



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1098663406-2

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	JHON FREDY SUAREZ MEDINA	FECHA VISITA	21/08/2024
NIT / C.C CLIENTE	1098663406	FECHA INFORME	22/08/2024
DIRECCIÓN	CL 9 # 6 - 39 MULTIFAMILIAR TORRE TETRIS P H BARR PRIMAVERA TORRE 2 APTO 1	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 2	EDAD (AÑOS)	8 años
BARRIO	Primavera	REMODELADO	
CIUDAD	Floridablanca	OCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Santander	TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	EDINSON RICARDO ESCOBAR GAFARO		
IDENTIFICACIÓN	1102365271		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	LUZ MARINA CARRENO PLATA / JORGE ANIBAL FLOREZ GERMAN				
NUM.	886 EscrituraDe	#NOTARIA	Primera	FECHA	02/08/2016
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Floridablanca	DEPTO	Santander		
ESCRITURA					
CEDULA	Sin Información				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No Suministrada				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	Multifamiliar Torre Tetris				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	60000	VRxM2	1996.01
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	1.11%				

M. INMOB.	N°
300-401959	TORRE 2. APARTAMENTO 001
MATRICULA	NRO. GARAJE
Común uso exclusivo MOTO	001

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto de avalúo es el apartamento 1 Torre 2, ubicado en la Calle 9 # 6 - 39 Multifamiliar Torre Tetris, Barrio Primavera del municipio de Floridablanca, departamento de Santander.

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	Semilnt	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes	1	Exclusivo	SI	Sencillo	SI
Cubierto	SI	Privado	NO	Doble	NO
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	No Aplica

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 92,700,000

VALOR ASEGURABLE \$ COP 92,700,000

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Limitaciones al dominio: anotación 3 del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar. Avalúo actualizado el 30/09/2024 certificado de tradición adjunto 300-401959 del 27/09/2024.

NOMBRES Y FIRMAS

EDINSON RICARDO ESCOBAR GAFARO
Perito Actuante
C.C: 1102365271
RAA: AVAL-1102365271

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 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	55
Garajes	Si tiene No. 1
Tipo de Garaje	Común uso exclusivo

Inmueble sometido a Régimen de Propiedad Horizontal. El municipio está reglamentado según el Acuerdo 035 de 04 de octubre de 2018. "Por el cual se aprueba el Plan de Ordenamiento Territorial de segunda generación del Municipio de Floridablanca 2018 - 2030"

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	33.50	AREA	M2	30.0
AREA PRIVADA	M2	30.06	AVALUO	PESOS	\$ 18.647.000
AREA LIBRE PRIVADA	M2	2.52	CATASTRAL 2024		
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	30.06	AREA PRIVADA VALORADA	M2	30.06
AREA LIBRE MEDIDA	M2	2.52	AREA LIBRE PRIVADA	M2	2.52

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 9 # 6 - 39 MULTIFAMILIAR TORRE TETRIS P H BARR PRIMAVERA TORRE 2 APTO 1 | Primavera | Floridablanca | Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 262, fecha: 10/03/2016, Notaría: Primera y ciudad: Floridablanca.

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	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

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vías 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: NO Zonas verdes: Si Arborización: Si

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	6
N° de Sótanos	0
Vida Util	100 años
Vida Remanente	92
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Interior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2016

Comentarios de estructura

La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación 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.

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

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



CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apto 1	30.06	M2	\$3,000,000.00	97.28%	\$90,180,000.00
Area Privada Libre	Patio	2.52	M2	\$1,000,000.00	2.72%	\$2,520,000.00
TOTALES					100%	\$92,700,000

Valor en letras

Noventa y dos millones setecientos mil Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL**\$92,700,000**

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

Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Limitaciones al dominio: anotación 3,4 del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

Garaje: El inmueble cuenta con un garaje para moto de uso exclusivo ubicado en el primer nivel del edificio.

Entorno: 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.

Propiedad horizontal: Escritura: 262, Fecha escritura: 10/03/2016, Notaría escritura: Primera, Ciudad escritura: Floridablanca, Administración: \$ 60.000, Total unidades: 55, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 6, Portería: Si, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Planta eléctrica: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Closet: 2, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Acabados en buen estado de conservación. Se evidencia una correcta distribución de sus dependencias.

-NOTA DE LIQUIDACIÓN: Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.

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 El Carmen	3	\$110,000,000	0.97	\$106,700,000	0	\$	0	\$	\$3,138,235.29	312-4540770
2	Barrio Casco Antiguo	4	\$150,000,000	0.97	\$145,500,000	1	\$	0	\$	\$2,969,387.76	315-3731374
3	Barrio La Cumbre	2	\$152,000,000	0.97	\$147,440,000	1	\$	0	\$	\$2,890,980.39	311-4988294
4	Barrio Fatima	3	\$170,000,000	0.97	\$164,900,000	0	\$	0	\$	\$2,998,181.82	320-8920633
Del inmueble		1		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	9	34	34	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,138,235.29
2	7	49	49	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,969,387.76
3	6	51	51	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,890,980.39
4	8	55	55	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,998,181.82
8 años										
									PROMEDIO	\$2,999,196.32
									DESV. STANDAR	\$103,169.93
									COEF. VARIACION	3.44%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,102,366.24	TOTAL	\$93,257,129.27
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,896,026.39	TOTAL	\$87,054,553.19
VALOR TOTAL	\$90,180,000.00			

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/191103804>

2.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/10602232>

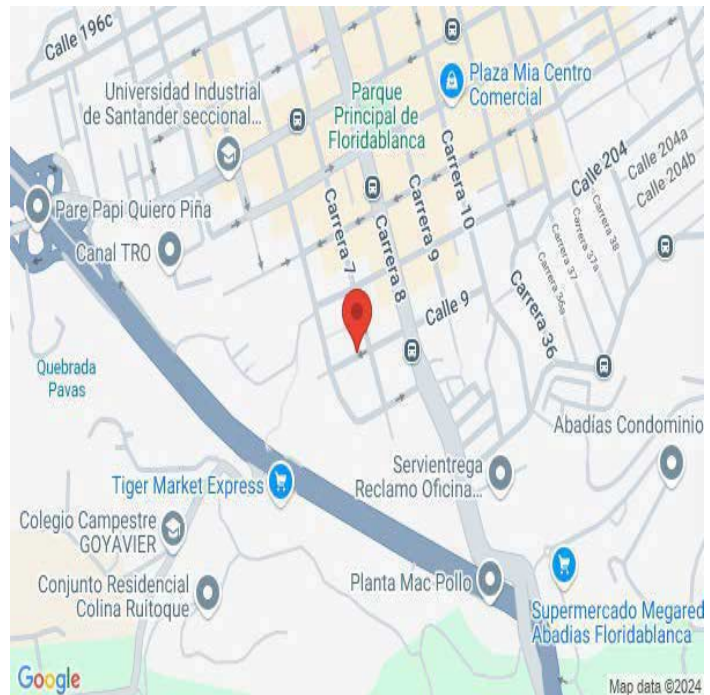
3.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/10187587>

4.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/191082563>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CL 9 # 6 - 39 MULTIFAMILIAR TORRE TETRIS P H BARR
PRIMAVERA TORRE 2 APTO 1 | Primavera | Floridablanca |
Santander



COORDENADAS (DD)

Latitud: 7.05960003406686

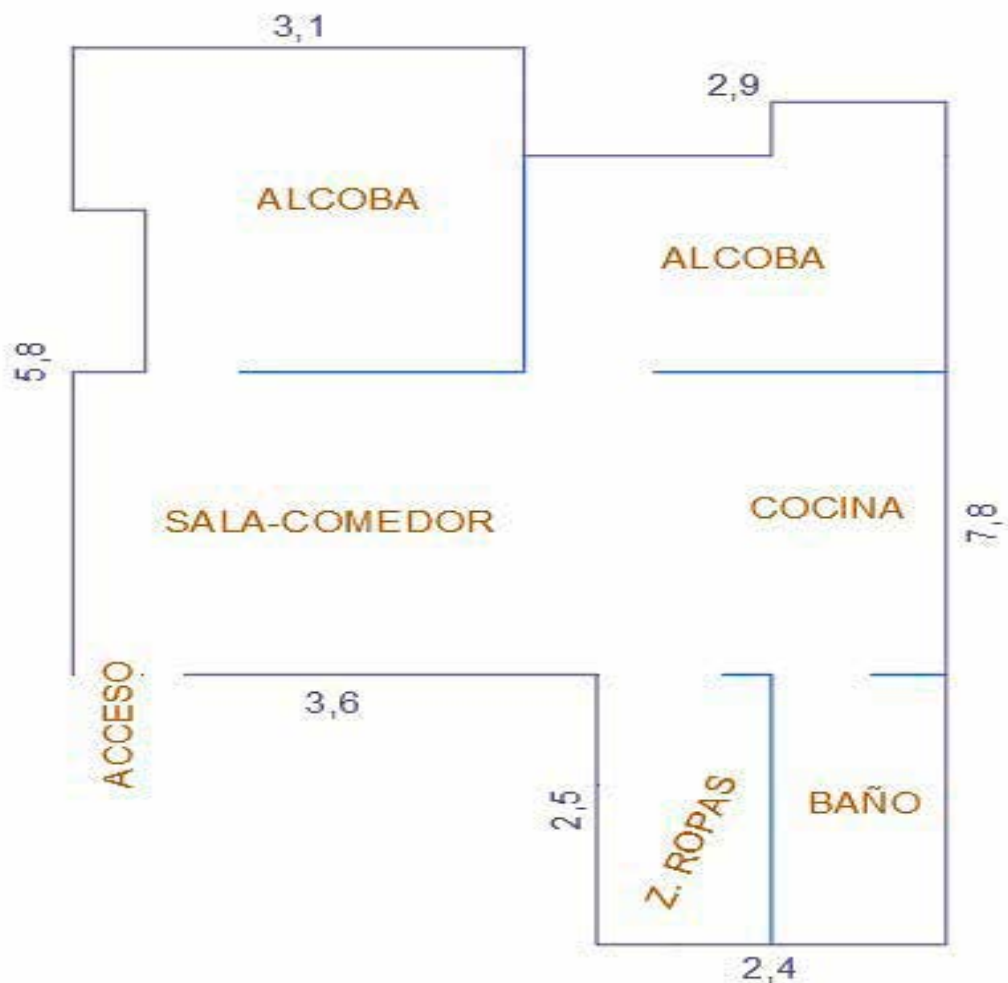
Longitud: -73.08622478189017

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 7° 3' 34.5594''

Longitud: 73° 5' 10.4094''

PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS General

Nomenclatura



Sala Comedor



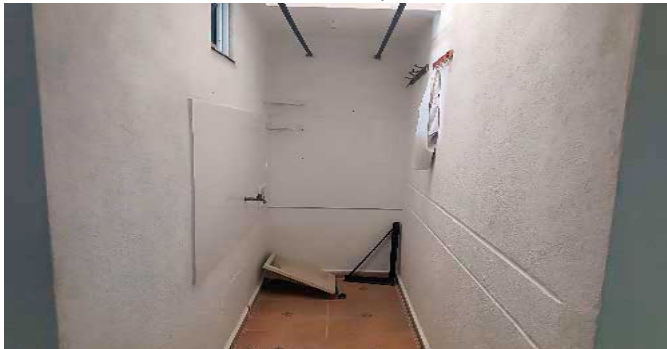
Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



FOTOS General

Habitación 2



Habitación 2



Habitación 2



Baño Social 1



Garaje



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**

Información: S/I ----- **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, informada por el 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-1098663406-2



PIN de Validación: ae2d0a57



<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
Regimen de Transición

Fecha de actualización
28 Ene 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
26 Feb 2020

Regimen
Régimen 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: ae2d0a57



<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
26 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
26 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
26 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
26 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ae2d0a57



<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
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: ae2d0a57



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



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 de procesos disciplinarios 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 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: ae2d0a57



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



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

ae2d0a57

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 Agosto del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

RAA AVALUO: LRCAJA-1095863406-2 M.I.: 300-401959

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 2409272767101436167

Nro Matrícula: 300-401959

Pagina 1 TURNO: 2024-300-1-194332

Impreso el 27 de Septiembre de 2024 a las 02:44:18 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 29-03-2016 RADICACIÓN: 2016-300-6-10072 CON: ESCRITURA DE: 10-03-2016

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

TORRE 2. APARTAMENTO 001. con area de PRIVADA CONSTRUIDA 30.06 M2. PRIVADA LIBRE 2.52 M2 coeficiente de propiedad 1.11% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 262, 2016/03/10, NOTARIA PRIMERA FLORIDABLANCA. Artículo 8 Parágrafo 1º, de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

CIFUENTES Y GONZALEZ S.A.S., ADQUIRIO EL LOTE DONDE SE LEVANTO EL MULTIFAMILIAR TORRE TETRIS P-H (LEY 675/2001), POR COMPRA A CIFUENTES CASTAÑEDA CONSUELO DE LA TORCOROMA , SEGUN ESCRITURA 1546 DE 22-12-2015 DE LA NOTARIA PRIMERA DE FLORIDABLANCA, REGISTRADA EL 23-12-2015.-----CIFUENTES CASTAÑEDA CONSUELO DE LA TORCOROMA, ADQUIRIO POR COMPRA A GOMEZ CASTILLO MARIA MAGDALENA, SEGUN ESCRITURA 2111 DE 27-12-2010 DE LA NOTARIA PRIMERA DE FLORIDABLANCA, REGISTRADA EL 06-04-2011.-----GOMEZ CASTILLO MARIA MAGDALENA, ADQUIRIO ASI: EL 88.86%, POR COMPRA A AYALA SANTOS TERESA, AYALA SANTOS ADOLFO, AYALA SANTOS ADELA, AYALA SANTOS ALVARO, AYALA SANTOS AGRIPINA, AYALA SANTOS AVELINO, SEGUN ESCRITURA 764 DE 21-05-2008 DE LA NOTARIA PRIMERA DE FLORIDABLANCA, REGISTRADA EL 23-05-2008.-----Y EL 11,14% POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN EL REMATE DE AYALA SANTOS MARIELA , SEGUN AUTO DE 03-06-2010 DEL JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 07-07-2010.-----MEDIDA CAUTELAR: REMANENTE, EMBARGO DERECHOS DE CUOTA, DE ALVAREZ JOSE ANTONIO CONTRA AYALA SANTOS MARIELA, SEGUN OFICIO 950 DE 14-04-2009 DEL JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA, REGISTRADO EL 06-10-2009, RAD. 18660, POR CUENTA DEL JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA.-----CANCELADO POR OFICIO 1755 DE 21-06-2010 DEL JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA, REGISTRADO EL 07-07-2010.-----AYALA SANTOS PEDRO NEL, AYALA SANTOS RODRIGO, AYALA SANTOS AVELINO, AYALA SANTOS EDUARDO, AYALA SANTOS AGRIPINA, AYALA SANTOS MARIELA, AYALA SANTOS TERESA, AYALA SANTOS ARNULFO, AYALA SANTOS ADELA, AYALA SANTOS ALVARO, AYALA SANTOS ADOLFO Y SANTOS VDA. DE AYALA ADELINA, ADQUIRIERON LA TOTALIDAD DEL INMUEBLE POR ADJUDICACION QUE SE LES HIZO EN EL JUICIO DE SUCESION DE AYALA MUÑOZ PEDRO MARIA, SEGUN SENTENCIA DEL 12-09-1973 DEL JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 22-10-1975.- -----PERMUTA CUOTAS PARTES, DE AYALA SANTOS RODRIGO Y AYALA SANTOS PEDRO NEL A AYALA SANTOS MARIELA, AYALA SANTOS TERESA, AYALA SANTOS ARNULFO, AYALA SANTOS AVELINO, AYALA SANTOS EDUARDO, AYALA SANTOS ALVARO, AYALA SANTOS AGRIPINA, AYALA SANTOS ADOLFO Y AYALA SANTOS ADELA, SEGUN ESCRITURA 4998 DE 09-11-1993 DE LA NOTARIA SEPTIMA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 03-01-1994.-----COMPRVENTA CUOTA PARTE NUDA PROPIEDAD, DE SANTOS HOY VDA. DE AYALA ADELINA LE VENDE A AYALA SANTOS ARNULFO, AYALA SANTOS EDUARDO, AYALA SANTOS AGRIPINA, AYALA SANTOS AVELINO, AYALA SANTOS ADELA, AYALA SANTOS TERESA, AYALA SANTOS ALVARO, AYALA SANTOS ADOLFO, Y AYALA SANTOS MARIELA, SEGUN ESCRITURA 1479 DE 24-03-1994 DE LA NOTARIA SEPTIMA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 19-08-1994.-----RESERVANDOSE EL USUFRUCTO SANTOS HOY VDA. DE AYALA ADELINA, MEDIANTE LA MENCIONADA ESCRITURA 1479 DE 24-03-1994.-----CANCELADO POR RENUNCIA, SEGUN ESCRITURA 764 DE 21-05-2008 DE LA NOTARIA PRIMERA DE FLORIDABLANCA, REGISTRADA EL 23-05-2008, A SABTOS HOY VDA. DE AYALA ADELINA.-----MEDIDA CAUTELAR: EMBARGO CON ACCION PERSONAL DE JAIMES CASTAÑEDA JESUS CONTRA AYALA SANTOS MARIELA, SEGUN OFICIO 3529 DE 01-12-1994 DEL JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA, REGISTRADO EL 13-12-1994.-----CANCELADO POR OFICIO 950 DE 14-04-2009 DEL JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 06-10-2009.-----COMPRVENTA CUOTA PARTE, DE AYALA SANTOS EDUARDO LE VENDE A AYALA SANTOS AVELINO, SEGUN ESCRITURA 1387 DE 23-09-1996 DE LA NOTARIA UNICA DE FLORIDABLANCA, REGISTRADA EL 01-10-1996.-----INENAJENABILIDAD POR VALORIZACION, RESOLUCION 001 DE 26-01-1996, REGISTRADA EL 18-10-1996, A AYALA SANTOS ADELA.-----CANCELADA POR OFICIO 10874 DE



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

Certificado generado con el Pin No: 2409272767101436167

Nro Matrícula: 300-401959

Pagina 2 TURNO: 2024-300-1-194332

Impreso el 27 de Septiembre de 2024 a las 02:44:18 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

06-10-1997 DE VALORIZACION MUNICIPAL DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 09-10-1997.-----COMPRVENTA CUOTA PARTE NUDA PROPIEDAD,
DE AYALA SANTOS ARNULFO LE VENDE A AYALA SANTOS AVELINO, SEGUN ESCRITURA 1384 DE 15-10-1998 DE LA NOTARIA UNICA DE
FLORIDABLANCA, REGISTRADA EL 09-11-1998.-----ACLARADA POR ESCRITURA 1464 DE 06-11-1998 DE LA NOTARIA DE FLORIDABLANCA,
REGISTRADA EL 09-11-1998.-----MEDIDA CAUTELAR: EMBARGO CON ACCION PERSONAL, CUOTA PARTE RAD. 2006-00796, DE SOLEDAD LEAL
ELVIA LILIANA CONTRA AYALA SANTOS MARIELA, SEGUN OFICIO 2693 DE 19-10-2006 DEL JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE
BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 16-11-2006.-----CANCELADO POR OFICIO 800 DE 13-03-2009 DEL JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE
BUCARAMANGA, REGISTRADO EL 07-09-2009.-----

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

1) CL 9 # 6 - 39 MULTIFAMILIAR TORRE TETRIS P H BARR PRIMAVERA TORRE 2 APTO 1

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

300 - 56165

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 11-03-2016 Radicación: 2016-300-6-10072

Doc: ESCRITURA 262 DEL 10-03-2016 NOTARIA PRIMERA DE FLORIDABLANCA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL LEY 675 DE 2001.

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

A: CIFUENTES Y GONZALEZ S.A.S.

NIT# 9008428042 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 01-09-2016 Radicación: 2016-300-6-34974

Doc: ESCRITURA 886 DEL 02-08-2016 NOTARIA PRIMERA DE FLORIDABLANCA

VALOR ACTO: \$95,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: CIFUENTES Y GONZALEZ S.A.S.

NIT# 9008428042

A: CARREÑO PLATA LUZ MARINA CC: 63493133

X 50%

A: FLOREZ GERMAN JORGE ANIBAL

CC# 6893267

X 50%

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 01-09-2016 Radicación: 2016-300-6-34974

Doc: ESCRITURA 886 DEL 02-08-2016 NOTARIA PRIMERA DE FLORIDABLANCA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: CARREÑO PLATA LUZ MARINA CC: 63493133

X

DE: FLOREZ GERMAN JORGE ANIBAL

CC# 6893267

X



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

Certificado generado con el Pin No: 2409272767101436167

Nro Matrícula: 300-401959

Pagina 4 TURNO: 2024-300-1-194332

Impreso el 27 de Septiembre de 2024 a las 02:44:18 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: 2024-300-1-194332

FECHA: 27-09-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

EDGAR GUILLERMO RODRIGUEZ BORRAY
REGISTRADOR PRINCIPAL

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