELAR ----- EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL CUOTA PARTE, PROCESO ADELANTADO POR CHINO'S S.A., CONTRA TORRES SERRANO MARIA CELINA, SEGÚN OFICIO 2425 DEL 27/8/2004 DEL JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 23/9/2004. ----- Y CANCELADA, SEGÚN OFICIO 95 DEL 20/1/2006 DEL JUZGADO QUINCE CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 31/1/2006. ----- MEDIDA CAUTELAR ----- EMBARGO EJECUTIVO DERECHOS DE CUOTA, PROCESO ADELANTADO POR MONSALVE FRANKLIN OCTAVIO, CONTRA NOVA VARGAS ELISEO, SEGÚN OFICIO 2506 DEL 23/9/2005 DEL JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 27/9/2005.



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

**Certificado generado con el Pin No: 2507111678117532548**

**Nro Matrícula: 300-487959**

Pagina 2 TURNO: 2025-300-1-151881

Impreso el 11 de Julio de 2025 a las 09:02:38 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

----- Y CANCELADA, SEGÚN OFICIO 95 DEL 20/1/2006 DEL JUZGADO QUINCE CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 31/1/2006. -----

MEDIDA CAUTELAR ----- EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION MIXTA, PROCESO ADELANTADO POR EL BANCO DAVIVIENDA S.A., CONTRA NOVA VARGAS ELISEO Y TORRES SERRANO MARIA CELINA, SEGÚN OFICIO 95 DEL 20/1/2006 DEL JUZGADO QUINCE CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 31/1/2006. ----- Y CANCELADA, SEGÚN OFICIO 294 DEL 26/1/2010 DEL JUZGADO QUINCE CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 10/2/2010. ----- MEDIDA CAUTELAR ----- EMBARGO EJECUTIVO DERECHOS DE CUOTA CONTINUA VIGENTE POR CUENTA DEL JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE BGA, PROCESO ADELANTADO POR MONSALVE FRANKLIN OCTAVIO, CONTRA NOVA VARGAS ELISEO, SEGÚN OFICIO 294 DEL 26/1/2010 DEL JUZGADO QUINCE CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 10/2/2010. ----- Y CANCELADA, SEGÚN OFICIO 283 DEL 05/2/2010 DEL JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 10/2/2010. -----

LOPEZ V. DE URIBE OLINDA ADQUIRIO POR COMPRA QUE HIZO A GOMEZ DE VASQUEZ BERTHA, SEGÚN ESCRITURA 710 DEL 20/10/1987 DE LA NOTARIA DE GIRON, REGISTRADA EL 26/10/1987. ----- GOMEZ DE VASQUEZ BERTHA EFECTUO CANCELACION VALORIZACION RES. 001/98, SEGÚN OFICIO 8001 DEL 28/10/1999 DE LA TESORERIA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 29/10/1999. ----- GOMEZ DE VASQUEZ BERTHA ADQUIRIO POR COMPRA QUE HIZO A AMAYA ANAYA JUAN DE DIOS Y BARON ANAYA SAMUEL, SEGÚN ESCRITURA 410 DEL 08/2/1979 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 14/2/1979. ----- GRAVAMEN ----- HIPOTECA HASTA POR, CONSTITUIDA POR EL BANCO CENTRAL HIPOTECARIO, A FAVOR DE GOMEZ DE VASQUEZ BERTHA, SEGÚN ESCRITURA 569 DEL 20/2/1979 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 01/3/1979. ----- Y ANTICRESIS, SEGÚN ESCRITURA 569 DEL 20/2/1979 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 01/3/1979. ----- Y CANCELADAS HIPOTECA Y ANTICRESIS ESC. 569 DE 20/2/1979 NOT. 2 DE BGA, SEGÚN ESCRITURA 3798 DEL 24/9/1987 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 06/10/1987. ----- AMAYA ANAYA JUAN DE DIOS Y BARON ANYA SAMUEL ADQUIRIERON POR COMPRA QUE HICIERON A LA URBANIZADORA DAVID PUYANA S.A. URBANAS, SEGÚN ESCRITURA 2326 DEL 24/11/1977 DE LA NOTARIA CUARTA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 29/11/1977. ----- GRAVAMEN ----- HIPOTECA, CONSTITUIDA POR EL BANCO CENTRAL HIPOTECARIO, A FAVOR DE AMAYA ANAYA JUAN DE DIOS Y BARON ANYA SAMUEL, SEGÚN ESCRITURA 2327 DEL 24/11/1977 DE LA NOTARIA CUARTA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 29/11/1977. ----- Y CANCELADA, SEGÚN ESCRITURA 1445 DEL 16/7/1999 DE LA NOTARIA CUARTA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 02/8/1999. ----- Y ANTICRESIS, SEGÚN ESCRITURA 2327 DEL 24/11/1977 DE LA NOTARIA CUARTA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 29/11/1977. ----- Y CANCELADA, SEGUN ESCRITURA 1445 DEL 16/7/1999 DE LA NOTARIA CUARTA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 02/8/1999. ----- URBANIZADORA DAVID PUYANA S.A." ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION Y EN DOS PORCIONES ASI: POR COMPRA, A REYES CARREÑO NORBERTO, MEDIANTE ESCRITURA 1763 DE 19 DE JULIO DE 1963 DE LA NOTARIA 3 DE B/MANGA, REGISTRADA EL 16 DE AGOSTO DEL MISMO AÑO, EN EL LIBRO 1 TOMO 3 IMPAR PARTIDA 579. REYES CARREÑO NORBERTO ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A REYES SERRANO LUIS EUSEBIO, MEDIANTE ESCRITURA 42 DE 13 DE JULIO DE 1938 DE LA NOTARIA DE GIRON, REGISTRADA EN B/MANGA, EL 18 DE AGOSTO DEL MISMO AÑO, EN EL LIBRO 1 TOMO 1 PAR, PARTIDA 685, Y POR COMPRA, A REYES S. LUIS EUSEBIO, MEDIANTE ESCRITURA 2950 DE 29 DE NOVIEMBRE DE 1963 DE LA NOTARIA 3 DE B/MANGA, REGISTRADA EL 13 DE DICIEMBRE DEL MISMO AÑO, EN EL LIBRO 1 TOMO 3 PAR, PARTIDA 1188. ----- SUPERINTENDENCIA BANCARIA EFECTUO PERMISO RES. 2484 DE 13/9/76 QUE HIZO A LA URBANIZADORA DAVID PUYANA S.A., SEGÚN ESCRITURA 1561 DEL 21/9/1976 DE LA NOTARIA CUARTA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 01/10/1976. ----- SUPERINTENDENCIA BANCARIA EFECTUO PERMISO RES. 2042 DE 23/6/77 QUE HIZO A LA URBANIZADORA DAVID PUYANA S.A.,



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

**Certificado generado con el Pin No: 2507111678117532548**

**Nro Matrícula: 300-487959**

Pagina 3 TURNO: 2025-300-1-151881

Impreso el 11 de Julio de 2025 a las 09:02:38 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

SEGÚN ESCRITURA 1374 DEL 21/7/1977 DE LA NOTARIA CUARTA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 27/7/1977. ----- GRAVAMEN ----- HIPOTECA MAYOR EXTENSION, CONSTITUIDA POR EL BANCO CENTRAL HIPOTECARIO, A FAVOR DE LA URBANIZADORA DAVID PUYANA S.A., SEGÚN ESCRITURA 749 DEL 10/8/1977 DE LA NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 19/8/1977. ----- Y CANCELADA, SEGÚN ESCRITURA 1896 DEL 18/7/1978 DE LA NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 14/8/1978. ----- Y ANTICRESIS, SEGÚN ESCRITURA 749 DEL 10/8/1977 DE LA NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 19/8/1977. ----- Y CANCELADA, SEGÚN ESCRITURA 1896 DEL 18/7/1978 DE LA NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 14/8/1978.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) CL 50 # 27 - 129 BR EL POBLADO - EDIFICIO MULTIFAMILIAR THIAGO - PROPIEDAD HORIZONTAL APARTAMENTO 503 ( DUPLEX )

DETERMINACION DEL INMUEBLE: APARTAMENTO

DESTINACION ECONOMICA:

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

300 - 701

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 11-04-2024 Radicación: 2024-300-6-11136

Doc: ESCRITURA 682 DEL 05-04-2024 NOTARIA DECIMA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: PINEDA PEÑALOZA ANGELA NICOL

CC# 1097780421 X

A: ANGARITA ANGARITA CATALINA

CC# 1098759738

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 17-06-2025 Radicación: 2025-300-6-20162

Doc: ESCRITURA 2160 DEL 14-05-2025 NOTARIA SEPTIMA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: PINEDA PEÑALOZA ANGELA NICOL

CC# 1097780421 X

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 17-06-2025 Radicación: 2025-300-6-20163

Doc: ESCRITURA 2647 DEL 09-06-2025 NOTARIA SEPTIMA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION ESCRITURA N° 2160 DEL 14/5/2025 DE LA NOTARIA SEPTIMA DE BUCARAMANGA ( EN CUANTO PRECISAR LA DESCRIPCIÓN DEL ÁREA DE LAS NUEVAS UNIDADES )

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

A: PINEDA PEÑALOZA ANGELA NICOL

CC# 1097780421 X

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*3\***



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

**Certificado generado con el Pin No: 2507111678117532548**

**Nro Matrícula: 300-487959**

Pagina 4 TURNO: 2025-300-1-151881

Impreso el 11 de Julio de 2025 a las 09:02:38 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

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2025-300-1-151881**

**FECHA: 11-07-2025**

**EXPEDIDO EN: BOGOTA**

**EDGAR GUILLERMO RODRIGUEZ BORRAY**  
**REGISTRADOR PRINCIPAL**

**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?  
\$ 315.000,00

Fecha  
17 de julio de 2025 a las 02:10 p. m.

Referencia  
M11387895

Superintendencia Financiera  
de Colombia

VIGILADO