



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>	02/10/2025
<b>Dirigido a</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
<b>Dirección</b>	DIAGONAL 21B NÂ°17-101 MANZANA M CASA 002 (CONJUNTO RESIDENCIAL SAN JORGE II)		
<b>Barrio</b>	San Jorge		
<b>Ciudad</b>	Girón		
<b>Departamento</b>	Santander		
<b>Propietario</b>	MANTILLA MARCELA y OVIEDO CASTAÑEDA ELKIN ENRIQUE		

Oficina: CI 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: ERVIN ALEXANDER CAICEDO RUEDA

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 **MANTILLA MARCELA y OVIEDO CASTAÑEDA ELKIN ENRIQUE** ubicado en la DIAGONAL 21B NÂ°17-101 MANZANA M CASA 002 (CONJUNTO RESIDENCIAL SAN JORGE II) San Jorge, 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 \$245,469,722 pesos m/cte (Doscientos cuarenta y cinco millones cuatrocientos sesenta y nueve mil setecientos veintidós).

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	CASA 02	56.32	M2	\$4,184,000.00	96.00%	\$235,642,880.00
Area Privada Libre	PATIO INTERIOR	9.04	M2	\$1,087,040.00	4.00%	\$9,826,841.60
TOTALES					100%	\$245,469,722

Valor en letras  
Doscientos cuarenta y cinco millones cuatrocientos sesenta y nueve mil setecientos veintidós Pesos Colombianos

Perito actuante

ANA MARIA ESCOBAR GAFARO  
RAANro: AVAL-63537208 C.C: 63537208  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-10-06 08:35:00

VALORES/TIPO DE AREA			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	245,469,721.60
Proporcional	0	0	Valor asegurable	245,469,722
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

Código	LRHIPO-1019040820	Propósito	Hipotecario	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	ERVIN ALEXANDER CAICEDO RUEDA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1019040820	Teléfono	3115038008
Email	erwincaicedo06@gmail.com ----- ervin.caicedo@ejercito.mil.co				
Datos del propietario:					
Propietario	MANTILLA MARCELA y OVIEDO CASTAÑEDA ELKIN ENRIQUE				
Tipo identificación	C.C.	Documento	28338194 y 91294257	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	DIAGONAL 21B NÂ°17-101 MANZANA M CASA 002 (CONJUNTO RESIDENCIAL SAN JORGE II)				
Conjunto	CONJUNTO RESIDENCIAL SAN JORGE I				
Ciudad	Girón	Departamento	Santander	Estrato	4
Sector	Urbano	Barrio	San Jorge	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	Si
Observación	<p><b>Distribución del inmueble:</b> Es una casa de dos niveles. Nivel Uno: Sala, comedor, un baño social, una alcoba, cocina, un patio interior y escalera. Segundo Nivel: Dos alcobas auxiliares y un baño social.</p> <p><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.</p>				



Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	02																										
Clase inmueble	Unifamiliar	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>ÁREAS JURÍDICAS</td><td>UND</td><td>VALOR</td><td>ÁREAS CATASTRAL</td><td>UND</td><td>VALOR</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>61.94</td><td>AREA</td><td>M2</td><td></td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>56.32</td><td>AVALUO</td><td>PESOS</td><td></td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td>9.04</td><td>CATASTRAL 2025</td><td></td><td></td></tr></table>						ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	61.94	AREA	M2		AREA PRIVADA	M2	56.32	AVALUO	PESOS		AREA LIBRE PRIVADA	M2	9.04	CATASTRAL 2025		
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																								
AREA CONSTRUIDA	M2	61.94	AREA	M2																									
AREA PRIVADA	M2	56.32	AVALUO	PESOS																									
AREA LIBRE PRIVADA	M2	9.04	CATASTRAL 2025																										
<table><tr><td>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</td><td>UND</td><td>VALOR</td><td>ÁREAS VALORADAS</td><td>UND</td><td>VALOR</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>56.32</td><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>56.32</td></tr><tr><td>AREA LIBRE MEDIDA</td><td>M2</td><td>9.04</td><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td>9.04</td></tr></table>						ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	56.32	AREA PRIVADA VALORADA	M2	56.32	AREA LIBRE MEDIDA	M2	9.04	AREA LIBRE PRIVADA	M2	9.04						
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																								
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	56.32	AREA PRIVADA VALORADA	M2	56.32																								
AREA LIBRE MEDIDA	M2	9.04	AREA LIBRE PRIVADA	M2	9.04																								
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. <b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:</b> Acuerdo 100 de 30 de noviembre de 2010. “Por el cual se adopta la revisión excepcional de norma PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (POT) DEL MUNICIPIO DE SAN JUAN DE GIRÓN...”																												

ESCRITURAS				
Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2040	EscrituraDePropiedad	13/05/2010	Tercera	Bucaramanga
MATRÍCULAS				
Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
300-322029	29/09/2025	0.3793%	Sin Informacion	Casa 02
Observación	Inmueble sin ninguna limitación al dominio.			

Observación	El inmueble no cuenta con garaje privado. El conjunto cuenta con (150) unidades de parqueaderos comunales, (100) unidades de parqueaderos para motos, (2) unidades de parqueaderos para discapacitados.
-------------	--

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	4	Barrio legal	Si	Topografia	Ligera

Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	300-400	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	400-500	Tipo de vía	Peatonal	
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Bueno	400-500			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	El inmueble está rodeado de proyectos de vivienda, corredores comerciales, centros educativos, parques, zonas verdes, zonas recreativas, vías principales y cerca al centro del municipio, con permanente movilización de transporte urbano. Las vías de acceso, andenes y sardineles se encuentran en muy buen estado.				

<b>Escritura de Propiedad Horizontal</b>	3690		<b>Fecha escritura</b>	07/07/2008	
<b>Notaria escritura</b>	Tercera		<b>Ciudad escritura</b>	Bucaramanga	
<b>Valor administración</b>	187200	<b>Total unidades</b>	261	<b>Terraza comunal</b>	No
<b>Ubicación</b>	Casa Medianera	<b># Pisos edificio</b>	2	<b>Porteria</b>	Si
<b>Horario vigilancia</b>	24 horas	<b>Tanque</b>	No	<b>Cancha</b>	No
<b>Zonas verdes</b>	Si	<b>Shut</b>	No	<b>Citófono</b>	Si

Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	Si
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: 3690, Fecha escritura: 07/07/2008, Notaría escritura: Tercera, Ciudad escritura: Bucaramanga, Administración: 187.200, Total unidades: 261, Ubicación: Casa Medianera, Nro. Pisos: 2, Portería: Sí, Horario vigilancia: 24 horas, Zonas verdes: Sí, Citófono: Sí, Gimnasio: Sí, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Industrializado	Estructura reforzada	NO
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Losa de concreto
Fachada	ladrillo a la vista	Ancho fachada	0-3 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2010	Edad Inmueble	15 a±os	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia const.	Sin Información				
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Integral
Baños Sociales	2	Patio interior	1	Habitaciones	3
Closet	3	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	0	Local	0
Balcón	0	Jardin	0	Zona verde	0

Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, 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. Se evidencia una correcta distribución de sus dependencias.							

**Dirección:** DIAGONAL 21B NÂ°17-101 MANZANA M CASA 002 (CONJUNTO RESIDENCIAL SAN JORGE II) | San Jorge |  
Girón | Santander



## LATITUD

MAGNA SIRGAS: 7.063037862875559

GEOGRAFICAS : 7° 3' 46.9362''

## LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.1618360665048

GEOGRAFICAS : 73° 9' 42.609''

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	MISMO CONJUNTO	2	\$265,000,000	0.90	\$238,500,000	0	\$	0	\$	\$4,234,730.11	601-7868754
2	MISMO CONJUNTO	2	\$225,000,000	0.97	\$218,250,000	0	\$	0	\$	\$3,875,177.56	318-4046434
3	MISMO SECTOR	2	\$300,000,000	0.95	\$285,000,000	0	\$	0	\$	\$4,071,428.57	601-7868754
4	MISMO CONJUNTO	2	\$285,000,000	0.90	\$256,500,000	0	\$	0	\$	\$4,554,332.39	316-3380358
Del inmueble		02		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	15	61.94	56.32	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,234,730.11
2	15	61.94	56.32	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,875,177.56
3	15	85	70	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,071,428.57
4	15	61.94	56.32	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,554,332.39
	15 años									
									PROMEDIO	\$4,183,917.16
									DESV. STANDAR	\$287,380.83
									COEF. VARIACION	6.87%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$4,471,297.99	TOTAL	\$251,823,502.58
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,896,536.33	TOTAL	\$219,452,926.04
VALOR TOTAL	\$235,642,880.00			

Observaciones:		
Enlaces:		
1- <a href="https://casas.trovit.com.co/detail/019275b5-fa25-7de1-adbf-fce35900f20e?l_pvid=980933de-d6ef-477b-a558-746dc2e050e9&amp;page=1&amp;l_sec=59&amp;pos=5&amp;search_terms=san+jorge+2+giron+santander&amp;origen=2&amp;type=direct&amp;trovit_type=1&amp;search_terms=san+jorge+2+giron+santander">https://casas.trovit.com.co/detail/019275b5-fa25-7de1-adbf-fce35900f20e?l_pvid=980933de-d6ef-477b-a558-746dc2e050e9&amp;page=1&amp;l_sec=59&amp;pos=5&amp;search_terms=san+jorge+2+giron+santander&amp;origen=2&amp;type=direct&amp;trovit_type=1&amp;search_terms=san+jorge+2+giron+santander</a>	2- <a href="https://www.ciencuadras.com/inmueble/casa-en-venta-en-ub-san-jorge-et-il-giron-3361882">https://www.ciencuadras.com/inmueble/casa-en-venta-en-ub-san-jorge-et-il-giron-3361882</a>	3- <a href="https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-7668-be5a23119f94-c0ed-18f3b6c-19b0?page=1&amp;pos=1&amp;l_sec=1&amp;l_pvid=e911f47e-8401-4b09-9570-d7f45ec8921b&amp;hd=true">https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-7668-be5a23119f94-c0ed-18f3b6c-19b0?page=1&amp;pos=1&amp;l_sec=1&amp;l_pvid=e911f47e-8401-4b09-9570-d7f45ec8921b&amp;hd=true</a>





Foto Selfie



Foto Selfie



Via frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble





Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala



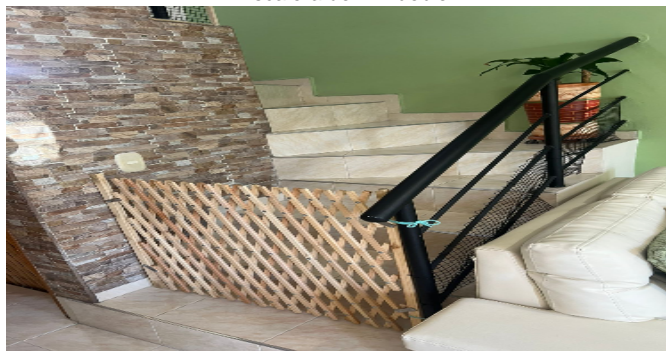
Comedor



Cocina



Escalera del inmueble





Habitación 1



Habitación 1



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 2





Patio Interior



Patio Interior



Garajes Comunes-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Gimnasio-CJ



Garajes para motos-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 --- **Etapas:** 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 LRHIPO-1019040820**



PIN de Validación: b4a60ab1



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) ANA MARIA ESCOBAR GAFARO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 63537208, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 20 de Febrero de 2020 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-63537208.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ANA MARIA ESCOBAR GAFARO se encuentra **Activo** y 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  
20 Feb 2020

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  
20 Feb 2020

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  
20 Feb 2020

Régimen  
Régimen Académico





PIN de Validación: b4a60ab1



#### 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  
20 Feb 2020

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 5 Edificación, conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

##### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
20 Feb 2020

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 6 Inmuebles Especiales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
20 Feb 2020

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  
20 Feb 2020

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b4a60ab1



#### 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  
20 Feb 2020

Régimen  
Régimen Académico



#### Categoría 9 Obras de Arte, Monumentos, Patrimoniales y Similares

##### Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción  
20 Feb 2020

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 10 Semovientes y Animales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
20 Feb 2020

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  
20 Feb 2020

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b4a60ab1



#### 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  
20 Feb 2020

Régimen  
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRHIPO-1019040820 M.I.: 300-322029

RAA AVALUO: LRHIPO-1019040820 M.I.: 300-322029

#### Categoría 13 Intangibles

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
20 Feb 2020

Régimen  
Régimen Académico

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

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC  
Dirección: CALLE 13 SUR # 16 - 41 ESTE  
Teléfono: 3102657201  
Correo Electrónico: anamariae477@gmail.com

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

Técnico Laboral Por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación - Corporación Técnica y Empresarial Kaizen

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ANA MARIA ESCOBAR GAFARO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 63537208.

El(la) señor(a) ANA MARIA ESCOBAR GAFARO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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 Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN de Validación: b4a60ab1



**PIN DE VALIDACIÓN**

**b4a60ab1**

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 un (01) días del mes de Septiembre del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

**RAA AVALUO: LRHIPO-1019040820 M.I.: 300-322029**

Firma:   
Alexandra Suarez  
Representante Legal



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

**Certificado generado con el Pin No: 2509294783121995159**

**Nro Matrícula: 300-322029**

Pagina 1 TURNO: 2025-300-1-211383

Impreso el 29 de Septiembre de 2025 a las 04:35:45 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 30-07-2008 RADICACIÓN: 2008-300-6-30587 CON: ESCRITURA DE: 07-07-2008

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

CASA M002 MZ. M con area de 56.32 M2. AREA LIBRE 9.04 M2. AREA TOTAL 61.94 M2. coeficiente de propiedad 0.3793% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 3690, 2008/07/07, NOTARIA TERCERA BUCARAMANGA. Artículo 11 Decreto 1711 de 1984

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

LA SOCIEDAD "URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A."; ADQUIRIO EL PREDIO (300-314055) DONDE SE LEVANTA LA CONSTRUCCION DEL "CONJUNTO RESIDENCIAL SAN JORGE 2" -FASE 2 - PROPIEDAD HORIZONTAL (LEY 675/2001), ASI: POR ENGLOBE DE DOS LOTES DE TERRENOS, EL LOTE B-1-J CON MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 300-268878 Y EL LOTE B-1-F CON MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 300-268879, QUE LA URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A., EFECTUO MEDIANTE ESCRITURA # 4975 DE FECHA 05/9/2007 DE LA NOTARIA 3ª DE B/MANGA; REGISTRADA EN ESTA OFICINA EL 07-09-2007.--- MEDIANTE ESTE MISMO INSTRUMENTO PUBLICO (ESC. 4975 DE 05-09-2007) LA URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A., EFECTUO DIVISION MATERIAL.---- ESTOS DOS LOTES SURGIERON DE LA DIVISION MATERIAL QUE LA URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A. EFECTUO CONFORME CONSTA EN LA ESCRITURA PUBLICA NUMERO 3731 DE FECHA 01-09-1999 DE LA NOTARIA TERCERA DEL CIRCULO DE BUCARAMANGA. REGISTRADA EN ESTA OFICINA EL 01-10-1999. --- MARIN VALENCIA LIMITADA MARVAL LTDA ADQUIRIO EL PREDIO OBJETO DE LA DIVISION MATERIAL, POR COMPRA A ROA MANTILLA JORGE HERNANDO, ROA DE SANCHEZ PUYANA MARIA TERESA, ROA DE MORENO MARIA VICTORIA, ROA DE SANCHEZ PUYANA MARIELA, ROA DE MARTINEZ ESPERANZA SEGUN LA ESCRITURA #197 DEL 19 DE ENERO DE 1995 DE LA NOTARIA CUARTA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 06 DE ABRIL DE 1995. MEDIANTE ESCRITURA # 4975 DEL 05/09/2007 DE LA NOTARIA TERCERA DE B/MANGA MARIN VALENCIA S.A., EFECTUO ENGLOBE . MEDIANTE ESCRITURA # 4434 DE 14-12-96 DE LA NOTARIA 4 DE B/MANGA., REGISTRADA EL 18-12-95 MARIN VALENCIA LTDA. MARVAL LTDA. EFECTUO ENGLOBE. MEDIANTE ESCRITURA 2194 DE 20-06-95, NOTARIA 4 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 22 IBIDEM, MARIN VALENCIA LTDA., MARVAL LTDA., EFECTUO LOTE. Y POR ESTA MISMA ESCRITURA 2194 DE 20-06-95, NOTARIA 4 DE B/MANGA., REGISTRADA EL 22 IBIDEM, MARIN VALENCIA LTDA., "MARVAL LTDA.", VENDIO A MARIN VALENCIA RAFAEL AUGUSTO, MARIN VALENCIA FERNANDO, MARIN VALENCIA CARLOS ALFONSO, MARIN VALENCIA ALVARO, VALENCIA DE MARIN LUZ MARINA, ARDILA ACEVEDO LUZ STELLA, MARIN VALENCIA LUZ ALEJANDRA Y MARIN VALENCIA SERGIO Y POSTERIORMENTE, MEDIANTE ESCRITURA 4434 DE 14-12-95, NOTARIA 4 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 18 IBIDEM, SE CANCELO LA ESCRITURA 2194 DE 20-06-95 POR LA CUAL MARIN VALENCIA LTDA. MARVAL LTDA., EFECTUO LOTE Y CON ESTA MISMA ESCRITURA SE EFECTUO LA RESOLUCION DEL CONTRATO DE LA ESCRITURA 2194 DE 20-06-95 A MARIN VALENCIA LTDA. MARVAL LTDA. ROA MANTILLA JORGE HERNANDO, ROA DE SANCHEZ PUYANA MARIA TERESA, ROA DE MORENO MARIA VICTORIA, ROA DE SANCHEZ PUYANA MARIELA Y ROA DE MARTINEZ ESPERANZA, SEGUN LA ESCRITURA 197 DEL 19 DE ENERO DE 1995 DE LA NOTARIA CUARTA DE BUCARAMANGA. REGISTRADA. EL 06 DE ABRIL DE 1995. ROA MANTILLA JORGE HERNANDO, ROA DE SANCHEZ PUYANA TERESA, ROA DE MORENO MARIA VICTORIA, ROA DE SANCHEZ PUYANA MARIELA Y ROA DE MARTINEZ ESPERANZA, ADQUIRIERON EN LA COMPRA NUDA PROPIEDAD JUNTO CON OTROS A ROA ORDOÑEZ JOSE M. Y MANTILLA DE ROA VICTORIA, SEGUN ESCRITURA 450 DE 21-02-64, NOTARIA 3A. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 29 IBIDEM, Y POR EL MISMO TITULO ROA ORDOÑEZ JOSE M. Y MANTILLA DE ROA VICTORIA CONSTITUYERON RESERVA DE USUFRUCTO. MEDIANTE ESCRITURA 197 DE 19-01-95, NOTARIA 4A. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 06-04-95, ROA MANTILLA JORGE HERNANDO, ROA DE SANCHEZ PUYANA TERESA, ROA DE MORENO MARIA VICTORIA, ROA DE SANCHEZ PUYANA MARIELA Y ROA DE MARTINEZ ESPERANZA, EFECTUARON ENGLOBE. MEDIANTE ESCRITURA 197 DE 19-01-95, NOTARIA 4A. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 06-04-95, ROA MANTILLA JORGE HERNANDO, ROA DE SANCHEZ PUYANA TERESA, ROA DE MORENO MARIA VICTORIA, ROA DE SANCHEZ PUYANA MARIELA Y ROA DE MARTINEZ ESPERANZA,



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

**Certificado generado con el Pin No: 2509294783121995159**

**Nro Matrícula: 300-322029**

Pagina 2 TURNO: 2025-300-1-211383

Impreso el 29 de Septiembre de 2025 a las 04:35:45 PM

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

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

EFFECTUARON LOTEOS.---V A L O R I Z A C I O N: MEDIANTE OFICIO DE FECHA 29-03-95, VALORIZACION MUNICIPAL DE BUCARAMANGA, REGISTRADO EL 06-04-95, SE CANCELA LA VALORIZACION DE LA RESOLUCION 030 DE 1969 Y CON OFICIO DE FECHA 28-11-84, VALORIZACION MUNICIPAL DE BUCARAMANGA, REGISTRADO EL 09-10-80, SE CANCELA LA VALORIZACION DE LA RESOLUCION 090 DE 1980. ROA O. JOSE M. Y MANTILLA DE ROA VICTORIA HABIAN ADQUIRIDO ASI: ROA O. JOSE M., ADQUIRIO POR COMPRA A PRADA S. JOSE DE JESUS Y PRADA ARENAS FRANCISCO, SEGUN ESCRITURA 1580 DE 12-09-44, NOTARIA 1A. DE B/MANGA., REGISTRADA EL 26-09-44. ROA O. JOSE MARIA Y MANTILLA DE ROA VICTORIA, ADQUIRIERON POR COMPRA A ESTEVEZ NICASIO Y GARCIA DE ESTEVEZ ANA INES, SEGUN ESCRITURA 1442 DE 02-11-40, NOTARIA 1A. DE B/MANGA., REGISTRADA EL 22 IBIDEM. MEDIANTE ESCRITURA 89 DE 23-11-41, NOTARIA DE GIRON, REGISTRADA EL 22-12-41, ORDOÑEZ BENAVIDES FRANCISCO, VALDIVIESO O. CELESTINO Y REYES S. LUIS E., CONSTITUYERON SERVIDUMBRE ACTIVA DE ACUEDUCTO A FAVOR DE ROA JOSE M. MEDIANTE ESCRITURA 196 DE 19-01-95, NOTARIA 4A. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 06-04-95, ROA MANTILLA JORGE HERNANDO, ROA DE MARTINEZ ESPERANZA, ROA DE MORENO VICTORIA, ROA DE SANCHEZ MARIELA Y ROA DE SANCHEZ TERESA, EFFECTUARON CONSOLIDACION Y EXTINCION USUFRUCTO.--

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: RURAL

1) DG 21 B # 17 - 101 CO SAN JORGE 2 FASE 2 P H CASA M 2 MZ M

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

300 - 314055

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 10-07-2008 Radicación: 2008-300-6-30587

Doc: ESCRITURA 3690 DEL 07-07-2008 NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESCRITURA 1040 DE 03-03-2008 ACLARADA POR LA ESCRITURA 3045 DE 10-06-08 FASE 2 LEY 675/2001

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

**A: URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A.**

**NIT# 8300120533 X**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 31-08-2009 Radicación: 2009-300-6-37378

Doc: OFICIO 6019 DEL 03-08-2009 INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0900 OTRO ACTUALIZACION CEDULA CATASTRAL

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

**A: .**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 28-05-2010 Radicación: 2010-300-6-22328

Doc: ESCRITURA 2040 DEL 13-05-2010 NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$70,800,000



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

**Certificado generado con el Pin No: 2509294783121995159**

**Nro Matrícula: 300-322029**

Pagina 3 TURNO: 2025-300-1-211383

Impreso el 29 de Septiembre de 2025 a las 04:35:45 PM

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

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

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

**DE: URBANIZADORA MARÍN VALENCIA S.A.**

**NIT# 8300120533**

**A: MANTILLA MARCELA**

**CC# 28338194 X**

**A: OVIEDO CASTAÑEDA ELKIN ENRIQUE**

**CC# 91294257 X**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 28-05-2010 Radicación: 2010-300-6-22328

Doc: ESCRITURA 2040 DEL 13-05-2010 NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 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: MANTILLA MARCELA**

**CC# 28338194 X**

**DE: OVIEDO CASTAÑEDA ELKIN ENRIQUE**

**CC# 91294257 X**

**A: BANCO DAVIVIENDA S.A.**

**NIT# 8600343137**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 19-10-2011 Radicación: 2011-300-6-47365

Doc: ESCRITURA 2297 DEL 31-08-2011 NOTARIA OCTAVA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESCRITURA 1040 DE 03-03-2008-FASE 1, ACLARADA SGN ESCRITURA 3045 DE 10-6-2008, Y ESCRITURA 3690 DE 07-07-2008-FASE 2.

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

**A: CONJUNTO RESIDENCIAL SAN JORGE II. PROPIEDAD HORIZONTAL.**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 22-04-2021 Radicación: 2021-300-6-16256

Doc: ESCRITURA 2099 DEL 27-11-2019 NOTARIA UNICA DE GIRON

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DESAFECTACIÓN 50M2 DE ZONA COMÚN.

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

**A: CONJUNTO RESIDENCIAL SAN JORGE 2 P.H.**

**NIT# 9002856852**

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 22-04-2021 Radicación: 2021-300-6-16257

Doc: ESCRITURA 176 DEL 18-02-2021 NOTARIA UNICA DE GIRON

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION ESCRITURA N° 2099 DEL 27/11/2019 NOTARIA ÚNICA DE GIRÓN

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

**A: CONJUNTO RESIDENCIAL SAN JORGE 2 P.H.**

**NIT# 9002856852**

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 17-03-2025 Radicación: 2025-300-6-8669

Doc: ESCRITURA 2603 DEL 26-02-2025 NOTARIA VEINTINUEVE DE BOGOTA, D.C.

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 4



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

**Certificado generado con el Pin No: 2509294783121995159**

**Nro Matrícula: 300-322029**

Pagina 4 TURNO: 2025-300-1-211383

Impreso el 29 de Septiembre de 2025 a las 04:35:45 PM

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

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

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA, E.P. 2040  
DEL 13/5/2010 NOTARIA 3 DE B/GA.

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

**DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.**

**NIT# 8600343137**

**A: MANTILLA MARCELA**

**CC# 28338194**

**A: OVIEDO CASTAÑEDA ELKIN ENRIQUE**

**CC# 91294257**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*8\***

**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: 2025-300-1-211383**


**FECHA: 29-09-2025**

**EXPEDIDO EN: BOGOTA**

**ZAINE SUSANA AWAD LOPEZ**

**REGISTRADOR PRINCIPAL**



**Bancolombia** 

NIT: 890.903.938-8

Registro de Operación: 458367797

RECAUDOS CONVENIOS MASIVOS

Sucursal: 304 - WORLD TRADE CENTER

Ciudad: BOGOTA D.C.

Fecha: 30/09/2025 Hora: 2:47:21

Secuencia : 320 Código usuario: 002

Código Convenio: 84409

Nombre Convenio: LOS ROSALES CONSTRUCTORA  
INMOB

Tipo Identificación Pagador: Cédula de Ciudadanía

Identificación Pagador: 1019040820

Valor Total: \$ 315,000.00 \*\*\*

Medio de Pago: EFECTIVO

Valor Efectivo: \$ 315,000.00 \*\*\*

Valor Cheque: \$ 0.00 \*\*\*

Costo Transacción: \$ 0.00 \*\*\*

Referencia 1: 1019040820

Referencia 2: ERVIN ALEXANDER CAICEDO

LA INFORMACION CONTENIDA EN EL PRESENTE  
DOCUMENTO CORRESPONDE A LA OPERACION  
ORDENADA AL BANCO