


INFORME DE AVALUO LRCAJA-1098618208
RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	ANGERSON FABIAN ESPINOSA ORTIZ
NIT / C.C CLIENTE	1098618208
DIRECCIÓN	CON. RCIAL REGADERO NORTE SECTOR 2 MZ 18-12 AGR. 20-29 CL 12 N VIVIENDA 3
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	Regadero Norte
CIUDAD	Bucaramanga
DEPARTAMENTO	Santander
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	EDINSON RICARDO ESCOBAR GAFARO
IDENTIFICACIÓN	1102365271

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	17/06/2023
FECHA INFORME	21/06/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	39 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	José Antonio Rincón Romero / Ana Lucila Perea Castro				
NUM.	3394 Escritura De	NOTARIA	Segunda	FECHA	10/07/1984
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Bucaramanga		DEPTO	Santander	
ESCRITURA					
CEDULA	680010106000003860901900000038				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	N/A				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CON. RCIAL REGADERO NORTE				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	No Aplica	VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	No Registra				

M. INMOB.	N°
CASA 3	300-118654

OBSERVACIONES GENERALES

Ubicado en CON. RCIAL REGADERO NORTE SECTOR 2 MZ 18-12 AGR. 20-29 CL 12 N VIVIENDA 3, cuenta con servicios públicos y no tiene garaje. **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.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	2
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.	
Integral	NO				
Ala	NO				
Vivienda					

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 69,097,567.97
VALOR ASEGURABLE \$ COP 55,278,054.00
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	Casa
Total unidades de vivienda	2
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

INMUEBLE SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	36.05	AREA	M2	S/I
AREA PRIVADA	M2	36.05	AVALUO	PESOS	\$ 8.506.000
AREA LIBRE PATIO	M2	17.31	CATASTRAL 2023		

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	36.05	AREA PRIVADA VALORADA	M2	36.05
AREA LIBRE PATIO MEDIDA	M2	17.31	AREA LIBRE PRIVADA PATIO	M2	17.31

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CON. RCIAL REGADERO NORTE SECTOR 2 MZ 18-12 AGR. 20-29 CL 12 N VIVIENDA 3 | Regadero Norte | Bucaramanga | Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 108, fecha: 18/01/1984, Notaría: Segunda 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:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	SI	SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	pórticos
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	2
N° de Sótanos	
Vida Útil	100
Vida Remanente	61
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CON. RCIAL REGADERO NORTE SECTOR 2 MZ 18-12 AGR. 20-29 CL 12 N VIVIENDA 3

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	1984

Comentarios de estructura

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

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Vivienda 3	36.05	M2	\$1,545,634.00	80.64%	\$55,720,105.70
Area Privada Libre	Patio - futura ampliación	17.31	M2	\$772,817.00	19.36%	\$13,377,462.27
TOTALES					100%	\$69,097,567.97

Valor en letras

Sesenta y nueve millones noventa y siete mil quinientos sesenta y siete Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL

\$69,097,567.97

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	12
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
Comportamiento Oferta y Demanda:	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.
Actualidad edificadora:	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

Ubicado en CON. RCIAL REGADERO NORTE SECTOR 2 MZ 18-12 AGR. 20-29 CL 12 N VIVIENDA 3, cuenta con servicios públicos y no tiene garaje. **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.**

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: 108, Fecha escritura: 18/01/1984, Notaría escritura: Segunda, Ciudad escritura: Bucaramanga, Administración: No Aplica, Total unidades: 2, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 1, Tanque: Si

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

Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, 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 Altos de Betania	5	\$65,000,000	0.95	\$61,750,000	0	\$0	0	\$0	\$1,470,238.10	305-3772619
2	Barrio El Cristal	3	\$100,000,000	0.95	\$95,000,000	0	\$0	0	\$0	\$1,583,333.33	312-4540770
3	Carrera 18 # 17N-43	2	\$60,000,000	0.95	\$57,000,000	0	\$0	0	\$0	\$1,583,333.33	318 854 27 43
Del inmueble		2		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	35	42	42	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,470,238.10
2	32	60	60	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,583,333.33
3	36	36	36	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,583,333.33
	39 años									
									PROMEDIO	\$1,545,634.92
									DESV. STANDAR	\$65,295.56
									COEF. VARIACION	4.22%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$1,610,930.48	TOTAL	\$58,074,043.86
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$1,480,339.36	TOTAL	\$53,366,233.87
VALOR TOTAL	\$55,720,105.70			

Observaciones:

Enlaces:

1.-http://www.doomos.com.co/de/8105415_venta-de-apartamento-en-bucaramanga.html?utm_source=LiFull-connect&utm_medium=referrer

2.-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/el-cristal/bucaramanga/7017278>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:
CON. RCIAL REGADERO NORTE SECTOR 2 MZ 18-12 AGR.
20-29 CL 12 N VIVIENDA 3 | Regadero Norte | Bucaramanga |
Santander

COORDENADAS (DD)

Latitud: 7.150808390051244

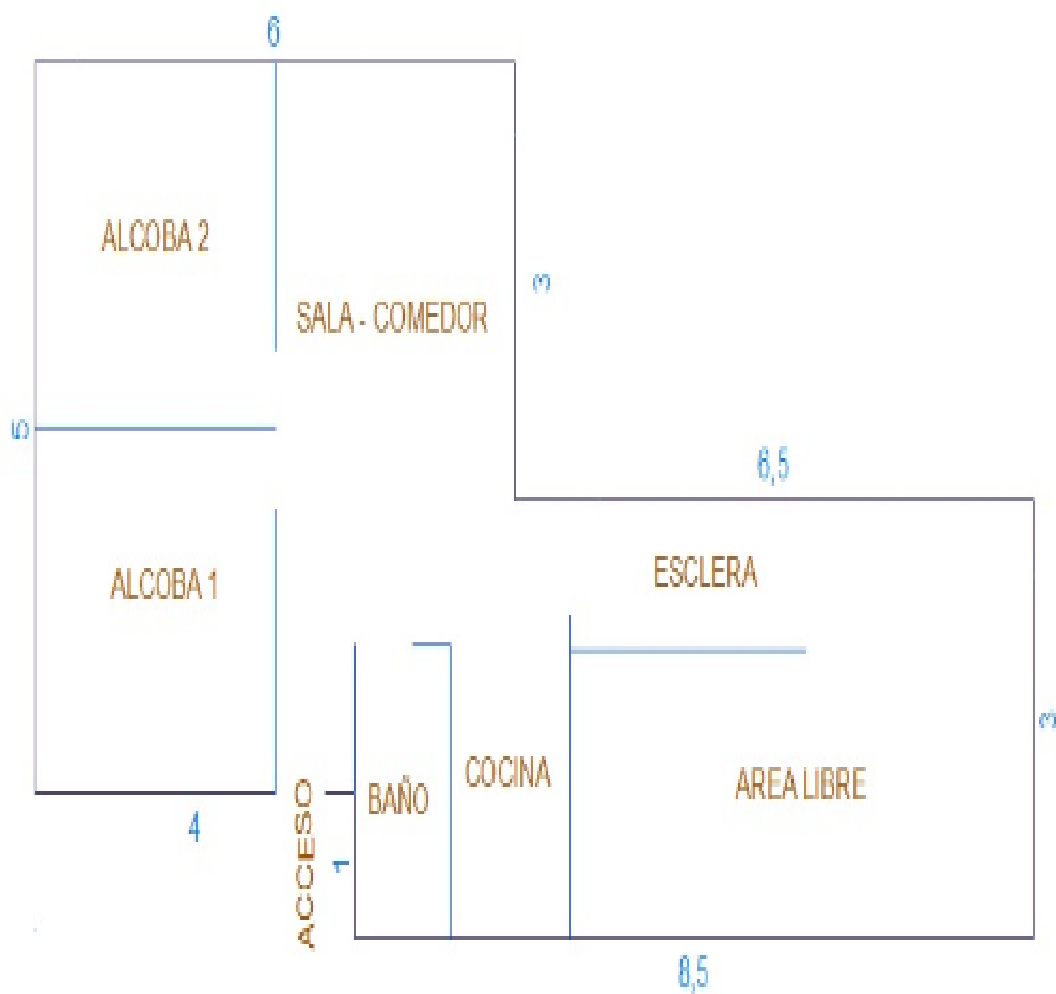
Longitud: -73.12891856852866

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 7° 9' 2.9082"

Longitud: 73° 7' 44.1078"

PLANO DE DISTRIBUCIÓN



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Sala



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Patio Interior



Escalera



Hab 1 o Habitación Principal



Hab 1 o Habitación Principal



Habitación 2



REGISTRO FOTOGRÁFICO

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-1098618208



PIN de Validación: b4fb0a5f



<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
28 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: b4fb0a5f



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
28 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
28 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b4fb0a5f



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: b4fb0a5f



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: b4fb0a5f



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

b4fb0a5f

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 Junio 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 PÚBLICOS
DE BUCARAMANGA
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA**

Página: 1 - Turno 2023-300-1-106316

Nro Matrícula: 300-118654

Impreso el 1 de Junio de 2023 a las 11:23:36 am

**"ESTE CERTIFICADO NO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE TENIENDO EN CUENTA QUE
SE ENCUENTRA CON UNA ACTUACION ADMINISTRATIVA Y SU ESTADO JURIDICO PUEDE CAMBIAR"**

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

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

FECHA APERTURA: 29/01/1985 RADICACION: 31452 CON: ESCRITURA DE 10/07/1984

NUPRE: SIN INFORMACION

COD CATASTRAL: 016386038

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:

SE ENCUENTRAN CONSIGNADOS EN LA ESCRITURA N. 3394 DE 10-07-84, NOTARIA 2. DE BUCARAMANGA.

LINDEROS TECNICAMENTE DEFINIDOS:

AREA Y COEFICIENTE

AREA:

AREA PRIVADA: - AREA CONSTRUIDA:

COEFICIENTE:

COMPLEMENTACIÓN:

CON BASE EN LA MATRICULA N. 300-0042.215; 300-0084.282; 300-0034.100 - 300-0112.023 Y 300-0118.208. INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL, IDENTIFICO EL LOTE DE TERRENO QUE OCUPA EL CONJUNTO, MEDIANTE ESCRITURA NUMERO 108 DEL 18 DE ENERO DE 1.984 DE LA NOTARIA 2. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 20 IBIDEM. INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL EFECTUO UN ENGLOBE DE DOS PREDIOS, MEDIANTE ESCRITURA NUMERO 1483 DEL 18 DE JULIO DE 1.983 DE LA NOTARIA 5. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 22 IBIDEM. INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL ADQUIRIO LOS REFERIDOS LOTES POR COMPRA ASI: UNO, A "JORDAN SERRANO Y CIA. LIMITADA" Y OTRO A SERRANO PLATA EUGENIO, MEDIANTE ESCRITURA NUMERO 1392 DE 12 DE NOVIEMBRE DE 1.981 DE LA NOTARIA 5. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 13 IBIDEM, ACLARADA MEDIANTE LA NUMERO 1250 DEL 10 DE SEPTIEMBRE DE 1.982 DE LA NOTARIA 5. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 12 DE NOVIEMBRE SIGUIENTE. DEMANDA CIVIL: MEDIANTE OFICIO N. 1014 DEL 24 DE MAYO DE 1.983 DEL JUZGADO 1. CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA, REGISTRADO EL 27 IBIDEM FUE COMUNICADA LA DEMANDA CIVIL Y PROHIBICION PARA ENAJENAR EN JUICIO DE SERRANO ORTIZ JAVIER EUGENIO CONTRA "JORDAN SERRANO Y CIA LIMITADA" E "INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL"! MEDIANTE OFICIO N. 2359 DEL 16 DE NOVIEMBRE DE 1.983 DEL JUZGADO 1. CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA, REGISTRADO EL 18 IBIDEM, SE EFECTUO LA CANCELACION DE LA PROHIBICION PARA ENAJENAR, A FAVOR DE JORDAN SERRANO Y CIA LTDA E INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL. "JORDAN SERRANO & CIA LIMITADA" ADQUIRIO EL LOTE QUE ENAJENO MEDIANTE LA ESCRITURA N. 1392, POR COMPRA A SERRANO PLATA EUGENIO, MEDIANTE ESCRITURA NUMERO 2085 DEL 17 DE JULIO DE 1.979 DE LA NOTARIA 3. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 28 DE AGOSTO SIGUIENTE, MEDIANTE ESCRITURA NUMERO 1608 DEL 31 DE MAYO DE 1.979 DE LA NOTARIA 3. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 15 DE JUNIO SIGUIENTE, ACLARADA MEDIANTE ESCRITURA NUMERO 2085 DEL 17 DE JULIO DE 1.979 DE LA NOTARIA 3. DE BUCARAMANGA, SERRANO PLATA EUGENIO IDENTIFICO UN LOTE. SERRANO PLATA EUGENIO, ADQUIRIO LOS LOTES QUE ENAJENO MEDIANTE ESCRITURAS NUMEROS 1392 DE 1.981 Y 2085 DE 1.979, ASI: LA MITAD INDIVISA, POR DACION EN PAGO QUE LE HIZO SERRANO O. JOSE ANTONIO, MEDIANTE ESCRITURA NUMERO 950 DE 30 DE SEPTIEMBRE DE 1.937 DE LA NOTARIA 2. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 16 DE OCTUBRE SIGUIENTE EN EL LIBRO 1. TOMO 2. PARTIDA 977. Y LA OTRA MITAD INDIVISA, POR COMPRA A SERRANO PLATA ANDRES, MEDIANTE ESCRITURA N. 3661 DE 16 DE DICIEMBRE DE 1.948 DE LA NOTARIA 2. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 3 DE MARZO DE 1.949, EN EL LIBRO 1. TOMO 2. IMPAR B., PARTIDA 201.

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:

TIPO DE PREDIO: URBANO

DETERMINACION DE INMUEBLE: SIN DETERMINAR

DESTINACION ECONOMICA: SIN DETERMINAR

1) CONJ. RESIDENCIAL REGADERO NORTE SECTOR 2 MANZANA 18-12 AGRUPACION 20-29 CALLE 12 N VIVIENDA # 3

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

Página: 2 - Turno 2023-300-1-106316

Nro Matrícula: 300-118654

Impreso el 1 de Junio de 2023 a las 11:23:36 am

**"ESTE CERTIFICADO NO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE TENIENDO EN CUENTA QUE
SE ENCUENTRA CON UNA ACTUACION ADMINISTRATIVA Y SU ESTADO JURIDICO PUEDE CAMBIAR"**

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

MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) MATRÍCULA(s) (En caso de Integración y otros)
300-118208

ANOTACIÓN: Nro: 01 Fecha 20/01/1984 Radicación 02297
DOC: ESCRITURA 108 DEL: 18/01/1984 NOTARIA 2 DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 360 CONSTITUCION PROPIEDAD HORIZONTAL
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
A: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL X

ANOTACIÓN: Nro: 02 Fecha 11/09/1984 Radicación 31452
DOC: ESCRITURA 3394 DEL: 10/07/1984 NOTARIA 2 DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$ 495.000
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 101 COMPRAVENTA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL
A: PEREA CASTRO ANA LUCILA X
A: RINCON ROMERO JOSE ANTONIO X

ANOTACIÓN: Nro: 03 Fecha 11/09/1984 Radicación 31452
DOC: ESCRITURA 3394 DEL: 10/07/1984 NOTARIA 2 DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 340 CONDICION
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
A: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

ANOTACIÓN: Nro: 04 Fecha 11/09/1984 Radicación 31452
DOC: ESCRITURA 3394 DEL: 10/07/1984 NOTARIA 2 DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$ 495.000
ESPECIFICACION: GRAVAMEN : 210 HIPOTECA ABIERTA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: PEREA CASTRO ANA LUCILA X
DE: RINCON ROMERO JOSE ANTONIO X
A: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

ANOTACIÓN: Nro: 05 Fecha 11/09/1984 Radicación 31452
DOC: ESCRITURA 3394 DEL: 10/07/1984 NOTARIA 2 DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 370 PATRIMONIO DE FAMILIA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
A: FAVOR SUYO DE SUS HIJOS MENORES
A: RINCON PEREA JOHANN ANDRES
A: RINCON PEREA RICARDO ANTONIO
A: Y DE LOS QUE LLEGAREN A TENER

ANOTACIÓN: Nro: 06 Fecha 15/07/1986 Radicación 18072
DOC: OFICIO 914 DEL: 21/06/1986 JUZGADO 1. CIVIL DEL CTO DE DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR : 402 EMBARGO CON ACCION REAL
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL
A: PEREA CASTRO ANA LUCILA X
A: RINCON ROMERO JOSE ANTONIO X

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

Página: 3 - Turno 2023-300-1-106316

Nro Matrícula: 300-118654

Impreso el 1 de Junio de 2023 a las 11:23:36 am

**"ESTE CERTIFICADO NO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE TENIENDO EN CUENTA QUE
SE ENCUENTRA CON UNA ACTUACION ADMINISTRATIVA Y SU ESTADO JURIDICO PUEDE CAMBIAR"**

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

ANOTACIÓN: Nro: 7 Fecha 05/11/2009 Radicación 2009-300-6-48684
DOC: ESCRITURA 4544 DEL: 30/10/2009 NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$ 495.000

Se cancela la anotación No, 04

**ESPECIFICACION: CANCELACION : 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL - HIPOTECA ABIERTA ESCR 3394
DE 10/07/1984.**

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

DE: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

A: PEREA CASTRO ANA LUCILA

A: RINCON ROMERO JOSE ANTONIO

ANOTACIÓN: Nro: 8 Fecha 16/12/2009 Radicación 2009-300-6-55511
DOC: OFICIO 1271 DEL: 13/07/2000 JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$ 0

Se cancela la anotación No, 06

ESPECIFICACION: CANCELACION : 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL - EMBARGO OFICIO 914 DE 21/06/1986

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

DE: INSCREDIAL

A: PEREA ANA LUCIA

A: RINCON ROMERO JOSE ANTONIO

ANOTACIÓN: Nro: 9 Fecha 12/05/2023 Radicación 2023-300-6-15927
**DOC: RESOLUCION 0174 DEL: 23/03/2023 MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO DE
BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: \$ 0**

Se cancela la anotación No, 03

**ESPECIFICACION: CANCELACION : 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA - CONDICION ESCRITURA
N°3394 DEL 10/7/1984 NOTARIA 2 DE BUCARAMANGA**

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

DE: MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO ANTES INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

A: PEREA CASTRO ANA LUCIA CC# 28098263

A: RINCON ROMERO JOSE ANTONIO CC# 91224782

ANOTACIÓN: Nro: 10 Fecha 12/05/2023 Radicación 2023-300-6-15929
**DOC: RESOLUCION 0310 DEL: 25/04/2023 MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO DE
BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: \$ 0**

**ESPECIFICACION: OTRO : 0901 ACLARACION - RESOLUCION 0174 DEL 23/3/2023 OFICINA DE ORIGEN
MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO EN CUANTO AL NOMBRE DEL SEÑOR JOSE ANTONIO RINCON ROMERO**

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

DE: MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO ANTES INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

A: PEREA CASTRO ANA LUCIA CC# 28098263

A: RINCON ROMERO JOSE ANTONIO CC# 91224782

ANOTACIÓN: Nro: 11 Fecha 24/05/2023 Radicación 2023-300-6-17174
DOC: ESCRITURA 2036 DEL: 16/05/2023 NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$ 0

Se cancela la anotación No, 05

**ESPECIFICACION: CANCELACION : 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES - PATRIMONIO DE FAMILIA
ESCRITURA 3394 DE 10-07-1984**

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

A: JOHANN ANDRES RINCON PEREA Y RICARDO ANTONIO RINCON PEREA

A: PEREA CASTRO ANA LUCILA CC 28098263

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

Página: 4 - Turno 2023-300-1-106316

Nro Matrícula: 300-118654

Impreso el 1 de Junio de 2023 a las 11:23:36 am

**"ESTE CERTIFICADO NO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE TENIENDO EN CUENTA QUE
SE ENCUENTRA CON UNA ACTUACION ADMINISTRATIVA Y SU ESTADO JURIDICO PUEDE CAMBIAR"**

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

A: RINCON ROMERO JOSE ANTONIO

CC# 91224782

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *11*

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

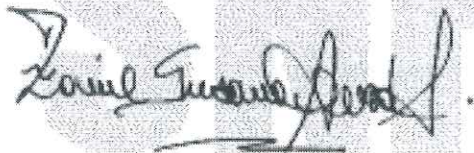
USUARIO: 92443 impreso por: 92443

TURNO: 2023-300-1-106316 FECHA:01/06/2023

NIS: 6urmSud+YojjjWH4t+p5/5+aBXKSwd6lPNitMqYw1WSpu4Em++y8uw==

Verificar en: <http://192.168.76.54:8190/WS-SIRClient/>

EXPEDIDO EN: BUCARAMANGA



SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública

El registrador REGISTRADOR PRINCIPAL (E) ZAINE SUSANA AWAD LOPEZ