



QR validez del avalúo



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

Fecha del avalúo		Fecha de visita	08/10/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	KR 18 # 21 NORTE - 23 URB LAS OLAS		
Barrio	LAS OLAS		
Ciudad	Bucaramanga		
Departamento	Santander		
Propietario			

Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: 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: GERMÁN DAVID BANGUERA PONTE

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 ubicado en la KR 18 # 21 NORTE - 23 URB LAS OLAS LAS OLAS, de la ciudad de Bucaramanga.

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 \$131,486,400 pesos m/cte (Ciento treinta y un millones cuatrocientos ochenta y seis mil cuatrocientos).

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

Bogotá D.C.-COLOMBIA

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	LOTE DE TERRENO	126	M2	\$600,400.00	57.53%	\$75,650,400.00
Area Construida	UNIFAMILIAR	108	M2	\$517,000.00	42.47%	\$55,836,000.00
TOTALES					100%	\$131,486,400

Valor en letras
Ciento treinta y un millones cuatrocientos ochenta y seis mil cuatrocientos Pesos Colombianos

Perito actuante



DONALDO ANDRES DURAN SANDOVAL
RAANro: AVAL-1098678809 C.C: 1098678809
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-10-08 22:15:00

VALORES/TIPO DE AREA

INFORMACIÓN UVR

	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	131,486,400.00
Proporcional	0	0	Valor asegurable	131,486,400
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12

Calificación garantía

Observación calificación

Observación

Código	LRCAJA-1087112166	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	GERMÁN DAVID BANGUERA PONTE				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1087112166	Teléfono	3113187686
Email	deividbanguera@gmail.com				

Datos del propietario:					
Propietario					
Tipo identificación	C.C.	Documento		Ocupante	Propietario

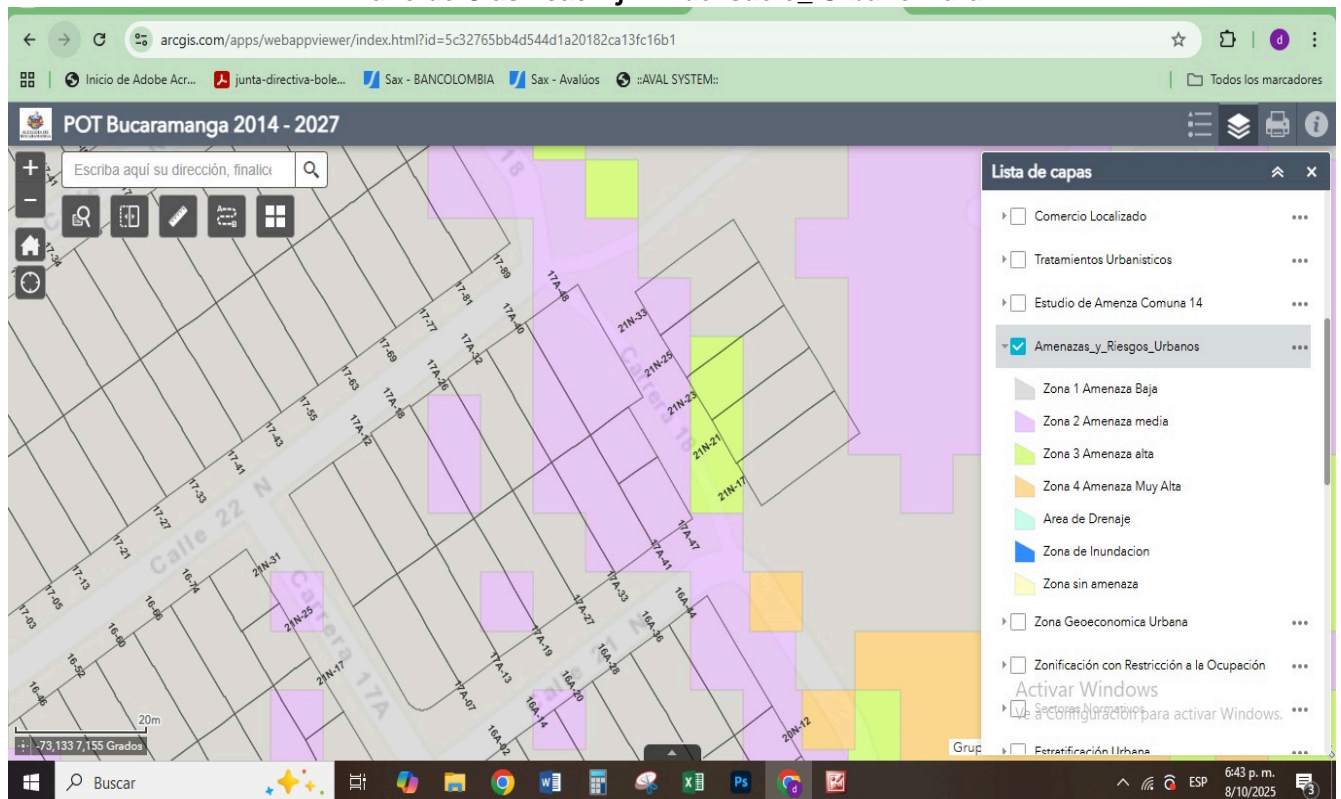
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	KR 18 # 21 NORTE - 23 URB LAS OLAS				
Conjunto	N/A				
Ciudad	Bucaramanga	Departamento	Santander	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	LAS OLAS	Ubicación	Terreno Área Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIS vivienda de interes Social	Sometido a PH	No
Observación	CASA MEDIANERA SOBRE VÍA PEATONAL DE DOS NIVELES (UN NIVEL INFERIOR) QUE CONSTA DE 6 HABITACIONES, DOS COCINAS, DOS COMEDORES, SALA PATIO POSTERIOR ZONA DE ROPAS Y DOS BAÑOS COMPLETOS. TIENE CONTADORES DE AGUA LUZ Y GAS. UNIFAMILIAR QUE ESTÁ PROPENSO A LA REMOCIÓN EN MASA BAJA Y ALTA. NO CUMPLE CON AISLAMIENTO POSTERIOR Y NO SE TIENE DOCUMENTO LEGAL QUE SOPORTE EL ÁREA CONSTRUIDA. EN TÉRMINOS GENERAL EL ESTADO ES BUENO HAY UNA ALCOBA EN TERMINADO DE OBRA NEGRA. NO SE PUDO ENTRAR A DOS ALCOBAS Y EL BAÑO Y LA ZONA DE ROPAS POSTERIOR POR QUÉ ESTABA CON LLAVE A PARECER POR POSIBLES INQUILINOS QUE DEJAN CON SEGURO PARA ESTOS ESPACIOS.				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	2		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO
Justificación de Metodología	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p>				
Forma Geométrica	RECTANGULAR	Frente	7		
Fondo	18	Relación frente fondo	2,5		
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo se consideran perspectivas de valoración bajas				
Actualidad edificadora	No se observa 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 baja y se considera que la demanda es baja.				

Acuerdo Decreto	ACUERDO N° 11 DEL 2014
Area Del Lote	126
Forma Del Lote	RECTANGULAR
Topografia	INCLINADA
# Unidades Predios(Predios subdivididos físicamente)	1
Clasificacion Del Suelo	RESIDENCIAL
Uso Principal Norma	RESIDENCIAL 4
Uso Compatible Norma	RESIDENCIAL
Uso Condicionado Norma	COMERCIAL LOCAL
Uso Prohibido Norma	INDUSTRIAL
Tratamiento	MEJORAMIENTO INTEGRAL
Actuaciones Estrategicas	FICHA TECNICA 2 NORTE LA ESPERANZA
Indice DeOcupacion	0,8
Indice DeContruccion	2,4
Antejardin	2,3
AislamientoPosterior	3,5
Aislamiento Lateral	NO APLICA
Altura Permitida	3 PISOS
Densidad	1 /1
Amenaza Riesgo Inundacion	NO
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	AMENAZA BAJA Y ALTA
Suelos De Proteccion	NO
Patrimonio	NO
Observaciones Reglamentación urbanística:	UNIFAMILIAR QUE ESTÁ PROPENSO A LA REMOCIÓN EN MASA BAJA Y ALTA. NO CUMPLE CON AISLAMIENTO POSTERIOR Y NO SE TIENE DOCUMENTO LEGAL QUE SOPORTE EL ÁREA

CONSTRUIDA.

Plano de Clasificación del suelo_ Urbano-Rural



ESCRITURAS				
Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaría	Ciudad
1831	EscrituraDePropiedad	20/11/2007	1	Floridablanca
MATRÍCULAS				
Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle	
300-32356	17/09/2025	68001010601820004000	CASA UNIFAMILIAR	
Observación	LA DOCUMENTACIÓN ANTERIORMENTE REFERENCIADA SOLO SOPORTA EN M2 EL ÁREA DEL LOTE Y NO DEMUESTRA LEGALIDAD DEL ÁREA CONSTRUIDA.			

INFORMACIÓN GARAJES									
Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
0	Común uso exclusivo	0		Mt2			No		

INFORMACIÓN DEPÓSITOS			
Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)
0	Privado	0	

Observación	EL INMUEBLE POR ESTAR SOBRE VÍA PEATONAL NO TIENE NI GARAJE, NI DEPÓSITO.
-------------	---

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBILIAMIENTO URBANO	
	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	NO

Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Debil
Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografia	Inclinada
Transporte	Regular	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	100-200	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	300-400	Vías pavimentadas	SI	Regular
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	SECUNDARIA	
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Bueno	mas de 500			

IMPACTO AMBIENTAL

Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	SI
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO

Observación:	UNIFAMILIAR PERTENECIENTE AL BARRIO POPULAR OLAS BAJAS DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA.				
--------------	--	--	--	--	--

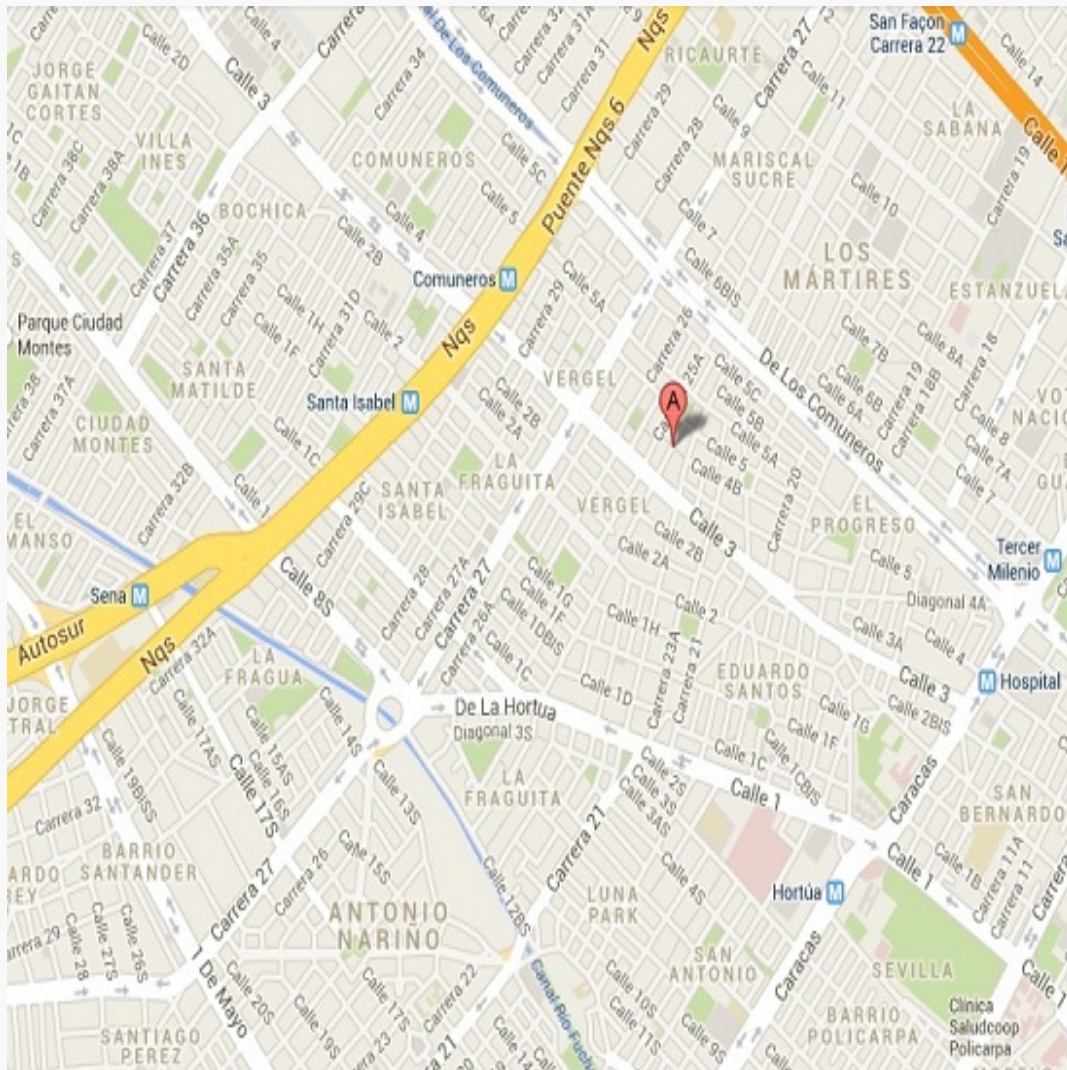
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	No disponibles	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	graniplast	Ancho fachada	0-3 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	NO
Año construcción	1961	Edad Inmueble	64 aÑ±os	Vida útil	70
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia const.	NO APORTADA				
Observación	SE OBSERVA UNA ESTRUCTURA DE MUROS CARGUEROS.				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	2	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	2	Patio interior	1	Habitaciones	6
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No

Oficina	0	Ventilación	Regular	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 2, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 6, Zona ropas: 1, Ventilación: Regular, Iluminación: Bueno				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	EN TÉRMINOS GENERAL EL ESTADO ES BUENO HAY UNA ALCOBA EN TERMINADO DE OBRA NEGRA. NO SE PUDO ENTRAR A DOS ALCOBAS Y EL BAÑO Y LA ZONA DE ROPAS POSTERIOR POR QUÉ ESTABA CON LLAVE A PARECER POR POSIBLES INQUILINOS QUE DEJAN CON SEGURO PARA ESTOS ESPACIOS.							

Dirección: KR 18 # 21 NORTE - 23 URB LAS OLAS | LAS OLAS | Bucaramanga | Santander



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 7.1559467
GEOGRAFICAS : 7° 9' 21.4092''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.1325733
GEOGRAFICAS : 73° 7' 57.2622''

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	LOTE HACIENDA PUERTO RICO	\$59,000,000	0.9	\$53,100,000	3124540770	70	0	\$0	\$0
2	LOTE LAS HAMACAS	\$1,200,000,000	0.9	\$1,080,000,000	3174028922	1392	200	\$1,300,000	\$260,000,000
3	CASA EN EL KENEDY	\$210,000,000	0.9	\$189,000,000	3206274643	110	98	\$1,100,000	\$107,800,000
4	CASA EN EL KENEDY	\$300,000,000	0.9	\$270,000,000	3206274643	123	123	\$1,500,000	\$184,500,000
Del inmueble						126	108		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$53,100,000	\$758,571	1.0	0.8	0.80	\$606,857.14
2	\$820,000,000	\$589,080	1.1	1.0	1.10	\$647,988.51
3	\$81,200,000	\$738,182	1.0	0.8	0.80	\$590,545.45
4	\$85,500,000	\$695,122	1.0	0.8	0.80	\$556,097.56
					PROMEDIO	\$600,372
					DESV. STANDAR	\$38,149.60
					COEF. VARIACION	6.35%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$600,400.00	AREA	126	TOTAL	\$75,650,400.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$517,000.00	AREA	108	TOTAL	\$55,836,000.00
VALOR TOTAL	\$131,486,400.00					

Observaciones:

EL ÁREA CONSTRUIDA APROXIMADA DEL INMUEBLE EN SU NIVEL SUPERIOR E INFERIOR ES DE 124 M2 DONDE POSIBLEMENTE 16 M2 SON INDEBIDOS, SE ADOPTARAN LA APLICACIÓN DE LA NORMATIVA DEL POT DE BGA DE LOS CUALES 100 M2 PARA EL PISO 1 A NIVEL DE LA VÍA Y 8 M2 DE NIVEL INFERIOR LEGALES QUE RESPETAN AISLAMIENTO POSTERIOR. PARA UN TOTAL DE 108 M2 ADOPTADOS PARA LA CONSTRUCCIÓN. EL ANTEJARDÍN TIENE 16 M2 APROXIMADAMENTE DE ÁREA CONSTRUIDA (CUBIERTA LIVIANA) ADICIONALES QUE SON POSIBLEMENTE INDEBIDOS POR ESTAR EN ESPACIO PÚBLICO. SI TOMAMOS LOS 16 M2 DE POSIBLE CONSTRUCCIÓN INDEBIDA Y LOS 16 M2 DE ANTEJARDÍN TENEMOS UN TOTAL DE 32 M2 DE APARENTE CONSTRUCCIÓN INDEBIDA. SOBRE LA ALCOBA POSTERIOR (FACHADA POSTERIOR) TIENE UN VOLADIZO DE 3 M2 MÁS DE CONSTRUCCIÓN EL CUAL SI LO TENEMOS EN CUENTA EL ÁREA CONSTRUIDA 127 M2.

Enlaces:

1.- https://www.fincaraiz.com.co/inmobiliarias/perfil/174655953-esperanza-pineda-martinez	2.- https://estebanrios.com/inmueble/32905-lote-venta-bucaramanga-las-hamacas-las-hamacas-8-alcobas-4-banos/	3.- https://www.facebook.com/marketplace/item/1429114724715335/?rclid=8yBxytugzkWkCizs&share_url=https%3A%2F%2Fwww.facebook.com%2Fshare%2F166P6kUIGR%2F	4.- https://www.facebook.com/marketplace/item/633166712376842/?rclid=o8vwkilt75KTecDi&share_url=https%3A%2F%2Fwww.facebook.com%2Fshare%2F16XJm3bxj8%2F
---	---	---	---



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



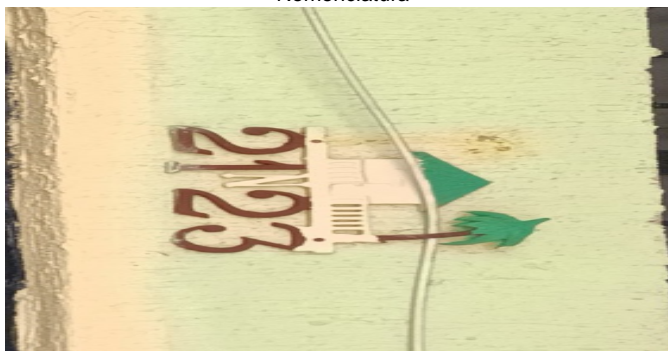
Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



Comedor



Comedor



Cocina



Cocina



Cocina



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Habitación 1



Habitación 1



Habitación 1



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 4



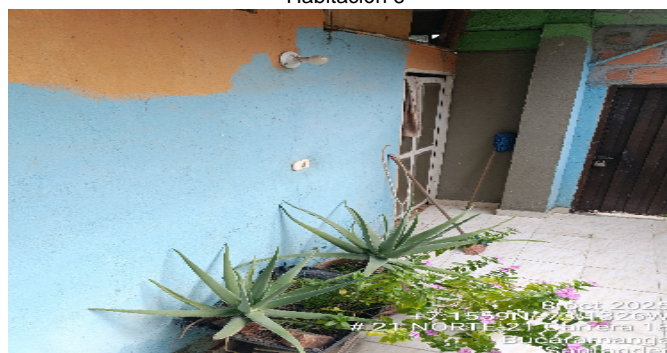
Habitación 5



Habitación 5



Habitación 6



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 2



Patio Interior



Patio Interior



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-1087112166



PIN de Validación: sbos0a35



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) DONALDO ANDRES DURAN SANDOVAL, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1098678809, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 27 de Abril de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1098678809.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) DONALDO ANDRES DURAN SANDOVAL se encuentra actualizado y cuenta 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
27 Abr 2017

Régimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
07 Mar 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
27 Abr 2017

Régimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
07 Mar 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
12 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: sbos0a35



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
12 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificación, conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
12 Mar 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
27 Abr 2017

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
12 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: sbos0a35



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
12 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRCAJA-1087112166 M.I.: 300-32356

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
12 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
12 Mar 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
12 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: sbos0a35



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
12 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRCAJA-1087112166 M.I.: 300-32356

Categoría 13 Intangibles - Daño

Alcance

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

Fecha de inscripción
12 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0024, vigente desde el 01 de Agosto de 2016 hasta el 30 de Junio de 2017, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0021, vigente desde el 01 de Agosto de 2016 hasta el 30 de Junio de 2017, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA.

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BARRANCABERMEJA, SANTANDER
Dirección: CALLE REAL # 5B - 83 T 2 APTO 302
Teléfono: 3173319767
Correo Electrónico: donaldoandresduransandoval@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
Arquitecto - Universidad Santo Tomás .
Especialista en Gerencia e Interventoría de Obras Civiles - Universidad Pontificia Bolivariana.



PIN de Validación: abce0a95



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) DONALDO ANDRES DURAN SANDOVAL, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1098678809.

El(la) señor(a) DONALDO ANDRES DURAN SANDOVAL 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 que está en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporta verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

abce0a95

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 Octubre del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2509174332121327932

Nro Matrícula: 300-32356

Pagina 1 TURNO: 2025-300-1-202766

Impreso el 17 de Septiembre de 2025 a las 02:27:55 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: BUCARAMANGA VEREDA: BUCARAMANGA

FECHA APERTURA: 03-09-1990 RADICACIÓN: 14000 CON: ESCRITURA DE: 09-09-1977

CODIGO CATASTRAL: 68001010601820004000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

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

SE ENCUENTRAN CONSIGNADOS EN LA ESCRITURA N. 141 DE 18-01-89 NOTARIA 2 DE BUCARAMANGA. LOTE DE TERRENO Y LA EDIFICACION EN EL LEVANTADA. AREA: 126 MTS.2.APROX.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

"URBANIZACION LAS OLAS LIMITADA", LEVANTO A SUS EXPENSAS LA CONSTRUCCION DEL INMUEBLE, EN COLABORACION CON EL "INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL", EN DESARROLLO DEL PLAN P-3. "URBANIZACION LAS OLAS LIMITADA", ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION, POR APOORTE DE SU SOCIO SARAVIA NIETO JORGE, MEDIANTE ESCRITURA 2100 DE 13 DE JUNIO DE 1961, DE LA NOTARIA 3. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 5 DE AGOSTO SIGUIENTE, EN EL LIBRO 1. TOMO 3 PAR B., PARTIDA 1572., Y EN EL LIBRO 2 TOMO 2 SOCIEDADES., PARTIDA 237.- SARAVIA NIETO JORTE, ADQUIRO POR COMPRA A "COMPAÑIA DE CEMENTOS PORTLAND DIAMANTE S.A", MEDIANTE ESCRITURA 2040 DEL 15 DE ABRIL DE 1958, DE LA NOTARIA 4. DE BOGOTA., REGISTRADA EN BUCARAMANGA EL 12 DE MAYO SIGUIENTE, EN EL LIBRO 1. TOMO 2 PAR B, PARTIDA 687., ESCRITURA ACLARADA, POR MEDIO DE LA 3766 DE 4 DE JULIO DE 1958, DE LA NOTARIA 4. DE BOGOTA., REGISTRADA EN BUCARAMANGA EL 18 DE AGOSTO SIGUIENTE, EN EL LIBRO 1 TOMO 2 PAR B., PARTIDA 1179.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 18 # 22N-23

2) KR 18 # 21 NORTE - 23 URB LAS OLAS

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 20-02-1968 Radicación:

Doc: ESCRITURA 4181 DEL 30-12-1967 NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 999 IDENTIFICACION MANZANA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**A: URBANIZACION LAS OLAS LIMITADA****X****ANOTACION: Nro 002** Fecha: 14-10-1969 Radicación:



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

Certificado generado con el Pin No: 2509174332121327932

Nro Matrícula: 300-32356

Pagina 2 TURNO: 2025-300-1-202766

Impreso el 17 de Septiembre de 2025 a las 02:27:55 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

Doc: ESCRITURA 3270 DEL 02-10-1969 NOTARIA 2 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 911 IDENTIFICACION LOTE0

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

A: URBANIZACION LAS OLAS LIMITADA

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 01-09-1970 Radicación:

Doc: ESCRITURA 1677 DEL 30-06-1970 SUPERINTENDENCIA BANCARIA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 907 PERMISO SUPERBANCARIA

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

A: URBANIZACION LAS OLAS LIMITADA

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 02-10-1970 Radicación:

Doc: ESCRITURA 3275 DEL 25-09-1970 NOTARIA 2 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 999 PROTOCOLIZACION ANOTACION 03

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

A: URBANIZACION LAS OLAS LIMITADA

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 25-11-1975 Radicación:

Doc: ESCRITURA 3937 DEL 19-11-1971 NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$684,327.8

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA JUNTO CON OTRO

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

DE: URBANIZACION LAS OLAS LIMITADA

X

A: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 05-05-1972 Radicación:

Doc: RESOLUCION 376 DEL 21-02-1972 SUPERINTENDENCIA BANCARIA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 907 PERMISO SUPERBANCARIA

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

A: URBANIZACION LAS OLAS LIMITADA

X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 10-11-1977 Radicación: 14000

Doc: ESCRITURA 2446 DEL 09-09-1977 NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$57,879

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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



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

Certificado generado con el Pin No: 2509174332121327932

Nro Matrícula: 300-32356

Pagina 3 TURNO: 2025-300-1-202766

Impreso el 17 de Septiembre de 2025 a las 02:27:55 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

DE: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

DE: URBANIZACION LAS OLAS LIMITADA

A: BARAJAS FUENTES ROSALBINA

X

A: BUENAHORA ORTIZ CARLOS

X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 14-11-1977 Radicación: 14000

Doc: ESCRITURA 2446 DEL 09-09-1977 NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$48,855.01

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA

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

DE: BARAJAS FUENTES ROSALBINA

X

DE: BUENAHORA ORTIZ CARLOS

X

A: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 15-11-1977 Radicación:

Doc: ESCRITURA 2446 DEL 09-09-1977 NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 370 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: BARAJAS FUENTES ROSALBINA

X

DE: BUENAHORA ORTIZ CARLOS

X

A: BARAJAS FUENTES ROSALBINA

A: BUENAHORA ORTIZ CARLOS

A: ORTIZ BARAJAS ANA LUCIA

A: ORTIZ BARAJAS CARLOS MIGUEL

A: ORTIZ BARAJAS JUSTINIANO

A: ORTIZ BARAJAS OTILIO

A: ORTIZ BARAJAS SILVIA

A: Y DE LOS QUE LLEGAREN A TENER

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 18-01-1985 Radicación: 2214

Doc: ESCRITURA 87 DEL 15-01-1985 NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA ESCRITURA N.2446 DE 09-09-77

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

DE: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

A: BARAJAS FUENTES ROSALBINA

A: BUENAHORA ORTIZ CARLOS



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2509174332121327932

Nro Matrícula: 300-32356

Pagina 4 TURNO: 2025-300-1-202766

Impreso el 17 de Septiembre de 2025 a las 02:27:55 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

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 19-12-1986 Radicación: 34837

Doc: ESCRITURA 4841 DEL 15-12-1986 NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 9

ESPECIFICACION: CANCELACION: 770 CANCELACION PATRIMONIO ESCRITURA N.2446 DE 09-09-77

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

DE: SIN PERSONAS

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 27-01-1989 Radicación: 2433

Doc: ESCRITURA 141 DEL 18-01-1989 NOTARIA 2 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$846,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: BARAJAS FUENTES ROSALBINA

DE: BUENAHORA ORTIZ CARLOS

A: BUENAHORA BARAJAS ANA LUZ

X

A: PATIO NEIR A PABLO ANTONIO

X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 31-08-1990 Radicación: 28789

Doc: ESCRITURA 1984 DEL 24-08-1990 NOTARIA 6 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$530,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA

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

DE: BUENAHORA BARAJAS ANA LUZ

X

DE: PATIO NEIRA PABLO ANTONIO

X

A: SOCHA GOMEZ LUCILA**ANOTACION: Nro 014** Fecha: 25-01-1995 Radicación: 1995-300-6-3332

Doc: ESCRITURA 217 DEL 23-01-1995 NOTARIA 6 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 13

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA ESCRITURA # 1984 DE 24-08-90.

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

DE: SOCHA GOMEZ LUCILA

A: BUENAHORA BARAJAS ANA LUZ**A: PATIO NEIRA PABLO ANTONIO****ANOTACION: Nro 015** Fecha: 24-06-1997 Radicación: 1997-300-6-33514

Doc: ESCRITURA 1727 DEL 20-06-1997 NOTARIA 6 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$5,000,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA



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

Certificado generado con el Pin No: 2509174332121327932

Nro Matrícula: 300-32356

Pagina 5 TURNO: 2025-300-1-202766

Impreso el 17 de Septiembre de 2025 a las 02:27:55 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

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

DE: BUENAHORA BARAJAS ANA LUZ CC# 37827768 X

DE: PATIÑO NEIRA PABLO ANTONIO CC# 13808255 X

A: PINZON PEDRO MARIA CC# 2082620

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 25-08-2000 Radicación: 2000-300-6-34785

Doc: ESCRITURA 3272 DEL 23-08-2000 NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$48,855.01

ESPECIFICACION: CANCELACION: 909 LIBERACION HIPOTECA ESCR. 3937 DE 19-11-71

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

DE: UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL,LIQUIDADORA DE ASUNTOS DEL I.C.T.

A: URBANIZACION LAS OLAS LIMITADA

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 08-09-2000 Radicación: 2000-300-6-36872

Doc: ESCRITURA 2496 DEL 28-08-2000 NOTARIA 2 DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$5,000,000

Se cancela anotación No: 15

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA ESCRITURA 1727 20-06-97

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

DE: PINZON PEDRO MARIA CC# 2082620

A: BUENAHORA BARAJAS ANA LUZ CC# 37827768

A: PATIÑO NEIRA PABLO ANTONIO CC# 13808255

ANOTACION: Nro 018 Fecha: 08-09-2000 Radicación: 2000-300-6-36873

Doc: ESCRITURA 2553 DEL 31-08-2000 NOTARIA 2 DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA (GRAVAMEN)

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

DE: BUENAHORA BARAJAS ANA LUZ CC# 37827768 X

DE: PATIÑO NEIRA PABLO ANTONIO CC# 13808255 X

A: BANCO CAJA SOCIAL

ANOTACION: Nro 019 Fecha: 07-09-2003 Radicación: 2003-300-6-38239

Doc: OFICIO 2366 DEL 31-07-2003 JUZGADO 8 CIVIL MPAL DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL RAD 2003-0628

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

DE: D. LEONOR

DE: DUARTE HURTADO ANGELA

A: BUENAHORA ANA LUZ

X



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

Certificado generado con el Pin No: 2509174332121327932

Nro Matrícula: 300-32356

Pagina 6 TURNO: 2025-300-1-202766

Impreso el 17 de Septiembre de 2025 a las 02:27:55 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

A: PATIÑO PABLO

X

ANOTACION: Nro 020 Fecha: 11-10-2004 Radicación: 2004-300-6-44462

Doc: OFICIO 0781 DEL 14-04-2004 JUZGADO 8 CIVIL MPAL DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 19

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0754 CANCELACION EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL OFICIO 2366 DE 31-07-2003. RADICADO 2003-0628

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

DE: D. LEONOR

DE: DUARTE HURTADO ANGELA

A: BUENAHORA ANA LUZ

A: PATIÑO PABLO A.

ANOTACION: Nro 021 Fecha: 28-12-2006 Radicación: 2006-300-6-59573

Doc: ESCRITURA 5766 DEL 26-12-2006 NOTARIA 2 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 18

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA ESCRITURA 2553 DE 31-08-2000

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

DE: BCSC S.A. ANTES BANCO CAJA SOCIAL S.A.

A: BUENAHORA BARAJAS ANA LUZ

CC# 37827768

A: PATIÑO NEIRA PABLO ANTONIO

CC# 13808255

ANOTACION: Nro 022 Fecha: 02-02-2007 Radicación: 2007-300-6-4818

Doc: ESCRITURA 451 DEL 01-02-2007 NOTARIA 5 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$19,300,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: BUENAHORA BARAJAS ANA LUZ

CC# 37827768

DE: PATIÑO NEIRA PABLO ANTONIO

CC# 13808255

A: ALMEIDA CHACON MARTINA

CC# 37721562 X

ANOTACION: Nro 023 Fecha: 02-02-2007 Radicación: 2007-300-6-4818

Doc: ESCRITURA 451 DEL 01-02-2007 NOTARIA 5 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$10,000,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA

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

DE: ALMEIDA CHACON MARTINA

CC# 37721562 X

A: CESPEDES FERREIRA ROSALBA

CC# 63293164



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

Certificado generado con el Pin No: 2509174332121327932

Nro Matrícula: 300-32356

Pagina 7 TURNO: 2025-300-1-202766

Impreso el 17 de Septiembre de 2025 a las 02:27:55 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

ANOTACION: Nro 024 Fecha: 30-11-2007 Radicación: 2007-300-6-55674

Doc: ESCRITURA 1831 DEL 20-11-2007 NOTARIA PRIMERA DE FLORIDABLANCA

VALOR ACTO: \$25,000,448

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: ALMEIDA CHACON MARTINA

CC# 37721562

A: CAMACHO SIERRA ATANAEL

CC# 91244842 X

ANOTACION: Nro 025 Fecha: 30-11-2007 Radicación: 2007-300-6-55674

Doc: ESCRITURA 1831 DEL 20-11-2007 NOTARIA PRIMERA DE FLORIDABLANCA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA CON AUTORIZACION LEY 258 DE 1996 MODIFICADA POR LA LEY 854 DE 2003.

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

DE: CAMACHO SIERRA ATANAEL

CC# 91244842 X

A: FONDO NACIONAL DE AHORRO

NIT# 8999992844

ANOTACION: Nro 026 Fecha: 13-02-2008 Radicación: 2008-300-6-6015

Doc: ESCRITURA 677 DEL 12-02-2008 NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$10,000,000

Se cancela anotación No: 23

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA ABIERTA, ESCRITURA 451 DE 01-02-2007

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

DE: CESPEDES FERREIRA ROSALBA

CC# 63293164

A: ALMEIDA CHACON MARTINA

CC# 37721562

ANOTACION: Nro 027 Fecha: 28-07-2025 Radicación: 2025-300-6-25305

Doc: CERTIFICADO 338 DEL 22-07-2025 NOTARIA ONCE DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 25

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA. ESCRITURA N° 1831 DE 20/11/2007 NOT. 1ª DE FLORIDABLANCA.

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

DE: FONDO NACIONAL DEL AHORRO S.A NIT: 899999284-4

A: CAMACHO SIERRA ATANAEL

CC# 91244842

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *27*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: 2010-300-3-505

Fecha: 14-11-2010



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

Certificado generado con el Pin No: 2509174332121327932

Nro Matrícula: 300-32356

Pagina 8 TURNO: 2025-300-1-202766

Impreso el 17 de Septiembre de 2025 a las 02:27:55 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

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-300-1-202766

FECHA: 17-09-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

ZAINE SUSANA AWAD LOPEZ
REGISTRADOR PRINCIPAL

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

Pago en
Los Rosales Const In



¡Escanea este QR con Nequi para verificar tu envío al instante!

Pago en
Los Rosales Const In

¿Cuánto?

\$ 300.000,00

Fecha

02 de octubre de 2025 a las 03:56 p. m.

Referencia

M14605525

Superintendencia financiera
de Colombia

VIGILADO