



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1102356154

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	VICTOR ALFONSO VALENCIA JAIMES	FECHA VISITA	04/03/2023
NIT / C.C CLIENTE	1102356154	FECHA INFORME	06/03/2023
DIRECCIÓN	CL 13A # 19A-14 URBANIZACIÓN EL CONSUELO - EDIFICIO MULTIFAMILIAR CACERES - PH AP 301	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	EDAD (AÑOS)	5 años
BARRIO	El Consuelo	REMODELADO	
CIUDAD	Girón	OCCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Santander	TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	ANA MARIA ESCOBAR GAFARO		
IDENTIFICACIÓN	63537208		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	CACERES DULE ARTURO			
NUM. ESCRITURA	1731 Escritura	NOTARIA	Unica	FECHA
ESCRITURA	Propiedad		16/11/2018	
CIUDAD	Girón		DEPTO	Santander
ESCRITURA				
CEDULA CATASTRAL	Sin Información			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	SIN INFORMACION			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	URBANIZACIÓN EL CONSUELO - EDIFICIO MULTIFAMILIAR CACERES - P. H.			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	No Aplica	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	24.64%			

M. INMOB.	N°
APARTAMENTO 301	300-430754

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto de avalúo se trata del APARTAMENTO 301 localizado en la CALLE 13A # 19A-14, URBANIZACIÓN EL CONSUELO - EDIFICIO MULTIFAMILIAR CACERES - P. H., en el barrio EL CONSUELO, del municipio de Girón. El inmueble se encuentra distribuido en sala, comedor, cocina, zona de ropa, baño social, hall de habitaciones, dos alcobas y un baño privado. 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.

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 127,573,388.96

VALOR ASEGURABLE \$ COP 127,573,389.00

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

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	4
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

INMUEBLE SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL. Ley 675 de 2001.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	57.60	AREA	M2	S/I
AREA PRIVADA	M2	42.08	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	S/I

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	42.08	AREA PRIVADA VALORADA	M2	42.08

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 13A # 19A-14 URBANIZACIÓN EL CONSUELO - EDIFICIO MULTIFAMILIAR CACERES - PH AP 301 | El Consuelo | Girón | Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 1731, fecha: 16/11/2018, Notaría: Unica y ciudad: Giron.

SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	400-500	
Escolar	Bueno	300-400	
Asistencial	Bueno	400-500	
Estacionamientos	Bueno	400-500	
Áreas verdes	Bueno	100-200	
Zonas recreativas	Bueno	300-400	

Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vias Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	

Acueducto	Sector	Predio
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	Mampostería Confinada
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	4
Nº de Sótanos	0
Vida Util	100
Vida Remanente	95
Estructura	Industrializado
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CL 13A # 19A-14 URBANIZACIÓN EL CONSUELO - EDIFICIO MULTIFAMILIAR CACERES - PH AP 301

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Año de Construcción	2018

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.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 Of. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APTO 301	42.08	M2	\$3,031,687.00	100.00%	\$127,573,388.96
TOTALES					100%	\$127,573,388.96

Valor en letras Ciento veintisiete millones quinientos setenta y tres mil trescientos ochenta y ocho Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL **\$127,573,388.96**
OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valorización:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

12

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias

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.

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 se trata del APARTAMENTO 301 localizado en la CALLE 13A # 19A-14, URBANIZACIÓN EL CONSUELO - EDIFICIO MULTIFAMILIAR CACERES - P. H., en el barrio EL CONSUELO, del municipio de Girón. El inmueble se encuentra distribuido en sala, comedor, cocina, zona de ropa, baño social, hall de habitaciones, dos alcobas y un baño privado. 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.**

Acorde al certificado de tradición y libertad el inmueble no cuenta con afectaciones o limitaciones al dominio.

El inmueble objeto de avalúo no cuenta con garaje privado.

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: 1731, Fecha escritura: 16/11/2018, Notaría escritura: Unica, Ciudad escritura: Giron, Administración: No Aplica, Total unidades: 4, Condiciones: Solo construcción, Nro. pisos: 4, Horario vigilancia: 0 horas, Bomba eyectora: Si, Nro. Sótanos: 0, 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: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Closet: 2, Baño privado: 1, Zona ropa: 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 valuaria 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 SECTOR	1	\$125,000,000	0.95	\$118,750,000	0	\$0	0	\$0	\$2,968,750.00	320-2569007
2	MISMO SECTOR	2	\$125,000,000	0.95	\$118,750,000	0	\$0	0	\$0	\$2,968,750.00	320-2569007
3	MISMO SECTOR	4	\$135,000,000	0.95	\$128,250,000	0	\$0		\$0	\$3,206,250.00	601-7868754
4	MISMO SECTOR	3	\$128,000,000	0.95	\$121,600,000	0	\$0	0	\$0	\$3,040,000.00	321-5470084
Del inmueble		301		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	4	40.00	40.00	1.0	1.0	0.98	1.0	1.0	0.98	\$2,909,375.00
2	5	40.00	40.00	1.0	1.0	0.99	1.0	1.0	0.99	\$2,939,062.50
3	5	40.00	40.00	1.0	1.0	1.01	1.0	1.0	1.01	\$3,238,312.50
4	6	40.00	40.00	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,040,000.00
5 años										
									PROMEDIO	\$3,031,687.50
									DESV. STANDAR	\$148,663.74
									COEF. VARIACION	4.90%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,180,351.24	TOTAL	\$133,829,180.36
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,883,023.76	TOTAL	\$121,317,639.64
VALOR TOTAL	\$127,573,388.96			

Observaciones:

Se realiza investigación de mercado teniendo en cuenta ofertas similares al inmueble objeto de avalúo, en cuanto área construida, ubicación, zonas comunes, y características interiores para determinar el valor metro cuadrado acorde al inmueble tasado.

Enlaces:

1-<https://www.ciencuadras.com/inmueble/apartamento-en-venta-en-puerto-madero-giron-2481587>

2-<https://www.ciencuadras.com/inmueble/apartamento-en-venta-en-almenares-de-san-juan-giron-2484107>

3 -<https://casas.trovit.com.co/listing/vendo-vis-giron-puerto-madero-0a849980-2953-11ed-ac44-09dd7514d26a>

4-<https://fincaiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/puerto-madero/giron/7814152>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CL 13A # 19A-14 URBANIZACIÓN EL CONSUELO - EDIFICIO MULTIFAMILIAR CACERES - PH AP 301 | El Consuelo | Girón | Santander

COORDENADAS (DD)

Latitud: 7.0576469

Longitud: -73.1663106

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 7° 3' 27.5292''

Longitud: 73° 9' 58.719''

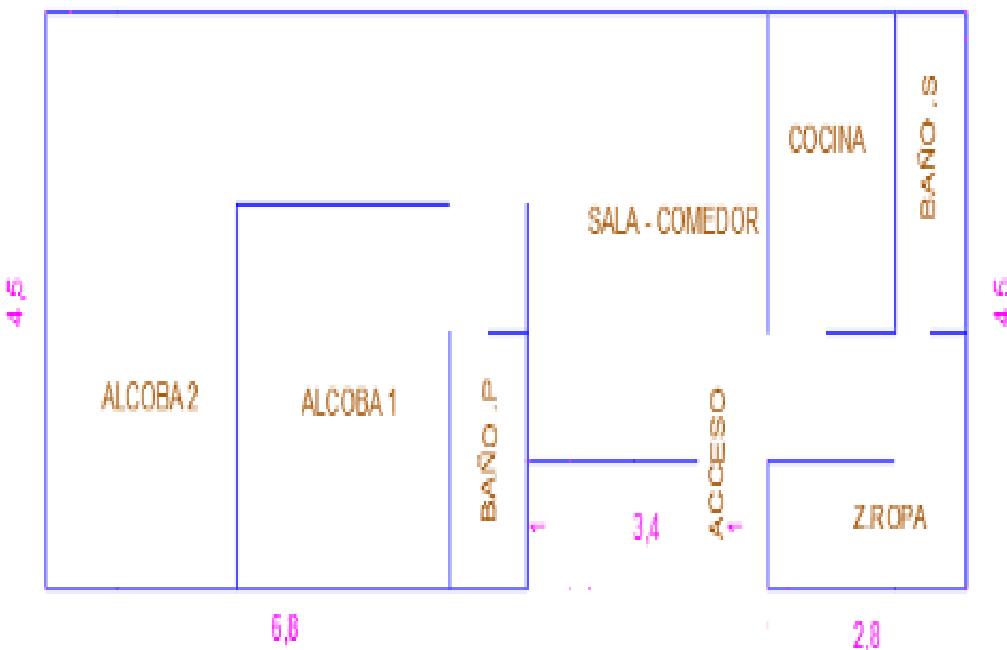


Map data ©2023

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

APARTAMENTO 202

13



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto

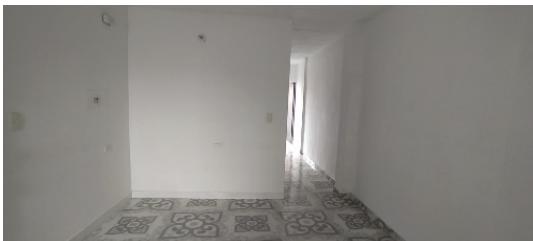


Puerta de entrada



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Sala Comedor



Sala Comedor



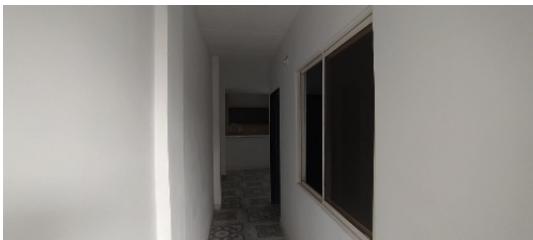
Cocina



Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



Baño Privado



Habitación 1



Habitación 1



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Habitación 2



Habitación 2



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.

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

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1102356154



PIN de Validación: b64b0ad0



<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 evaluador 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: b64b0ad0



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



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: b64b0ad0



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



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, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción
20 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semicomercio y Animales

Alcance

- Semicomercio, 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: b64b0ad0

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: b64b0ad0



PIN DE VALIDACIÓN

b64b0ad0

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 Marzo 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: 230303500573196749

Nro Matrícula: 300-430754

Página 1 TURNO: 2023-300-1-46279

Impreso el 3 de Marzo de 2023 a las 02:56:15 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 14-02-2019 RADICACIÓN: 2019-300-6-5024 CON: ESCRITURA DE: 16-11-2018

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 301 con area de PRIV: 42.08 M2 coeficiente de propiedad 24.64% cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 1731, 2018/11/16, NOTARIA UNICA GIRON. Artículo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

CACERES DULE ARTURO ADQUIRIO POR COMPRA QUE HIZO A MARQUEZ BLANCO NANCY, SEGÚN ESCRITURA 757 DEL 16/06/2016 DE LA NOTARIA UNICA DE GIRON, REGISTRADA EL 22/08/2016. ---- MARQUEZ BLANCO NANCY ADQUIRIO POR COMPRA QUE HIZO A ARAQUE CALDERON ELIZABETH, SEGÚN ESCRITURA 2053 DEL 19/08/2008 DE LA NOTARIA NOVENA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 28/08/2008. ---- GRAVAMEN ---- - HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA, CONSTITUIDA POR BANCOLOMBIA S.A., A FAVOR DE MARQUEZ BLANCO NANCY, SEGÚN ESCRITURA 2053 DEL 19/08/2008 DE LA NOTARIA NOVENA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 28/08/2008. ---- Y CANCELADA, SEGÚN ESCRITURA 756 DEL 16/06/2016 DE LA NOTARIA UNICA DE GIRON, REGISTRADA EL 29/06/2016. ---- ARAQUE CALDERON ELIZABETH ADQUIRIO POR COMPRA QUE HIZO A TORRES CASTRO EDILMA, SEGÚN ESCRITURA 1209 DEL 28/07/2003 DE LA NOTARIA CUARTA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 30/09/2003. ---- GRAVAMEN ---- HIPOTECA, COSNTITUIDA POR LANDINEZ DE HERNANDEZ MARIA, A FAVOR DE ARAQUE CALDERON ELIZABETH, SEGÚN ESCRITURA 1210 DEL 28/07/2003 DE LA NOTARIA CUARTA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 02/10/2003. ---- Y CANCELADA, SEGÚN ESCRITURA 812 DEL 11/05/2007 DE LA NOTARIA CUARTA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 25/05/2007. ---- TORRES CASTRO EDILMA ADQUIRIO POR COMPRA QUE HICIERON A LINARES PATIÑO PEDRO ELIAS, SEGÚN ESCRITURA 3832 DEL 07/12/1999 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 17/12/1999. ---- GRAVAMEN ---- HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA, COSNTITUIDA POR LA COOPERATIVA FINANCIERA PARA EL DESARROLLO SOLIDARIO DE COLOMBIA COOMULDESA, A FAVOR DE TORRES CASTRO EDILMA, SEGÚN ESCRITURA 3832 DEL 07/12/1999 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 17/12/1999. ---- Y CANCELADA, SEGÚN ESCRITURA 1999 DEL 22/07/2003 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 22/07/2003. ---- Y ACLARACION ESC. 3832, SEGÚN ESCRITURA 3969 DEL 17/12/1999 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 17/12/1999. ---- LINARES PATIÑO PEDRO ELIAS ADQUIRIO POR COMPRA QUE HIZO A LINARES BAUTISTA MIGUEL ANGEL, SEGÚN ESCRITURA 1382 DEL 22/06/1993 DE LA NOTARIA DE GIRON, REGISTRADA EL 01/07/1993. ---- LINARES BAUTISTA MIGUEL ANGEL ADQUIRIO POR COMPRA QUE HIZO A MORENO JAIMES GLORIA ISABEL Y NAVARRO SANCHEZ HUGO ALFONSO, SEGÚN ESCRITURA 1903 DEL 11/12/1992 DE LA NOTARIA DE GIRON, REGISTRADA EL 16/12/1992. -- MORENO JAIMES GLORIA ISABEL Y NAVARRO SANCHEZ HUGO ALFONSO ADQUIRIERON POR COMPRA QUE HICIERON A ALVARADO REYES CARMEN CECILIA Y VELANDIA TELLEZ JUAN DE LA CRUZ, SEGÚN ESCRITURA 91 DEL 28/01/1992 DE LA NOTARIA DE GIRON, REGISTRADA EL 17/02/1992. ---- ALVARADO REYES CARMEN CECILIA Y VELANDIA TELLEZ JUAN DE LA CRUZ ADQUIRIERON POR COMPRA QUE HICIERON AL INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL, SEGÚN ESCRITURA 1204 DEL 02/10/1989 DE LA NOTARIA DE GIRON, REGISTRADA EL 09/11/1989. ---- INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL EFECTUO CONDICION, SEGÚN ESCRITURA 1204 DEL 02/10/1989 DE LA NOTARIA DE GIRON, REGISTRADA EL 09/11/1989. ---- GRAVAMEN ---- HIPOTECAABIERTA, COSNTITUIDA POR EL INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL, A FAVOR DE ALVARADO REYES CARMEN CECILIA Y VELANDIA TELLEZ JUAN DE LA CRUZ, SEGÚN ESCRITURA 1204 DEL 02/10/1989 DE LA NOTARIA DE GIRON, REGISTRADA EL 09/11/1989. ---- Y CANCELADAS HIPOTECA Y CONDICION ESC. 1204, SEGÚN ESCRITURA 1143 DEL 01/11/1991 DE LA NOTARIA DE GIRON, REGISTRADA EL 13/11/1991. ---- PATRIMONIO DE FAMILIA EFECTUADO A FAVOR SUYO DE SUS HIJOS MENORES, IVONNE MARITZA VELANDIA ALVARADO, JUAN CARLOS VELANDIA ALVARADO Y DE LOS QUE LLEGAREN A TENER, SEGÚN ESCRITURA 1204 DEL 02/10/1989 DE LA NOTARIA DE GIRON, REGISTRADA EL 09/11/1989. ---- Y CANCELADA, SEGÚN ESCRITURA 90 DEL 28/01/1992 DE LA NOTARIA DE GIRON, REGISTRADA EL



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

Certificado generado con el Pin No: 230303500573196749

Nro Matrícula: 300-430754

Pagina 2 TURNO: 2023-300-1-46279

Impreso el 3 de Marzo de 2023 a las 02:56:15 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

07/02/1992.

DIRECCION DEL INMUEBLE

TIPO PREDIO: URBANO

1) CALLE 13A # 19A-14 URBANIZACIÓN EL CONSUELO - EDIFICIO MULTIFAMILIAR CACERES - PROPIEDAD HORIZONTAL APARTAMENTO 301

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

300 - 152533

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 13-02-2019 Radicación: 2019-300-6-5024

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: CACERES DUQUE ARTURO CC# 70554

NRO TOTAL DE ANOTACION

CC# 70554024 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *1*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

