



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-91496590

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	ROMAN HERNEY PRADO AMAYA
NIT / C.C CLIENTE	91496590
DIRECCIÓN	Calle 44A # 6 - 43
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	Alfonso Lopez
CIUDAD	Bucaramanga
DEPARTAMENTO	Santander
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	EDINSON RICARDO ESCOBAR GAFARO
IDENTIFICACIÓN	1102365271

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	31/08/2024
FECHA INFORME	05/09/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	50 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	Erminson Frías Villamizar / Omaira Frías Villamizar / Robinson Frías Villamizar / Sandra Milena Frías Villamizar			
NUM. ESCRITURA	5358 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	Septima	FECHA 06/10/2011
CIUDAD ESCRITURA	Bucaramanga		DEPTO	Santander
CEDULA CATASTRAL	68001010500970008000			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No Suministrada			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	No Aplica			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2	

M. INMOB.	Nº
300-24201	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto de avalúo es la Casa, ubicada en la Calle 44 A # 6 - 43, barrio Alfonso López del municipio de Bucaramanga, 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.

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 116,135,600

VALOR ASEGURABLE \$ COP 116,135,600

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



 Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
Nombre de la firma

 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

Uso Principal Según Norma	Residencial-R4
Uso Compatible Según Norma	Comercial
Uso Condicionado Según Norma	Institucional
Uso Prohibido Según Norma	Industrial

Área Lote	71.3	Frente	11.5
Forma	Rectangular	Fondo	6.2
Topografía	Ligera	Rel. Fte./Fdo.	1/2

Amenaza Riesgo Inundacion	No Aplica
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	No Aplica
Suelos De Proteccion	No Aplica
Patrimonio	No Aplica

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	Acuerdo 011 de 21 de mayo de 2014
Antejardín	2.0
Uso principal	Residencial-R4
Altura permitida pisos	3 Pisos
Aislamiento posterior	3.5
Indice de ocupación	0.7
Indice de construcción:	2.1
No. De Unidades:	No Aplica

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	71.30	AREA DE TERRENO	M2	78
AREA CONSTRUIDA	M2	58.04	AREA CONSTRUIDA	M2	78

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	71.30	AREA DE TERRENO	M2	71.30
AREA PISO 1	M2	58.04	AREA PISO 1- ESCRITURA	M2	58.04

OBSERVACIONES DE ÁREAS

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

Andenes	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
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:
 NO NO NO

Cond.seguridad: Aguas servidas:
 NO NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIS vivienda de interes Social
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	1
Nº de Sótanos	
Vida Util	100 años
Vida Remanente	50
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Calle 44A # 6 - 43

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de barro
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1974

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 de Terreno	Lote	71.3	M2	\$652,000.00	40.03%	\$46,487,600.00
Area Construida	Nivel 1	58.04	M2	\$1,200,000.00	59.97%	\$69,648,000.00
TOTALES					100%	\$116,135,600
Valor en letras	Ciento dieciséis millones ciento treinta y cinco mil seiscientos Pesos Colombianos					

TOTAL COMERCIAL **\$116,135,600**
OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

12

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias

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.

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

General: El inmueble objeto de avalúo es la Casa, ubicada en la Calle 44 A # 6 - 43, barrio Alfonso López del municipio de Bucaramanga, departamento de Santander.

Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

Garaje: El inmueble no cuenta con garaje.

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.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: 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 valuaria 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	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Barrio Cristal Bajo	\$150,000,000	0.95	\$142,500,000	313-3501662	56	90	\$1,200,000	\$108,000,000
2	Barrio La Feria	\$150,000,000	0.95	\$142,500,000	316-6585911	42	82	\$1,400,000	\$114,800,000
3	Barrio Napoles	\$138,000,000	0.95	\$131,100,000	315-75402000	52	75	\$1,300,000	\$97,500,000
4	Barrio Gaitán	\$150,000,000	0.95	\$142,500,000	320-2082723	60	78	\$1,300,000	\$101,400,000
Del inmueble						71.3	58.04		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$34,500,000	\$616,071	1.0	1.0	1.00	\$616,071
2	\$27,700,000	\$659,524	1.0	1.0	1.00	\$659,524
3	\$33,600,000	\$646,154	1.0	1.0	1.00	\$646,154
4	\$41,100,000	\$685,000	1.0	1.0	1.00	\$685,000
					PROMEDIO	\$651,687.27
					DESV. STANDAR	\$28,695.27
					COEF. VARIACION	4.40%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$652,000.00	AREA	71.3	TOTAL	\$46,487,600.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,200,000.00	AREA	58.04	TOTAL	\$69,648,000.00
VALOR TOTAL		\$116,135,600.00				

Observaciones:

Enlaces:

1-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/10108396>2-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/10808623>3-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/10251658>4-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191207139>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

Calle 44A # 6 - 43 | Alfonso Lopez | Bucaramanga | Santander

COORDENADAS (DD)

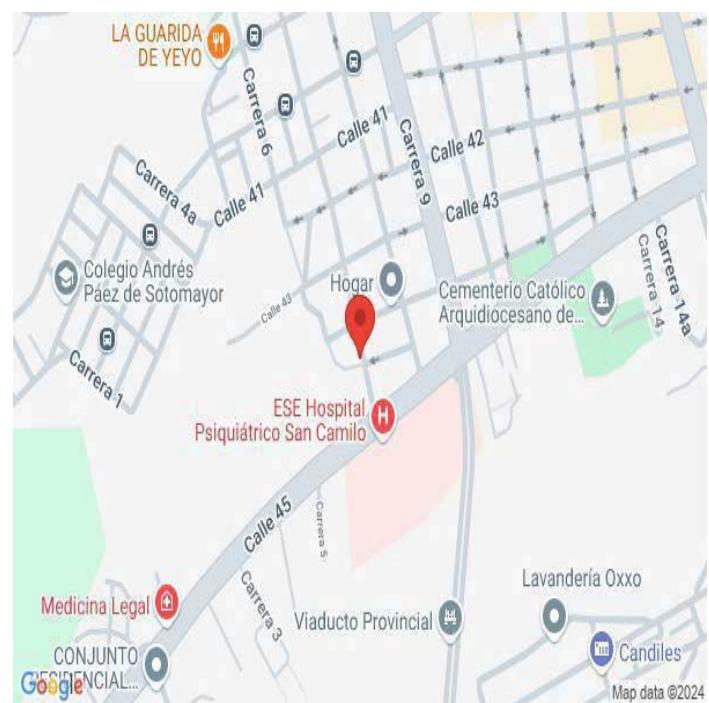
Latitud: 7.112205913784727

Longitud: -73.13153777263125

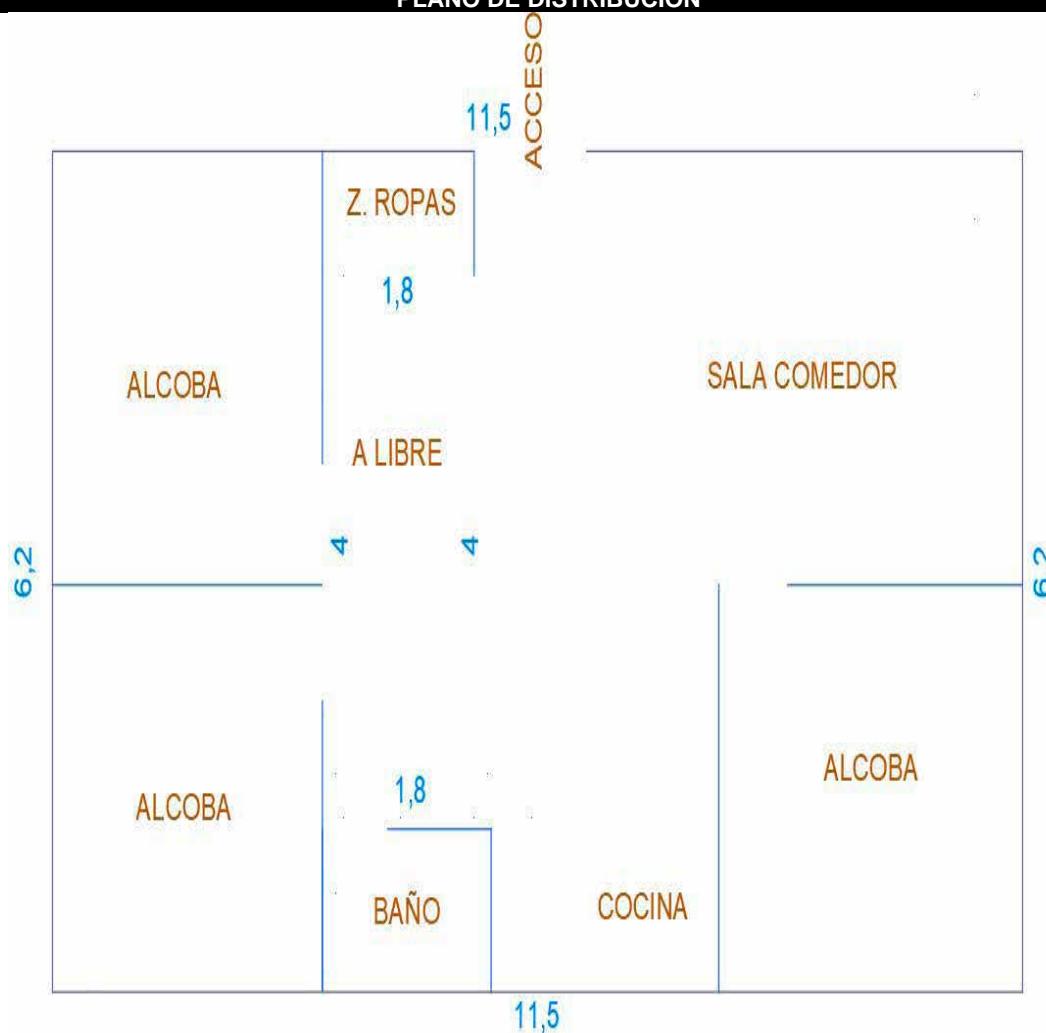
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 7° 6' 43.941``

Longitud: 73° 7' 53.5368``



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

Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



FOTOS General

Habitación 3



Baño Social 1



CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta Catastral y/o Predial

FICHA PREDIAL N° 2311990 - NORMAL ?

INFORMACIÓN GENERAL

INFORMACIÓN DEL PREDIO

Municipio:	[001]-BUCARAMANGA
Corregimiento:	Casco Urbano
Manzana/Vereda:	MNZ-0097
Característica:	IGAC 8
Destino:	HABITACIONAL
Cédula catastral:	00110010050097000800000000
Número Predial Anterior:	68001010500970008000
NPN:	6800101050000097000800000000
Código Homologado:	BT00012WYTB
Nupre:	No disponible

Zona:	URBANO
Sector:	[005] - SECTOR 5
Predio:	00008
Mejora:	No
Estrato:	No disponible

Ver Predio: ?EXPORTAR ? Seleccionar ▼

DIRECCIONES DEL PREDIO

Principal	Tipo	Dirección
Si	Real	C 44A 6 43 BR ALFONSO LOPEZ

INFORMACIÓN DE ÁREAS

Áreas Alfanuméricas

Área Total Lote: 78 m²

Áreas Geográficas

Área Total: 77.76 m²

INFORMACIÓN DEL ASPECTO ECONÓMICO

INFORMACIÓN DE CONSTRUCCIONES Y MEJORAS

Consulta Catastral y/o Predial

Visor geográfico Ficha N° 2311990 - NORMAL PK_Predio: 0011001005009700080000000000 ?

Buscar direcci

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---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT--- **SIN 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 valuador 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 él 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-91496590



PIN de Validación: aa860a28



<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
Regímen 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: aa860a28

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: aa860a28



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



http://www.ana.org.co
Calle 989 Bar. 11A - P. 17 Edif. 300
Bogotá D.C. - Colombia
Oficinas: Oficina de Gestión ANA
En Bogotá: (57 1) 66 57 46
A. Nivel Nacional: (57 1) 673 948

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 Semicuentos y Animales

Alcance

- Semicuentos, 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: aa860a28



<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: aa860a28



<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

aa860a28

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

RAA AVALUO: LRCA 196590 M.I.: 300-24201


Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 240730202198237874

Página 1 TURNO: 2024-300-1-152298

Nro Matrícula: 300-24201

Impreso el 30 de Julio de 2024 a las 09:32:05 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 15-02-1979 RADICACIÓN: CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 01-01-1901

CÓDIGO CATASTRAL: 010500970008000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UN LOTE DE TERRENO JUNTO CON LA MEDIAGUA EN EL CONSTRUIDA, QUE MIDE SEIS METROS CON VEINTE CENTIMETROS (6.20 MTS) DE FRENTE POR ONCE METROS CON CINCUENTA CENTIMETROS (11.50 MTS) DE FONDO, ALINDERADO ASI: "POR EL ORIENTE, EN SEIS METROS CON VEINTE CENTIMETROS (6.20 MTS) CON LA CARRERA SEPTIMA (7); POR EL SUR, EN ONCE METROS CON CINCUENTA CENTIMETROS (11.50 MTS), CON LA CALLE 44 A; POR EL OCCIDENTE, EN SEIS METROS CON VEINTE CENTIMETROS (6.20 MTS) CON UN CALLEJON; Y POR EL NORTE, EN ONCE METROS CON CINCUENTA CENTIMETROS (11.50 MTS) CON PROPIEDAD DEL VENDEDOR." DECLARACION DE CONSTRUCCION MODIFICACIÓN EN SUELO PROPIO ESCRITURA N°2476 DEL 20/5/2024 NOTARIA SEPTIMA DE BUCARAMANGA TOTAL ÁREA MODIFICADA 34.33 M², FINALMENTE APROBADO EL PROYECTO CON ÁREA TOTAL DE 58.04 M²

AREA Y COEFICIENTE

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

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

CUADRADOS: 0

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

SUESCUN FLOREZ GUSTAVO, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A DOMINGUEZ AMAYA PEDRO, MEDIANTE ESCRITURA N° 7 DE JUNIO DE 1956 DE LA NOTARIA 2 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EN EL LIBRO 1 TOMO 3 IMPAR B., PARTIDA 935 EL 16 DE JULIO SIGUIENTE.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CL 44 A # 6 - 43

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 27-05-1974 Radicación:

VALOR ACTO: \$12,000

Doc: ESCRITURA 1991 DEL 06-05-1974 NOTARIA 2. DE BUCARAMANGA

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPROVENTA

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

CC# 2012344

DE: SUESCUN FLOREZ GUSTAVO

CC# 3441817

X

A: FRIAS RODRIGO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA

CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240730202198237874

Nro Matrícula: 300-24201

Pagina 2 TURNO: 2024-300-1-152298

Impreso el 30 de Julio de 2024 a las 09:32:05 AM

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

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

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 10-10-2011 Radicación: 2011-300-6-46157

Doc: ESCRITURA 5358 DEL 06-10-2011 NOTARIA SEPTIMA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$16,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION

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

DE: FRIAS RODRIGO

CC# 3441817

DE: VILLAMIZAR DE FRIAS MARIA ZORAIDA

CC# 63299430

A: FRIAS VILLAMIZAR ERMISON

CC# 91480822 X 25%

A: FRIAS VILLAMIZAR OMAIRA

CC# 63507073 X 25%

A: FRIAS VILLAMIZAR ROBINSON

CC# 13721616 X 25%

A: FRIAS VILLAMIZAR SANDRA MILENA

CC# 37843790 X 25%

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 21-12-2023 Radicación: 2023-300-6-42759

Doc: ESCRITURA 7179 DEL 14-12-2023 NOTARIA SEPTIMA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$10,000,000

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0301 ADJUDICACION SUCESION DERECHO DE CUOTA

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

DE: FRIAS VILLAMIZAR ERMISON

CC# 91480822

A: FRIAS VEGA ERMISON STEVEN

CC# 1005449487 X 12.5%

A: FRIAS VEGA JEFERSON ALEXANDER

CC# 1100888125 X 12.5%

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 21-06-2024 Radicación: 2024-300-6-19846

Doc: ESCRITURA 2476 DEL 20-05-2024 NOTARIA SEPTIMA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$8,000,000

ESPECIFICACION: OTRO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO

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

A: FRIAS VEGA ERMISON STEVEN

CC# 1005449487 X

A: FRIAS VEGA JEFERSON ALEXANDER

CC# 1100888125 X

A: FRIAS VILLAMIZAR OMAIRA

CC# 63507073 X

A: FRIAS VILLAMIZAR ROBINSON

CC# 13721616 X

A: FRIAS VILLAMIZAR SANDRA MILENA

CC# 37843790 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *4*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 3 Nro corrección: 1 Radicación: 2024-300-3-1380

Fecha: 18-07-2024

CORREGIDO APELLIDO "VEGAS" POR: "VEGA".—VALE ART 59 LEY 1579 DE 2012.

Anotación Nro: 3 Nro corrección: 2 Radicación: 2024-300-3-1380

Fecha: 18-07-2024

CORREGIDO APELLIDO "VEGAS" POR: "VEGA".—VALE ART 59 LEY 1579 DE 2012.



SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
de Bucaramanga

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

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

Certificado generado con el Pin No: 240730202198237874

Nro Matrícula: 300-24201

Página 3 TURNO: 2024-300-1-152298

Impreso el 30 de Julio de 2024 a las 09:32:05 AM

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

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

CORREGIDO APELLIDO "VEGAS" POR: "VEGA".—VALE ART 59 LEY 1579 DE 2012.

Anotación Nro: 4

Nro corrección: 2

Radicación: 2024-300-3-1380

Fecha: 18-07-2024

CORREGIDO APELLIDO "VEGAS" POR: "VEGA".—VALE ART 59 LEY 1579 DE 2012.

===== FIN DE ESTE DOCUMENTO =====

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-300-1-152298

FECHA: 30-07-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

EDGAR GUILLERMO RODRIGUEZ BORRÁS
REGISTRADOR PRINCIPAL

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