



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-1098638166

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	ROBINSON DAMIAN RINCON RUEDA	FECHA VISITA	27/09/2024
NIT / C.C CLIENTE	1098638166	FECHA INFORME	30/09/2024
DIRECCIÓN	KR 57 W # 44 - 14 URB RESERVA DE LA INMACULADA ETAPA 2 P H TORRE 3 APTO 7014	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	EDAD (AÑOS)	8 años
BARRIO	La Inmaculada	REMODELADO	
CIUDAD	Bucaramanga	OCCUPANTE	Propietario
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	MARTHA YAZMIN RINCON RUEDA			
NUM. ESCRITURA	570 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	Decima	FECHA
CIUDAD ESCRITURA	Bucaramanga		DEPTO	Santander
CEDULA CATASTRAL	68001010900911339901			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No Suministrada			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	URB RESERVA DE LA INMACULADA ETAPA 2 P H			
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	62000	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPRIEDAD	2,5			

M. INMOB.	Nº
300-406167	TORRE 3 APTO 7014

## OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto de avalúo es el apartamento 7014 Torre 3, ubicado en la Carrera 57W # 44 – 14 Urbanización Reserva de la Inmaculada, barrio La Inmaculada 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	Si	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardinInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	Si	BombaEyectora	Si
Porteria	Si	Tanque	Si	Cancha	Si
ZonaVerde	No	Shut	Si	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 107,673,480

VALOR ASEGUARABLE \$ COP 107,673,480

## 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 6, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.

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

## 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

## **INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD**

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	672
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

**Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal:** Escritura 2132 DEL 22-07-2016 NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA.  
**Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:** ACUERDO 034 DE 2000

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	45.11	AREA	M2	Sin Información
AREA PRIVADA	M2	41.88	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	Sin Información

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORIZADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	41.88	AREA PRIVADA VALORIZADA	M2	41.88

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 57 W # 44 - 14 URB RESERVA DE LA INMACULADA ETAPA 2 P H TORRE 3 APTO 7014 | La Inmaculada | Bucaramanga | Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura pública No. 2132, fecha: 22/07/2016, Notaría: Primera y ciudad: Bucaramanga.

## SECTOR

<b>Uso predominante</b>	Residencial
<b>Demandas / interés</b>	Media

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
<b>Andenes</b>	SI	Bueno
<b>Sardineles</b>	SI	Bueno
<b>Vias Pavimentadas</b>	SI	Bueno
<b>Transporte Público</b>	Bueno	

	Sector	Predio
<b>Acueducto</b>	SI	SI
<b>Alcantarillado</b>	SI	SI
<b>Energía Eléctrica</b>	SI	SI
<b>Gas Natural</b>	SI	SI

## **Amoblamiento Urbano**

**Paradero:** NO      **Zonas verdes:** Si      **Arborización:** SI

## **Impacto Ambiental**

**Aire:** NO      **Basura:** NO      **Ruido:** NO

### **Cond.seguridad:**

### **Aguas servidas:**

## **EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA..**

<b>Estado de construcción</b>	Usada
<b>Tipo</b>	VIP Vivienda Interes Prioritario
<b>Avance(En construcción)</b>	100
<b>Estado de conservación</b>	Bueno
<b>Nº de Pisos</b>	7
<b>Nº de Sótanos</b>	0
<b>Vida Util</b>	100 años
<b>Vida Remanente</b>	92
<b>Estructura</b>	Tradicional
<b>Material de Construcción</b>	Ladrillo
<b>Fecha de Remodelación</b>	
<b>Daños previos</b>	NO
<b>Ubicación</b>	Apartamento Exterior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de barro
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Año de Construcción	2016

## Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.

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](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apto 7014	41.88	M2	\$2,571,000.00	100.00%	\$107,673,480.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$107,673,480</b>

Valor en letras Ciento siete millones seiscientos setenta y tres mil cuatrocientos ochenta Pesos Colombianos

<b>TOTAL COMERCIAL</b>	<b>\$107,673,480</b>
<b>OFERTA Y DEMANDA</b>	

**Tiempo esperado de comercialización (Meses):**

**Perspectivas de valoración:**

**Comportamiento Oferta y Demanda:**

**Actualidad edificadora:**

### 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 6, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.

**Garaje:** El inmueble no cuenta con garaje. El conjunto cuenta con 120 garajes comunales y 100 garajes para moto, de acuerdo a la información de visita.

**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: 2132, Fecha escritura: 22/07/2016, Notaría escritura: Primera, Ciudad escritura: Bucaramanga, Administración: 62.000, Total unidades: 672, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 6, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Shut: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0. Como la copropiedad está en terreno en desnivel, tenemos torres de 5 , 6 y 7 pisos, solo que en la torre donde está el inmueble objeto de avalúo, los dos primeros pisos se encuentran en desnivel y la torre se ve como si fuera de 5 pisos.

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Closet: 2, Zona ropa: 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 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	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Mismo Conjunto	3	\$115,000,000	0.95	\$109,250,000	0	\$	0	\$	\$2,608,643.74	324-2538171
2	Mismo Conjunto	2	\$130,000,000	0.90	\$117,000,000	0	\$	0	\$	\$2,793,696.28	324-2538171
3	Mismo Conjunto	1	\$110,000,000	0.95	\$104,500,000	0	\$	0	\$	\$2,495,224.45	786-8754
4	Mismo Conjunto	3	\$100,000,000	1	\$100,000,000	0	\$	0	\$	\$2,387,774.59	786-8754
<b>Del inmueble</b>		<b>7014</b>		.	.	<b>0</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	7	45.11	41.88	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,608,643.74
2	7	45.11	41.88	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,793,696.28
3	7	45.11	41.88	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,495,224.45
4	7	45.11	41.88	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,387,774.59
<b>8 años</b>										
									<b>PROMEDIO</b>	\$2,571,334.77
									<b>DESV. STANDAR</b>	\$173,516.30
									<b>COEF. VARIACION</b>	6.75%

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$2,744,851.07	<b>TOTAL</b>	\$114,954,362.67
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$2,397,818.46	<b>TOTAL</b>	\$100,420,637.24
VALOR TOTAL		\$107,673,480.00		

Observaciones:

**Enlaces:**1. <https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-girona-2-habitaciones-1-banos-1-garajes/12693-M4747546>2. <https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-girona-2-habitaciones-1-banos-1-garajes/12693-M4989433>3. <https://www.properati.com.co/detalle/14032-32-h035-cf0e3fe282ce-be4a9b93-8d0b-3167>4. <https://www.properati.com.co/detalle/14032-32-ch34-e29b3ecfd397-18f3a86-b60d-74a0>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

KR 57 W # 44 - 14 URB RESERVA DE LA INMACULADA ETAPA 2 P H TORRE 3 APTO 7014 | La Inmaculada | Bucaramanga | Santander

### COORDENADAS (DD)

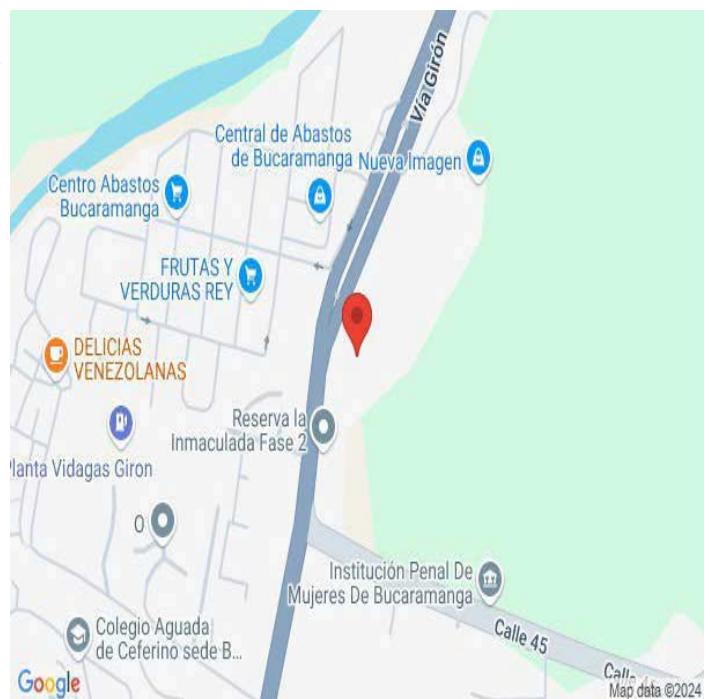
Latitud: 7.101429618326667

Longitud: -73.16517949659055

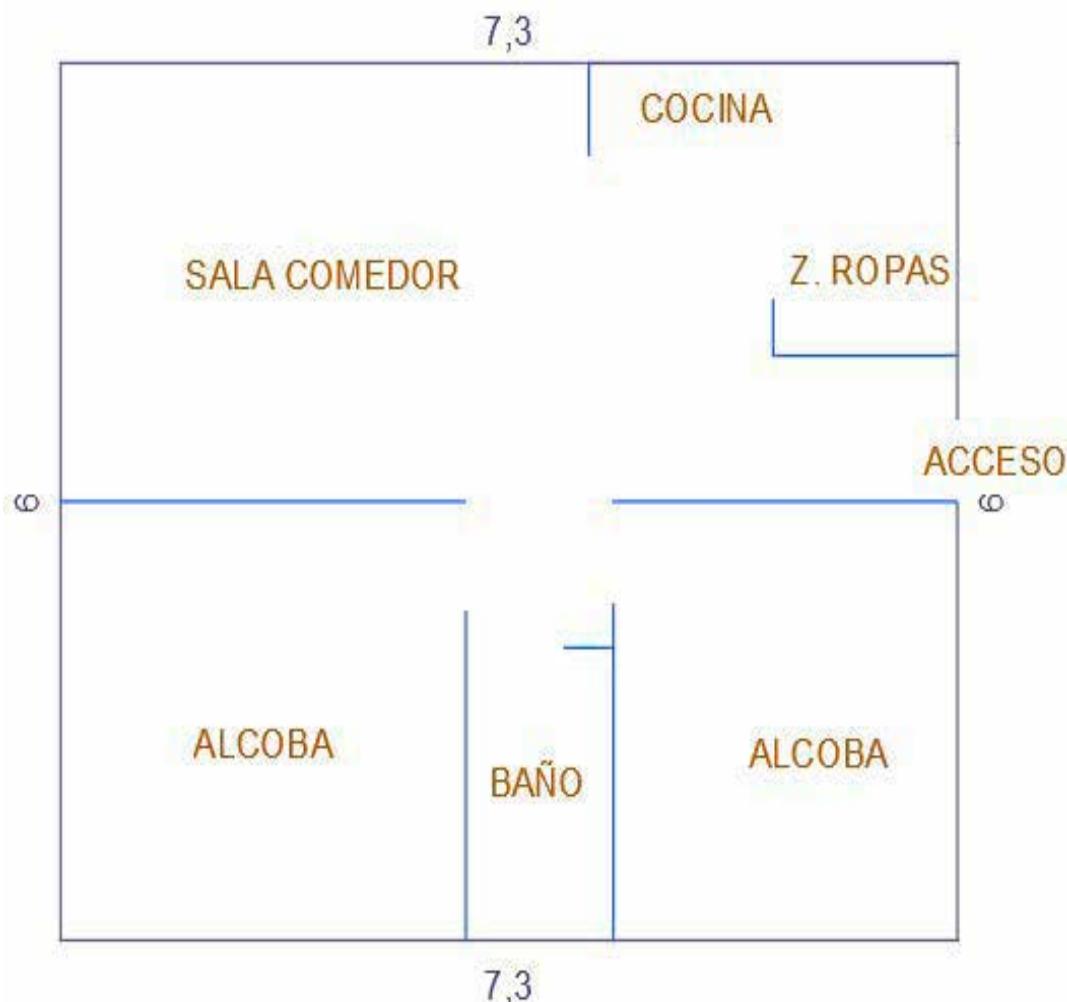
### COORDENADAS (DMS)

Latitud: 7° 6' 5.1474''

Longitud: 73° 9' 54.6438''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmuble



## FOTOS General

Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



## FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



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---**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 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 sufren 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-1098638166**



PIN de Validación: aa860a28



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



http://www.ana.org.co  
Calle 98B Med 7A - Piso 300  
Bogotá D.C. Colombia  
Unidad Ejecutiva de Avaluación ANA  
En Bogotá: (57 1) 67 46 846  
Alcaldía Nacional: (57 1) 67 46 846

## 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  
**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>

## 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

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: LRCAJA 0000038166 M.I.: 300-406167  


Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 2409265256101328280

**Nro Matrícula: 300-406167**

Pagina 1 TURNO: 2024-300-1-192787

Impreso el 26 de Septiembre de 2024 a las 08:44:35 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

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

FECHA APERTURA: 22-08-2016 RADICACIÓN: 2016-300-6-30036 CON: ESCRITURA DE: 22-07-2016

CODIGO CATASTRAL: 010900911339931 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRF

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

## **DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

TORRE 3 APTO 7014 con area de TOTAL CONSTRUIDA:45.11 M2, PRIVADA CONSTRUIDA:41.88 M2 coeficiente de propiedad 2.5% cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 2132, 2016/07/22, NOTARIA PRIMERA BUCARAMANGA. Articulo 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-

FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO RESERVA DE LA INMACULADA- FIDUBOGOTA S.A., ADQUIRIO EL TERRENO DONDE SE LEVANTO LA URBANIZACION RESERVA DE LA INMACULADA - ETAPA 2 P-H ( LEY 675/2001), ASI: MEDIANTE ESCRITURA 2348 DE 30/12/2015 DE LA NOTARIA 6 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 04/3/2016, EFECTUO CONSTITUCION DE URBANIZACION.----Y EL LOTE POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL CON EL INSTITUTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA INVISBU, SEGUN RESOLUCION 741 DE 04-08-2015, DE INVISBU, REGISTRADA EL 03-09-2015.----ACLARADA POR RESOLUCION 862 DE 23-09-2015 DE INVISBU, REGISTRADA EL 02-10-2015, EL ARTICULO SEGUNDO EN CUANTO AL AREA.---EL INSTITUTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA -INVISBU-, ADQUIRIO POR CESION A TITULO GRATUITO DE BIENES FISCALES QUE LE HIZO EL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA, SEGUN ESCRITURA 3713 DE 30-11-2012 DE LA NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 12-12-2012.----MEDIANTE ESCRITURA 800 DE 30-12-2013 DE LA NOTARIA ONCE DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 08-01-2014, EL INVISBU, EFECTUO DECLARACION PARTE RESTANTE.-----EL MUNICIPIO DE BUCARAMAGA, ADQUIRIO ASI: 1.- POR COMPRA EN MAYOR EXTENSION A ARANGO REYES SAMUEL, SEGUN ESCRITURA 1490 DE 11-05-1968 DE LA NOTARIA 2 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 22-05-1968.-----MEDIANTE ESCRITURA 3507 DE 10-08-2010 DE LA NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 19-08-2010, EFECTUO DESENGLOBE.---ACLARADA POR ESCRITURA 3863 DE 23-08-2012 DE LA NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 31-08-2012.--- -----2.-SEGUN ESCRITURA 2917 DE 26-08-1975 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 27-03-1978, EL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA, LE CEDIO A EMPRESAS PUBLICAS DE BUCARAMANGA, CON EXCLUSION DE LOTES ENAJENADOS.-----ACLARADA MEDIANTE ESCRITURA # 3281 DEL 23-11-77, NOTARIA 1 DE BUCARAMANGA., REGISTRADA EL 02-05-1978.- Y NUEVAMENTE ACLARADA ( LA ESC. 2917 DE 26-08-1975 LOTE RESERVADO Y DESTINADO PARA CLUB SOCIAL Y DEPORTIVO CHIMITA), MEDIANTE ESCRITURA # 3828 DEL 18/11/1998 DE LA NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 20/11/1998.-----SEGUN ESCRITURA NO. 3713 DEL 30-11-2012 NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA SE MODIFICA LA DESTINACION DEL INMUEBLE PARA - LA CONSTRUCCION DE VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO (VIP) SEGUN LO DISPUESTO EN EL ACUERDO NO. 019 DEL 27-07-2012 DEL CONCEJO MUNICIPAL DE BUCARAMANGA.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Brodo: LIRRANO

1) KR 57 W # 44 - 14 URB RESERVA DE LA INMACULADA ETAPA 2 P. H TORRE 3 APTO 7014

## DETERMINACION DEL INMUEBLE:

## DETERMINACION DE INGRESOS

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





# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2409265256101328280**

**Nro Matrícula: 300-406167**

Página 3 TURNO: 2024-300-1-192787

Impreso el 26 de Septiembre de 2024 a las 08:44:35 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 005** Fecha: 07-06-2017 Radicación: 2017-300-6-23337

Doc: ESCRITURA 570 DEL 06-03-2017 NOTARIA DECIMA DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: RINCON RUEDA MARTHA YAZMIN CC# 37559774 X

A: RINCON RUEDA MARTHA YAZMIN CC# 37559774 X

**A: SUS MENORES HIJOS ACTUALES Y LOS QUE LLEGARE A TENER**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 07-06-2017 Radicación: 2017-300-6-23337

Doc: ESCRITURA 570 DEL 06-03-2017 NOTARIA DECIMA DE BUCARAMANGA 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: RINCON RUEDA MARTHA YAZMIN CC# 37559774 X

A: BANCOLOMBIA S.A. NIT# 8909039388

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 09-09-2024 Radicación: 2024-300-6-30010

Doc: CERTIFICADO 176 DEL 28-08-2024 NOTARIA DECIMA DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA ESCRITURA N°570 DEL 06/3/2017 NOTARIA DECIMA DE BUCARAMANGA

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

A: RINCON RUEDA MARTHA YAZMIN CC# 37559774

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 11-09-2024 Radicación: 2024-300-6-30255

Doc: ESCRITURA 1808 DEL 26-08-2024 NOTARIA DECIMA DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES ESCRITURA 570 06/03/2017 - PROHIBICION DE TRANSFERENCIA "ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART.8 DE LA LEY 3 DE 1991"

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

DE: FONDO NACIONAL DE VIVIENDA - FONVIVIENDA

DE: INSTITUTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y DE REFORMA URBANA DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA - INVISBU - NIT 804001897-0

A: RINCON RUEDA MARTHA YAZMIN CC# 37559774

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 11-09-2024 Radicación: 2024-300-6-30255

Doc: ESCRITURA 1808 DEL 26-08-2024 NOTARIA DECIMA DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$0



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

**Certificado generado con el Pin No: 2409265256101328280**

**Nro Matrícula: 300-406167**

Página 4 TURNO: 2024-300-1-192787

Impreso el 26 de Septiembre de 2024 a las 08:44:35 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

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DERECHO DE PREFERENCIA "ART.21 LEY 1537 DE 2012

QUE MODIFICO EL ART. 8 DE LA LEY 3 DE 1991"

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

DE: FONDO NACIONAL DE VIVIENDA - FONVIVIENDA

DE: INSTITUTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y DE REFORMA URBANA DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA - INVISBU - NIT 804001897-0

A: RINCON RUEDA MARTHA YAZMIN

CC# 37559774

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*9\***

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

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

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-300-1-192787      FECHA: 26-09-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

**EDGAR GUILLERMO RODRIGUEZ BORRAY**

REGISTRADOR PRINCIPAL