



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-91280476

RESUMEN EJECUTIVO					ANTECEDENTES		
CLIENTE	OSWALDO ALBERTO FERRER REY	FECHA VISITA	25/05/2023				
NIT / C.C CLIENTE	91280476	FECHA INFORME	26/05/2023				
DIRECCIÓN	CALLE 30 30-31 ED FERRER DEL BARR LA AURORA AP 301	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
SECTOR	Urbano	EDAD (AÑOS)	15 años				
BARRIO	LA AURORA	REMODELADO					
CIUDAD	Bucaramanga	OCCUPANTE	Arrendatario				
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	REY DE FERRER ESPERANZA	M. INMOB.	N°				
NUM. ESCRITURA	1500 Escritura De Propiedad	NOTARIA	OCTAVA	FECHA	09/06/2011	AP 301	300-317234
CIUDAD ESCRITURA	Bucaramanga	DEPTO					
CEDULA CATASTRAL	Sin Información						
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	SIN INFORMACION						
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	EDIFICIO FERRER DEL BARR LA AURORA						
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	50000	VRxM2	498.6		
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	16.00%						

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto de avalúo se trata del APARTAMENTO 301 localizado en la CALL 30 30-31 ED FERRER DEL BARR LA AURORA, AP 301 en el barrio LA AURORA, de la ciudad de Bucaramanga. El inmueble se encuentra distribuido en sala, comedor, cocina, zona de ropa, estudio, baño social, hall de habitaciones y tres alcobas, una con 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.

DEPENDENCIAS				
Sala	1	Estudio	1	Alcobas
Comedor	1	Estar	0	B. priv
Cocina	Semilnt	AlcServ.	1	Terraza
Zropia	1	BServ	1	Jardín
Patio	0	Bsocial	1	Balcón
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble
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.
Carpintería	Normal	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL			
Portería	No	Bicicletero	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No
Porteria	No	Tanque	Si
ZonaVerde	No	Shut	No
Aire	No	Teatrino	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 288,004,160.00

VALOR ASEGURABLE \$ COP 288,004,160.00

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	5
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble sometido a Régimen de Propiedad Horizontal. El municipio está reglamentado según el Acuerdo 011 de 21 de mayo de 2014.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	100.28	AREA	M2	-
AREA PRIVADA	M2	100.28	AVALO CATASTRAL 2023	PESOS	121.524.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	100.28	AREA PRIVADA VALORADA	M2	100.28

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CALLE 30 30-31 ED FERRER DEL BARR LA AURORA AP 301 | LA AURORA | Bucaramanga | Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 6320, fecha: 11/12/2007, Notaría: Quinta y ciudad: Bucaramanga.

SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	100-200	
Escolar	Bueno	100-200	
Asistencial	Bueno	300-400	
Estacionamientos	Bueno	0-100	
Áreas verdes	Bueno	400-500	
Zonas recreativas	Bueno	300-400	

Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
NO	Si	NO		
Impacto Ambiental				
Aire:	Basura:	Ruido:	Cond.seguridad:	Aguas servidas:
NO	NO	NO	NO	NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada	Ajuste sismo resistente	SI
Tipo	pórticos	Cubierta	Placa de concreto
Avance(En construcción)	100	Fachada	concreto texturizado
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	6-9 metros
Nº de Pisos	4	Irregularidad Planta	No
Nº de Sótanos	1	Irregularidad Altura	No
Vida Util	100	Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Vida Remanente	85	Año de Construcción	2008
Estructura	Industrializado		
Material de Construcción	concreto reforzado		
Fecha de Remodelación			
Daños previos	SI		
Ubicación	CALLE 30 30-31 ED FERRER DEL BARR LA AURORA AP 301		

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: evaluos@losrosales.com

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APTO 301	100.28	M2	\$2,872,000.00	100.00%	\$288,004,160.00
TOTALES					100%	\$288,004,160.00
Valor en letras	Doscientos ochenta y ocho millones cuatro mil ciento sesenta Pesos Colombianos					
	TOTAL COMERCIAL					
	OFERTA Y DEMANDA					
Tiempo esperado de comercialización (Meses):		12				
Perspectivas de valoración:		De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias				
Comportamiento Oferta y Demanda:		Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.				
Actualidad edificadora:		En el sector donde se localiza el inmueble objeto de avalúo se evidencia una actividad edificadora media, dirigida principalmente a la construcción de nuevos proyectos en altura y agrupaciones en conjuntos cerrados.				

SALVEDADES

El inmueble objeto de avalúo se trata del APARTAMENTO 301 localizado en la CALL 30 30-31 ED FERRER DEL BARR LA AURORA, AP 301 en el barrio LA AURORA, de la ciudad de Bucaramanga. El inmueble se encuentra distribuido en sala, comedor, cocina, zona de ropa, estudio, baño social, hall de habitaciones y tres alcobas, una con 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.**

NOTA: Al momento de la visita, el cliente indica que el inmueble tiene un parqueadero privado del cual se tomó el registro fotográfico, pero el certificado de libertad y tradición, así mismo como las escrituras no mencionan nada al respecto.

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: 6320, Fecha escritura: 11/12/2007, Notaría escritura: Quinta, Ciudad escritura: Bucaramanga, Administración: 50000, Total unidades: 5, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 4, Tanque: Si, Bomba eyectora: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

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

Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Closet: 3, Baño privado: 1, Estudio: 1, Cuarto servicio: 1, Baño servicio: 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 valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	MISMO BARRIO	3	\$240,000,000	0.98	\$235,200,000	1	\$0	0	\$0	\$3,015,384.62	324-4047878
2	MISMO BARRIO	2	\$300,000,000	0.98	\$294,000,000	1	\$0	0	\$0	\$2,773,584.91	315-7912837
3	MISMO BARRIO	4	\$230,000,000	0.98	\$225,400,000	1	\$0	0	\$0	\$2,651,764.71	301-4313463
4	MISMO BARRIO	6	\$230,000,000	0.98	\$225,400,000	1	\$0	0	\$0	\$3,045,945.95	316-5222196
Del inmueble		301		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	28	78.00	78.00	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,015,384.62
2	15	106.00	106.00	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,773,584.91
3	15	85.00	85.00	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,651,764.71
4	15	74.00	74.00	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,045,945.95
15 años										
								PROMEDIO	\$2,871,670.05	
								DESV. STANDAR	\$190,617.44	
								COEF. VARIACION	6.64%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,062,287.48	TOTAL	\$307,086,188.80
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,681,052.61	TOTAL	\$268,855,955.93
VALOR TOTAL	\$288,004,160.00			

Observaciones:

Enlaces:

1-https://www.ciencuadras.com/inmueble/apartamento-en-venta-en-la-aurora-bucaramanga_2276177

2-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bucaramanga-la-aurora-4-habitaciones-2-banos-1-garajes/MC4280447>

3-https://www.ciencuadras.com/inmueble/apartamento-en-venta-en-la-aurora-bucaramanga_2649254

4-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bucaramanga-la-aurora-2-habitaciones-2-banos-1-garajes/11295-M3058191>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CALLE 30 30-31 ED FERRER DEL BARR LA AURORA AP 301 |
LA AURORA | Bucaramanga | Santander

COORDENADAS (DD)

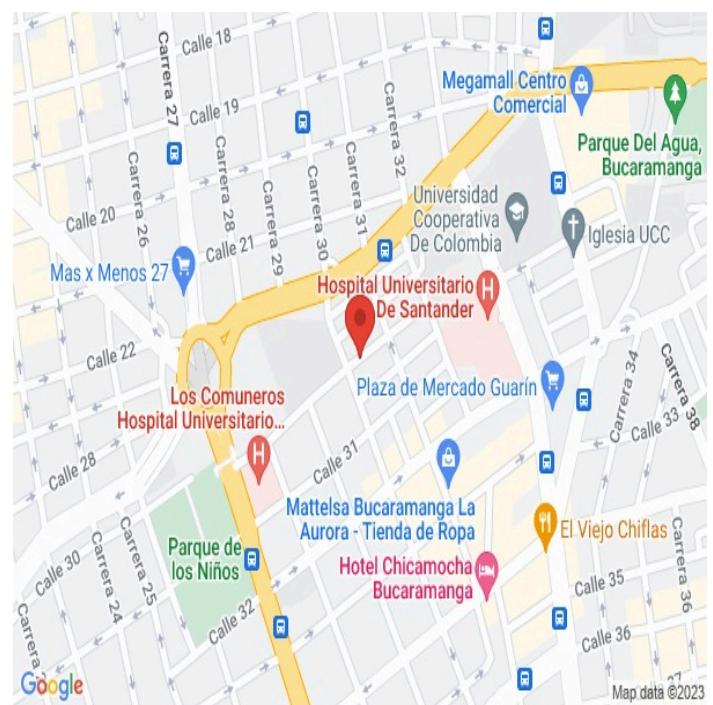
Latitud: 7.1275975

Longitud:-73.1161941

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 7° 7' 39.3522''

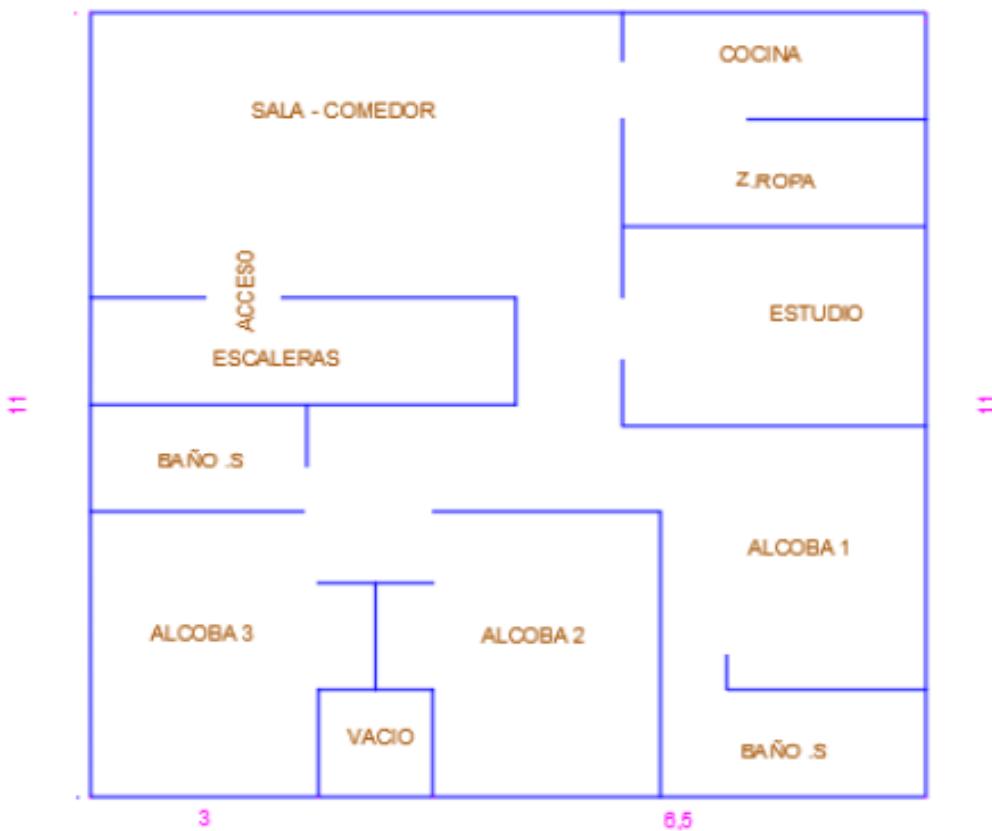
Longitud:73° 6' 58.2978''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

APARTAMENTO 301

11



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Nomenclatura Inmueble yo Conjunto



Fachada del Conjunto

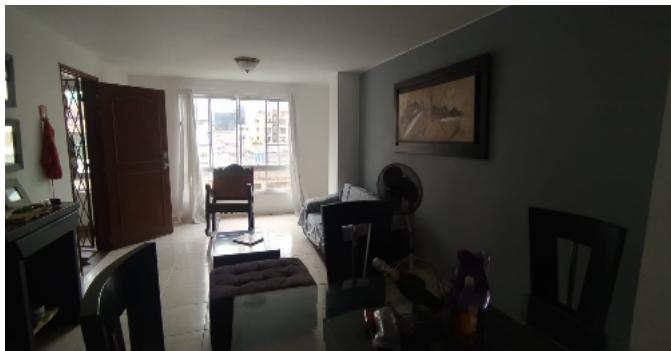


Puerta de entrada

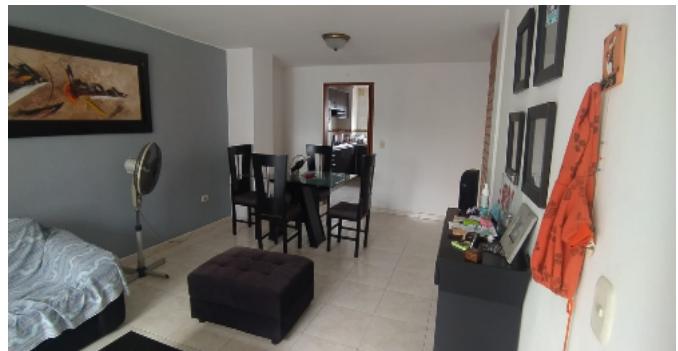


REGISTRO FOTOGRÁFICO

Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Estudio



Estudio



Hall o Estar de Habitaciones



Baño Privado

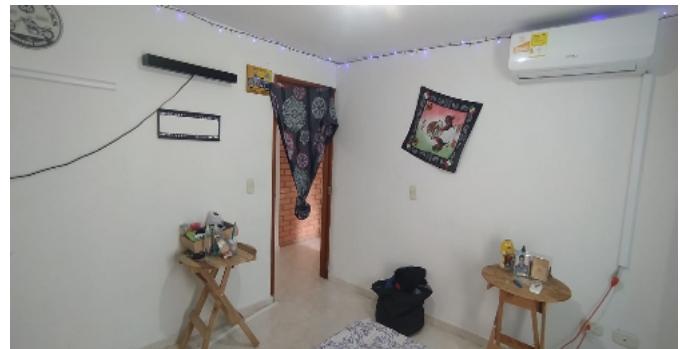


REGISTRO FOTOGRÁFICO

Habitación 1



Habitación 1



Guardarropa 1



Habitación 2



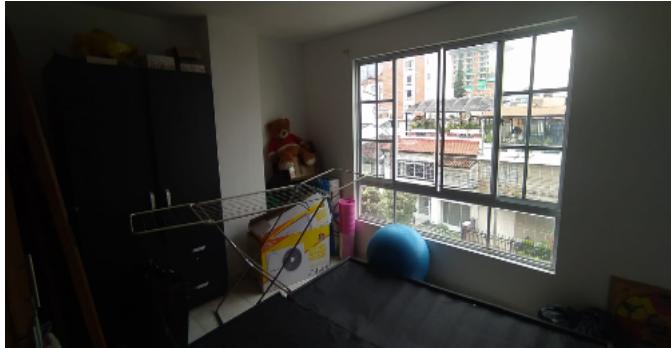
Habitación 2



Guardarropa 2



Habitación 3



Habitación 3



REGISTRO FOTOGRÁFICO

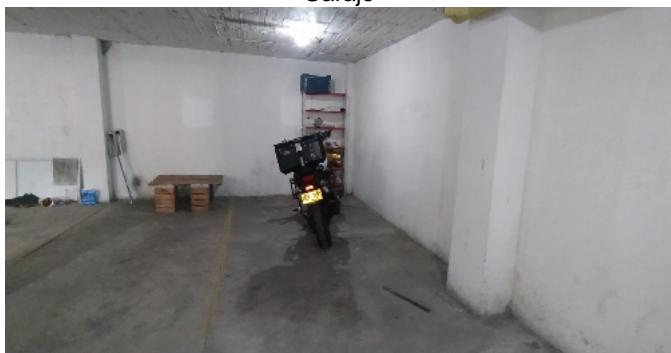
Closest 3



Baño Social 1



Garaje



Garajes ComunalesCJ



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 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 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-91280476



PIN de Validación: bf990aff



<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: bf990aff



<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: bf990aff



<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 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
20 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
20 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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



PIN de Validación: bf990aff

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: bf990aff



PIN DE VALIDACIÓN

bf990aff

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 Mayo del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



La validez de este documento podrá verificarse en la página certificadora superchiflada que se encuentra en la parte superior del documento.

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BUCARAMANGA
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Nro Matrícula: 300-317234

Certificado generado con el Pin No: 230516105076814751
Página 1 TURNO: 2023-300-1-95915

Impreso el 16 de Mayo de 2023 a las 03:17:04 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

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

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

FECHA APERTURA: 18-12-2007 RADICACIÓN: 2007-300-6-57999 CON: ESCRITURA DE: 11-12-2007

CÓDIGO CATASTRAL: 010200100027902 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACIÓN

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

=====

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS
APTO. 301 con extensión de 100.28 M² COEFICIENTE 16.00 cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 6320, 2007/12/11, NOTARIA QUINTA BUCARAMANGA. Artículo 11 Decreto 1711 de 1984

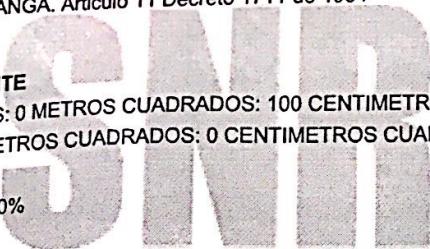
AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 100 CENTIMETROS CUADRADOS: 2800

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS:

CUADRADOS

COEFICIENTE : 16.00%



SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública

COMPLEMENTACION:

FERRER GUALDRON HERNANDO, ADQUIRIO EL PREDIO DONDE SE LEVANTA LA CONSTRUCCION DEL "EDIFICIO FERRER" P.H., (LEY 675/2001), POR COMPRA EFECTUADA A MUJICA DE JARAMILLO CARMEN CECILIA, MUJICA DE JARAMILLO BLANCA JOSEFINA Y MUJICA SANTANDER JORGE VICENTE, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 2599 DEL 28/7/2004 DE LA NOTARIA 5 DE B/MANGA; REGISTRADA EL 29/7/2004.—MEDIANTE ESCRITURA # 2599 DEL 28/7/2004 DE LA NOTARIA 5 DE BUCARAMANGA; REGISTRADA EL 29/7/2004 POR CONSOLIDACION DE DOMINIO PLENO A: CARMEN CECILIA MUJICA DE JARAMILLO , A: BLANCA JOSEFINA MUJICA DE JARAMILLO , A: JORGE VICENTE MUJICA SANTANDER...— SEGUN ESCRITURA # 99 DEL 13/1/1995 DE LA NOTARIA 5 DE BUCARAMANGA; REGISTRADA EL 10/5/1995 POR USUFRUCTO A: CARMEN HAYDEE SANTANDER VDA DE MUJICA...— SEGUN ESCRITURA # 99 DEL 13/1/1995 DE LA NOTARIA 5 DE BUCARAMANGA; REGISTRADA EL 10/5/1995 POR COMPROVENTA DE: CARMEN HAYDEE SANTANDER VDA DE MUJICA , A: CARMEN CECILIA MUJICA DE JARAMILLO , A: BLANCA JOSEFINA MUJICA DE JARAMILLO , A: JORGE VICENTE MUJICA SANTANDER...— SEGUN OFICIO # 1091 DEL 4/10/1994 DEL JUZGADO PRIMERO LABORAL DEL CTO. DE BUCARAMANGA; REGISTRADA EL 16/11/1994 POR CANCELACION EMBARGOS CON ACCION PERSONAL DE: REYNALDO FRIAS ARDILA , A: CARMEN HAYDEE SANTANDER DE MUJICA...— SEGUN OFICIO # 596 DEL 9/6/1994 DEL JUZGADO 1. LABORAL DEL CTO DE BUCARAMANGA; REGISTRADA EL 15/6/1994 POR EMBARGO CON ACCION PERSONAL DE: REYNALDO FRIAS ARDILA , A: CARMEN AHYDEE SANTANDER DE MUJICA...— SEGUN OFICIO # 2394 DEL 26/11/1986 DEL JUZGADO TERCERO CIVIL MINICIPAL DE BUCARAMANGA; REGISTRADA EL 18/3/1987 POR CANCELACION EMBARGO OFICIO N. 1565 DE 04-08-86.. A: CARMEN AHYDE SANTANDER DE MUJICA.... SEGUN OFICIO # 1565 DEL 4/8/1986 DEL JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA; REGISTRADA EL 6/8/1986 POR EMBARGO CON ACCION PERSONAL DE: COOMULTRASAN LTDA , A: CARMEN AHYDE SANTANDER DE MUJICA...— SEGUN ESCRITURA # 280 DEL 6/2/1970 DE LA NOTARIA 2. DE BUCARAMANGA; REGISTRADA EL 11/2/1970 POR COMPROVENTA DE: GONZALO AGUDELO B. , DE: ELVA RAMIREZ DE AGUDELO , A: CARMEN HAYDEE SANTANDER VDA. DE MUJICA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 300-54184 .— 02. -ESCRITURA 4240 DEL 12/12/1969 NOTARIA 2. DE BUCARAMANGA; REGISTRADA EL 10/12/1969 POR ACLARACION ANOTACION 01 A: GONZALO AGUDELO , A: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL , A: ELVA RAMIREZ DE AGUDELO.... SEGUN ESCRITURA # 3879 DEL 22/12/1952 DE LA NOTARIA 2 DE BUCARAMANGA; REGISTRADA EL 16/2/1953 POR COMPROVENTA DE: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL , A: GONZALO AGUDELO B. , A: ELVA RAMIREZ DE AGUDELO.....

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

I) CL 30 # 30 - 31 EDIF FERRER P H DEL BARR LA AURORA APTO 301

DETERMINACIÓN DEL INMUEBLE:

DESTINACIÓN ECONÓMICA:

Certificado generado con el Pin No: 230516105076814751
Pagina 2 TURNO: 2023-300-1-95915

Impreso el 16 de Mayo de 2023 a las 03:17:04 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 pagina
MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de Integración y otros)
300 - 54184

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 13-12-2007 Radicación: 2007-300-6-57999

Doc: ESCRITURA 6320 DEL 11-12-2007 NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION 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: FERRER GUALDRON HERNANDO

CC# 119394 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 14-02-2008 Radicación: 2008-300-6-6302

Doc: ESCRITURA 626 DEL 08-02-2008 NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$70,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA

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

DE: FERRER GUALDRON HERNANDO

CC# 119394

A: FERRER REY YADIRA

CC# 63347885 X

A: SILVA FERRER JORGE ALEJANDRO

CC# 1098644716 X

A: SILVA FERRER JUAN FELIPE

TI# 92123054204 X

A: SILVA RODRIGUEZ JORGE EDUARDO

CC# 91251044 X

CV

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 07-04-2010 Radicación: 2010-300-6-13856

Doc: ESCRITURA 765 DEL 24-03-2010 NOTARIA OCTAVA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$60,000,000

CV

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0307 COMPROVENTA DERECHOS DE CUOTA 3/4 PARTES DEL INMUEBLE

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

DE: FERRER REY YADIRA

CC# 63347885

DE: SILVA FERRER JORGE ALEJANDRO

CC# 1098644716

DE: SILVA RODRIGUEZ JORGE EDUARDO

CC# 91251044

A: FERRER GUALDRON HERNANDO

CC# 119394 X

AL

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 22-10-2010 Radicación: 2010-300-6-48225

Doc: ESCRITURA 2644 DEL 12-10-2010 NOTARIA OCTAVA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$45,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0112 ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD CONYUGAL 3/4 PARTES

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

DE: FERRER GUALDRON HERNANDO

CC# 119394

DE: REY DE FERRER ESPERANZA

CC# 27929951

A: REY DE FERRER ESPERANZA

CC# 27929951 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 14-06-2011 Radicación: 2011-300-6-27042

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BUCARAMANGA
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230516105076814751
Pagina 3 TURNO: 2023-300-1-95915

Nro Matrícula: 300-317234

Impreso el 16 de Mayo de 2023 a las 03:17:04 PM
"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

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

Doc: ESCRITURA 1500 DEL 09-06-2011 NOTARIA OCTAVA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$20,000,000

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA EQUIVALENTE A 1/4 PARTE DEL INMUEBLE.

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

DE: SILVA FERRER JUAN FELIPE

TI# 92123054204

A: REY DE FERRER ESPERANZA

CC# 27929951 X

CV
1/4

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 03-05-2016 Radicación: 2016-300-6-17632

Doc: RESOLUCION 0674 DEL 10-10-2013 VALORIZACION MUNICIPAL DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0212 VALORIZACION PLAN VIAL BUCARAMANGA COMPETITIVA PARA EL MEJORAMIENTO DE LA MOVILIDAD.- ESTA ANOTACIÓN SE INSCRIBIÓ EN LAS MATRICULAS LISTADAS EN EL OFICIO 480 DE 17-11-2015

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

DE: MUNICIPIO DE BUCARAMANGA

NIT# 8902012220

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 03-02-2021 Radicación: 2021-300-6-4415

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

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación Nro: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA RESOLUCION 0674 10/10/2013 VALORIZACION -PLAN VIAL BUCARAMANGA COMPETITIVA PARA EL MEJORAMIENTO DE LA MOVILIDAD

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

DE: MUNICIPIO DE BUCARAMANGA

NIT# 8902012220

RO TOTAL DE ANOTACIONES: *7*

ALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)



La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

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

Certificado generado con el Pin No: 230516105076814751

Nro Matrícula: 300-317234

Página 4 TURNO: 2023-300-1-95915

Impreso el 16 de Mayo de 2023 a las 03:17:04 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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

UARIO: Realtech

RNO: 2023-300-1-95915

FECHA: 16-05-2023

PEDIDO EN: BOGOTA

Registrador: ZAINA SUSANA AWAD LOPEZ

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