


INFORME DE AVALUO LRCAJA-1100952656
RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	ISRAEL ANTONIO NORIEGA PEDRAZA
NIT / C.C CLIENTE	1100952656
DIRECCIÓN	Calle 9 # 24 - 55 Apto 704
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	Cumuneros
CIUDAD	Bucaramanga
DEPARTAMENTO	Santander
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	EDINSON RICARDO ESCOBAR GAFARO
IDENTIFICACIÓN	1102365271

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	31/08/2022
FECHA INFORME	
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	10 años
REMODELADO	
OCUPANTE	-1
TIPO DE INMUEBLE	Apartaestudio
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	Jaime Andrés Pinzón Martínez				
NUM.	1002 EscrituraDe	NOTARIA	Novena	FECHA	29/05/2019
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Bucaramanga	DEPTO	Santander		
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL	No Registra				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN					
NOMBRE DEL CONJUNTO	Residencial Estudiantiles Loft 9				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	167000	VRxM2	9928.66
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	1,2929				

M. INMOB.	Nº
Apartamento 704	300-355539

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto de avalúo es el apartamento 704, ubicado en la Calle 9 # 24 - 55 Residencial Estudiantiles Loft 9, Barrio Comuneros, del municipio de Bucaramanga, departamento de Santander.

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.
Carpinteria	Normal	Bueno.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	0
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Semilnt	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	0	BServ	1	Jardín	Si
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	0

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 64,757,000.00
VALOR ASEGURABLE \$ COP 0.00
CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

NOMBRES Y FIRMAS


EDINSON RICARDO ESCOBAR
GAFARO
Perito Actuante
C.C: 1102365271
RAA: AVAL-1102365271

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	Apartaestudio
Total unidades de vivienda	64
Garajes	No tiene No. 0
Tipo de Garaje	

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	18.20	AREA	M2	No Registra
AREA PRIVADA	M2	16.82	AVALUO CATASTRAL 2022	PESOS	\$ 25.455.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	16.82	AREA PRIVADA VALORADA	M2	16.82

OBSERVACIONES DE ÁREAS

Calle 9 # 24 - 55 Apto 704 | Cumuneros | Bucaramanga | Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 2295

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	300-400
Estacionamientos	Bueno	300-400
Áreas verdes	Bueno	300-400
Zonas recreativas	Bueno	300-400

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

Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	SI	SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	pórticos
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	8
N° de Sótanos	0
Vida Útil	100
Vida Remanente	90
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Calle 9 # 24 - 55 Apto 704

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	otro
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2012

Comentarios de estructura

Inmueble en buen estado de conservación. Sin aparentes fallas estructurales, sé de anotación que el presente informe no constituye un dictamen estructural.

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apto 704	16.82	M2	\$3,850,000.00	100.00%	\$64,757,000.00
TOTALES					100%	\$64,757,000.00

Valor en letras

Sesenta y cuatro millones setecientos cincuenta y siete mil Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL

\$64,757,000.00

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:

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

El inmueble objeto de avalúo es el apartamento 704, ubicado en la Calle 9 # 24 – 55 Residencial Estudiantiles Loft 9, Barrio Comuneros, del municipio de Bucaramanga departamento de Santander.

Áreas tomadas de Escritura pública N° 1002 con fecha de 29/05/2019 de la notaria novena de Bucaramanga, certificado de libertad y tradición N° 300-355539 con fecha de 24/08/2022.

El inmueble no cuenta con garaje.

El inmueble está rodeado de proyectos de vivienda, corredores comerciales, centros educativos, parques, zonas verdes, zonas recreativas, vías principales y cerca al centro del municipio, con permanente movilización de transporte urbano. Las vías de acceso, andenes y sardineles se encuentran en muy buen estado.

Escritura: 2295, Fecha escritura: 19/04/2012, Notaría escritura: Septima, Ciudad escritura: Bucaramanga, Administración: 167000, Total unidades: 64, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 8, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: No, Zonas verdes: No, Shut: No, Citófono: Si, Aire acondicionado: No, Teatrino: No, Sauna: No, Club: No, Bomba eyectora: No, Gimnasio: Si, Biciclétero: No, Garaje visitante: No, Golfito: No, Calefacción: No, Planta eléctrica: Si, Jardín infantil: No, Terraza comunal: No, Piscina: No, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

Apartaestudio. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 0, Closet: 1, Baño privado: 0, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 0, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: Si, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados en buen estado de conservación. Se evidencia una correcta distribución de sus dependencias.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

Para la elaboración del presente avalúo, se ha tenido en cuenta la Resolución 620 de 2008 del IGAC, el Decreto 1420 de 1998.

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. Se complementa con método de homogeneización de factores. Las ofertas que se toman para realizar el presente avalúo son del mismo sector y aledaños, comparables al inmueble objeto de avalúo.

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Barrio Comuneros	7	\$135,000,000	0.97	\$130,950,000	0	\$0	0	\$0	\$4,224,193.55	316-6222255
2	Barrio Alarcon	3	\$130,000,000	0.97	\$126,100,000	0	\$0	0	\$0	\$3,602,857.14	786 - 8754
3	Barrio Girardot	6	\$120,000,000	0.97	\$116,400,000	0	\$0	0	\$0	\$3,754,838.71	786 - 8754
4	Barrio San Francisco	8	\$159,000,000	0.97	\$154,230,000	0	\$0	0	\$0	\$3,855,750.00	786 - 8754
Del inmueble		704				0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	4	31	31	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,224,193.55
2	3	35	35	1.0	1.0	1.04	1.0	1.0	1.04	\$3,746,971.43
3	6	31	31	1.0	1.0	1.01	1.0	1.0	1.01	\$3,792,387.10
4	8	40	40	1.0	1.0	0.99	1.0	1.0	0.99	\$3,817,192.50
	10 años									
									PROMEDIO	\$3,895,186.15
									DESV. STANDAR	\$221,257.11
									COEF. VARIACION	5.68%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$4,116,443.26	TOTAL	\$69,238,575.55
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,673,929.03	TOTAL	\$61,795,486.36
VALOR TOTAL	\$65,517,031.04			

Observaciones:			
Enlaces:			
1.- https://casas.mitula.com.co/adform/0000005440009657971791618?search_terms=apartaestudios+buaramango&page=1&pos=9&l_sec=1&l_or=2&l_ovid=a799e519-4bd0-4fcb-890b-5c1c890293e0	2.- https://casas.mitula.com.co/adform/0000004650014646248213361?search_terms=apartaestudios+buaramango&page=1&pos=16&l_sec=1&l_or=2&l_ovid=a799e519-4bd0-4fcb-890b-5c1c890293e0	3.- https://casas.mitula.com.co/adform/0000001470011660736605623?search_terms=apartaestudios+buaramango&page=1&pos=19&l_sec=1&l_or=2&l_ovid=a799e519-4bd0-4fcb-890b-5c1c890293e0	4.- https://casas.mitula.com.co/adform/0000003300010656675662453?search_terms=apartaestudios+buaramango&page=1&pos=20&l_sec=1&l_or=2&l_ovid=a799e519-4bd0-4fcb-890b-5c1c890293e0

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

Calle 9 # 24 - 55 Apto 704 | Cumuneros | Bucaramanga |
Santander

COORDENADAS (DD)

Latitud: 7.138279553990544

Longitud: -73.12323084042892

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 7° 8' 17.8074''

Longitud: 73° 7' 23.6316''

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

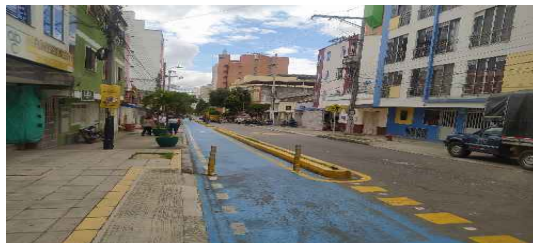


REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura del Inmueble



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Nomenclatura del Conjunto



Cocina



Zona de Ropas



Habitación Principal



Closet hab. Principal



Baño Social 1



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-1100952656



PIN de Validación: b00f0ab7



<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) EDINSON RICARDO ESCOBAR GÁFARO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1102365271, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 06 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1102365271.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) EDINSON RICARDO ESCOBAR GÁFARO 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
06 Abr 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
28 Ene 2021

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
26 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
26 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b00f0ab7



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
26 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
26 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
26 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
26 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b00f0ab7



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
26 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
26 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 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
26 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: b00f0ab7



Fecha de inscripción
26 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
26 Feb 2020

Regimen
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 vigente hasta el 31 de Octubre de 2021, 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: PIEDECUESTA, SANTANDER

Dirección: MANZANA T CASA 375 BARRIO PASEO CATALUÑA

Teléfono: 3046109294

Correo Electrónico: eresga85@yahoo.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) EDINSON RICARDO ESCOBAR GÁFARO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1102365271.

El(la) señor(a) EDINSON RICARDO ESCOBAR GÁFARO 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.



PIN de Validación: b00f0ab7



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

b00f0ab7

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 Agosto del 2022 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: 220824553963964856

Nro Matrícula: 300-355539

Página 1 TURNO: 2022-300-1-173547

Impreso el 24 de Agosto de 2022 a las 12:50:26 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 última página

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

FECHA APERTURA: 30-04-2012 RADICACIÓN: 2012-300-6-17342 CON: ESCRITURA DE: 19-04-2012

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

RESIDENCIA ESTUDIANTEL 704 con area de TOTAL 18.20 M2, PRIVADA 16.82 M2. coeficiente de propiedad 1.2929% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 2295, 2012/04/19, NOTARIA SEPTIMA BUCARAMANGA. Artículo 11 Decreto 1711 de 1984

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

A.G.P. S.A.S. ADQUIRIERON EL PREDIO QUE OCUPA LAS RESIDENCIAS ESTUDIANTILES LOFT 9, P.H. (LEY 675 DE 2001), ASI: MEDIANTE ESCRITURA 2295 DE 19-04-2012 DE LA NOTARIA 7 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 27-04-2012, SE EFECTUO EL CAMBIO DE RAZON SOCIAL A, AG.P. S.A.S. — SEGÚN LA ESCRITURA 995 DE 03-03-2011 DE LA NOTARIA 7 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 08-03-2011, ARENAS GELVESZ CONSTRUCCIONES LIMITADA SIGLA A.S. CONSTRUCCIONES LTDA, EFECTUO ENGLOBE. — *ESTE PREDIO SE FORMO POR ENGLOBE DE DOS LOTES QUE ARENAS GELVESZ CONSTRUCCIONES LIMITADA SIGLA A.G. CONSTRUCCIONES LTDA, , ADQUIRIO ASI: PRIMER LOTE, IDENTIFICADO CON MATRICULA INMOBILIARIA NO. 300-46025: POR COMPRA A PEREZ PEREZ HELER MIGUEL, PEREZ PEREZ HAMLET, PEREZ PEREZ EDWIN, PEREZ PEREZ ANDERSON, MEDIANTE ESCRITURA 622 DE 15-02-2011 DE LA NOTARIA 7 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 16-02-2011.....* PEREZ PEREZ HELER MIGUEL, PEREZ PEREZ HAMLET, PEREZ PEREZ EDWIN, PEREZ PEREZ ANDERSON, ADQUIRIERON POR ADJUDICACION EN SUCESION DE PEREZ ALDANA ALICIA MEDIANTE ESCRITURA 6616 DE 24-11-2010 DE LA NOTARIA 7 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 03-12-2010...* PEREZ ALDANA ALICIA, ADQUIRIO POR COMPRA QUINTERO PARRA LUIS ALFONSO, MEDIANTE ESCRITURA 7247 DE 11-10-1993 DE LA NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA 14-10-1993...* GRAVAMEN: MEDIANTE ESCRITURA 7247 DE 11-10-1993 DE LA NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 14-10-1993, PEREZ ALDANA ALICIA CONSTITUYO HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA A FAVOR DE LA CORPORACION COLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA DAVIVIENDA Y CANCELADA MEDIANTE ESCRITURA 5776 DE 19-12-2002 DE LA NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 20-12-2002 DE CORPORACION COLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA DAVIVIENDA HOY BANCO DAVIVIENDA S.A. A PEREZ ALDANA ALICIA....*MEDIDA CAUTELAR: MEDIANTE OFICIO 3290-10050 DE 05-10-1998 DEL JUZGADO 5 CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA, REGISTRADO EL 17-11-1998, DECRETO EMBARGO CON ACCION PERSONAL DE OTALVARO MARIA CLEOFE A PEREZ ALDANA ALICIA Y CANCELADO MEDIANTE OFICIO 1949 DE 22-05-2000 DEL JUZGADO 5 CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA, REGISTRADO EL 08-06-2000 DE OTALVARO MARIA CLEOFE A PEREZ ALDANA ALICIA....* QUINTERO PARRA LUIS ALFONSO, ADQUIRIO POR COMPRA A ARIZA CHACON PEDRO ELIAS, MEDIANTE ESCRITURA 1436 DE 25-05-1993 DE LA NOTARIA 2 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 31-05-1993....* ARIZA CHACON PEDRO ELIAS, ADQUIRIO POR COMPRA A RODELO GUTIERREZ CALIXTO ANTONIO, MEDIANTE ESCRITURA 3486 DE 13-09-1991, NOTARIA 7 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 02-10-1991....* SEGUNDO LOTE: IDENTIFICADO CON MATRICULA INMOBILIARIA NO. 300-6327: POR COMPRA A ESPINOSA MOGOLLON JORGE ELIECER, MEDIANTE ESCRITURA 3806 DE 24-09-2009 DE LA NOTARIA 2 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 28-09-2009...*ESPINOSA MOGOLLON JORGE ELIECER, ADQUIRIO POR COMPRA A RAMIERZ BERNAL BERNARDO, MEDIANTE ESCRITURA 3387 DE 08-10-1997 DE LA NOTARIA 4 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 21-10-1997....* GRAVAMEN: MEDIANTE ESCRITURA 3789 DE 31-10-1997 DE LA NOTARIA 2 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 06-11-1997, ESPINOSA MOGOLLON JORGE ELIECER, CONSTITUYO HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA A BANCO POPULAR Y CANCELADA MEDIANTE ESCRITURA 2506 DE 04-09-2003 DE LA NOTARIA 2 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 05-09-2003....*GRAVAMEN: MEDIANTE ESCRITURA 2948 DE 14-10-2003 DE LA NOTARIA 2 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 20-10-2003, ESPINOSA MOGOLLON JORGE ELIECER, CONSTITUYO HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA DE ESPINOSA MOGOLLON JORGE ELIECER, ESPINOSA BANCOLOMBIA S.A. Y CANCELADA MEDIANTE ESCRITURA 3830 DE 24-09-2009 DE LA NOTARIA 2 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 29-09-2009 DE BANCOLOMBIA S.A. A ESPINOSA MOGOLLON JORGE ELIECER...*RAMIERZ BERNAL BERNAL, ADQUIRIO POR COMPRA A REYES VILLAMIZAR EDMUNDO, MEDIANTE ESCRITURA 373 DE 04-03-1993 DE LA NOTARIA 2 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 05-03-1993..* REYES VILLAMIZAR



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

Certificado generado con el Pin No: 220824553963964856

Nro Matrícula: 300-355539

Pagina 2 TURNO: 2022-300-1-173547

Impreso el 24 de Agosto de 2022 a las 12:50:26 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

EDMUNDO, AQUIRIO POR COMPRA A NIEVES DE BARBOSA LUCRECIA, MEDIANTE ESCRITURA 1736 DE 03-07-1978 DE LA NOTARIA 5 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 17-07-1978...* GRAVAMEN: MEDIANTE ESCRITURA 1736 DE 03-07-1978 DE LA NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 17-07-1978, REYES VILLAMIZAR EDMUNDO, CONSTITUYO HIPOTECA A FAVOR DE LA CAJA DE CREDITO AGRARIO INDUSTRIAL Y MINERO Y CANCELADA MEDIANTE ESCRITURA 374 DE 04-03-1993 DE LA NOTARIA 2 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 05-03-1993, DE CAJA DECREDITO AGRARIO INDUSTRIAL Y MINERO A REYES VILLAMIZAR EDMUNDO...*

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

1) CALLE 9 # 24-55 RESIDENCIAS ESTUDIANTILES LOFT 9 P.H. BARRIO COMUNEROS RESIDENCIA ESTUDIANTIL 704

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

300 - 345078

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 27-04-2012 Radicación: 2012-300-6-17342

Doc: ESCRITURA 2295 DEL 19-04-2012 NOTARIA SEPTIMA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL LEY 675 DE 2001.

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

A: A.G.P. S.A.S.

X NIT 804005314-7

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 03-07-2012 Radicación: 2012-300-6-27166

Doc: ESCRITURA 3657 DEL 08-06-2012 NOTARIA SEPTIMA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$30,000,000

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: A.G.P S.A.S.,

NIT 804005314-7

A: VILLAMIZAR BERMUDEZ ANA YOLANDA

CC# 63317975 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 20-01-2017 Radicación: 2017-300-6-2054

Doc: ESCRITURA 2357 DEL 30-12-2016 NOTARIA SEXTA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$30,000,000

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: VILLAMIZAR BERMUDEZ ANA YOLANDA

CC# 63317975

A: MARTINEZ DE CARREÑO MARIA OLGA CC 28130117

X 100%

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 06-04-2017 Radicación: 2017-300-6-14818

Doc: ESCRITURA 833 DEL 22-02-2017 NOTARIA SEPTIMA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESCRITURA N° 2295 DEL 19/4/2012 DE LA



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

Certificado generado con el Pin No: 220824553963964856

Nro Matrícula: 300-355539

Pagina 3 TURNO: 2022-300-1-173547

Impreso el 24 de Agosto de 2022 a las 12:50:26 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

NOTARIA SEPTIMA DE BUCARAMANGA (EN CUANTO AL CAMBIO DE USO DE LAS UNIDADES 13,14 Y 15 DE PARQUEADEROS A LOCALES)

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

A: EDIFICIO RESIDENCIAS LOFT 9 - PROPIEDAD HORIZONTAL

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 14-06-2019 Radicación: 2019-300-6-22306

Doc: ESCRITURA 1002 DEL 29-05-2019 NOTARIA NOVENA 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: MARTINEZ DE CARREIO MARIA OLGA

CC# 28130117

A: PINZON MARTINEZ JAIME ANDRES

CC# 1095823938 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *5*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2022-300-1-173547

FECHA: 24-08-2022

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: EDGAR GUILLERMO RODRIGUEZ BORRAY