



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1098642671

RESUMEN EJECUTIVO					ANTECEDENTES		
CLIENTE	HERSON OSWALDO MORA SANCHEZ				FECHA VISITA	21/06/2023	
NIT / C.C CLIENTE	1098642671				FECHA INFORME	22/06/2023	
DIRECCIÓN	CL 4 A NORTE # 2 A - 33 APTO 101 1 PISO URB PALERMO I EDIF MAURICIO P.H				DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
SECTOR	Urbano	Estrato 3			EDAD (AÑOS)	5 años	
BARRIO	Palermo I				REMODELADO		
CIUDAD	Piedecuesta				OCCUPANTE		
DEPARTAMENTO	Santander				TIPO DE INMUEBLE		
PROPOSITO	Modelo 8-14				USO ACTUAL		
TIPO AVALUO	valor comercial						
VALUADOR	EDINSON RICARDO ESCOBAR GAFARO						
IDENTIFICACIÓN	1102365271						

ASPECTOS JURIDICOS							
PROPIETARIO	ERWING YAMIR GOMEZ MENESSES						
NUM. ESCRITURA	3423 Escritura De NOTARIA	Propiedad	Quinta	FECHA	23/12/2020	M. INMOB.	Nº
CIUDAD ESCRITURA	Piedecuesta		DEPTO	Santander		APTO 101	314-78834
CEDULA CATASTRAL	01 00 00 00 1011 0003 0 00 00 0000						
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	N/A						
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	Edificio Mauricio						
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	N/A	VRxM2			
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	23,17						

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto de avalúo es el apartamento 101, ubicado en la Calle 4 A Norte # 2 A – 33 Edificio Mauricio, 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	1
Cocina	Semilnt	AlcServ.	0	Terraza	
Zropia	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					

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 110,823,490.67

VALOR ASEGURABLE \$ COP 110,823,491.00

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

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

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

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

INMUEBLE SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	48.25	AREA	M2	S/I
AREA PRIVADA	M2	46.54	AVALO	PESOS	S/I
AREA LIBRE PRIVADA	M2	1.71	CATASTRAL 2023		
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	46.54	AREA PRIVADA VALORADA	M2	46.54
AREA LIBRE MEDIDA	M2	1.71	AREA LIBRE PRIVADA	M2	1.71

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 4 A NORTE # 2 A - 33 APTO 101 1 PISO URB PALERMO I EDIF MAURICIO P.H | Palermo I | Piedecuesta | Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 5076, fecha: 26/11/2018, 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	300-400	
Escolar	Bueno	300-400	
Asistencial	Bueno	300-400	
Estacionamientos	Bueno	300-400	
Areas verdes	Bueno	300-400	
Zonas recreativas	Bueno	300-400	
Andenes	SI	Bueno	
Sardineles	SI	Bueno	
Vias Pavimentadas	SI	Bueno	
Transporte Público	Bueno		
	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	póticos
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	4
Nº de Sótanos	
Vida Util	100
Vida Remanente	95
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CL 4 A NORTE # 2 A - 33 APTO 101 1 PISO URB PALERMO I EDIF MAURICIO P.H

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	2018

Comentarios de estructura

Immueble 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	APTO 101	46.54	M2	\$2,338,295.00	98.20%	\$108,824,249.30
Area Privada Libre	PATIO	1.71	M2	\$1,169,147.00	1.80%	\$1,999,241.37
TOTALES					100%	\$110,823,490.67
Valor en letras			Ciento diez millones ochocientos veintitres mil cuatrocientos noventa Pesos Colombianos			

Valor en letras Ciento diez millones ochocientos veintitres mil cuatrocientos noventa Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL \$110,823,490.67

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

El inmueble objeto de avalúo es el apartamento 101, ubicado en la Calle 4 A Norte # 2 A – 33 Edificio Mauricio, 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.

Escrutina: 5076, Fecha escritura: 26/11/2018, Notaría escritura: Quinta, Ciudad escritura: Bucaramanga, Administración: N/A, Total unidades: 4, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 4, Tanque: Si.

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

un dictamen estructural.

Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Bano social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Closet: 2, Bano privado: 1, 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 Divino Niño	1	\$125,000,000	0.95	\$118,750,000	0	\$0	0	\$0	\$2,375,000.00	311-8951849
2	Barrio La Candelaria	2	\$140,000,000	0.95	\$133,000,000	0	\$0	0	\$0	\$2,418,181.82	321-4346603
3	Palermo I	2	\$105,000,000	0.95	\$99,750,000	0	\$0	0	\$0	\$2,375,000.00	635-2877
4	Palermo I	3	\$115,000,000	0.95	\$109,250,000		\$0		\$0	\$2,185,000.00	310803308
Del inmueble		101		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	9	52	50	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,375,000.00
2	10	55	55	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,418,181.82
3	6	45	42	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,375,000.00
4	8	50	50	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,185,000.00
5 años										
								PROMEDIO	\$2,338,295.46	
								DESV. STANDAR	\$104,204.57	
								COEF. VARIACION	4.46%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,442,500.02	TOTAL	\$113,673,951.00
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,234,090.89	TOTAL	\$103,974,589.95
VALOR TOTAL	\$108,824,249.30			

Observaciones:

Enlaces:

https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/11143_archivopdflinks.html

1.-<https://fincaraz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/divino-nino/piedecuesta/10128363>

2.-<https://fincaraz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/la-candelaria/piedecuesta/8078026>

3.-<https://fincaraz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/bosques-de-aranjuez/piedecuesta/8099057>

4.-<https://www.ciencuadras.com/inmueble/apartamento-en-venta-en-hr-palermo-et-piedecuesta/2663041>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CL 4 A NORTE # 2 A - 33 APTO 101 1 PISO URB PALERMO I
EDIF MAURICIO P.H | Palermo I | Piedecuesta | Santander

COORDENADAS (DD)

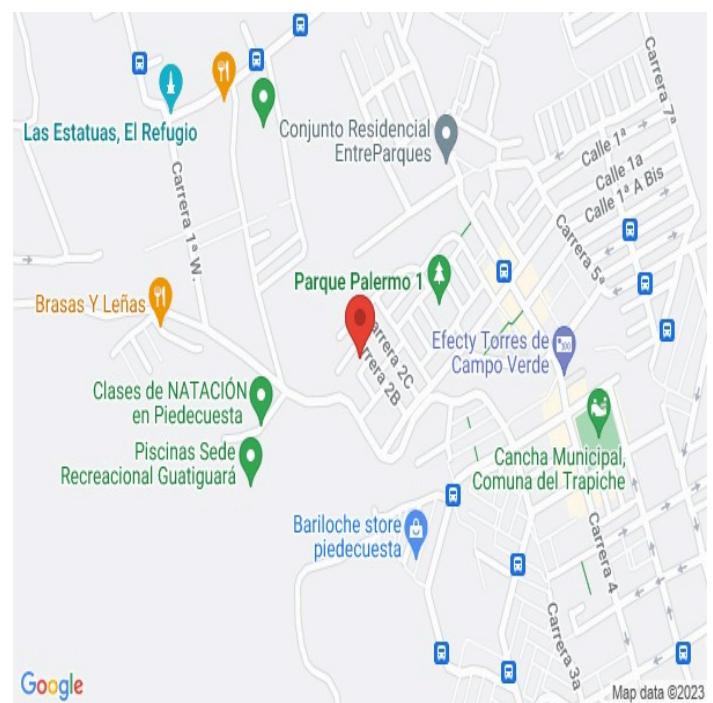
Latitud: 6.991287553135135

Longitud: -73.05917180678466

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 6° 59' 28.6362''

Longitud: 73° 3' 33.0192''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



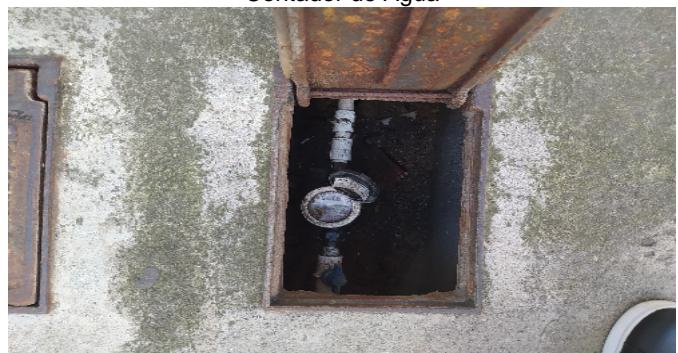
Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Sala



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Comedor



Cocina



Patio Interior



Zona de Ropas



Hab 1 o Habitación Principal



Hab 1 o Habitación Principal



Baño Privado



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 --- **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-1098642671



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 evaluador 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, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción
26 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semicomerciales y Animales

Alcance

- Semicomerciales, 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 PUBLICOS DE PIEDECUESTA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 230608121977905890

Nro Matrícula: 314-78834

Pagina 1 TURNO: 2023-314-1-25980

Impreso el 8 de Junio de 2023 a las 07:23:27 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 314 - PIEDECUESTA DEPTO: SANTANDER MUNICIPIO: PIEDECUESTA VEREDA: PIEDECUESTA

FECTA APERTURA: 07-12-2018 RADICACIÓN: 2018-314-6-11661 CON: ESCRITURA DE: 26-11-2018

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NIPRE

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 101 PRIMER PISO URBANIZACIÓN PALERMO I EDIFICIO MAURICIO - PROPIEDAD HORIZONTAL con area de 46.54 MTS² coeficiente de propiedad 23.17% cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 5076, 2018/11/26, NOTARIA QUINTA 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 : %

COMPLEMENTACIONES

ESCRITURA 879 DEL 5/4/2016 NOTARIA UNICA 1 DE PIEDECUESTA REGISTRADA EL 29/4/2016 POR COMPROVENTA DERECHOS DE CUOTA DE: ELVIA CABALLERO BUENO , A: LETICIA JAIMES AVELLANEDA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-42081. ESCRITURA 965 DEL 11/6/2013 NOTARIA SEGUNDA 02 DE FLORIDABLANCA REGISTRADA EL 18/6/2013 POR COMPROVENTA DE: HERNANDEZ GOMEZ CONSTRUCTORA S.A., A: ELVIA CABALLERO BUENO. A: LETICIA JAIMES AVELLANEDA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-42081. ESCRITURA 965 DEL 11/6/2013 NOTARIA SEGUNDA 02 DE FLORIDABLANCA REGISTRADA EL 18/6/2013 POR ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA A: HERNANDEZ GOMEZ CONSTRUCTORA S.A., REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-42081. ESCRITURA 3746 DEL 1/10/2004 NOTARIA 7 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 4/10/2004 POR LOTE. A: HERNANDEZ GOMEZ CONSTRUCTORA S.A, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-42081. SEGREGACION: REGISTRO 26-11-97, ESCRITURA 3054, 18-06-97. NOTARIA 7 BUCARAMANGA. A: HERNANDEZ GOMEZ CONSTRUC TORA S.A. COMPROVENTA: REGISTRO 26-07-91, ESCRITURA 2554, 15-07-91, NOTARIA 7 BUCARAMANGA. DE: CIUDADELA SURATOQUE LTDA. A: SOC. HERNANDEZ GOMEZ Y CIA LTDA. ENGLOBE: REGISTRO 28-06-91, ESCRITURA 3269, 20-06-91, NOTARIA 3 BUCARAMANGA. A: SOC. CIUDADELA SURATOQUE LTDA. COMPROVENTA: REGISTRO 29-05-91, ESCRITURA 6926, 31-12-90, NOTARIA 3 BUCARAMANGA. DE: AMAYA ORTEGA ALFONSO. SERRANO DE AMAYA OLIVA. AMAYA SERRANO DIANA MARGARITA. JOSE FRANCISCO. AMAYA DE ARENAS MARTHA LUZ. A: CIUDADELA SURATOQUE LTDA. COMPROVENTA: REGISTRO 13-10-88, ESCRITURA 4677, 06-09-88, NOTARIA 3 BUCARAMANGA. DE: SOC. CIUDADELA SURATOQUE LTDA. A: AMAYA ORTEGA ALFONSO. SERRANO DE AMAYA OLIVA. AMAYA SERRANO DIANA MARGARITA. JOSE FRANCISCO. AMAYA SERRANO DE ARENAS MARTHA LUZ. LOTE: REGISTRO 13-10-88, ESCRITURA 4677, 06-09-88, NOTARIA 3 BUCARAMANGA. A: SOC. CIUDADELA SURATOQUE LTDA COMPROVENTA: REGISTRO 15-05-84, ESCRITURA 1956, 07-05-84, NOTARIA 3 B/MANGA. DE: CHAIN IGH JORGE NICOLAS THOUMI FRANCISCO. ALFREDO NICOLAS. THOUMI DE COX EMILI. JASBON ARREBA JAVIER ANTONIO. OSCAR AUGUSTO. CLAU DIA JULIANA MARIA. JASBON DE ATALLAH LUCIA. JASBON DE CUETER MARTHA O ATALLAH AYUD FREDY. A: SOC. CIUDADELA SURATOQUE LTDA. COMPROVENTA CUOTA: REGISTRO 05-04-83, ESCRITURA 3032, 27-12-82, NOTARIA 13 BOGOTA. DE: VILLA VARGAS JORGE ENRIQUE. A: JASBON ARREBA JAVIER ANTONIO. OSCAR AUGUSTO. CLAUDIA JULIANA MARIA. JASBON DE CUETER MARTHA. JASBON DE ATALLAH LUCIA. ATALLAH AYUD FREDY. COMPROVENTA CUOTA: REGISTRO 01-06-78, ESCRITURA 1073, 08-05-78, NOTARIA 13 BOGOTA. DE: JASBON MANTILLA ANTONIO. A: VILLA VARGAS JORGE ENRIQUE. COMPROVENTA CUOTA: REGISTRO 03-03-75, ESCRITURA 4038, 04-11-74, NOTARIA 8 BOGOTA. DE: PINILLA JAUREGUI GRACIELA. A: THOUMI DE COX EMILI. COMPROVENTA CUOTA: REGISTRO 15-12-74, ESCRITURA 4013, 31-10-74, NOTARIA 8 BOGOTA. DE: JASBON DE THOUMI MATILDE. A: PINILLA DE JAUREGUI GRACIELA. REMATE: REGISTRO 21-04-69, SENTENCIA 07-04-69, JUZGADO 4 CIVIL CIRCUITO BUCARAMANGA. DE: MANTILLA VDA DE JASBON ANA FRANCISCA. A: JASBON MANTILLA ANTONIO. JASBON DE THOUMI MATILDE. CHAIN IGH JORGE. NICOLAS. ALFREDO.



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PIEDECUESTA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230608121977905890

Nro Matrícula: 314-78834

Página 2 TURNO: 2023-314-1-25980

Impreso el 8 de Junio de 2023 a las 07:23:27 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

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CL 4 A NORTE # 2 A - 33 APTO 101 1 PISO URB PALERMO I EDIF MAURICIO PROPIEDAD HORIZONTAL

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

314 - 42081

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 29-11-2018 Radicación: 2018-314-6-11661

Doc: ESCRITURA 5076 DEL 26-11-2018 NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL RESOLUCIÓN 243,05-10-18, CURADURÍA 1 DE PIEDECUESTA.

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

A: JAIMES AVELLANEDA LETICIA

CC# 63441060 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 29-11-2018 Radicación: 2018-314-6-11661

Doc: ESCRITURA 5076 DEL 26-11-2018 NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$30,000,000

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: JAIMES AVELLANEDA LETICIA

CC# 63441060

A: RAMIREZ MEDINA JOHANA MILENA

CC# 37713173 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 07-01-2021 Radicación: 2021-314-6-93

Doc: ESCRITURA 3423 DEL 23-12-2020 NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$95,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA SUBSIDIADA POR LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICÍA.

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

DE: RAMIREZ MEDINA JOHANA MILENA

CC# 37713173

A: GOMEZ MENESES ERWING YAMIR

CC# 91528918 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 07-01-2021 Radicación: 2021-314-6-93

Doc: ESCRITURA 3423 DEL 23-12-2020 NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0384 PROHIBICIÓN DE TRANSFERENCIA EL COMPRADOR SE COMPROMETE A NO ENAJENAR EL INMUEBLE EN EL TÉRMINO DE DOS AÑOS, CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA.

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

A: GOMEZ MENESES ERWING YAMIR

CC# 91528918 X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PIEDECUESTA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230608121977905890

Nro Matrícula: 314-78834

Página 4 TURNO: 2023-314-1-25980

Impreso el 8 de Junio de 2023 a las 07:23:27 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

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-314-1-25980 FECHA: 08-06-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA


El Registrador: OSMIN ALEXANDER SAAVEDRA LAGOS

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