



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1098676070

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	ÁNGEL ANDRÉS HIGUERA URIBE	FECHA VISITA	06/08/2025
NIT / C.C CLIENTE	1098676070	FECHA INFORME	09/08/2025
DIRECCIÓN	KR 4 # 1 ND - 60 APTO 703 TORRE 1 TIPO 2 CO ENTREPARQUES I ETAPA URB ENTREPARQUES P H	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	EDAD (AÑOS)	12 años
BARRIO	Entreparques	REMODELADO	
CIUDAD	Piedecuesta	OCCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Santander	TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES		
IDENTIFICACIÓN	63479382		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	MAIDA S.A.S.			
NUM. ESCRITURA	5.232 EscrituraD	#NOTARIA	2	FECHA
ESCRITURA	Propiedad		14/10/2014	
CIUDAD ESCRITURA	Bucaramanga		DEPTO	Santander
CEDULA CATASTRAL	010004220064901			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	PROTOCOLIZADA ESCRITURA 4998 DEL 30-10-2013 NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA			
NOMBRE DEL CO NJUNTO/EDIFICI O	CO ENTREPARQUES I			
VALOR ADMINISTRACI ÓN	Tiene	MENSUALIDAD	175.000	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0,920 %			2.88

M. INMOB.	Nº
314-63263	APARTAMENTO 703 TORRE 1 TIPO 2
MATRICULA	NRO. GARAJE
Común uso exclusivo	6

OBSERVACIONES GENERALES

Al inmueble se llega así: KR 4 # 1 ND - 60 APTO 703 TORRE 1 TIPO 2 CO ENTREPARQUES I ETAPA URB ENTREPARQUES P H

Características adicionales: El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Normal	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpintería	Normal	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 198,758,477

VALOR ASEGURABLE \$ COP 198,758,477

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: 2025-08-08 10:49:00



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

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	208
Garajes	Si tiene No. 1
Tipo de Garaje	Común uso exclusivo

Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.
Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: ACUERDO 028 del 18 diciembre de 2003 PBOT

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	66.45	AREA	M2	61
AREA PRIVADA	M2	60.76	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	124968000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	60.76	AREA PRIVADA VALORADA	M2	60.76

OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 4 # 1 ND - 60 APTO 703 TORRE 1 TIPO 2 CO ENTREPARQUES I ETAPA URB ENTREPARQUES P H | Entreparkes | Piedecuesta | Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 4.998, fecha: 30/10/2013, Notaría: 2 y ciudad: Bucaramanga.

SECTOR

Uso predominante	Residencial	
Demandas / interés	Media	
Nivel de equipamiento		
Comercial	Bueno	mas de 500
Escolar	Bueno	mas de 500
Asistencial	Bueno	mas de 500
Estacionamientos	Bueno	0-100
Areas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	0-100

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

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI

Amoblamiento Urbano

Paradero: NO **Zonas verdes:** Si **Arborización:** SI

Impacto Ambiental

Aire: **Basura:** **Ruido:** **Cond.seguridad:** **Aguas servidas:**

NO	NO	NO	NO	NO
----	----	----	----	----

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	No Vis Fuera de Aglomeraciones o VIS Aglomeraciones
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	13
Nº de Sótanos	0
Vida Util	100 años
Vida Remanente	88
Estructura	Mixto
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	Apartamento Interior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Losa de concreto
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Año de Construcción	2013

Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.

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		60.76	M2	\$3,271,206.00	100.00%	\$198,758,476.56
TOTALES					100%	\$198,758,477
Valor en letras		Ciento noventa y ocho millones setecientos cincuenta y ocho mil cuatrocientos setenta y siete Pesos Colombianos				
						TOTAL COMERCIAL \$198,758,477
OFERTA Y DEMANDA						

Tiempo esperado de comercialización (Meses):**Perspectivas de valoración:****Comportamiento Oferta y Demanda:****Actualidad edificadora:**

12

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

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

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

Garaje: El inmueble tiene derecho al uso exclusivo del parqueadero N° 6 cubierto ubicado en el primer nivel del conjunto. 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: 4.998, Fecha escritura: 30/10/2013, Notaría escritura: 2, Ciudad escritura: Bucaramanga, Administración: 175.000, Total unidades: 208, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 13, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Citófono: Si, Sauna: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Jardín infantil: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 4

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

Acabados: Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	CJ ENTREPARQUES P.H.	4	\$210,000,000	0.95	\$199,500,000	1	\$0	0	\$0	\$3,283,410.14	(607) 635 2877
2	CJ ENTREPARQUES P.H.	7	\$240,000,000	0.95	\$228,000,000	1	\$0	0	\$0	\$3,292,418.77	322 869 0151
3	CJ ENTREPARQUES P.H.	5	\$220,000,000	0.95	\$209,000,000	1	\$0	0	\$0	\$3,439,763.00	3138123010
4	CJ ENTREPARQUES GUAYACAN P.H.	13	\$210,000,000	0.95	\$199,500,000	1	\$0	0	\$0	\$3,069,230.77	3172496785
Del inmueble		7		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	11	66.45	60.76	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,283,410.14
2	11	74	69.25	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,292,418.77
3	11	66.45	60.76	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,439,763.00
4	8	65	65	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,069,230.77
	12 años									
								PROMEDIO	\$3,271,205.67	
								DESV. STANDAR	\$152,538.93	
								COEF. VARIACION	4.66%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,423,744.60	TOTAL	\$208,026,722.09
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,118,666.74	TOTAL	\$189,490,190.93
VALOR TOTAL		\$198,758,476.56		

Observaciones:

Enlaces:

1-<https://estebanrios.com/inmueble/36426-apartamento-venta-piedecuesta-cr-entreparques-3-alcochas-2-banos/>

2-https://casas.trovit.com.co/detail/019504ad-bcd1-7473-83ac-45d2a88d381?_pvrid=77c2cbe4-d87d-4c78-a619-ac6e2ebe2319&page=1&t_sec=1&pos=3&search_terms=apartamento+entreparques&origin=2&type=direct

3-https://casas.trovit.com.co/detail/0190b417-2260-7c30-be92-bba0e794d79?_pvrid=77c2cbe4-d87d-4c78-a619-ac6e2ebe2319&page=1&t_sec=1&pos=7&search_terms=apartamento+entreparques&origin=2&type=direct

4-<https://www.ciencuadras.com/inmueble/apartamento-en-venta-en-entre-parques-guayacan-piedecuesta-2885731>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO**DIRECCIÓN:**

KR 4 # 1 ND - 60 APTO 703 TORRE 1 TIPO 2 CO
 ENTREPARQUES I ETAPA URB ENTREPARQUES P H |
 Entreparkes | Piedecuesta | Santander

COORDENADAS (DD)

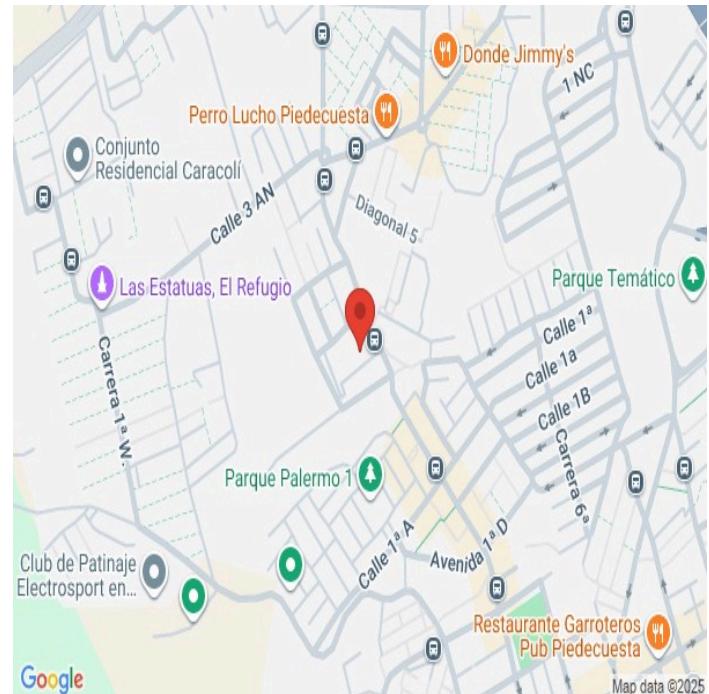
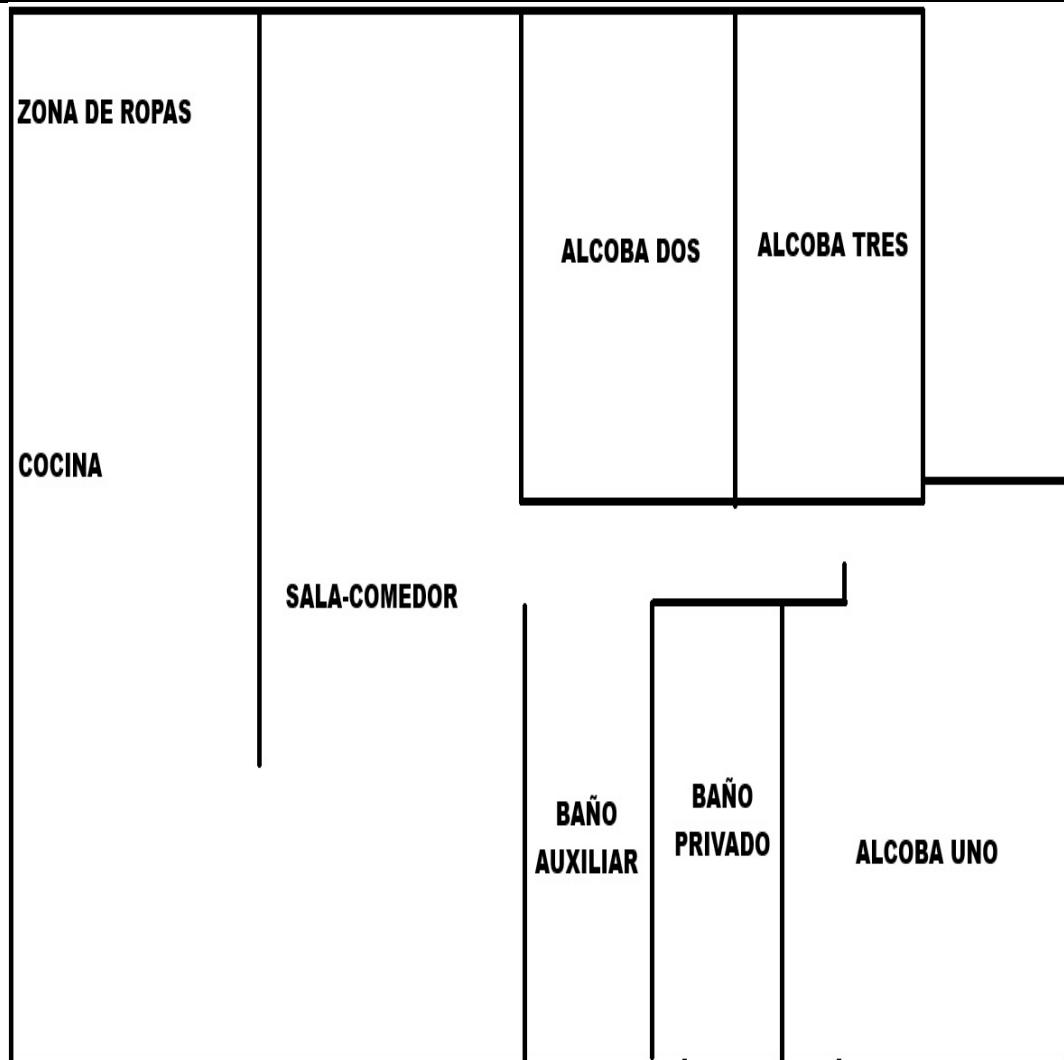
Latitud: 6.993777

Longitud: -73.057897

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 6° 59' 37.5966"

Longitud: 73° 3' 28.4286"

**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



Habitación 1



Closest hab. 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



FOTOS: General

Closest hab. 2



Habitación 3



Closest hab. 3



Baño Social 1



Garaje



Salón Social-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Piscinas-CJ



FOTOS: General

Otras Zonas Sociales-CJ



CRUCE CARTOGRÁFICO

Areas o Documentos

<p>MUNICIPIO DE PIEDECUESTA NIT: 00890205383-6 CR 7943</p>		Impuesto Predial Unificado Referencia de Pago 2500047586																																																																														
Número Predial: 01 00 0422 0064 901 Predial Nacional: 01 00 00 00 0422 0901 9 00 00 0064 Propietario: MAIDA S A S Cédula o Nit: 00800058488 Dirección Predio: K 4 1ND 60 AP 703 TO 1 CONJ RES Dirección Cobro: K 4 1ND 60 AP 703 TO 1 CONJ RES Último registro o Pago		Código control: 043656 Localización: URBANOS Clasificación: NORMAL Tarifa: URBANOS Avaluo Catastral: 124,968,000	AREA Terreno Construida 0 Ha. 34 Mts2 61 m ² A CANCELAR DESDE - HASTA 2025 1 - 2025 2																																																																													
Fecha de Impresión : 2025-02-05																																																																																
Fecha	Valor	Documento	Detalle - Concepto																																																																													
20-FEB-2024	518,000	RC-2400019642	Pago en linea punto de recaudo: BANCOLOMBIA S.A.																																																																													
Resumen Estado de Cuenta <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Vigencias Vs. Conceptos</th> <th colspan="2">Vigencia Actual</th> <th colspan="2">Vigencia Anterior</th> <th colspan="2">Difícil Recaudo</th> <th rowspan="2">Otras</th> <th rowspan="2">Totales Deuda</th> </tr> <tr> <th>2025</th> <th>2024</th> <th>2023</th> <th>2022</th> <th>2021</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>IMPUESTO PREDIAL - IPU</td> <td>\$ 610,263</td> <td>\$ 0</td> <td>\$ 0</td> <td>\$ 0</td> <td>\$ 0</td> <td>\$ 0</td> <td></td> <td>\$ 610,263</td> </tr> <tr> <td>SOBRETASA BOMBERIL</td> <td>\$ 24,411</td> <td>\$ 0</td> <td>\$ 0</td> <td>\$ 0</td> <td>\$ 0</td> <td>\$ 0</td> <td></td> <td>\$ 24,411</td> </tr> <tr> <td>AMBIENTAL - A.M.B.</td> <td>\$ 187,452</td> <td>\$ 0</td> <td>\$ 0</td> <td>\$ 0</td> <td>\$ 0</td> <td>\$ 0</td> <td></td> <td>\$ 187,452</td> </tr> <tr> <td>AJUSTE A CIEN (+)</td> <td>\$ 26</td> <td>\$ 0</td> <td>\$ 0</td> <td>\$ 0</td> <td>\$ 0</td> <td>\$ 0</td> <td></td> <td>\$ 26</td> </tr> <tr> <td>Intereses</td> <td>\$ 0</td> <td>\$ 0</td> <td>\$ 0</td> <td>\$ 0</td> <td>\$ 0</td> <td>\$ 0</td> <td></td> <td>\$ 0</td> </tr> <tr> <td>Dcto Interés</td> <td>\$ 0</td> <td>\$ 0</td> <td>\$ 0</td> <td>\$ 0</td> <td>\$ 0</td> <td>\$ 0</td> <td></td> <td>\$ 0</td> </tr> <tr> <td>Totales</td> <td>\$ 122,052</td> <td>\$ 0</td> <td>\$ 0</td> <td>\$ 0</td> <td>\$ 0</td> <td>\$ 0</td> <td></td> <td>\$ 122,052</td> </tr> </tbody> </table>				Vigencias Vs. Conceptos	Vigencia Actual		Vigencia Anterior		Difícil Recaudo		Otras	Totales Deuda	2025	2024	2023	2022	2021	IMPUESTO PREDIAL - IPU	\$ 610,263	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0		\$ 610,263	SOBRETASA BOMBERIL	\$ 24,411	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0		\$ 24,411	AMBIENTAL - A.M.B.	\$ 187,452	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0		\$ 187,452	AJUSTE A CIEN (+)	\$ 26	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0		\$ 26	Intereses	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0		\$ 0	Dcto Interés	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0		\$ 0	Totales	\$ 122,052	\$ 0		\$ 122,052				
Vigencias Vs. Conceptos	Vigencia Actual		Vigencia Anterior		Difícil Recaudo		Otras	Totales Deuda																																																																								
	2025	2024	2023	2022	2021																																																																											
IMPUESTO PREDIAL - IPU	\$ 610,263	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0		\$ 610,263																																																																								
SOBRETASA BOMBERIL	\$ 24,411	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0		\$ 24,411																																																																								
AMBIENTAL - A.M.B.	\$ 187,452	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0		\$ 187,452																																																																								
AJUSTE A CIEN (+)	\$ 26	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0		\$ 26																																																																								
Intereses	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0		\$ 0																																																																								
Dcto Interés	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0		\$ 0																																																																								
Totales	\$ 122,052	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0		\$ 122,052																																																																								
* Si no recibe esta factura, solicítela en Impuestos; el no recibirla no lo exime del pago. * Después de la fecha de vencimiento con recargo, solicite un nuevo estado de cuenta. * El no pago oportuno de sus impuestos genera intereses a la Tasa Máxima Legal. - CONTRIBUYENTE -																																																																																
				TOTAL A PAGAR	\$ 700,100																																																																											

Areas o Documentos

denominará inicialmente **LA COMPRADORA**, el derecho de dominio o propiedad y posesión que tiene(n) sobre el siguiente inmueble: **APARTAMENTO 703 TORRE 1**. Hace parte del **CONJUNTO RESIDENCIAL ENTREPARQUES - P.H., (PRIMERA ETAPA)**, ubicado en la Urbanización Entreparques del Municipio de Piedecuesta, con acceso por la portería común cuya nomenclatura es: **CARRERA 4 NUMERO 1ND-60**. Apartamento **Tipo 2**, con área total construida de **66.45** metros cuadrados y área construida privada de **60.76** metros cuadrados. Consta de: Hall de acceso, sala-comedor, cocina y zona de ropa, tres alcobas (una de ellas alcoba principal con baño) y un baño auxiliar. Se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos y medidas aproximadas: del punto 1 al punto 2, en línea recta y longitud de 4.69 metros, con muro estructural; del punto 2 al punto 5 pasando por los puntos 3 y 4, en línea quebrada y longitudes sucesivas de 1.25, 0.12 y 1.25 metros, con muro estructural; del punto 5 al punto 6, en línea recta y longitud de 1.99 metros, con muro divisorio compartido con apartamento 704; del punto 6 al punto 8 pasando por el punto 7, en línea quebrada y longitudes sucesivas de 0.20 y 0.99 metros, con ducto común de ventilación de baños; del punto 8 al punto 11, pasando por puntos 9 y 10, en línea recta quebrada y longitudes sucesivas de 1.05, 0.12, y 1.05 metros, con muro estructural; del punto 11 al punto 13 pasando por el punto 12, en línea quebrada y longitudes sucesivas



Areas o Documentos

estructural; del punto 37 al punto 38 en linea recta con longitud de 1.60 metros con vacío sobre zona común; del punto 38 al punto 1 de inicio con longitud de 5.55 metros con muro estructural. Por el **NADIR**, con placa común de entrepiso que lo separa con el apartamento 603 de la misma torre. Por el **CENIT**, en altura de 2.32 metros, con placa común de entrepiso que lo separa del apartamento 803 de la misma torre.

CEDULA CATASTRAL No. 01-00-0422-0064-901 y le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria No. 314-63263 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Piedecuesta.

A este inmueble se le asigna el derecho al **USO EXCLUSIVO DEL PARQUEADERO No. 6 CUBIERTO UBICADO EN EL PRIMER NIVEL DEL CONJUNTO.**

PARAGRAFO:-- No obstante la mención de cabida y linderos la venta se hace 
Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

4

como cuerpo cierto.

CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1098676070



PIN de Validación: c5bl0ba



Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)

NIT: 900870027-5

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

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

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES se encuentra AVAL-63479382, se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
05 Feb 2019

Régimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
05 Feb 2019

Régimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
23 Dic 2021

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: c5bl0ba

**Categoría 4 Obras de Infraestructura****Alcance**

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

Fecha de inscripción
05 Feb 2019Régimen
Régimen Académico**Categoría 6 Inmuebles****Alcance**

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
05 Feb 2019Régimen
Régimen Académico**Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil****Alcance**

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

Fecha de inscripción
05 Feb 2019Régimen
Régimen Académico**Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales****Alcance**

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

Fecha de inscripción
05 Feb 2019Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: c5b10bea



<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

RAA AVALUO: LRCAJA-1098676070 M.L. 314-63263

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: c5bf0bca



Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: FLORIDABLANCA, SANTANDER

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

Teléfono: 3102444394

Correo Electrónico: marthaceci2233@gmail.com

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

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

Técnico laboral por competencias en Técnico en avalúos - Incatec

Que revisando los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Autorreguladora de Avaluadores ARAV (Cédula 1098676070 ML 31463266), no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES, de nombre(s) 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

c5bf0bca

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 veinticinco (25) días del mes de Julio 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 PIEDECUESTA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2507245732118280417

Nro Matrícula: 314-63263

Página 1 TURNO: 2025-314-1-34996

Impreso el 24 de Julio de 2025 a las 09:40:37 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: 314 - PIEDECUESTA DEPTO: SANTANDER MUNICIPIO: PIEDECUESTA VEREDA: GUATIGUARA

FECHA APERTURA: 12-11-2013 RADICACIÓN: 2013-314-6-9590 CON: ESCRITURA DE: 30-10-2013

CODIGO CATASTRAL: 010004220064901 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 703 TORRE 1 TIPO 2 CONJUNTO RESIDENCIAL ENTREPARQUES PRIMERA ETAPA URBANIZACION ENTREPARQUES P.-H. con area de 60.76 MTS.2 coeficiente de propiedad 0.920% cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 4998, 2013/10/30, NOTARIA SEGUNDA BUCARAMANGA. Articulo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

. -ESCRITURA 4998 DEL 30/10/2013 NOTARIA SEGUNDA 2 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 31/10/2013 POR ENGLOBE A: GRUPO DOMUS S.A.S. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-63217 .--
3. -ESCRITURA 4378 DEL 25/9/2013 NOTARIA SEGUNDA 2 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 27/9/2013 POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE: PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO CONARING-FIDUBOGOTA S.A. , A: GRUPO DOMUS S.A.S. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-63156 .-- 2. -ESCRITURA 4378 DEL 25/9/2013 NOTARIA SEGUNDA 2 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 27/9/2013 POR DIVISION MATERIAL A: PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO CONARING-FIDUBOGOTA S.A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-63156, 314-63157 .--
4. -ESCRITURA 3426 DEL 30/7/2013 NOTARIA SEGUNDA 2 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 30/7/2013 POR ACLARACION A: PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO CONARING-FIDUBOGOTA S.A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-62696 .-- 3. -ESCRITURA 3184 DEL 16/7/2013 NOTARIA SEGUNDA 2 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 30/7/2013 POR DIVISION MATERIAL A: PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO CONARING-FIDUBOGOTA S.A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-62696 .-- 2. -ESCRITURA 3184 DEL 16/7/2013 NOTARIA SEGUNDA 2 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 30/7/2013 POR ENGLOBE A: PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO CONARING-FIDUBOGOTA S.A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-62696 .--

COMPLEMENTACION. ESCRITURA 6197 DEL 22/12/2011 NOTARIA SEGUNDA 2 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 13/2/2012 POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE: CONARING LTDA. CONSULTORES, CONSTRUCTORES ,ARQUITECTOS,INGENIEROS ASOCIADOS LTDA. , DE: PARDO DE GOMEZ MARTHA LUCIA C.C. 37825197 , A: PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO CONARING-FIDUBOGOTA S.A. NIT. 8300558977 , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-29406 . ESCRITURA 794 DEL 30/4/1997 NOTARIA 9 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 28/5/1997 POR PARTICION MATERIAL DE: BERNARDO FRANCISCO GOMEZ RAMIREZ , DE: MARITZA PARDO DE ARDILA , DE: MARTHA LUCIA PARDO DE GOMEZ , A: MARITZA PARDO DE ARDILA , A: MARTHA LUCIA PARDO DE GOMEZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-29406 . ESCRITURA 6197 DEL 22/12/2011 NOTARIA SEGUNDA 2 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 13/2/2012 POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE: CONARING LTDA. CONSULTORES, CONSTRUCTORES ,ARQUITECTOS,INGENIEROS ASOCIADOS LTDA.- , A: PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO CONARING-FIDUBOGOTA S.A. NIT. 8300558977 , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-30857 . ESCRITURA 1106 DEL 18/6/1998 NOTARIA 9 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 13/7/1998 POR IDENTIFICACION SALDO A: SOC. CONSULTORES CONSTRUCTORES ARQUITECTOS INGENIEROS ASOCIADOS LTDA CONARING LTDA . LOTE: REGISTRO 20-06-97, ESCRITURA 1199, 18-06-97, NOTARIA 9 BUCARAMANGA. A: SOCCONSULTORES CONSTRUCTORES ARQUITECTOS INGENIEROS ASOCIADOS LTDA. CONARING LTDA. PARTICION MATERIAL: REGISTRO 28-05-97, ESCRITURA 794, 30-04-97, NOTARIA 9 BUCARAMANGA DE: GOMEZ RAMIREZ BERNARDO FRANCISCO. PARDO DE GOMEZ MARTHA LUCIA.PARDO DE ARDILA MARITZA. A: GOMEZ RAMIREZ BERNARDO FRANCISCO. COMPROVENTA: REGISTRO 28-11-78, ESCRITURA 3755, 29-09-78, NOTARIA 2



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PIEDECUESTA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2507245732118280417

Nro Matrícula: 314-63263

Página 2 TURNO: 2025-314-1-34996

Impreso el 24 de Julio de 2025 a las 09:40:37 AM

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

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

BUCARAMANGA. DE: ARIAS CARRIZOSA ERNESTO. A: GOMEZ DE RAMIREZ BERNARDO FRANCISCO.PARDO ORDOÑEZANA MARIA. MARTHA LUCIA.MARITZA. COMPROAVENTA: REGISTRO 28-12-76, ESCRITURA 4449, 16-12-76, NOTARIA 2 BUCARAMANGA. DE: OLMOS ALFONSO LUIS EDUARDO. A: ARIAS CARRIZOSA ERNESTO.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) KR 4 # 1 ND - 60 APTO 703 TORRE 1 TIPO 2 CO ENTREPARQUES I ETAPA URN ENTREPARQUES P H

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

314 - 63217

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 25-07-2012 Radicación: 2012-314-6-6012

Doc: ESCRITURA 3111 DEL 11-07-2012 NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA, CON OTRO PREDIO

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

DE: PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO CONARING-FIDUBOGOTA S.A. NIT. 8300558977 X

A: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A.

NIT# 8600030201

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 31-10-2013 Radicación: 2013-314-6-9590

Doc: ESCRITURA 4998 DEL 30-10-2013 NOTARIA SEGUNDA 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: GRUPO DOMUS S.A.S.

NIT# 9004426032 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 01-04-2014 Radicación: 2014-314-6-2850

Doc: ESCRITURA 0990 DEL 07-03-2014 NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$690,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES LIBERACION HIPOTECA.

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

DE: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A

NIT# 8600030201



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PIEDECUESTA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2507245732118280417

Nro Matrícula: 314-63263

Página 4 TURNO: 2025-314-1-34996

Impreso el 24 de Julio de 2025 a las 09:40:37 AM

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

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-314-1-34996 FECHA: 24-07-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA


OSMIN ALEXANDER SAAVEDRA LAGOS
REGISTRADOR SECCIONAL

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública



Banca Davivienda S.A.

Compra

✓ Transacción exitosa

Fecha: 04 de agosto de 2025

Nº de autorización: 730ad606-b965-4ce4-a9b5-

Valor

\$300.000

Origen

DaviPlata / 3203657978

Destino

LOS ROSALES CONST IN

Motivo

avalúocajahonorBga



ARCHIVO: LRCAJA-1098676070

avalsign.com

TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1098676070
	Hash documento:	000539e450
	Fecha creación:	2025-08-09 07:08:31

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante: MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES Documento: 63479382 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 611995	
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 190.157.112.84 2025-08-08 10:49:00	

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>

