


INFORME DE AVALUO LRCAJA-1098670478
RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	NOE FABIÁN FORERO FUENTES
NIT / C.C CLIENTE	1098670478
DIRECCIÓN	CARRERA 35 # 54-27 APTO O UNID PRV 402 EDIF. PIETRA SANTA PH B. CABECERA DEL LLANO
SECTOR	Urbano
BARRIO	Estrato 6
CIUDAD	CABECERA DEL LLANO
DEPARTAMENTO	Bucaramanga
PROPOSITO	Santander
TIPO AVALUO	Modelo 8-14
VALUADOR	valor comercial
IDENTIFICACIÓN	ANA MARIA ESCOBAR GAFARO 63537208

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	24/01/2023
FECHA INFORME	27/01/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	28 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	VARON CUELLAR LUIS ALFREDO				
NUM.	1696 EscrituraDe	NOTARIA	9	FECHA	14/08/2013
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Bucaramanga	DEPTO		Santander	
ESCRITURA					
CEDULA	68001010202840041904				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	SIN INFORMACION				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	EDIFICIO PIETRA SANTA P.H.				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	143.000	VRxM2	2.71
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	5.76%				

M. INMOB.	N°
APARTAMENTO 402	300-227315

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto de avalúo se trata del APARTAMENTO 402 localizado en la CARRERA 35 # 54-27, EDIFICIO PIETRA SANTA P.H., en el barrio CABECERA DEL LLANO, de la ciudad de Bucaramanga. El inmueble se encuentra distribuido en sala, comedor, cocina, zona de ropas, baño social, hall de habitaciones y dos alcobas. Cuenta con los servicios públicos de energía, gas y acueducto con sus respectivos contadores instalados. Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	2
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Integral	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	0
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes	1	Exclusivo	SI	Sencillo	SI
Cubierto	SI	Privado	NO	Doble	NO
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	NO
IntegralAla	NO				
Vivienda					

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 181,551,500.00
VALOR ASEGURABLE \$ COP 181,551,500.00
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


ANA MARIA ESCOBAR GAFARO
Perito Actuante
C.C: 63537208
RAA: AVAL-63537208

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

Nombre de la firma

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	13
Garajes	Si tiene No. 1
Tipo de Garaje	Común uso exclusivo

INMUEBLE SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL. Ley 675 de 2001.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	52.70	AREA	M2	
AREA PRIVADA	M2	52.70	AVALUO CATASTRAL 2022	PESOS	93.365.000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	52.70	AREA PRIVADA VALORADA	M2	52.70

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CARRERA 35 # 54-27 APTO O UNID PRV 402 EDIF. PIETRA SANTA PH B. CABECERA DEL LLANO | CABECERA DEL LLANO | Bucaramanga | Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 2053, fecha: 20/06/1995, Notaría: 5 y ciudad: Bucaramanga.

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	300-400
Escolar	Bueno	300-400
Asistencial	Bueno	0-100
Estacionamientos	Bueno	0-100
Áreas verdes	Bueno	100-200
Zonas recreativas	Bueno	400-500

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

Amoblamiento Urbano

Paradero: NO Zonas verdes: Si Arborización: SI

Impacto Ambiental

Aire: NO Basura: NO Ruido: NO Cond.seguridad: NO Aguas servidas: NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	pórticos
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	5
N° de Sótanos	1
Vida Útil	100
Vida Remanente	72
Estructura	Industrializado
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CARRERA 35 # 54-27 APTO O UNID PRV 402 EDIF. PIETRA SANTA PH B. CABECERA DEL LLANO

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	ladrillo a la vista
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Año de Construcción	1995

Comentarios de estructura

No se observa ningún daño estructural al momento de la visita técnica, inmueble en buen estado de conservación. Sin aparentes fallas estructurales.

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APTO 402	52.70	M2	\$3,445,000.00	100.00%	\$181,551,500.00
TOTALES					100%	\$181,551,500.00

Valor en letras

Ciento ochenta y un millones quinientos cincuenta y un mil quinientos Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL

\$181,551,500.00

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 medias

Comportamiento Oferta y Demanda:

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

Actualidad edificadora:

En el sector donde se localiza el inmueble objeto de avalúo se evidencia una actividad edificadora media, dirigida principalmente a la construcción de nuevos proyectos en altura y agrupaciones en conjuntos cerrados.

SALVEDADES

El inmueble objeto de avalúo cuenta con un garaje de uso exclusivo identificado con el numero (06), según Escritura pública No 1696 del 14/08/2013 Expedida en la Notaria 9 de la Ciudad de Bucaramanga D.C. Departamento de Santander. El Edificio está dotado de (13) parqueaderos privados, los cuales están ubicados en un sótano y una zona cubierta.

El inmueble está rodeado de proyectos de vivienda, centros educativos, corredores comerciales, parques, zonas verdes, zonas recreativas, vías principales, con permanente movilización de transporte urbano. Las vías de acceso, andenes y sardineles se encuentran en buen estado. La vía de acceso es vehicular.

Escritura: 2053, Fecha escritura: 20/06/1995, Notaría escritura: 5, Ciudad escritura: Bucaramanga, Administración: 143.000, Total unidades: 13, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Shut: No, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Garaje visitante: No, Terraza comunal: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

No se observa ningún daño estructural al momento de la visita técnica, inmueble en buen estado de conservación. Sin aparentes fallas estructurales.

Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Closet: 2, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

El Inmueble objeto de avalúo cuenta con acabados en buen estado de conservación.

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	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	MISMO BARRIO	1	\$280,000,000	0.98	\$274,400,000	1	\$0	0	\$0	\$3,610,526.32	310-5815092
2	MISMO EDIFICIO	2	\$200,000,000	0.98	\$196,000,000	1	\$0	0	\$0	\$3,719,165.09	318-5953753
3	MISMO SECTOR	3	\$330,000,000	0.98	\$323,400,000	1	\$0	0	\$0	\$3,404,210.53	310-5815092
4	MISMO BARRIO	5	\$360,000,000	0.98	\$352,800,000	1	\$0	0	\$0	\$3,360,000.00	601-7868754
Del inmueble		402				1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	30	78.00	76	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,610,526.32
2	30	53.00	52.70	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,719,165.09
3	35	101.00	95	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,404,210.53
4	30	105.00	105	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,360,000.00
	28 años									
									PROMEDIO	\$3,523,475.49
									DESV. STANDAR	\$170,118.23
									COEF. VARIACION	4.83%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,693,593.71	TOTAL	\$194,652,388.60
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,353,357.26	TOTAL	\$176,721,927.52
VALOR TOTAL	\$181,551,500.00			

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/cabecera/bucaramanga/4806436>

2.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/cabecera-del-llano/bucaramanga/7827415>

3.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/cabecera/bucaramanga/7175375>

4.-<https://casas.trovit.com.co/listing/apartamento-en-venta-en-bucaramanga-cabecera-del-llano-610b9eb3-a0e7-3d8a-912e-c82f2e19b367>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:
CARRERA 35 # 54-27 APTO O UNID PRV 402 EDIF. PIETRA
SANTA PH B. CABECERA DEL LLANO | CABECERA DEL
LLANO | Bucaramanga | Santander

COORDENADAS (DD)

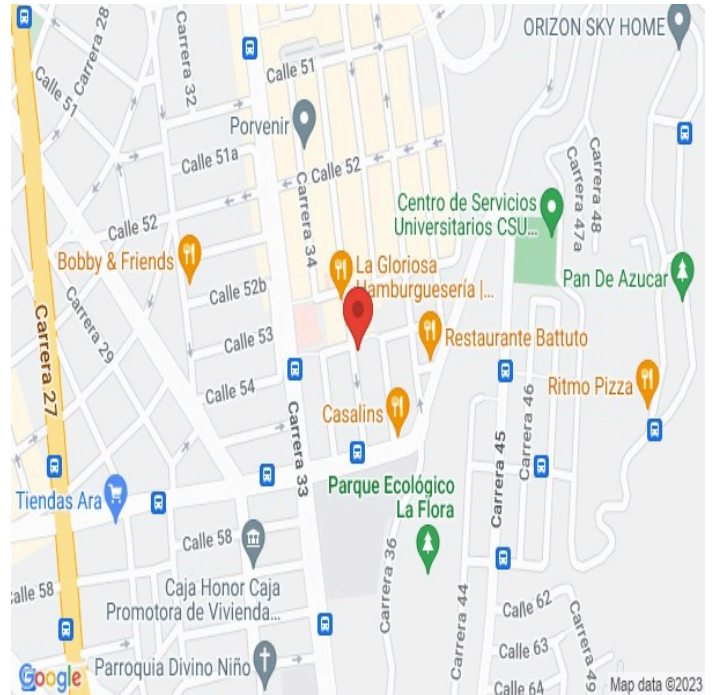
Latitud: 7.11114

Longitud: -73.10879

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 7° 6' 40.1034"

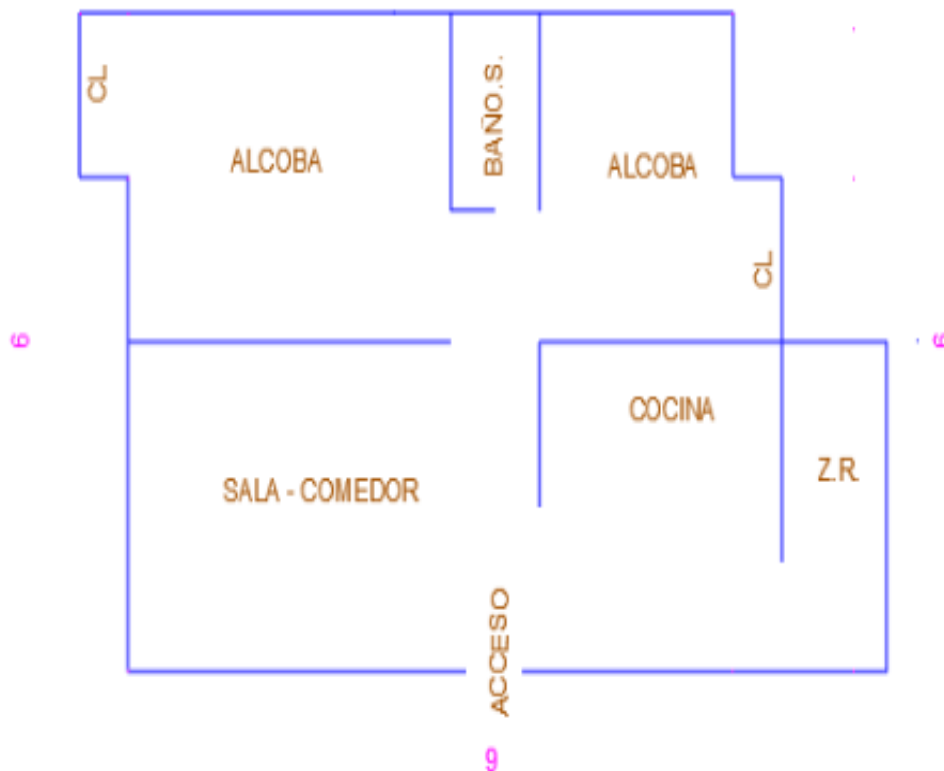
Longitud: 73° 6' 31.6434"



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

APARTAMENTO 402

9



.OTROS ANEXOS.

GARAJE COMUN EXCLUSIVO 6- ESCRITURA



República de Colombia

3

Pao. Rad. 19231



Aa 005814865

49

MURO QUE LO SEPARA DEL VACIO SOBRE EL AISLAMIENTO POSTERIOR; POR EL OCCIDENTE: DEL PUNTO 12 AL 13 EN LONGITUD DE 3.40 METROS CON MURO QUE LO SEPARA DE LA ZONA COMUNAL DE CIRCULACIÓN; DEL PUNTO 10 AL 11 EN LONGITUD DE 1.15 METROS CON MURO QUE LO SEPARA DEL VACIO SOBRE LA ZONA COMUNAL DE PARQUEO; DEL PUNTO 8 AL 9 EN LONGITUD DE 1.30 METROS CON MURO, COLUMNA Y VENTANA QUE LO SEPARAN DEL VACIO SOBRE LA ZONA DE PARQUEO; POR EL SUR: DEL PUNTO 7 AL 8 EN LONGITUD DE 8.70 METROS CON MURO Y DOS COLUMNAS QUE LO SEPARAN DEL PREDIO VECINO; DEL PUNTO 9 AL 10 EN LONGITUD DE 0.30 METROS CON MURO QUE LO SEPARA DEL VACIO SOBRE LA ZONA DE PARQUEO; DEL PUNTO 11 AL 12 EN LONGITUD DE 1.50 METROS CON MURO Y VENTANA ALTA QUE LA SEPARA DEL VACIO SOBRE LA ZONA DE PARQUEO; POR EL CENIT: EN ALTURA LIBRE DE 2.30 METROS CON PLACA ESTRUCTURAL DE ENTREPISO QUE LO SEPARA DEL APARTAMENTO 502; POR EL NADIR: CON PLACA DE ENTREPISO QUE LO SEPARA DEL APARTAMENTO 302.

LE CORRESPONDE LA PLAZA DE PARQUEO NUMERO 06.

ESTE INMUEBLE SE DISTINGUE CON EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 300-227315 EN LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BUCARAMANGA Y COMO PREDIO NUMERO 010202840041904.

UBICACIÓN GENERAL: EL EDIFICIO PIETRA SANTA – PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN LA CARRERA 35 ENTRE CALLES 54 Y 55 DEL BARRIO CABECERA DEL LLANO DE LA CIUDAD DE BUCARAMANGA Y DISTINGUIDO EN SU PUERTA DE ACCESO CON LOS NÚMEROS 54 – 27, COMO PUERTA DE ACCESO A LAS UNIDADES PRIVADAS, EL NUMERO 54-29 COMO ACCESO AL LOCAL 01 Y LOS NÚMEROS 54-23/25 COMO PUERTA DE ACCESO A LA ZONA DE PARQUEO, CONSTRUIDO SOBRE UN LOTE DE TERRENO CON UN ÁREA GENERAL DE 275.00 METROS CUÁDRADOS, ALINDERADO ASÍ: POR EL NORTE: EN EXTENSIÓN DE 25.00 METROS CON TERRENOS DE LA URBANIZADORA DAVID PUYANA (URBANAS); POR EL ORIENTE: EN EXTENSIÓN DE 11.00 METROS CON PROPIEDADES QUE SON O FUERON DE LA URBANIZADORA PUYANA (URBANAS); POR EL SUR: EN EXTENSIÓN DE 25.00 METROS CON PROPIEDADES QUE SON O FUERON DE JUAN CARLOS QUINTERO MARTÍNEZ; POR EL OCCIDENTE: EN EXTENSIÓN DE 11.00 METROS CON LA CARRERA 35. --

PARÁGRAFO I: NO OBSTANTE LA ANTERIOR CABIDA Y LINDEROS LA VENTA SE

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

COPIA SIMPLE

COPIA SIMPLE

REGISTRO FOTOGRÁFICO

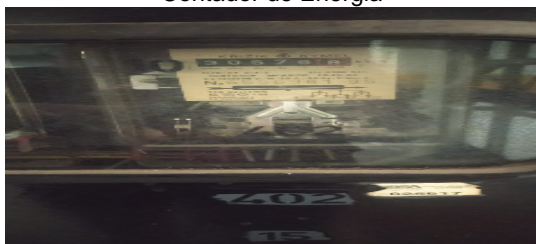
Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



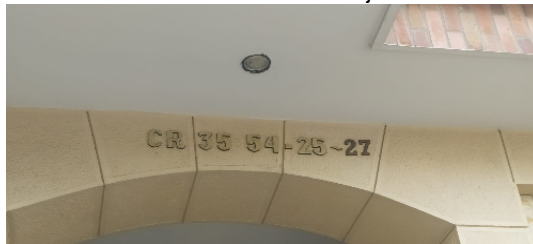
Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



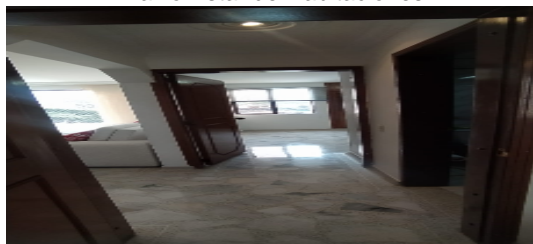
Cocina



Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



Habitación Principal



Habitación Principal



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Closet hab. Principal



Habitación 2



Habitación 2



Closet 2



Baño Social 1



Garaje



Garajes Comunes-CJ



Terrazas CJ



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



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.

----- **METODOLOGÍA UTILIZADA:**

1. Enfoque de comparación de mercado: **a-) 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. ----- **b-) Método de homogeneización por factores:** Se utiliza la homogeneización u homologación de los datos por medio de factores y/o criterios que deben ser establecidos, sustentados y revelados por el valuador en el informe valuatorio y en la memoria de cálculos, para hacer comparable el valor de los inmuebles de la muestra, al reconocer las características superiores o inferiores a las de inmueble tipo u objeto de valuación.

2. Enfoque de renta: **a-) Método de Capitalización de Rentas:** 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. Enfoque de costo: **a-) 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. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. ----- **b-) 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 valuador 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

Para la elaboración del presente avalúo, se ha tenido en cuenta la **Resolución 620, del 23/09/2008, del IGAC**; por la cual se establece la metodología para la realización de los avalúos ordenados por la **Ley 388 de 1.997**.---Conforme a lo determinado en el **Art. 14 del Dcto. 1420 de 1998**; 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 recibido del 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 comercial, valor de reposición, valor razonable, entre otros, 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-1098670478



PIN de Validación: ae730a81



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ANA MARIA ESCOBAR GAFARO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
20 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
20 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
20 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ae730a81



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
20 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
20 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
20 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
20 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ae730a81



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
20 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
20 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
20 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
20 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.



PIN de Validación: ae730a81



Fecha de inscripción
20 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
20 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CALLE 13 SUR # 16- 41 ESTE
Teléfono: 3102657201
Correo Electrónico: ameg.599@gmail.com

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

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

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

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

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN de Validación: ae730a81



PIN DE VALIDACIÓN

ae730a81

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 dos (02) días del mes de Enero del 2023 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: 230123959170822891

Nro Matrícula: 300-227315

Pagina 1 TURNO: 2023-300-1-11474

Impreso el 23 de Enero de 2023 a las 10:59:32 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 21-07-1995 RADICACIÓN: 1995-31765 CON: ESCRITURA DE: 20-06-1995

CODIGO CATASTRAL: 68001010202840041904 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 2053 de fecha 20-06-95 en NOTARIA 5 de BUCARAMANGA APTO. O UNIDAD 402 con area de 52.70 M2 con coeficiente de 5.75%
(SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

E & M.CONSTRUCCIONES LIMITADA, ADQUIRIO EL LOTE QUE OCUPA EL EDIFICIO, POR COMPRA A MANTIQUE HERRERA JOSE FERNANDO, MEDIANTE ESCRITURA 4696 DE 04-11-94, NOTARIA 5.DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 16-11-94.MANRIQUE HERRERA JOSE FERNANDO, ADQUIRIO POR COMPRA A RUEDA CARREIO LUIS ENRIQUE, RUEDA CARREIO GLORIA PATRICIA, RUEDA CARREIO SAMUEL ARNULFO, RUEDA SANDOVAL JUAN CARLOS, RUEDA PLATA MARIA CRISTINA, RUEDA PLATA LUIS JOSE, RUEDA PLATA ZORAIDA, RUEDA PLATA JULIO ENRIQUE, RUEDA PLATA MARIA INES, RUEDA PLATA GUILLERMO, RUEDA PLATA JOSE OLINTO, RUEDA PLATA LUIS ANTONIO, RUEDA PLATA RICARDO, Y RUEDA PLATA PEDRO NEL, MEDIANTE ESCRITURA 7294 DE 12-10-93, NOTARIA 3.DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 20-10-93.RUEDA PLATA LUIS JOSE, RUEDA PLATA ZORAIDA, RUEDA PLATA JULIO ENRIQUE, RUEDA PLATA MARIA INES, RUEDA PLATA GUILLERMO, RUEDA PLATA JOSE OLINTO, RUEDA PLATA LUIS ANTONIO, RUEDA PLATA RICARDO, RUEDA PLATA PEDRO NEL, RUEDA CARREIO LUIS ENRIQUE, RUEDA CARREIO GLORIA PATRICIA, RUEDA CARREIO SAMUEL ARNULFO, ADQUIRIERON POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN EL JUICIO DE SUCESION DE PLATA DE RUEDA ZORAIDA, MEDIANTE ESCRITURA 6347 DE 06-09-93, NOTARIA 3.DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 20-09-93.RUEDA PLATA RICARDO, ADQUIRO UNA CUOTA POR REMATE EFECTUADO CON RUEDA SANDOVAL JUAN CARLOS. MEDIANTE AUTO DE 07-02-92, DEL JUZGADO 4.DE FAMILIA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 24-02-92.VALORIZACION: MEDIANTE OFICIO 1708 DE 13-03-91, DE VALORIZACION MUNICIPAL DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 15-03-91.SE CANCELO LA VALORIZACION 029/90.RUEDA SANDOVAL JUAN CARLOS,Y PLATA DE RUEDA ZORAIDA, ADQUIRIERON LA TOTALIDAD DEL INMUEBLE, POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN EL JUICIO DE SUCESION DE RUEDA DIAZ LUIS JOSE, MEDIANTE SENTENCIA DE 25-10-89, DEL JUZGADO 3.CIVIL DEL CTO.DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 17-05-90.MEDIANTE ESCRITURA 2713 DE 20-06-88, NOTARIA 3.DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 28-06-88.PLATA V.DE RUEDA ZORAYDA RESOLVIO EL CONTRATO A FAVOR DE SANDOVAL DE RUEDA EVERLIDE.PLATA VDA.DE RUEDA ZORAYDA, ADQUIRIO LOS DERECHOS EN CUERPO CIERTO EN LA SUC. DE LUIS JOSE RUEDA DIAZ), POR COMPRA A SANDOVAL DE RUEDA EVERLIDE.MEDIANTE ESCRITURA 4274 DE 07-10-87, NOTARIA 3.DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 15-10-87.PLATA VDA.DE RUEDA ZORAIDA, ADQUIRIO LOS DERECHOS SUCESORALES EN CUERPO CIERTO EN LA SUC.DE RUEDA DIAZ LUIS JOSE. POR COMPRA A RUEDA PLATA MARIA CRISTINA, RUEDA PLATA LUIS JOSE, RUEDA PLATA ZORAIDA, RUEDA PLATA JULIO ENRIQUE, RUEDA PLATA MARIA INES, RUEDA PLATA GUILLERMO, RUEDA PLATA JOSE OLINTO, RUEDA PLATA LUIS ANTONIO, RUEDA PLATA RICARDO, RUEDA PLATA EFRAIN, RUEDA PLATA JOSE ANGEL, RUEDA PLATA LUIS ALFREDO, Y RUEDA PLATA PEDRO NEL, MEDIANTE ESCRITURA 2972 DE 24-07-87, NOTARIA 3.DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 14-08-87.VALORIZACION: MEDIANTE OFICIO 2024 DE 19-09-84, DE VALORIZACION MUNICIPAL DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 20-09-94, SE CANCELO LA VALORIZACION DE LA RES. 3958/83. RUEDA DIAZ LUIS JOSE, ADQUIRIO POR COMPRA A RAMIREZ ENCISO VICTOR O VICTOR IDILIO, MEDIANTE ESCRITURA 698 DE 11-04-77, NOTARIA 4.DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 26-04-77.RAMIREZ ENCISO VICTOR, ADQUIRIO POR COMPRA A BADILLO V.DE BENCHETRIT SOFIA O SOFFY, MEDIANTE ESCRITURA 1198 DE 15-05-74, NOTARIA 1.DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 27-05-74.

DIRECCION DEL INMUEBLE



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

Certificado generado con el Pin No: 230123959170822891

Nro Matrícula: 300-227315

Pagina 2 TURNO: 2023-300-1-11474

Impreso el 23 de Enero de 2023 a las 10:59:32 AM

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

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

Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 35 #54-27 APTO O U.PRIV.402 EDIF.PIETRA SANTA P.H.B.CABECERA DEL LLANO

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

300 - 46464

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 19-07-1995 Radicación: 1995-300-6-31765

Doc: ESCRITURA 2053 DEL 20-06-1995 NOTARIA 5 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 360 REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: E Y M.CONSTRUCCIONES LTDA

NIT# 800152416 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 19-07-1995 Radicación: 1995-300-6-31767

Doc: ESCRITURA 2469 DEL 19-07-1995 NOTARIA 5 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 915 OTROS ACLARACION ESCRITURA 2053 DE 20-06-95.

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

A: E Y M.CONSTRUCCIONES LTDA

NIT# 800152416 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 15-01-1996 Radicación: 1996-300-6-1994

Doc: ESCRITURA 4532 DEL 07-12-1995 NOTARIA 5 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$31,000,000

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: E Y M.CONSTRUCCIONES LTDA

NIT# 800152416

A: MANRIQUE HERRERA BERTHA

CC# 37819544 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 15-01-1996 Radicación: 1996-300-6-1994

Doc: ESCRITURA 4532 DEL 07-12-1995 NOTARIA 5 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$18,600,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA ABIERTA 2373.7085 UPAC

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

DE: MANRIQUE HERRERA BERTHA

CC# 37819544 X

A: CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA LAS VILLAS HOY A.V. VILLAS

NIT# 860035827

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 30-05-1997 Radicación: 1997-300-6-28783

Doc: OFICIO 6323 DEL 30-05-1997 VALORIZACION DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CANCELACION: 780 CANCELACION VALORIZACION RES.001/96



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

Certificado generado con el Pin No: 230123959170822891

Nro Matrícula: 300-227315

Pagina 3 TURNO: 2023-300-1-11474

Impreso el 23 de Enero de 2023 a las 10:59:32 AM

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

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

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

A: MANRIQUE HERRERA BERTHA

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 30-05-1997 Radicación: 1997-300-6-28784

Doc: ESCRITURA 2068 DEL 23-05-1997 NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$21,616,000

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA ESCRITURA 4532 DE 07-12-95

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

DE: CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA LAS VILLAS HOY A.V. VILLAS

NIT# 860035827

A: MANRIQUE HERRERA BERTHA

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 30-05-1997 Radicación: 1997-300-6-28786

Doc: ESCRITURA 2646 DEL 13-05-1997 NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$21,616,000

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: MANRIQUE HERRERA BERTHA

CC# 37819544

A: SANCHEZ GAONA CARMEN BELCI

CC# 28477842 X

A: SERRANO RANGEL JUAN JOSE

CC# 13841627 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 06-05-2003 Radicación: 2003-300-6-18868

Doc: ESCRITURA 1923 DEL 30-04-2003 NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$12,500,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA 50%

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

DE: SANCHEZ GAONA CARMEN BELCI

CC# 28477842

A: SERRANO RANGEL JUAN JOSE

CC# 13841627 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 31-05-2011 Radicación: 2011-300-6-24850

Doc: OFICIO 1955 DEL 12-04-2011 JUZGADO QUINCE CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL RAD. 2011-00235-00

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

DE: EDIFICIO PIETRASANTA

A: SERRANO RANGEL JUAN JOSE

X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 02-12-2011 Radicación: 2011-300-6-54294

Doc: OFICIO 5284 DEL 13-10-2011 JUZGADO QUINCE CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 9

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO OFICIO 1955 DE 12/04/2011

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: 230123959170822891

Nro Matrícula: 300-227315

Página 4 TURNO: 2023-300-1-11474

Impreso el 23 de Enero de 2023 a las 10:59:32 AM

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

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

DE: EDIFICIO PIETRASANTA

A: SERRANO RANGEL JUAN JOSE

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 17-01-2012 Radicación: 2012-300-6-1503

Doc: ESCRITURA 68 DEL 13-01-2012 NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$60,000,000

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: SERRANO RANGEL JUAN JOSE

CC# 13841627

A: PLATA PLATA CARMEN CECILIA

CC# 63273077 X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 21-08-2013 Radicación: 2013-300-6-33186

Doc: ESCRITURA 1696 DEL 14-08-2013 NOTARIA NOVENA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$70,000,000

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: PLATA PLATA CARMEN CECILIA

CC# 63273077

A: VARON CUELLAR LUIS ALFREDO

CC# 3229065 X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 03-05-2016 Radicación: 2016-300-6-17632

Doc: RESOLUCION 0674 DEL 10-10-2013 VALORIZACION MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0212 VALORIZACION PLAN VIAL BUCARAMANGA COMPETITIVA PARA EL MEJORAMIENTO DE LA MOVILIDAD.- ESTA

ANOTACIÓN SE INSCRIBIÓ EN LAS MATRICULAS LISTADAS EN EL OFICIO 480 DE 17-11-2015.

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

DE: MUNICIPIO DE BUCARAMANGA

NIT# 8902012220

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 03-02-2021 Radicación: 2021-300-6-4415

Doc: OFICIO . DEL 21-12-2020 DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE VALORIZACION DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 13

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA RESOLUCION 0674 10/10/2013 VALORIZACION --PLAN

VIAL BUCARAMANGA COMPETITIVA PARA EL MEJORAMIENTO DE LA MOVILIDAD

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

DE: MUNICIPIO DE BUCARAMANGA

NIT# 8902012220

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *14*

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: 230123959170822891

Nro Matrícula: 300-227315

Pagina 5 TURNO: 2023-300-1-11474

Impreso el 23 de Enero de 2023 a las 10:59:32 AM

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

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

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: 2023-300-1-11474

FECHA: 23-01-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: EDGAR GUILLERMO RODRIGUEZ BORRAY

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