


INFORME DE AVALUO LRCAJA-1102353264
RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	DIEGO ARMANDO VELANDIA CARRILLO
NIT / C.C CLIENTE	1102353264
DIRECCIÓN	Calle 6 Norte # 4 - 200 LOTE 5 MZ J
	Urbanización Junín
SECTOR	Urbano
BARRIO	Junín
CIUDAD	Piedecuesta
DEPARTAMENTO	Santander
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	EDINSON RICARDO ESCOBAR GAFARO
IDENTIFICACIÓN	1102365271

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	04/10/2022
FECHA INFORME	
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	15 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	Martha Isabel Leal Mora				
NUM.	4719 EscrituraDe	NOTARIA	Tercera	FECHA	26/10/2011
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Piedecuesta	DEPTO	Santander		
ESCRITURA					
CEDULA	68547010010490139801				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN					
NOMBRE DEL CONJUNTO	No Aplica				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	125000	VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD					

M. INMOB.	N°
Casa	314-34246

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto de avalúo es la Casa 5 Manzana J, ubicada en la Calle 6 Norte # 4 - 200, urbanización Junín del municipio de Piedecuesta 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.
Carpintería	Normal	Bueno.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	0	BServ	2	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	2	Balcón	0

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 195,800,000.00
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	Casa
Total unidades de vivienda	222
Garajes	Si tiene No. 1
Tipo de Garaje	Común uso exclusivo

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	66
AREA CONSTRUIDA	M2	115.40

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA TERRENO	M2	145
CONSTRUCCION	M2	97
AVALUO CATASTRAL 2022	PESOS	71.283.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA TERRENO	M2	66
AREACONSTRUIDA piso 1	M2	45.0
AREACONSTRUIDA piso 1	M2	51.8

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA TERRENO	M2	66
AREA VALORADA	M2	96.8

OBSERVACIONES DE ÁREAS

Calle 6 Norte # 4 - 200 LOTE 5 MZ J Urbanización Junín | Junín | Piedecuesta | Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 2037

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: 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	1
N° de Sótanos	0
Vida Útil	100
Vida Remanente	85
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Calle 6 Norte # 4 - 200 LOTE 5 MZ J Urbanización Junín

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de barro
Fachada	ladrillo a la vista
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2007

Comentarios de estructura

Inmueble en buen estado de conservación. Sin aparentes fallas estructurales, se 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 de Terreno	Lote	66	M2	\$1,500,000.00	50.56%	\$99,000,000.00
Area Privada	Nivel 1	45	M2	\$1,000,000.00	22.98%	\$45,000,000.00
Area Privada	Nivel 2	51.8	M2	\$1,000,000.00	26.46%	\$51,800,000.00
TOTALES					100%	\$195,800,000.00

Valor en letras

Ciento noventa y cinco millones ochocientos mil Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL

\$195,800,000.00

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 la Casa 5 Manzana J, ubicada en la Calle 6 Norte # 4 – 200, urbanización Junín del municipio de Piedecuesta departamento de Santander.

El inmueble objeto de avalúo es la Casa 5 Manzana J, ubicada en la Calle 6 Norte # 4 – 200, urbanización Junín del municipio de Piedecuesta departamento de Santander.

El inmueble cuenta con el garaje N° 137 de acuerdo a los documentos suministrados. Fisicamante el garaje se encuentra marcado como J 5.

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.

Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 0, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: Si, 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	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Barrio El Molino	\$170,000,000	0.95	\$161,500,000	300-8711224	56	87	\$1,000,000	\$87,000,000
2	Barrio Bosques de Piedecuesta	\$190,000,000	0.95	\$180,500,000	318-2027581	60	90	\$1,000,000	\$90,000,000
3	Barrio San Marcos	\$200,000,000	0.95	\$190,000,000	318-4572235	62	96	\$1,000,000	\$96,000,000
4	Barrio Aranjuez	\$190,000,000	0.95	\$180,500,000	318-5000719	60	94	\$1,000,000	\$94,000,000
Del inmueble						66	96.8		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$74,500,000	\$1,330,357	1.0	1.0	1.00	\$1,330,357
2	\$90,500,000	\$1,508,333	1.0	1.0	1.00	\$1,508,333
3	\$94,000,000	\$1,516,129	1.0	1.0	1.00	\$1,516,129
4	\$86,500,000	\$1,441,667	1.0	1.0	1.00	\$1,441,667
					PROMEDIO	\$1,449,121.54
					DESV. STANDAR	\$85,939.12
					COEF. VARIACION	5.93%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$1,500,000.00	AREA	66	TOTAL	\$99,000,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,000,000.00	AREA	96.8	TOTAL	\$96,800,000.00
VALOR TOTAL	\$195,800,000.00					

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/portal-del-molino/piedecuesta/7616009>

2.-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/barrio-bosques-de-piedecuesta/piedecuesta/7617014>

3.-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/parque-residencial-san-marcos/piedecuesta/7613106>

4.-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartestudio-en-venta/bosque-de-aranjuez/piedecuesta/7577990>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

Calle 6 Norte # 4 - 200 LOTE 5 MZ J Urbanización Junín | Junin |
Piedecuesta | Santander

COORDENADAS (DD)

Latitud: 6.999745400047019

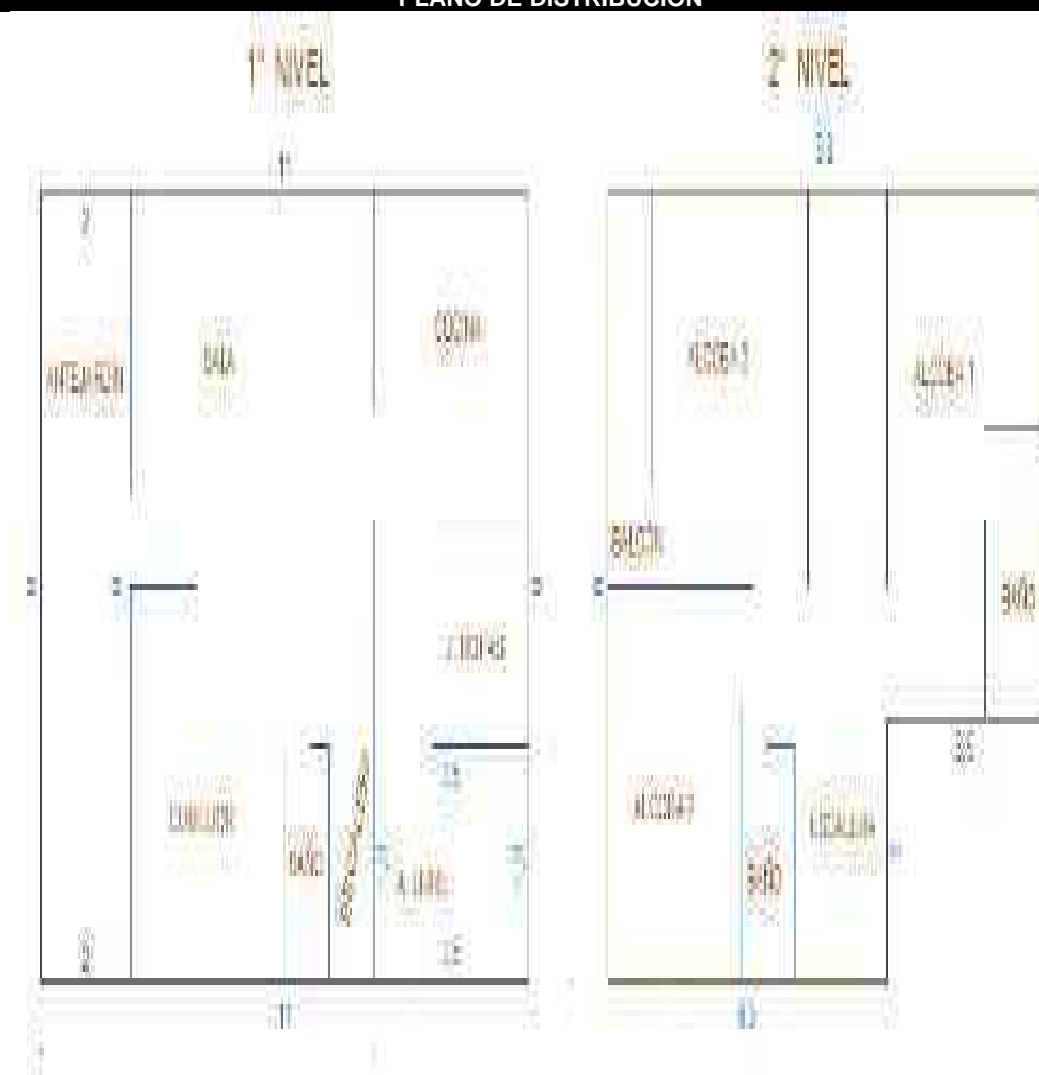
Longitud: -73.05639062588189

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 6° 59' 59.0814''

Longitud: 73° 3' 23.0076''

PLANO DE DISTRIBUCIÓN



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Zonas Verdes



Sala



Comedor



Cocina



Patio Interior



Escalera



Balcón



Habitación Principal



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Baño Privado



Habitación 1



Closet 1



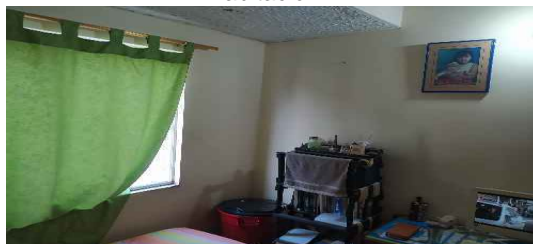
Habitación 2



Habitación 2



Habitación 2



Baño Social 1



Baño Social 2



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Garaje



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-1102353264



PIN de Validación: c53e0b65



<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: c53e0b65



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: c53e0b65



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: c53e0b65



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: c53e0b65



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

c53e0b65

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 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 PIEDECUESTA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220915506265132345

Nro Matrícula: 314-34246

Pagina 1 TURNO: 2022-314-1-43620

Impreso el 15 de Septiembre de 2022 a las 05:18:18 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: 314 - PIEDECUESTA DEPTO: SANTANDER MUNICIPIO: PIEDECUESTA VEREDA: PIEDECUESTA

FECHA APERTURA: 07-06-2000 RADICACIÓN: 2837 CON: ESCRITURA DE: 15-05-2000

CODIGO CATASTRAL: 685470100000010490801800000139 COD CATASTRAL ANT: 68547010010490139801

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

ESTAN CONTENIDOS EN LA ESCRITURA 2037, 15-05-2000 NOTARIA 7 B/GA. AREA: 66 M.2

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

COMPLEMENTACION SEGREGACION: REGISTRO 07-12-99, ESCRITURA 5208, 22-11-99, NOTARIA 7 B/GA. A: SOC. HERNANDEZ GOMEZ CONSTRUCTORA S.A. SEGREGACION: REGISTRO 27-09-99, ESCRITURA 3688, 30-08-99, NOTARIA 7 B/GA. A: SOC. HERNANDEZ GOMEZ CONSTRUCTORA S.A. COMPRAVENTA CON OTRO PREDIO): REGISTRO 23-06-92, ESCRITURA 2203, 15-06-92, NOT. 7 B/GA. DE: MUTIS PERALTA CLARA INES. MUTIS PERALTA ANGELA. MUTIS PERALTA ROBERTO. MUTIS PERALTA OLGA LUCIA. MUTIS PERALTA ADRIANA. SOC. HERNANDEZ GOMEZ CONSTRUCTORA S.A. ADJUDICACION SUCESION: REGISTRO 06-05-92, SENTENCIA, 13-03-92, JUZG. 1 DE FAMILIA B/GA. DE: MUTIS ARENAS BERNARDO. A: MUTIS PERALTA CLARA INES. MUTIS PERALTA ANGELA. MUTIS PERALTA ROBERTO. MUTIS PERALTA OLGA LUCIA. MUTIS PERALTA ADRIANA. SEGREGACION: REGISTRO 06-05-92, SENTENCIA, 13-03-92, JUZGADO 1 DE FAMILIA. A: MUTIS ARENAS BERNARDO. ACLARACION ESCRITURA 3342, 10-11-79): REGISTRO 18-12-79, ESCRITURA 4611, 17-12-79, NOTARIA 2 B/GA. DE: DURAN DIAZ MARCO A. A: MUTIS ARENAS BERNARDO. COMPRAVENTA: REGISTRO 18-12-79, ESCRITURA 3342, 10-11-79, NOTARIA 2 B/GA. DE: DURAN DIAZ MARCO A. A: MUTIS ARENAS BERNARDO. COMPRAVENTA: REGISTRO 31-07-79, ESCRITURA 359, 25-06-79, NOTARIA PIEDECUESTA. DE: COMUNIDAD DE LOS REVERENDOS PADRES EDUDISTAS O CONGREGACION DE JESUS Y MARIA DE COLOMBIA. A: DURAN DIAZ MARCOS ANTONIO. COMPRAVENTA: REGISTRO 17-11-76, ESCRITURA 1489, 09-09-76, NOTARIA 4 B/GA. DE: DURAN DIAZ MARCOS O MARCO A. A: MUTIS ARENAS BERNARDO.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 6 NORTE 4-200 LOTE 5 MANZANA J URBANIZACION JUNIN

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

314 - 33370

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 23-06-1992 Radicación: S/N

Doc: ESCRITURA 2203 DEL 15-06-1992 NOTARIA 7 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA ABIERTA VALOR: CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: SOC.HERNANDEZ GOMEZ Y CIA.LTDA.



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

Certificado generado con el Pin No: 220915506265132345

Nro Matrícula: 314-34246

Pagina 2 TURNO: 2022-314-1-43620

Impreso el 15 de Septiembre de 2022 a las 05:18:18 PM

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

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

A: BANCO DE COLOMBIA

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 10-11-1992 Radicación: 3884

Doc: ESCRITURA 3886 DEL 07-10-1992 NOTARIA 7 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 915 ACLARACION ESCRIT.2203/92, NOT 7 B/GA.

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

A: BANCO DE COLOMBIA

A: SOC. HERNANDEZ GOMEZ Y CIA. LTDA.

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 07-09-1999 Radicación: 4330

Doc: ESCRITURA 3650 DEL 27-08-1999 NOTARIA 7 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$200,000,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA ABIERTA

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

DE: SOC. HERNANDEZ GOMEZ CONSTRUCTORA S.A

A: CORPORACION SOCIAL DE AHORRO Y VIVIENDA COLMENA

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 07-06-2000 Radicación: 2837

Doc: ESCRITURA 2037 DEL 15-05-2000 NOTARIA 7 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 360 PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: H.G. CONSTRUCTORA S.A.

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 24-03-2006 Radicación: 2006-314-6-1716

Doc: ESCRITURA 258 DEL 27-01-2006 NOTARIA SEPTIMA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL (LEY 675 / 2001)

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

A: H.G. CONSTRUCTORA S.A.

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 01-11-2006 Radicación: 2006-314-6-7178

Doc: ESCRITURA 5146 DEL 30-10-2006 NOTARIA SEPTIMA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$200,000,000

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES (HIPOTECA)

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

DE: BANCO COLMENA S.A. HOY BCSC S.A.

A: HERNANDEZ GOMEZ CONSTRUCTORA S.A.

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 31-01-2007 Radicación: 2007-314-6-848



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

Certificado generado con el Pin No: 220915506265132345

Nro Matrícula: 314-34246

Pagina 3 TURNO: 2022-314-1-43620

Impreso el 15 de Septiembre de 2022 a las 05:18:18 PM

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

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

Doc: OFICIO 6.19 DEL 30-01-2007 INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION -ACTUALIZACION NUMERO PREDIAL

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

A: HERNANDEZ GOMEZ CONSTRUCTORA S.A. NIT 8902035224

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 08-05-2007 Radicación: 2007-314-6-3820

Doc: ESCRITURA 2056 DEL 07-05-2007 NOTARIA SEPTIMA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$150,000,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA, ESCRITURA 2203/1992, NOTARIA 7 BUCARAMANGA).

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

DE: BANCOLOMBIA S.A. (ACTUAL).

A: HERNANDEZ GOMEZ CONSTRUCTORA S.A. "HG CONSTRUCTORA S.A." (ACTUAL).

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 09-08-2007 Radicación: 2007-314-6-6373

Doc: ESCRITURA 3550 DEL 30-07-2007 NOTARIA SEPTIMA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$24,070,885

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: HERNANDEZ GOMEZ CONSTRUCTORA S.A.

NIT# 8902035224

A: RANGEL GARCIA JOSE DE LOS REYES

CC# 5612498 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 23-06-2009 Radicación: 2009-314-6-4809

Doc: ESCRITURA 2896 DEL 19-06-2009 NOTARIA SEPTIMA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION ESCRITURA 2056, 07/05/2007, NOTARIA 7 DE BUCARAMANGA.SE RATIFICA LA CITADA CANCELACION DE LA HIPOTECA ESCRITURA 2203, 15/06/1992 Y LA ACLARATORIA ESCRITURA 3886, 7/10/1992, NOTARIA SEPTIMA DE BUCARAMANGA

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

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 19-02-2010 Radicación: 2010-314-6-1279

Doc: ESCRITURA 270 DEL 12-02-2010 NOTARIA UNICA DE PIEDECUESTA

VALOR ACTO: \$20,000,000

ESPECIFICACION: OTRO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO RESOLUCION 68547-0-07-0312, 09/12/2008

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

A: RANGEL GARCIA JOSE DE LOS REYES

CC# 5612498 X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 19-02-2010 Radicación: 2010-314-6-1279



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PIEDECUESTA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220915506265132345

Nro Matrícula: 314-34246

Pagina 4 TURNO: 2022-314-1-43620

Impreso el 15 de Septiembre de 2022 a las 05:18:18 PM

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

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

Doc: ESCRITURA 270 DEL 12-02-2010 NOTARIA UNICA DE PIEDECUESTA

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: LEAL MORA MARTHA ISABEL

CC# 63495275

A: RANGEL GARCIA JOSE DE LOS REYES

CC# 5612498 X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 18-02-2011 Radicación: 2011-314-6-1272

Doc: ESCRITURA 366 DEL 11-02-2011 NOTARIA UNICA DE PIEDECUESTA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 12

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES AFECTACION A VDA. FAMILIAR

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

A: LEAL MORA MARTHA ISABEL

CC# 63495275

A: RANGEL GARCIA JOSE DE LOS REYES

CC# 5612498 X

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 18-02-2011 Radicación: 2011-314-6-1272

Doc: ESCRITURA 366 DEL 11-02-2011 NOTARIA UNICA DE PIEDECUESTA

VALOR ACTO: \$44,070,885

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: RANGEL GARCIA JOSE DE LOS REYES

CC# 5612498

A: LEAL MORA MARTHA ISABEL

CC# 63495275 X

A: MORA VARGAS IMELDA

CC# 28074941 X

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 02-11-2011 Radicación: 2011-314-6-8816

Doc: ESCRITURA 4719 DEL 26-10-2011 NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$25,000,000

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: MORA VARGAS IMELDA

A: LEAL MORA MARTHA ISABEL

CC# 63495275 X 50%

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *15*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: 2007-314-3-240

Fecha: 20-03-2007

NUMERO PREDIAL INCLUIDO,VALE *****

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 2

Radicación: 2010-314-3-75

Fecha: 14-11-2010

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)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 3

Radicación: ICARE-2016

Fecha: 05-08-2016



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

Certificado generado con el Pin No: 220915506265132345

Nro Matrícula: 314-34246

Pagina 5 TURNO: 2022-314-1-43620

Impreso el 15 de Septiembre de 2022 a las 05:18:18 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 INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADOS POR EL I.G.A.C. (SNC), 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: 2022-314-1-43620

FECHA: 15-09-2022

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: OSMIN ALEXANDER SAAVEDRA LAGOS

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