



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1098689152

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	CÉSAR AUGUSTO JAIMES HERNÁNDEZ	FECHA VISITA	29/10/2025
NIT / C.C CLIENTE	1098689152	FECHA INFORME	30/10/2025
DIRECCIÓN	URBANIZACION EL CARMEN PRIMERA ETAPA CALLE 45A PEATONAL 11A-34	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 2	EDAD (AÑOS)	42 años
BARRIO	EL CARMEN	REMODELADO	
CIUDAD	Floridablanca	OCUPANTE	Arrendatario
DEPARTAMENTO	Santander	TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	DONALDO ANDRES DURAN SANDOVAL		
IDENTIFICACIÓN	1098678809		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	RUEDA ORDUZ ZAIRA JEANETTE				
NUM. ESCRITURA	4599 Escritura De Propiedad	NOTARIA	5	FECHA	09/12/2022
CIUDAD	Bucaramanga	DEPTO	Santander		
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL	682760102000003450002000000000				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO APORTADA				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N/A				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	N°
300-112392	CASA UNIFAMILIAR

OBSERVACIONES GENERALES

Unifamiliar peatonal del barrio el Carmen de Floridablanca. El cual tiene sala, antejardín cubierto, 4 alcobas, sala comedor, cocina, baño y ropas. Unifamiliar sin garaje. Cuenta con los tres contadores individuales de gas, agua y luz.

ACABADOS

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

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	4
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 152,740,008

VALOR ASEGURABLE \$ COP 152,740,008

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA


FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

NOMBRES Y FIRMAS

  
DONALDO ANDRES DURAN SANDOVAL  
Perito Actuante  
C.C: 1098678809 RAA: AVAL-1098678809  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-10-29 19:50:00

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	RESIDENCIAL 2	Área Lote	72	Frente	6
Uso Compatible Según Norma	RESIDENCIAL	Forma	RECTANGULAR	Fondo	12
Uso Condicionado Según Norma	COMERCIAL LOCAL	Topografía	INCLINADA	Rel. Fte./Fdo.	0,5
Uso Prohibido Según Norma	INDUSTRIAL				
NORMAS DE USO DE SUELO					
Amenaza Riesgo Inundacion	NO	Decreto / Acuerdo	DECRETO 068 DEL 2016		
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO	Antejardín	1,7		
Suelos De Proteccion	NO	Uso principal	RESIDENCIAL 2		
Patrimonio	NO	Altura permitida pisos	2		
		Aislamiento posterior	3		
		Índice de ocupación	0,65-0,7		
		Índice de construcción:	1,1-2,0		
		No. De Unidades:	1		

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72	AREA DE TERRENO	M2	72
AREA CONSTRUIDA	M2	0	AREA CONSTRUIDA	M2	71.9
			AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	97.914.000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
CONSTRUCCION CON ANTEJARDIN	M2	75	AREA DE TERRENO	M2	72
CONSTRUCCION SIN ANTEJARDIN	M2	65	CONSTRUCCION	M2	50.4

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial		Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Debil		Andenes	SI Regular
			Sardineles	SI Regular
			Vías Pavimentadas	SI Regular
			Transporte Público	Bueno

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	100-200
Escolar	Bueno	100-200
Asistencial	Bueno	mas de 500
Estacionamientos	Bueno	mas de 500
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	0-100

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

Amoblamiento Urbano					
Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:			
NO	SI	NO			
Impacto Ambiental					
Aire:	Basura:	Ruido:	Cond.seguridad:	Aguas servidas:	
NO	NO	NO	NO	NO	

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada	Ajuste sismo resistente	SI
Tipo	VIS vivienda de interes Social	Cubierta	teja de fibrocemento
Avance(En construcción)	100	Fachada	pañete y pintura
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	3-6 metros
N° de Pisos	1	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos		Irregularidad Altura	No
Vida Útil	100	Tipología Vivienda	Casa Continua
Vida Remanente	58	Año de Construcción	1983
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	adobe	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.	
Fecha de Remodelación			
Daños previos	No disponibles		
Ubicación	URBANIZACION EL CARMEN PRIMERA ETAPA CALLE 45A PEATONAL # 11A-34		

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	LOTE DE TERRENO	72	M2	\$1,211,389.00	57.10%	\$87,220,008.00
Area Construida	UNIFAMILIAR	50.4	M2	\$1,300,000.00	42.90%	\$65,520,000.00
TOTALES					100%	\$152,740,008
Valor en letras			Ciento cincuenta y dos millones setecientos cuarenta mil ocho Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$152,740,008

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	12
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo se consideran perspectivas de valoración bajas
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.
Actualidad edificadora:	No se observa actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

**Jurídica:** **NOTA:** Limitaciones al dominio, se recomienda levantar: Especificación: afectación a vivienda familiar, anotación 14.  
**Garaje:** Unifamiliar sobre vía peatonal, el cual el inmueble no tiene garaje ni depósito. El sector y el barrio escasea de cupos y bahías de estacionamiento.  
**Entorno:** El unifamiliar hace parte de un barrio denominado el Carmen de estrato 2, de los cuales es un sector popular del municipio de Floridablanca.  
**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 4, Zona ropas: 1, Ventilación: Regular, Iluminación: Regular  
**Acabados:** Unifamiliar en su construcción y acabados, tiene un buen estado de conservación y mantenimiento de acuerdo a su tradición.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997**; **se utiliza el siguiente (s) método(s):**  
**MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	CASA EL CARMEN	\$580,000,000	0.90	\$522,000,000	6076352877	72	221	\$1,900,000	\$419,900,000
2	CASA EL CARMEN	\$299,000,000	0.90	\$269,100,000	3118446168	72	140	\$1,300,000	\$182,000,000
3	CASA EL CARMEN	\$230,000,000	0.90	\$207,000,000	3173319767	72	72	\$1,585,000	\$114,120,000
Del inmueble						72	50.4		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$102,100,000	\$1,418,056	1.0	0.80	0.80	\$1,134,444.44
2	\$87,100,000	\$1,209,722	1.0	1.0	1.00	\$1,209,722.22
3	\$92,880,000	\$1,290,000	1.0	1.0	1.00	\$1,290,000.00
					PROMEDIO	\$1,211,389
					DESV. STANDAR	\$77,791.17
					COEF. VARIACION	6.42%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$1,211,389.00	AREA	72	TOTAL	\$87,220,008.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,300,000.00	AREA	50.4	TOTAL	\$65,520,000.00
VALOR TOTAL	\$152,740,008.00					

**Observaciones:**  
Se realiza una muestra de mercado de inmuebles en oferta homogéneos en el barrio el Carmen de Floridablanca.

**Enlaces:**  
1.- <https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-en-el-carmen-v-floridablanca/192602333#>  
2.- [https://www.facebook.com/marketplace/item/698037609236143/?ref=search&referral\\_code=null&referral\\_story\\_type=post&tracking=browse\\_serp%3A64b4a2ee-a024-45a3-b70a-a5200451ef0](https://www.facebook.com/marketplace/item/698037609236143/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A64b4a2ee-a024-45a3-b70a-a5200451ef0)  
3.- [https://www.facebook.com/marketplace/item/768247836179799/?ref=search&referral\\_code=null&referral\\_story\\_type=post&tracking=browse\\_serp%3A56ff34ed-8f6e-4363-9286-00ec73c70781](https://www.facebook.com/marketplace/item/768247836179799/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A56ff34ed-8f6e-4363-9286-00ec73c70781)



UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

URBANIZACION EL CARMEN PRIMERA ETAPA CALLE 45A  
PEATONAL # 11A-34 | EL CARMEN | Floridablanca | Santander

COORDENADAS (DD)

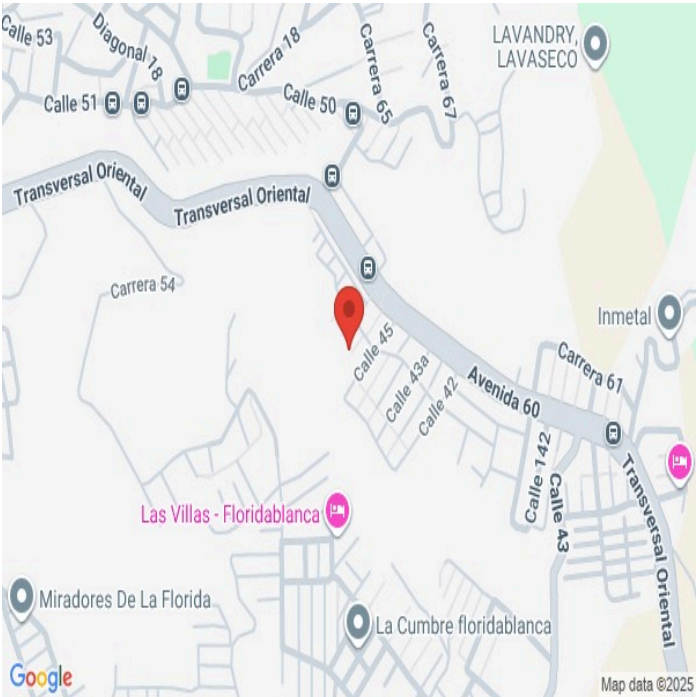
Latitud: 7.0846512

Longitud:-73.0887591

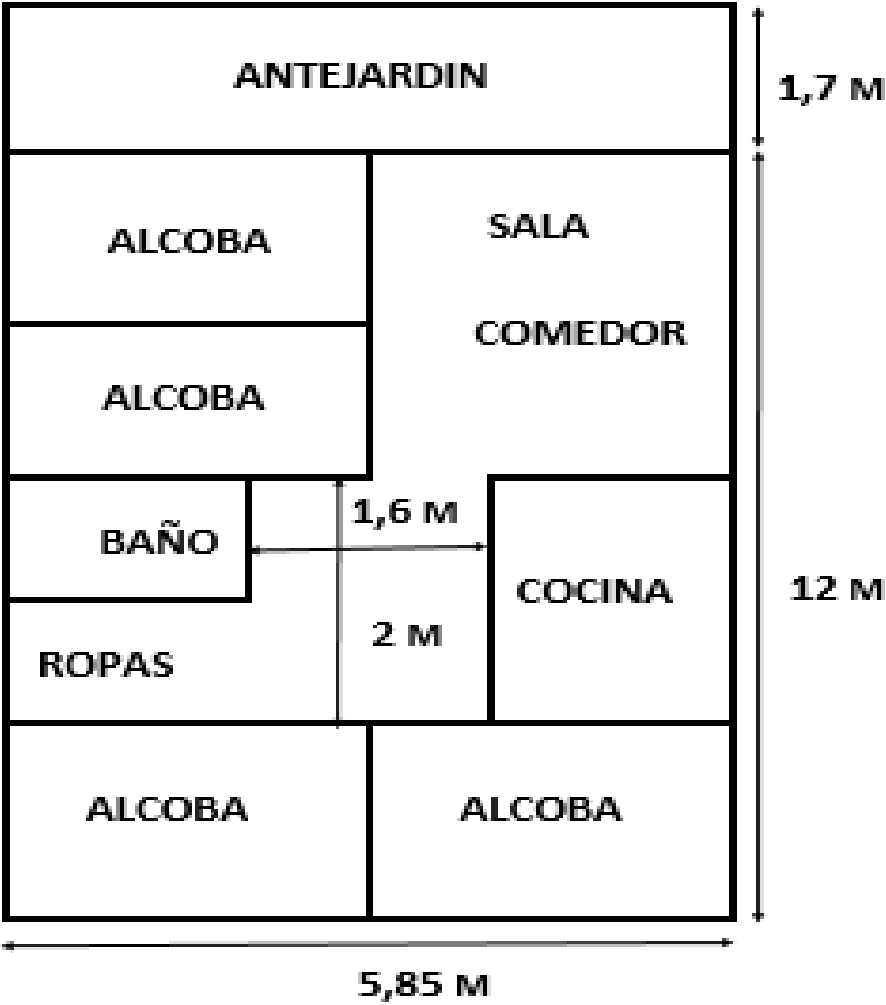
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 7° 5´ 4.7436´´

Longitud:73° 5´ 19.5318´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas





## FOTOS: General

Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala



Sala



Comedor





FOTOS: General

Cocina



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Habitación 1





## FOTOS: General

Habitación 1



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3



Habitación 4



Habitación 4



Baño Social 1





FOTOS: General

Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



Patio Interior



# CRUCE CARTOGRÁFICO

## Acuerdo o Decreto

floridablanca.gov.co/loader.php?Servicio=Tools2&Tipo=descargas&Funcion=visorpdf&file=https%3A%2F%2Fwww.floridablanca.gov.co%2Floader.php%3FIServicio=...

Inicio de Adobe Acr... junta-directiva-bole... Sax - BANCOLOMBIA Sax - Avalúos :AVAL SYSTEM: COLABORADOR E... Todos los marcadores

102 of 164 130%

<b>c. Equipamiento</b>			
Servicios Complementarios: Educación, Cullto, Zonas Verdes.			
<b>2. Áreas de Actividad: AAR -- T1 y T2, AAM -- T1, T3 y T4; AAE -- ZAS T1 y T2, AAE -- ZVU:</b>			
<b>a. Residenciales</b>			
Uso	Intensidad de Uso		
Residencial; vivienda de densidad baja.	min 55%	60%	máx 65%
Uso VIS.	min 55%	60%	min 65%
<b>b. Empleo</b>			
Uso	Intensidad de Uso		
Comercial y de servicios	min 5%	10%	máx 15%
Institucional y dotacional	min 25%	30%	máx 35%
<b>3. Edificabilidad</b>			
<b>a. Índices</b>			
Uso y/o Área de Actividad	Ocupación	Construcción	
Residencial Tipo 1 CAR 2.	0,45 - 0,85	1,10 - 3,30	
Residencial Tipo 2 CAR 1.	0,65 - 0,70	1,10 - 2,00	
Comercial y de servicios, CAR 1 - CAR 2.	0,60 - 0,74	1,10 - 2,30	
Institucional y dotacional, CAR 1 - CAR 2.	0,72 - 0,87	1,50 - 2,61	
<b>b. Cesión Tipo A o Pública (sobre Área Neta)</b>			
Uso	Equipamiento Comunal - Zonas Verdes y Espacio Público	Metropolitana	Total
Residencial	17%	3%	20%
Comercial y de servicios	14%	3%	17%
Institucional y dotacional	12%	3%	15%
<b>c. Cesión Tipo B o Privada (sobre Área Construida)</b>			
Uso	Equipamiento Comunal Privado	Espacio Comunal Privado	
Residencial	15 m cuadrados por cada 80 m cuadrados construidos.		
Comercial y de servicios			
Institucional y dotacional			
<b>4. Norma Externa.</b>			
Área de	Tratamiento	Alisamientos	Parqueaderos

102

## Plano Uso de suelo-actividad

geoportal-floridablanca-sig-floridab.hub.arcgis.com/apps/f50f3c44a2a746e7b87f9b60347b3dbd/explore

Inicio de Adobe Acr... junta-directiva-bole... Sax - BANCOLOMBIA Sax - Avalúos :AVAL SYSTEM: COLABORADOR E... Todos los marcadores

ALCALDÍA DE FLORIDABLANCA (SANTANDER) Iniciar sesión

Buscar dirección o lugar

Lista de capas

- AAE-CME
- AAE-ZVP
- AAE-ZVU
- AAM-T1
- AAM-T2
- AAM-T3
- AAM-T4
- AAR-T1
- AAR-T2
- DMI-ZRP
- DMI-ZRU
- DMI-ZSU
- EXP
- <all other values>

60m

7°05'03"N 73°05'15"W

esri



## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

**ABREVIACIONES:** **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR --- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Eta**

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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



## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

## FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1098689152



PIN de Validación: abce0a95

**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 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: abce0a95



#### 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: abce0a95



#### Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
12 Mar 2020

Régimen  
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRCAJA-1098689152 M.I.: 300-112392

#### Categoría 9 Obras de Arte, Ornamentaria, 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: abce0s95



#### 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-1098689152 M.I.: 300-112392

#### Categoría 13 Intangibles de Daño

##### 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  
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 T2 APT0 302

Teléfono: 3173319767

Correo Electrónico: donaldbandresduransandoval@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



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



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 se encuentra en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reportó la 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: 2510153405122982142

Nro Matrícula: 300-112392

Pagina 1 TURNO: 2025-300-1-222935

Impreso el 15 de Octubre de 2025 a las 08:42:27 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: FLORIDABLANCA VEREDA: FLORIDABLANCA

FECHA APERTURA: 10-08-1983 RADICACIÓN: 83-21622 CON: SIN INFORMACION DE: 01-01-1983

CODIGO CATASTRAL: 682760102000003450002000000000 COD CATASTRAL ANT: 010203450002000

NUPRE: BWA0004NYOB

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

LOTE NUMERO ONCE (11) DE LA MANZANA NUMERO TRECE (13), AREA: 72.00 METROS CUADRADOS, ALINDERADO ASI: NORTE: EN 6.00 METROS, CALLE 45A; PEATONAL, SUR: EN 6.00 METROS, PREDIO NUMERO 11A-33 DE LA CALLE 45 PEATONAL; ORIENTE: EN 12.00 METROS, PREDIO NUMERO 11A-28 DE LA CALLE 45A PEATONAL, OCCIDENTE: EN 12.00 METROS, PREDIO NUMERO 11A-40 DE LA CALLE 45A PEATONAL.- SEGUN ESCRITURA 1772 DE 25-04-84 MEJORAS: UNA CASA DE HABITACION.

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

CON BASE EN LA MATRICULA N. 300.0104,790; 300.0065.918; 300-0112.180; 300-0112.142 CONSTRUCTORA BLANCO LIMITADA, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA QUE HIZO A MENDOZA POVEDA CARLOS Y BLANCO GOMEZ HORACIO MEDIANTE ESCRITURA N. 748 DE 24 DE FEBRERO DE 1.983 DE LA NOTARIA 3. DE BUCARAMANGA. REGISTRADA EL 25 DE FEBRERO DE 1.983.- CONSTRUCTORA BLANCO LIMITADA CONSTITUYO SERVIDUMBRE PASIVA DE TRANSITO Y AGUAS, MEDIANTE ESCRITURA N. 748 DE 24 DE FEBRERO DE 1.983 DE LA NOTARIA 3. DE BUCARAMANGA. REGISTRADA EL 25 DE FEBRERO DE 1.983.- GRAVAMEN: MEDIANTE ESCRITURA N. 1.482 DE 11 DE ABRIL DE 1.983 DE LA NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA. REGISTRADA EL 12 DE ABRIL DE 1.983, CONSTRUCTORA BLANCO LIMITADA CONSTITUYO HIPOTECA HASTA POR LA SUMA DE CIENTO VEINTE MIL (120.000.000.00) MILLONES DE PESOS A FAVOR DEL BANCO CENTRAL HIPOTECARIO. MENDOZA POVEDA CARLOS Y BLANCO GOMEZ HORACIO, ADQUIRIERON EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA QUE HICIERON A MARTINEZ & CIA LIMITADA, MEDIANTE ESCRITURA NUMERO 1.012 DE 10 DE OCTUBRE DE 1.977 DE LA NOTARIA 5. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 8 DE NOVIEMBRE SIGUIENTE.- MARTINEZ & CIA LIMITADA, ADQUIRIO POR COMPRA QUE HIZO A RAMIREZ MILLAN LUIS FRANCISCO, MEDIANTE ESCRITURA NUMERO 2.812 DE 1. DE SEPTIEMBRE DE 1.972 DE LA NOTARIA 3. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 15 IBIDEM. RAMIREZ MILLAN LUIS FRANCISCO, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A JASBON MANTILLA ISAAC, JASBON MANTILLA ANTONIO, JASBON MANTILLA JOSE ABRAHAM, JASBON MANTILLA MIGUEL, JASBON DE DACCARET ANITA, JASBON DE PINILLA CARMEN CECILIA, JASBON DE JASBON JUSTA MARIA, JASBON MANTILLA JORGE Y JASBON DE THOUMEI MATILDE, MEDIANTE ESCRITURA N. 173 DE 21 DE ABRIL DE 1.958 DE LA NOTARIA 1. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 22 DE ABRIL DEL MISMO AÑO, EN EL LIBRO 1. TOMO 1. IMPAR, PARTIDA N. 292

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

1) URBANIZACION EL CARMEN PRIMERA ETAPA CALLE 45A PEATONAL # 11A-34

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

300 - 112183



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

**Certificado generado con el Pin No: 2510153405122982142**

**Nro Matrícula: 300-112392**

Pagina 2 TURNO: 2025-300-1-222935

Impreso el 15 de Octubre de 2025 a las 08:42:27 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 001** Fecha: 10-08-1983 Radicación: 21622

Doc: ESCRITURA 3351 DEL 04-08-1983 NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 911 LOTE0

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

**A: CONSTRUCTORA BLANCO LIMITADA**

X

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 02-05-1984 Radicación: 14425

Doc: ESCRITURA 1772 DEL 25-04-1984 NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$699,400

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: CONSTRUCTORA BLANCO LIMITADA

**A: GONZALEZ BECERRA ANGEL MIGUEL**

X

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 02-05-1984 Radicación: 14425

Doc: ESCRITURA 1772 DEL 25-04-1984 NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$449,400

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA

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

DE: GONZALEZ BECERRA ANGEL MIGUEL

X

**A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 22-10-1984 Radicación: 37389

Doc: ESCRITURA 4982 DEL 18-10-1984 NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA ESCRITURA 1482 DE 11-04-83, NOTARIA 3. DE BUCARAMANGA.

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

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

**A: CONSTRUCTORA BLANCO LIMITADA**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 06-10-1987 Radicación: 29748

Doc: ESCRITURA 4091 DEL 28-09-1987 NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA ESCRITURA # 1772 DE 25-04-84 NOTARIA 3. DE BUCARAMANGA

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

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

**A: GONZALEZ BECERRA ANGEL MIGUEL**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 16-05-1991 Radicación: 17342

Doc: ESCRITURA 2511 DEL 14-05-1991 NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$2,000,000





# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2510153405122982142**

**Nro Matrícula: 300-112392**

Pagina 3 TURNO: 2025-300-1-222935

Impreso el 15 de Octubre de 2025 a las 08:42:27 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: 101 COMPRAVENTA

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

DE: GONZALEZ BECERRA ANGEL MIGUEL

**A: ACERO DE MANTILLA REGINA**

**X**

**A: MANTILLA ACEROS JEREMIAS**

**X**

**A: MANTILLA ARIAS ABDULIO**

**X**

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 18-10-1996 Radicación: 1996-300-6-48034

Doc: RESOLUCION 001 DEL 26-01-1996 VALORIZACION MUNI DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 380 INENAJENABILIDAD POR VALORIZACION

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

DE: VALORIZACION MUNICIPAL

**A: MANTILLA ACEROS JEREMIAS**

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 21-08-2012 Radicación: 2012-300-6-34623

Doc: OFICIO 1597 DEL 17-08-2012 AREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA VALORIZACION RESOLUCION 001/96

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

**A: MANTILLA ARIAS ABDULIO**

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 21-08-2012 Radicación: 2012-300-6-34624

Doc: ESCRITURA 4741 DEL 01-08-2012 NOTARIA SEPTIMA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$12,000,000

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0301 ADJUDICACION SUCESION DERECHO DE CUOTA 50%

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

DE: ACERO O ACEROS DE MANTILLA REGINA

DE: MANTILLA ARIAS ABDULIO

**A: MANTILLA ACEROS HUMBERTO**

**CC# 5420286 X \$6.000.000**

**A: MANTILLA ACEROS RUBIEL**

**CC# 91295399 X \$6.000.000**

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 27-11-2012 Radicación: 2012-300-6-48026

Doc: ESCRITURA 5445 DEL 26-11-2012 NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$40,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: MANTILLA ACEROS HUMBERTO

CC# 5420286

DE: MANTILLA ACEROS JEREMIAS

CC# 13819791



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

**Certificado generado con el Pin No: 2510153405122982142**

**Nro Matrícula: 300-112392**

Pagina 4 TURNO: 2025-300-1-222935

Impreso el 15 de Octubre de 2025 a las 08:42:27 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: MANTILLA ACEROS RUBIEL

CC# 91295399

A: BURGOS DELGADO JOHN FREDDY

CC# 1095793279 X

**ANOTACION: Nro 011** Fecha: 27-11-2012 Radicación: 2012-300-6-48026

Doc: ESCRITURA 5445 DEL 26-11-2012 NOTARIA QUINTA 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: BURGOS DELGADO JOHN FREDDY

CC# 1095793279 X

A: BCSC S.A.

NIT# 8600073354

**ANOTACION: Nro 012** Fecha: 09-11-2022 Radicación: 2022-300-6-44224

Doc: ESCRITURA 9198 DEL 13-09-2022 NOTARIA SESENTA Y DOS DE BOGOTA, D.C.

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 11

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA, E.P. 5445 DEL 26/11/2012 NOT 5 DE B/GA

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

DE: BANCO CAJA SOCIAL S.A. NIT 860007335-4

A: BURGOS DELGADO JOHN FREDDY

CC# 1095793279

**ANOTACION: Nro 013** Fecha: 27-12-2022 Radicación: 2022-300-6-51078

Doc: ESCRITURA 4599 DEL 09-12-2022 NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$46,136,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (NOVIS)

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

DE: BURGOS DELGADO JOHN FREDDY

CC# 1095793279

A: RUEDA ORDUZ ZAIRA JEANETTE

CC# 37559653 X 100%

**ANOTACION: Nro 014** Fecha: 27-12-2022 Radicación: 2022-300-6-51078

Doc: ESCRITURA 4599 DEL 09-12-2022 NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: CASTRO MEJIA OSCAR JAVIER

CC# 91495581

A: RUEDA ORDUZ ZAIRA JEANETTE

CC# 37559653 X

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*14\***

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

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 2

Radicación: ICARE-2025

Fecha: 05-05-2025



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

**Certificado generado con el Pin No: 2510153405122982142**

**Nro Matrícula: 300-112392**

Pagina 5 TURNO: 2025-300-1-222935

Impreso el 15 de Octubre de 2025 a las 08:42:27 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/INCLUYE FICHA CATASTRAL Y/O NUPRE, CON EL SUMINISTRADO POR EL GC - FLORIDABLANCA, RES.1242 DEL 03/04/2025  
PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2025-300-1-222935**

**FECHA: 15-10-2025**

**EXPEDIDO EN: BOGOTA**

**ZAINE SUSANA AWAD LOPEZ**  
**REGISTRADOR PRINCIPAL**

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

# ¡Transferencia exitosa!

Comprobante No. TReYMi7cCIEC

23 oct. 2025 - 10:53 p.m.

Valor de la transferencia

**\$ 315.600**

Costo de la transferencia

**\$ 0,00**

## ¿A quién le llegó la plata?

Enviado a

LOS ROSALES CONST IN

Código de negocio

0087263820

## ¿De dónde salió?

Cuenta de Ahorros

Ahorros


**\*7765**



ARCHIVO: LRCAJA-1098689152  
avalsign.com



### TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1098689152
	Hash documento:	c1a14fa76c
	Fecha creación:	2025-10-30 22:01:30

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

<b>Perito actuante:</b>  <b>DONALDO ANDRES DURAN SANDOVAL</b> Documento: 1098678809 Firmado en AvalSign. Token: 738395	
<b>Puntos:</b> Email: donaldoandresduransandoval@gmail.com Celular: 3173319767 <b>Nivel de seguridad:</b> Validado por correo y MSM <b>IP registrada de:</b> Perito 181.55.20.119   2025-10-29 19:50:00	



Gestionado por avalsign.com

Documento firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012. Trazabilidad de los datos y firmantes para garantía de la autenticidad e integridad.

Política de tratamiento de datos: <https://avalsign.com/politica>

