



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-52843142

RESUMEN EJECUTIVO			ANTECEDENTES	
CLIENTE	ROSENDA LILIANA GUZMÁN PINO		FECHA VISITA	12/11/2024
NIT / C.C CLIENTE	52843142		FECHA INFORME	15/11/2024
DIRECCIÓN	KR 2 C # 2 A N - 30 APARTAMENTO 301 TERCER PISO URBANIZACIÓN PALERMO 1 EDIFICIO MULTIFAMILIAR REYES - PH		DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 3	EDAD (AÑOS)	1 años
BARRIO	Palermo I		REMODELADO	
CIUDAD	Piedecuesta		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	LUIS JAVIER REYES DIAZ				
NUM.	3406 EscrituraDe	NOTARIA	Primera	FECHA	27/11/2023
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Piedecuesta		DEPTO	Santander	
ESCRITURA					
CEDULA	Sin Información				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No Suministrada				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	Edificio Multifamiliar Reyes				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	No Aplica	VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	20.44				

M. INMOB.	N°
314-92716	APARTAMENTO 301 TERCER PISO

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto de avalúo es el apartamento 301, ubicado en la Carrera 2C # 2AN – 30 Edificio Multifamiliar Reyes, barrio Palermo I del municipio de Piedecuesta, departamento de Santander.

DEPENDENCIAS					
Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Semilnt	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	BSocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

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
Portería	No	Tanque	Si	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 136,947,321

VALOR ASEGURABLE \$ COP 136,947,321

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

NOMBRES Y FIRMAS


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


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

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: 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	5
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.
Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: ACUERDO 012 DE 30 DE NOVIEMBRE 2020

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	51.52	AREA	M2	69
AREA PRIVADA	M2	51.52	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 56.579.000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	51.52	AREA PRIVADA VALORADA	M2	51.52

OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 2 C # 2 A N - 30 APARTAMENTO 301 TERCER PISO URBANIZACIÓN PALERMO 1 EDIFICIO MULTIFAMILIAR REYES - PH | Palermo I | Piedecuesta | Santander
está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 3406, fecha: 27/11/2023, Notaría: Primera y ciudad: Piedecuesta.

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	VIS vivienda de interes Social
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	5
N° de Sótanos	0
Vida Util	100 años
Vida Remanente	99
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Exterior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2023

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.



CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apto 301	51.52	M2	\$2,658,139.00	100.00%	\$136,947,321.28
TOTALES					100%	\$136,947,321
Valor en letras			Ciento treinta y seis millones novecientos cuarenta y siete mil trescientos veintiuno Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$136,947,321

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: Áreas tomadas de Escritura pública N° 3406 con fecha de 27/11/2023 de la notaría primera de Piedecuesta, certificado de libertad y tradición N° 314-92716 con fecha de 06/11/2024. 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.

Propiedad horizontal: Escritura: 3406, Fecha escritura: 27/11/2023, Notaría escritura: Primera, Ciudad escritura: Piedecuesta, Administración: No Aplica, Total unidades: 5, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 5, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, 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 Campo Verde	2	\$150,000,000	0.97	\$145,500,000	0	\$	0	\$	\$2,598,214.29	315-2002229
2	Barrio Junin	5	\$150,000,000	0.97	\$145,500,000	0	\$	0	\$	\$2,645,454.55	318-5331355
3	Barrio Palermo	1	\$150,000,000	0.97	\$145,500,000	0	\$	0	\$	\$2,694,444.44	312-4009372
4	Barrio Cenaprov	1	\$150,000,000	0.97	\$145,500,000	0	\$	0	\$	\$2,694,444.44	318-3154502
Del inmueble		301		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	2	60	56	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,598,214.29
2	3	60	55	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,645,454.55
3	2	60	54	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,694,444.44
4	3	58	54	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,694,444.44
	1 años									
									PROMEDIO	\$2,658,139.43
									DESV. STANDAR	\$46,144.83
									COEF. VARIACION	1.74%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,704,284.26	TOTAL	\$139,324,725.09
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,611,994.60	TOTAL	\$134,569,961.78
VALOR TOTAL	\$136,947,321.28			

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/191447413>

2.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/10535782>

3.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/10054086>

4.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/191089515>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:
KR 2 C # 2 A N - 30 APARTAMENTO 301 TERCER PISO
URBANIZACIÓN PALERMO 1 EDIFICIO MULTIFAMILIAR
REYES - PH | Palermo I | Piedecuesta | Santander

COORDENADAS (DD)

Latitud: 6.990996873957871

Longitud: -73.05837076576586

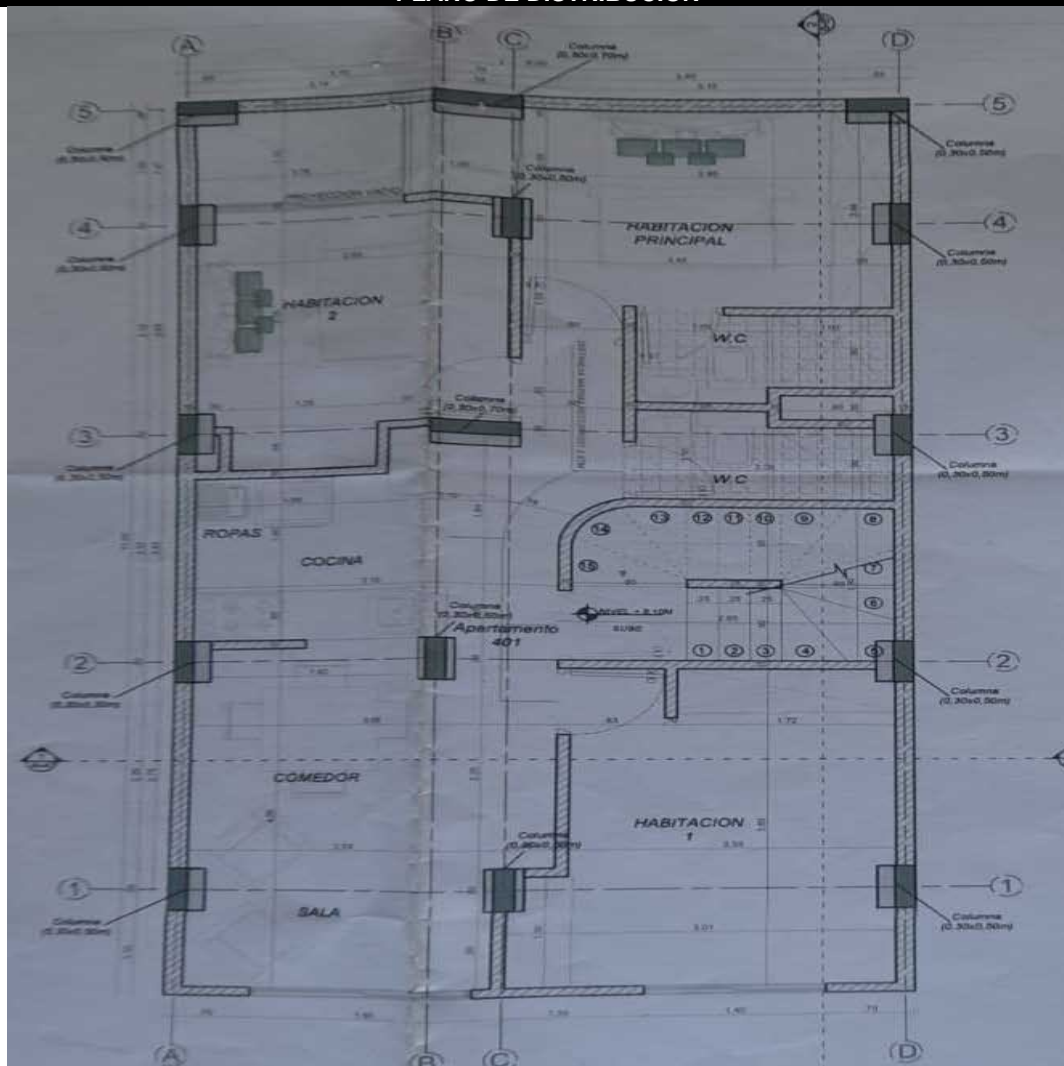
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 6° 59' 27.5892''

Longitud: 73° 3' 30.135''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



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



Habitación 1



FOTOS General

Habitación 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



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 --- **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 avaluador 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-52843142



PIN de Validación: a28f09ec



<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: a28f09ec



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: a28f09ec



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: a28f09ec



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: gafaroedinson@gmail.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: a28f09ec



<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

a28f09ec

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 cinco (05) días del mes de Noviembre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

RAA AVALUO: LRCA 52843142 M.I.: 314-92716

Firma: 
Alexandra Suarez
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 2411068281103428313

Nro Matrícula: 314-92716

Pagina 1 TURNO: 2024-314-1-50146

Impreso el 6 de Noviembre de 2024 a las 11:19:56 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: 314 - PIEDECUESTA DEPTO: SANTANDER MUNICIPIO: PIEDECUESTA VEREDA: PIEDECUESTA

FECHA APERTURA: 10-01-2024 RADICACIÓN: 2023-314-6-11546 CON: ESCRITURA DE: 27-11-2023

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 301 TERCER PISO URBANIZACIÓN PALERMO 1 EDIFICIO MULTIFAMILIAR REYES - PROPIEDAD HORIZONTAL CON coeficiente de propiedad 20.44% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 3406, 2023/11/27, NOTARIA PRIMERA PIEDECUESTA. Artículo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

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

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 51 CENTIMETROS CUADRADOS: 52 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : 20.44%%

COMPLEMENTACION:

ESCRITURA 1343 DEL 12/5/2023 NOTARIA SEGUNDA 2 DE FLORIDABLANCA REGISTRADA EL 24/5/2023 POR ACLARACION A: BIFAMILIAR REYES PROPIEDAD HORIZONTAL, A: MARIA ALICIA PARRA CHACON , A: LUIS JAVIER REYES DIAZ , A: MANUEL MAURICIO RUEDA CANO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-42012. ESCRITURA 1308 DEL 8/7/2021 NOTARIA SEGUNDA 2 DE FLORIDABLANCA REGISTRADA EL 24/5/2023 POR CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES A: LUIS JAVIER REYES DIAZ , A: MANUEL MAURICIO RUEDA CANO , A: BIFAMILIAR REYES PROPIEDAD HORIZONTAL, A: MARIA ALICIA PARRA CHACON , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-42012. ESCRITURA 2011 DEL 2/9/2015 NOTARIA UNICA 1 DE PIEDECUESTA REGISTRADA EL 7/9/2015 POR CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE: LUIS JAVIER REYES DIAZ , A: BIFAMILIAR REYES PROPIEDAD HORIZONTAL , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-42012. ESCRITURA 1693 DEL 21/10/2011 NOTARIA SEGUNDA 2 DE FLORIDABLANCA REGISTRADA EL 1/11/2011 POR COMPRAVENTA DE:HERNANDEZ CONSTRUCTORA S.A., A: LUIS JAVIER REYES DIAZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-42012. ESCRITURA 3746 DEL 1/10/2004 NOTARIA 7 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 4/10/2004 POR LOTEO A: HERNANDEZ GOMEZ CONSTRUCTORA S.A , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-42012. COMPLEMENTACION SEGREGACION: REGISTRO 26-11-97. ESCRITURA 3054. 18-06-97. NOTARIA 7. BUCARAMANGA. A: HERNANDEZ GOMEZ CONSTRUC- TORA S.A. COMPRAVENTA : REGISTRO 26-07-91. ESCRITURA 2554. 15-07-91. NOTARIA 7. BUCARAMANGA. DE: CIUADELA SURATOQUE LTDA.- A_: SOC. HERNANDEZ GOMEZ Y CIA LTDA. ENGLOBE:_ REGISTRO 28-06-91. ESCRITURA 3269. 20-06-91. NOTARIA 3. BUCARAMANGA. A: SOC. CIUADELA SURATOQUE LTDA. COMPRAVENTA: REGISTRO 29-05-91. ESCRITURA 6926. 31-12-90. NOTARIA. 3. BUCARAMANGA. DE:_ AMAYA ORTEGA ALFONSO. SERRANO DE AMAYA OLIVA. AMAYA SERRANO DIANA MARGARITA. JOSE FRANCISCO. AMAYA DE ARENAS MARTHA LUZ. A: CIUADELA SURATOQUE LTDA. COMPRAVENTA: REGISTRO 13-10-88. ESCRITURA 4677. 06-09-88. NOTARIA 3. BUCARAMANGA. DE: SOC. CIUADELA SURATO- QUE LTDA. A: AMAYA ORTEGA ALFONSO. SERRANO DE AMAYA OLIVA. AMAYA SERRANO DIANA MARGARITA. JOSE FRANCISCO. AMAYA SERRANO DE ARENAS MARTHA LUZ. LOTE: REGISTRO 13-10-88. ESCRITURA 4677. 06-09-88. NOTARIA 3. BUCARAMANGA. A: SOC. CIUADELA SURATOQUE LTDA. COMPRAVENTA_: REGISTRO 15-05-84. ESCRITURA 1956. 07-05-84. NOTARIA 3. BUCARAMANGA. DE: CHAIN IGHA JORGE NICOLAS. THOUMI FRANCISCO. ALFREDO NICOLAS. THOUMI DE COX EMILI. JASBON ARREBA JAVIER ANTONIO. OSCAR AUGUSTO. CLAU- DIA JULIANA MARIA. JASBON DE ATALLAH LUCIA. JASBON DE CUETER MARTHA O. ATALLAH AYUD FREDY. A: SOC. CIUADELA SURATOQUE LTDA. COMPRAVENTA CUOTA_: REGISTRO 05-04-83- ESCRITURA 3032. 27-12-82. NOTARIA 13.DE BOGOTA. DE: VILLA VARGAS JORGE ENRIQUE. A: JASBON ARREBA JAVIER ANTONIO. OSCAR AUGUSTO. CLAUDIA JULIANA MARIA. JASBON DE CUETER. MARTHA. JASBON DE ATALLAH LUCIA. ATALLAH AYUD FREDY, COMPRAVENTA CUOTA: REGISTRO 01-06-78. ESCRITURA 1073. 08-05-78. NOTARIA 13. BOGOTA. DE: JASBON MANTILLA ANTONIO. A: VILLA VARGAS JORGE ENRIQUE. COMPRAVENTA CUOTA: REGISTRO 03-03-78. ESCRITURA 4038. 04-11-74. NOTARIA 8. BOGOTA. DE: PINILLA JAUREGUI GRACIELA. A: THOUMI DE COX EMILI. COMPRAVENTA CUOTA: REGISTRO 15-12-74. ESCRITURA 4013. 31-10-74. NOTARIA 8. BOGOTA. DE: JASBON DE THOUMI MATILDE. A: PINILLA DE JAUREGUI GRACIELA. REMATE: REGISTRO 21-04-69. SENTENCIA 07-04-69. JUZGADO 4. CIVIL CIRCUITO BUCARAMANGA. DE: MANTILLA VDA DE JASBON ANA FRANCISCA. A: JASBON MANTILLA ANTONIO. JASBON DE THOUMI MATILDE. CHAIN IGHA



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

Certificado generado con el Pin No: 2411068281103428313

Nro Matrícula: 314-92716

Pagina 2 TURNO: 2024-314-1-50146

Impreso el 6 de Noviembre de 2024 a las 11:19:56 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

JORGE. NICOLAS- ALFREDO. ESCRITURA 2087 DEL 5/11/2021 NOTARIA UNICA 1 DE PIEDECUESTA REGISTRADA EL 9/11/2021 POR
COMPRVENTA DE: LUZ MILA AZA CHAPARRO , A: MARIA ALICIA PARRA CHACON, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-67451. ESCRITURA 3442
DEL 21/7/2016 NOTARIA QUINTA 5 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 27/7/2016 POR COMPRVENTA DE: LUIS JAVIER REYES DIAZ, A: MANUEL
MAURICIO RUEDA CANO, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-67452.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) KR 2 C # 2 A N - 30 APARTAMENTO 301 TERCER PISO URBANIZACIÓN PALERMO 1 EDIFICIO MULTIFAMILIAR REYES - PROPIEDAD HORIZONTAL

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

314 - 42012

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 19-12-2023 Radicación: 2023-314-6-11546

Doc: ESCRITURA 3406 DEL 27-11-2023 NOTARIA PRIMERA DE PIEDECUESTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL RESOLUCIÓN 0317,04/10/2023,
CURADURÍA URBANA 1 DE PIEDECUESTA.

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

A: PARRA CHACON MARIA ALICIA

CC# 27882089 X

A: REYES DIAZ LUIS JAVIER

CC# 91253512 X

A: RUEDA CANO MANUEL MAURICIO

CC# 91354532 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 19-12-2023 Radicación: 2023-314-6-11546

Doc: ESCRITURA 3406 DEL 27-11-2023 NOTARIA PRIMERA DE PIEDECUESTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0110 ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD

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

DE: PARRA CHACON MARIA ALICIA

CC# 27882089

DE: REYES DIAZ LUIS JAVIER

CC# 91253512

DE: RUEDA CANO MANUEL MAURICIO

CC# 91354532

A: REYES DIAZ LUIS JAVIER

CC# 91253512 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *2*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)



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

Certificado generado con el Pin No: 2411068281103428313

Nro Matrícula: 314-92716

Pagina 3 TURNO: 2024-314-1-50146

Impreso el 6 de Noviembre de 2024 a las 11:19:56 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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-314-1-50146

FECHA: 06-11-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PIEDECUESTA

OSMIN ALEXANDER SAAVEDRA LAGOS
REGISTRADOR SECCIONAL

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PIEDECUESTA



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