


**INFORME DE AVALUO LRCAJA-1098658092**
**RESUMEN EJECUTIVO**

CLIENTE	WILMAN VELASCO TORO
NIT / C.C CLIENTE	1098658092
DIRECCIÓN	Calle 1498 # 44 - 20 AP 301 Edificio Ramirez PH
	URBANIZACION PRADOS DEL SUR
SECTOR	Urbano Estrato 1
BARRIO	Prados del Sur
CIUDAD	Floridablanca
DEPARTAMENTO	Santander
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	EDINSON RICARDO ESCOBAR GAFARO
IDENTIFICACIÓN	1102365271

**ANTECEDENTES**

FECHA VISITA	09/03/2023
FECHA INFORME	13/03/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	6 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

**ASPECTOS JURIDICOS**

PROPIETARIO	Alexander Velasco Toro				
NUM.	329 EscrituraDe	NOTARIA	Quinta	FECHA	30/01/2017
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Floridablanca	DEPTO	Santander		
ESCRITURA					
CEDULA	No Registra				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada				
NOMBRE DEL CO	Edificio Ramirez PH				
NUNTO/EDIFICIO					
VALOR ADMINIST	No Tiene	MENSUALIDAD	No Aplica	VRxM2	
RACIÓN					
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	32.45				

M. INMOB.	N°
AP 301	300-391794

**OBSERVACIONES GENERALES**

El inmueble objeto de avalúo es el apartamento 301, ubicado en Calle 148 # 44 - 20, Edificio Ramirez, urbanización Prados del Sur, del municipio de Floridablanca, departamento de Santander.

**Salvedades:** El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.

**DEPENDENCIAS**

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	NO
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	NO
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	
IntegralAla	NO				
Vivienda					

**ACABADOS**

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

**DOTACIÓN COMUNAL**

Porteria	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaCom	No	JardinInfant	No
		unal		il	
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Ginmnasio	No	BombaEyec	No
				tora	
Porteria	No	Tanque	Si	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

**VALOR COMERCIAL \$ COP 89,075,588.03**
**VALOR ASEGURABLE \$ COP 89,075,588.00**
**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**


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	Apartamento
Total unidades de vivienda	3
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	46.25	AREA	M2	No Registra
AREA PRIVADA	M2	46.25	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	No Registra

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	46.25	AREA PRIVADA VALORADA	M2	46.25

**OBSERVACIONES DE ÁREAS**

Calle 1498 # 44 - 20 AP 301 Edificio Ramirez PH URBANIZACION PRADOS DEL SUR | Prados del Sur | Floridablanca | Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 2334, fecha: 02/07/2015, Notaría: Tercera y ciudad: Bucaramanga.

**SECTOR**

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	300-400
Escolar	Bueno	300-400
Asistencial	Bueno	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	3
N° de Sótanos	0
Vida Útil	100
Vida Remanente	94
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Calle 1498 # 44 - 20 AP 301 Edificio Ramirez PH URBANIZACION PRADOS DEL SUR

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de barro
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2017

**Comentarios de estructura**

Inmueble en buen estado de conservación. Sin aparentes fallas estructurales.

### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apto 301	46.25	M2	\$1,925,958.66	100.00%	\$89,075,588.03
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$89,075,588.03</b>

Valor en letras

Ochenta y nueve millones setenta y cinco mil quinientos ochenta y ocho Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL**

**\$89,075,588.03**

### OFERTA Y DEMANDA

**Tiempo esperado de comercialización (Meses):**

12

**Perspectivas de valorización:**

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valorización 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 301, ubicado en Calle 148 # 44 – 20, Edificio Ramírez, urbanización Prados del Sur, del municipio de Floridablanca, departamento de Santander. **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.**

Áreas tomadas de Escritura pública N° 329 con fecha de 30/01/2017 de la notaria quinta de Bucaramanga, certificado de libertad y tradición N° 300-391794 con fecha de 20/02/2023.

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: 2334, Fecha escritura: 02/07/2015, Notaría escritura: Tercera, Ciudad escritura: Bucaramanga, Administración: No Aplica, Total unidades: 3, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 3, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Cancha: No, Zonas verdes: No, Shut: No, Citófono: No, Aire acondicionado: No, Teatrino: No, Sauna: No, Club: No, Bomba eyectora: No, Gimnasio: No, Biciclétero: No, Garaje visitante: No, Golfito: No, Calefacción: No, Planta eléctrica: No, Jardín infantil: No, Terraza comunal: No, Piscina: No, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

Inmueble en buen estado de conservación. Sin aparentes fallas estructurales.

Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 0, Baño privado: 0, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 1, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: No, 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 determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997**; se utiliza el siguiente (s) método(s):

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

# MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Barrio La Cumbre	1	\$110,000,000	0.97	\$106,700,000	0	\$0	0	\$0	\$1,905,357.14	313-3501662
2	Barrio Bucarica	4	\$105,000,000	0.97	\$101,850,000	0	\$0	0	\$0	\$2,037,000.00	316-8680024
3	Barrio Villa Elena del Sur	1	\$78,000,000	0.97	\$75,660,000	0	\$0	0	\$0	\$1,845,365.85	300-2170099
4	Barrio Bellavista	1	\$85,000,000	0.97	\$82,450,000	0	\$0	0	\$0	\$2,010,975.61	300-8711224
Del inmueble		301				0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	5	60	56	1.0	1.0	0.98	1.0	1.0	0.98	\$1,867,250.00
2	10	50	50	1.0	1.0	1.01	1.0	1.0	1.01	\$2,057,370.00
3	7	43	41	1.0	1.0	0.98	1.0	1.0	0.98	\$1,808,458.53
4	6	43	41	1.0	1.0	0.98	1.0	1.0	0.98	\$1,970,756.10
6 años										
									PROMEDIO	\$1,925,958.66
									DESV. STANDAR	\$110,346.03
									COEF. VARIACION	5.73%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,036,304.69	TOTAL	\$94,179,091.74
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$1,815,612.63	TOTAL	\$83,972,084.08
VALOR TOTAL	\$89,075,588.03			

Observaciones:

Enlaces:

[https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10722\\_archivopdflinks.html](https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10722_archivopdflinks.html)

1.-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/la-cumbre/floridablanca/7928384>

2.-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/bucarica/floridablanca/7822723>

3.-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/villa-elena-sur/floridablanca/6300914>

4.-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/bellavista/floridablanca/7726921>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

Calle 1498 # 44 - 20 AP 301 Edificio Ramirez PH URBANIZACION  
 PRADOS DEL SUR | Prados del Sur | Floridablanca | Santander

### COORDENADAS (DD)

**Latitud:** 7.077358654381204

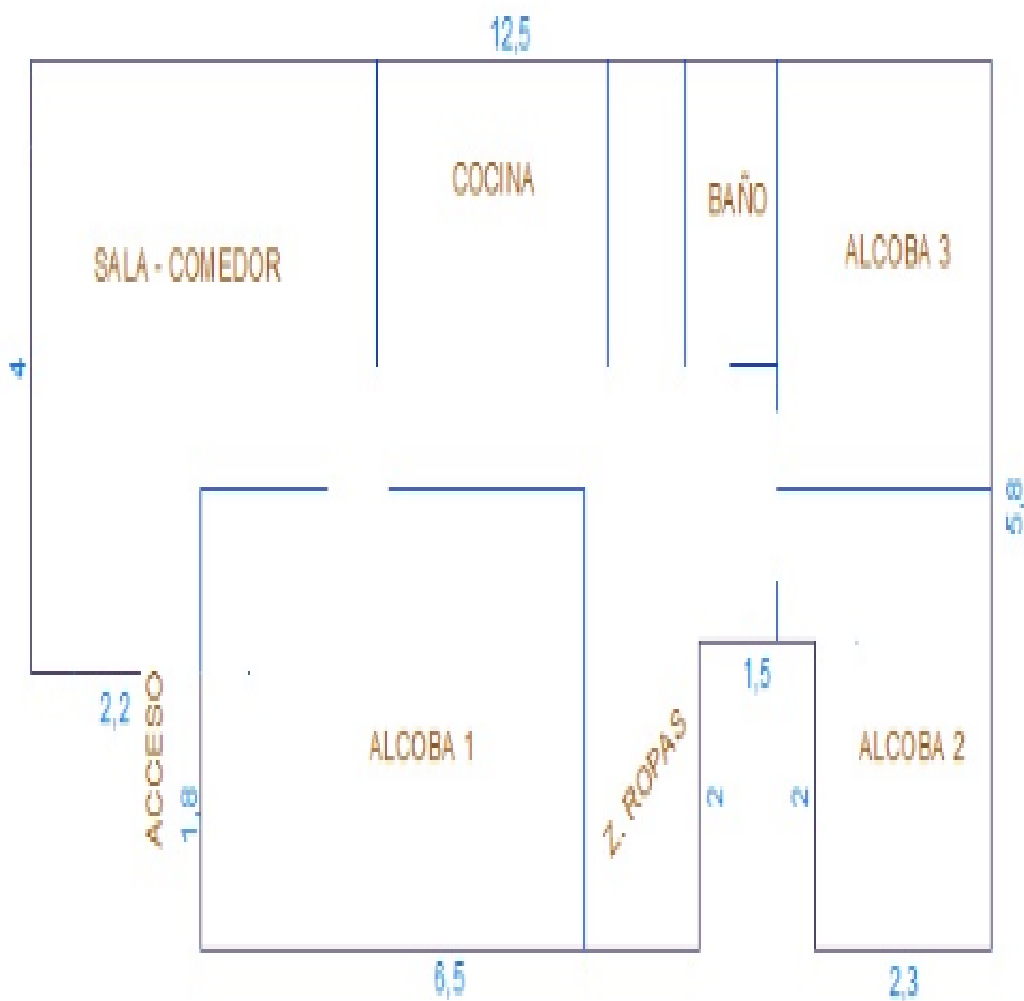
**Longitud:** -73.09452212704201

### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 7° 4' 38.4924"

**Longitud:** 73° 5' 40.2786"

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



## REGISTRO FOTOGRÁFICO

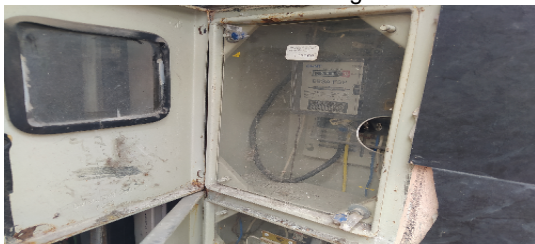
Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Sala





REGISTRO FOTOGRÁFICO

Comedor



Cocina



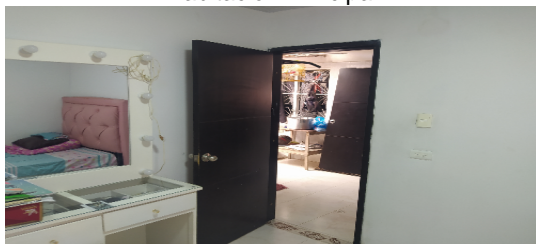
Zona de Ropas



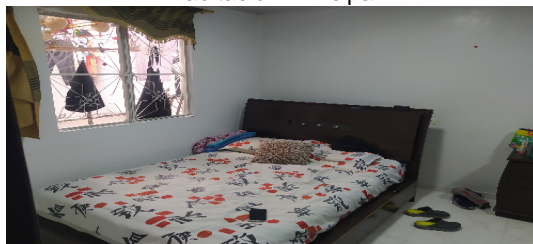
Zona de Ropas



Habitación Principal



Habitación Principal



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 --- **Eta**

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

**FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1098658092**



PIN de Validación: af900ab4



<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 de Transición**

Fecha de actualización  
**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: af900ab4



## 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 de Transición**

Fecha de actualización  
**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 de Transición**

Fecha de actualización  
**26 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: af900ab4



## 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: af900ab4



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: af900ab4



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**

**af900ab4**

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 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: 230220669372419212

Nro Matrícula: 300-391794

Pagina 1 TURNO: 2023-300-1-34359

Impreso el 20 de Febrero de 2023 a las 08:39:17 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 08-07-2015 RADICACIÓN: 2015-300-6-24257 CON: ESCRITURA DE: 02-07-2015

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

APTO. 301 con area de 46.25 M2 (P.C.), 0.0 M2 (P.L.), 46.25 M2 (P.T.) coeficiente de propiedad 32.45% cuyos linderos y demas especificaciones obran en  
ESCRITURA 2334, 2015/07/02, NOTARIA TERCERA BUCARAMANGA. 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:**

RAMIREZ MARIN MIGUEL ANGEL, RAMIREZ VILLAMIZAR AHUDIN DANNY, ADQUIRIERON EL PREDIO QUE OCUPA EL EDIFICIO RAMIREZ P.H. (LEY  
675 DE 2001), POR COMPRA A, BARRAGAN BAYONA ROSA, SEGUN LA ESCRITURA 820 DE 13-03-2015 DE LA NOTARIA DECIMA DE BUCARAMANGA,  
REGISTRADA EL 25-03-2015. -----GRAVAMEN. SEGUN LA ESCRITURA 2206 DE 27-05-2013, DE LA NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL  
28-05-2013. BARRAGAN BAYONA ROSA, CONSTITUYO HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA, A SANTAMARIA ALONSO EUGENIA. -----  
CANCELADA POR LA ESCRITURA 608 DE 20-02-2015 DE LA NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 24-02-2015. -----GRAVAMEN. -LAL  
ESCRITURA 2206 DE 27-05-2013 AMPLIADA POR LA ESCRITURA 4323 DE 16-10-2013 DE LA NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 17-10-  
2013. -----Y CANCELADA POR LA ESCRITURA 608- DE 20-02-2015 DE LA NOT 2 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 24-02-2015. -----  
GRAVAMEN. ESCRITURA 3122 DE 17-09-1997 DE LA NOT 2 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 18-09-1997 BARRAGAN BAYONA ROSA,  
CONSTITUYO HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA, A FAVOR DE COOPERATIVA MULTIATIVA DE LOS TRABAJADORES DE SANTANDER  
LTDA. COOMULTASAN. CANCELADA POR LA ESCRITURA 3787 DE 17-08-2012 DE LA NOTARIA 5 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 17-08-2012. -  
-----GRAVAMEN. SEGUN LA ESCRITURA 3336 DE 24-07-2012 DE LA NOTARIA 5 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 25-07-2012 BARRAGAN  
BAYONA ROSA, CONSTITUYO HIPOTECA A FAVOR DE DIAZ RUEDA ISAURO, DIAZ RUEDA ISMARDO. CANCELADA POR LA ESCRITURA 2528 DE  
13-06-2013 DE LA NOTARIA 5 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 13-06-2013. -----BARRAGAN BAYONA ROSA, LO ADQUIRIO POR COMPRA A,  
BARRERA ARIZA PEDRO ANTONIO, SEGUN ESCRITURA 672 DE 18-04-1995 DE LA NOTARIA DE FLORIDABLANCA, REGISTRADA EL 05-06-1995. -----  
MEDIANTE EL MISMO ACTO SE EFECTUO LA DECLARACION DE CONSTRUCCION. -----

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

1) CALLE 148 # 44-20 EDIFICIO RAMIREZ P.H. URBANIZACION PRADOS DEL SUR APTO. 301

**DETERMINACION DEL INMUEBLE:**

DESTINACION ECONOMICA:

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

300 - 221133

**ANOTACION:** Nro 001 Fecha: 03-07-2015 Radicación: 2015-300-6-24257

Doc: ESCRITURA 2334 DEL 02-07-2015 NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0





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

Certificado generado con el Pin No: 230220669372419212

Nro Matrícula: 300-391794

Página 2 TURNO: 2023-300-1-34359

Impreso el 20 de Febrero de 2023 a las 08:39:17 AM

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

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

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: RAMIREZ MARIN MIGUEL ANGEL

CC# 91219073 X

A: RAMIREZ VILLAMIZAR AHUDIN DANNY

CC# 13744402 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 01-02-2017 Radicación: 2017-300-6-3619

Doc: ESCRITURA 329 DEL 30-01-2017 NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$53,900,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA SUBSIDIADA POR LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA

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

DE: RAMIREZ MARIN MIGUEL ANGEL

CC# 91219073

DE: RAMIREZ VILLAMIZAR AHUDIN DANNY

CC# 13744402

A: VELASCO TORO ALEXANDER

CC# 91111068 X 100%

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 01-02-2017 Radicación: 2017-300-6-3619

Doc: ESCRITURA 329 DEL 30-01-2017 NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0460 PROHIBICION ENAJENAR SIN AUTORIZACION POR EL TERMINO DE 2 AÑOS

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

DE: CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA

CC# 91111068 X

A: VELASCO TORO ALEXANDER

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 01-02-2017 Radicación: 2017-300-6-3619

Doc: ESCRITURA 329 DEL 30-01-2017 NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: LOPEZ FIGUEROA ERIKA TATIANA

CC# 1098626231

A: VELASCO TORO ALEXANDER

CC# 91111068 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 04-08-2020 Radicación: 2020-300-6-16932

Doc: ESCRITURA 1463 DEL 30-07-2020 NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No. 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR. ESCRITURA N° 329 DE 30/01/2017.

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

DE: VELASCO TORO ALEXANDER

CC# 91111068

A: LOPEZ FIGUEROA ERIKA TATIANA

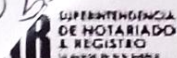
CC# 1098626231

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*5\*



cuenta

Sub



La validez de este documento podrá verificarse en la página [certificados.supernotariado.gov.co](https://certificados.supernotariado.gov.co)

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

Certificado generado con el Pin No: 230220669372419212

Nro Matrícula: 300-391794

Pagina 3 TURNO: 2023-300-1-34359

Impreso el 20 de Febrero de 2023 a las 08:39:17 AM

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

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

**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: 2023-300-1-34359

FECHA: 20-02-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: EDGAR GUILLERMO RODRIGUEZ BORRAY

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