



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1007909686/1094780742/1094780484

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	DENNIS YOLANDA SERRANO
NIT / C.C CLIENTE	OSORIO/GILARY PEREZ SERRANO/LAKZMY
DIRECCIÓN	YUCZAY PEREZ SERRANO
SECTOR	1007909686/1094780742/1094780484
BARRIO	CL 111 34A-20 CO BIFAMILIAR MATILDE AP 2
CIUDAD	Urbano Estrato 2
DEPARTAMENTO	Caldas
PROPOSITO	Floridablanca
TIPO AVALUO	Santander
VALUADOR	Modelo 8-14
IDENTIFICACIÓN	valor comercial
	ANA MARIA ESCOBAR GAFARO
	63537208

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	03/03/2025
FECHA INFORME	11/03/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	41 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	RODRIGUEZ DE PEREZ ANA LUCIA				
NUM.	5637 EscrituraDe	NOTARIA	Quinta	FECHA	05/12/2017
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Bucaramanga		DEPTO	Santander	
ESCRITURA					
CEDULA	010301210020901				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No aporta				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	Conjunto Bifamiliar Matilde				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	0	VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	35.074306				

M. INMOB.	N°
300-125968	Apartamento 2

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: CL 111 34A-20 CO BIFAMILIAR MATILDE AP 2
Al inmueble se llega así: CL 111, CARRERA 34A
El inmueble consta de: Corredor de entrada, sala, comedor, tres alcobas, dos baños sociales, una zona de ropas y cocina.
El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Semilnt	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	0
Patio	0	Bsocial	2	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 141,882,200

VALOR ASEGURABLE \$ COP 141,882,200

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

ANA MARIA ESCOBAR GAFARO
Perito Actuante
C.C: 63537208 RAA: AVAL-63537208
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-03-04 11:50:00

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

Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.		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 035 de 04 de octubre de 2018. "Por el cual se aprueba el Plan de Ordenamiento Territorial de segunda generación del Municipio de Floridablanca 2018 - 2030"
Área de actividad	Residencial.	
Uso principal	Vivienda	
Tipo de proyecto	Apartamento	
Total unidades de vivienda	3	
Garajes	No tiene No.	
Tipo de Garaje		

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	73.40	AREA	M2	73.9
AREA PRIVADA	M2	73.40	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	69.389.000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	70	AREA PRIVADA VALORADA	M2	73.40

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 111 34A-20 CO BIFAMILIAR MATILDE AP 2 | Caldas | Floridablanca | Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 3798, fecha: 09/08/1984, Notaría: 1 y ciudad: Bucaramanga.

SECTOR

Uso predominante	Residencial		Tiene / No tiene	Estado de conserv.	
Demanda / interés	Media		Andenes	SI	Bueno
			Sardineles	SI	Bueno
			Vías Pavimentadas	SI	Bueno
			Transporte Público	Bueno	

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	300-400
Escolar	Bueno	100-200
Asistencial	Bueno	400-500
Estacionamientos	Bueno	mas de 500
Áreas verdes	Bueno	300-400
Zonas recreativas	Bueno	400-500

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

Amoblamiento Urbano					
Paradero:	Zonas verdes:		Arborización:		
NO	SI		SI		
Impacto Ambiental					
Aire:	Basura:	Ruido:	Cond.seguridad:	Aguas servidas:	
NO	NO	NO	NO	NO	

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	VIS vivienda de interes Social	Cubierta	teja de fibrocemento
Avance(En construcción)	100%	Fachada	pañete y pintura
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	3-6 metros
N° de Pisos	3	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos	no	Irregularidad Altura	No
Vida Util	100 años	Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Vida Remanente	59	Año de Construcción	1984
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	Bloque	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.	
Fecha de Remodelación		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.	
Daños previos	NO		
Ubicación	Apartamento Exterior		

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apartamento 2	73.40	M2	\$1,933,000.00	100.00%	\$141,882,200.00
TOTALES					100%	\$141,882,200
Valor en letras			Ciento cuarenta y un millones ochocientos ochenta y dos mil doscientos Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$141,882,200

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	12
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
Comportamiento Oferta y Demanda:	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.
Actualidad edificadora:	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

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

Garaje: El bien inmueble no tiene garaje.

Entorno: - Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado. No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.

Propiedad horizontal: Escritura: 3798, Fecha escritura: 09/08/1984, Notaría escritura: 1, Ciudad escritura: Bucaramanga, Administración: No Pagan, Total unidades: 3, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 3, Tanque: Si, Nro. Sótanos: no, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 2, Habitaciones: 3, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita. Pisos en cerámica, cocina semi integral con piso en cerámica, paredes pañetadas, estucadas y pintadas, baños enchapados, closet de madera en habitaciones, en general en buen estado.

-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	MISMO BARRIO	1	\$150,000,000	0.98	\$147,000,000	0	\$	0	\$	\$1,837,500.00	318-3689242
2	MISMO SECTOR	2	\$110,000,000	0.98	\$107,800,000	0	\$	0	\$	\$1,925,000.00	320-3430689
3	MISMO SECTOR	3	\$125,000,000	0.95	\$118,750,000	0	\$	0	\$	\$2,083,333.33	301-5948700
4	MISMO SECTOR	1	\$125,000,000	0.98	\$122,500,000	0	\$	0	\$	\$1,884,615.38	318-5742963
Del inmueble		APT O 2		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	15	85	80.00	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,837,500.00
2	17	56.00	56.00	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,925,000.00
3	10	57	57	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,083,333.33
4	10	65	65	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,884,615.38
	41 años									
									PROMEDIO	\$1,932,612.18
									DESV. STANDAR	\$106,653.38
									COEF. VARIACION	5.52%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,039,265.56	TOTAL	\$149,682,091.87
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$1,825,958.80	TOTAL	\$134,025,375.79
VALOR TOTAL	\$141,882,200.00			

Observaciones:

Enlaces:

1.-https://www.ciencuadras.com/inmueble/apartamento-en-venta-en-zapamanga-1-etapa-floridablanca-12184397?gad_source=1&gclid=CjwKCAIA5pq-BhBuEiwAvkzVZZd9cR-XUhSagL_kiWorR6SGbu-BMVIYao6-6BWdFmNchH6ci_kYxoCyzQAvD_BwE

2.-https://www.ciencuadras.com/inmueble/apartamento-en-venta-en-santana-floridablanca-3238158?gad_source=1&gclid=CjwKCAIA5pq-BhBuEiwAvkzVZZd9cR-XUhSagL_kiWorR6SGbu-BMVIYao6-6BWdFmNchH6ci_kYxoCyzQAvD_BwE

3.-https://www.ciencuadras.com/inmueble/apartamento-en-venta-en-molinos-altos-floridablanca-31918227?gad_source=1&gclid=CjwKCAIA5pq-BhBuEiwAvkzVZZd9cR-XUhSagL_kiWorR6SGbu-BMVIYao6-6BWdFmNchH6ci_kYxoCyzQAvD_BwE

4.-<https://www.ciencuadras.com/inmueble/apartamento-en-venta-en-santana-floridablanca-2297579>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CL 111 34A-20 CO BIFAMILIAR MATILDE AP 2 | Caldas |
Floridablanca | Santander

COORDENADAS (DD)

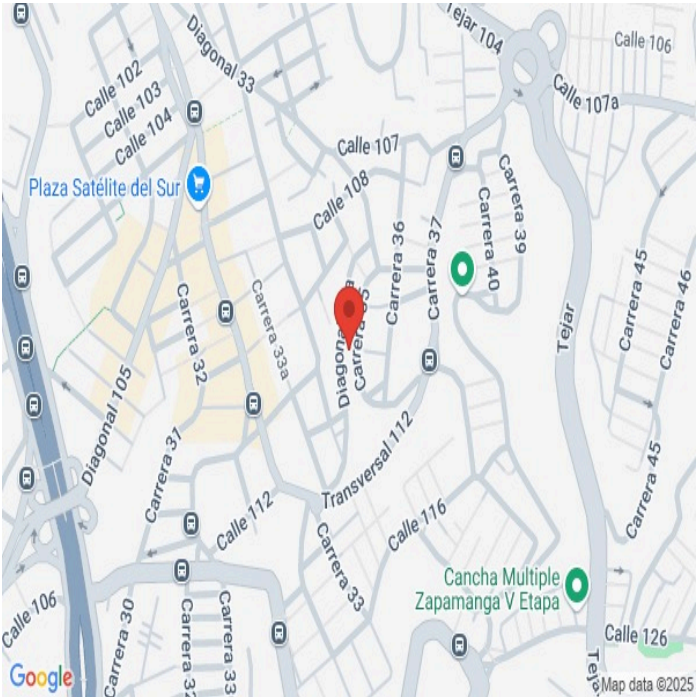
Latitud: 7.090274

Longitud:-73.102949

COORDENADAS (DMS)

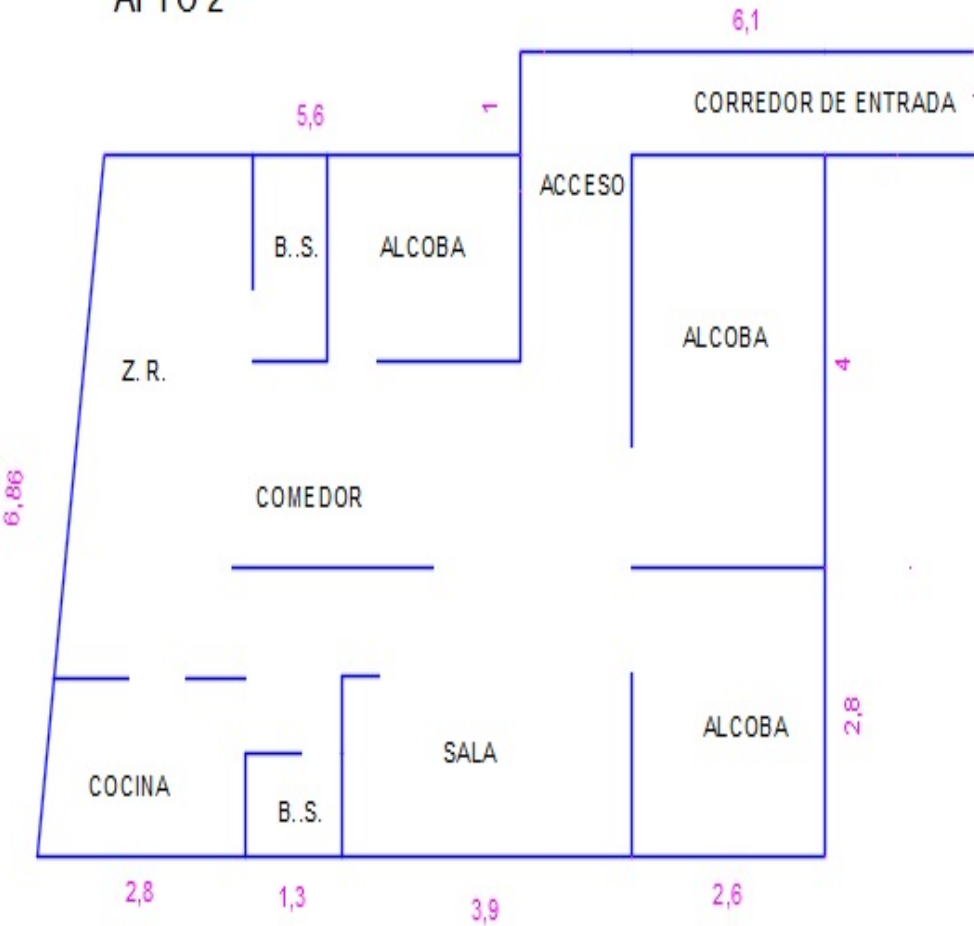
Latitud: 7° 5´ 24.9858’’

Longitud:73° 6´ 10.6158’’



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

APTO 2



FOTOS General

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



FOTOS General

Nomenclatura



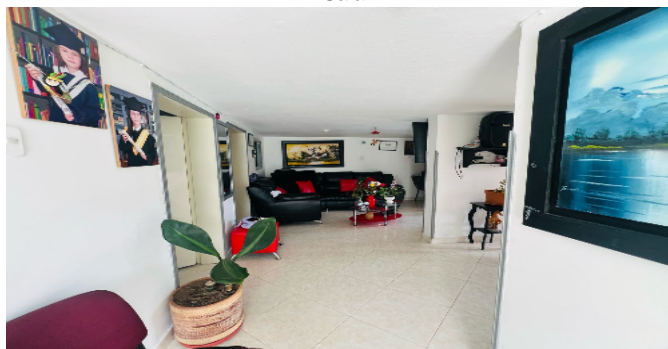
Fachada del Conjunto



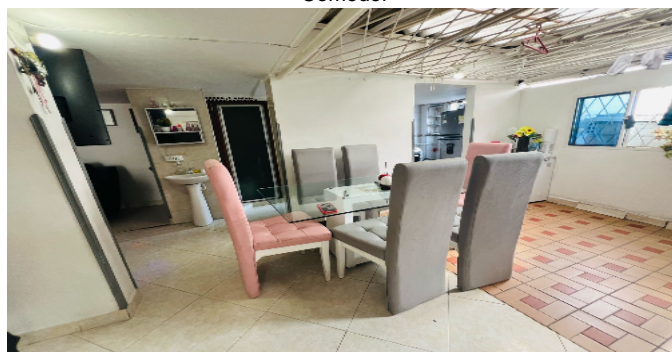
Puerta de entrada



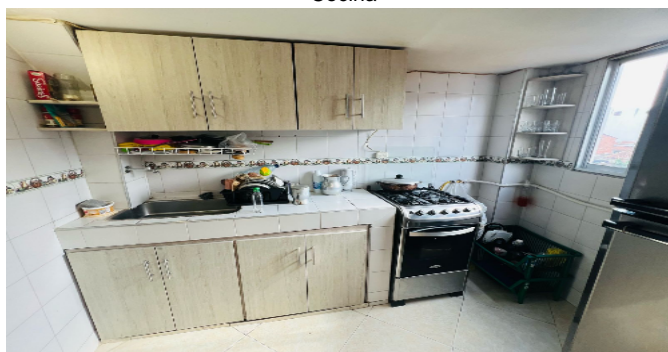
Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



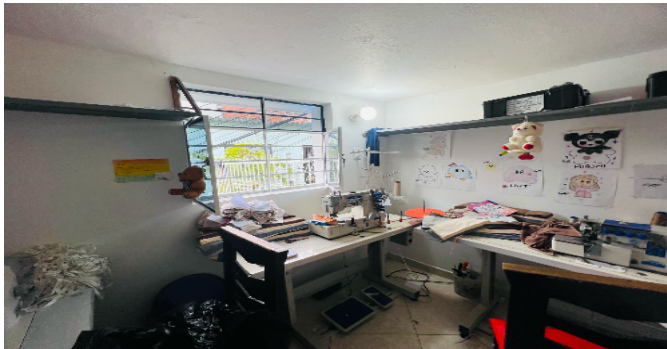
Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 2



Corredor de entrada



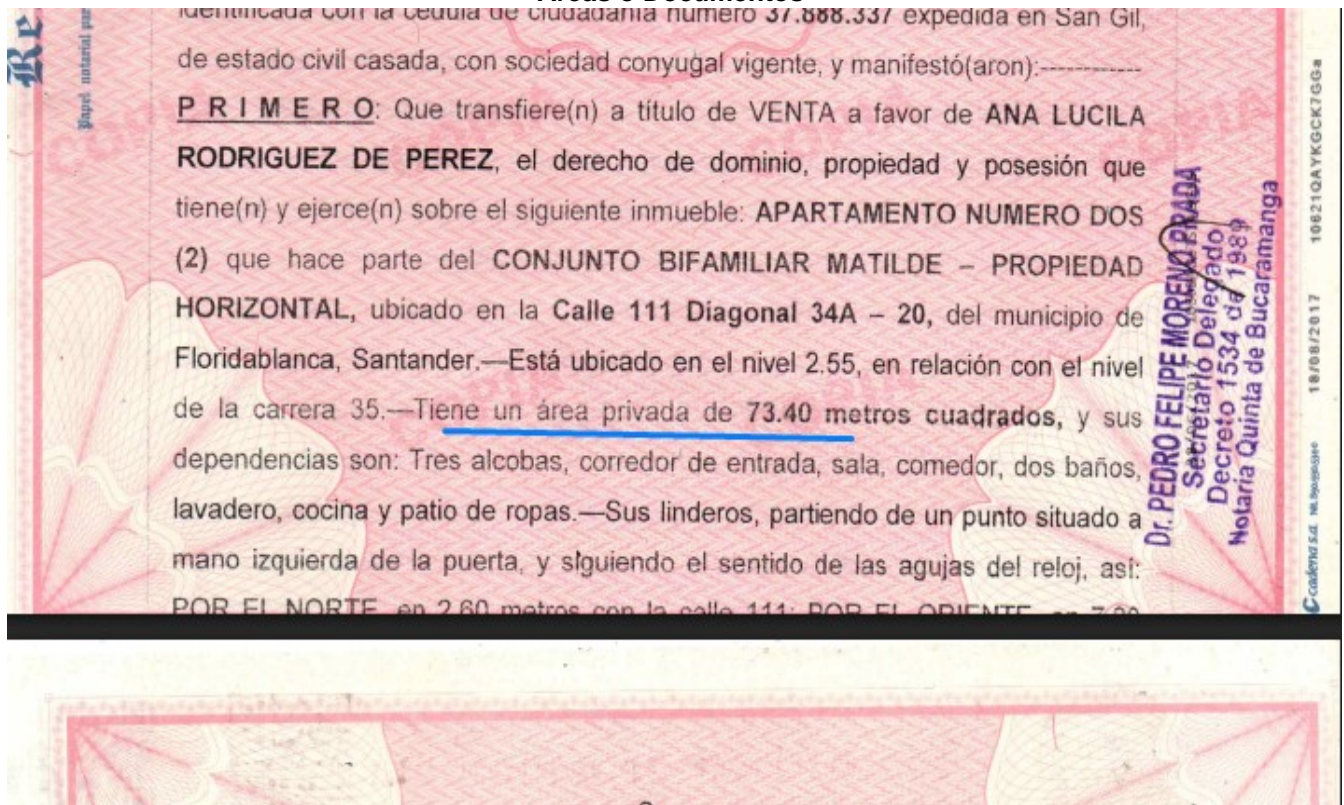
FOTOS General

Corredor de entrada



CRUCE CARTOGRÁFICO

Areas o Documentos



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-1007909686/1094780742/1094780484



PIN de Validación: b1800a5b



<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) ANA MARIA ESCOBAR GAFARO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 63537208, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 20 de Febrero de 2020 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-63537208.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ANA MARIA ESCOBAR GAFARO 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
20 Feb 2020

Régimen
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
20 Feb 2020

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b1800a5b



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



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
20 Feb 2020

Régimen
Régimen Académico

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
20 Feb 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
20 Feb 2020

Régimen
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
20 Feb 2020

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b1800a5b



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
20 Feb 2020

Régimen
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.

Fecha de inscripción
20 Feb 2020

Régimen
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
20 Feb 2020

Régimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CALLE 13 SUR # 16 - 41 ESTE

Teléfono: 3102657201

Correo Electrónico: anamariae477@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



PIN de Validación: b1800a5b



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



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) ANA MARIA ESCOBAR GAFARO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 63537208

El(la) señor(a) ANA MARIA ESCOBAR GAFARO 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.

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 VERIFICACIÓN

b1800a5b

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 tres (03) días del mes de Marzo del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 2502114182108348785

Nro Matrícula: 300-125968

Pagina 1 TURNO: 2025-300-1-33964

Impreso el 11 de Febrero de 2025 a las 06:03:10 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 28-08-1984 RADICACIÓN: 28798 CON: ESCRITURA DE: 09-08-1984

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

SE ENCUENTRAN CONSIGNADOS EN LA ESCRITURA N. 3798 DE 09-08-84, NOTARIA 1. DE BUCARAMANGA.-

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

CON BASE EN LA MATRICULA N. 300-0123.000 BENITES DELGADO DE JAIMES EFECTUO ENGLOBE, SEGUN ESCRITURA N. 2303 DE 17 DE MAYO DE 1.984 DE LA NOTARIA 1. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 6 DE JUNIO DEL MISMO AÑO. MEDIANTE ESCRITURA N. 1677 DE 10 DE ABRIL DE 1.984 DE LA NOTARIA 1. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 24 DE ABRIL DEL MISMO AÑO, BENITES DELGADO DE JAIMES MATILDE, IDENTIFICO UN LOTE. BENITES DELGADO DE JAIMES MATILDE, ADQUIRIO ESTE PREDIO EN DOS PORCIONES ASI: UN LOTE POR RESOLUCION DE CONTRATO EFECTUADA CON CALDERON DE BENITES TERESA, MEDIANTE ESCRITURA N. 1675 DE 10 DE ABRIL DE 1.984 DE LA NOTARIA 1. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 24 DE ABRIL DEL MISMO AÑO. CALDERON TERESA, ADQUIRIO POR COMPRA A BENITES DELGADO HOY DE JAIMES MATILDE, MEDIANTE ESCRITURA N. 567 DE 25 DE MARZO DE 1975 DE LA NOTARIA 1. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 11 DE ABRIL DEL MISMO AÑO. BENITES DELGADO MATILDE, ADQUIRIO POR COMPRA A HERNANDEZ FONSECA ANDRES, MEDIANTE ESCRITURA N. 2293 DE 28 DE DICIEMBRE DE 1.971 DE LA NOTARIA 1. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 18 DE ENERO DE 1.972. Y OTRO LOTE, EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A HERNANDEZ FONSECA ANDRES, MEDIANTE ESCRITURA N. 1658 DE 16 DE NOVIEMBRE DE 1.970 DE LA NOTARIA 1. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 25 DE NOVIEMBRE DEL MISMO AÑO. FERNANDEZ (SIC) FONSECA ANDRES, ADQUIRIO ESTOS DOS LOTES EN MAYOR EXTENSION DURANTE SU SOCIEDAD CONYUGAL CON LA CAUSANTE CRUZ DE HERNANDEZ CARMEN O MARIA DEL CARMEN, POR PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO, DENTRO DEL JUICIO SOBRE DECLARACION DE PERTENENCIA, DECIDIDO EN EL JUZGADO 1. CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA, MEDIANTE SENTENCIA DE 4 DE OCTUBRE DE 1.962 REGISTRADO EL 27 DEL MISMO MES Y AÑO, EN EL LIBRO 1. TOMO 3. IMPAR, A LA PARTIDA 790 Y PROTOCOLIZADO EN LA NOTARIA 1. DE BUCARAMANGA, BAJO ESCRITURA N. 273 DEL 9 DE FEBRERO DE 1.963.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CL 111 # 34 A - 20 CO BIFAMILIAR MATILDE APARTAMENTO 2

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

300 - 123000

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 22-08-1984 Radicación: 28798

Doc: ESCRITURA 3798 DEL 09-08-1984 NOTARIA 1. DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0



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

Certificado generado con el Pin No: 2502114182108348785

Nro Matrícula: 300-125968

Pagina 2 TURNO: 2025-300-1-33964

Impreso el 11 de Febrero de 2025 a las 06:03:10 PM

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

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

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 360 CONSTITUCION PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: BENITEZ DELGADO DE JAIMES MATILDE

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 20-09-1984 Radicación: 33050

Doc: ESCRITURA 4357 DEL 14-09-1984 NOTARIA 1. DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 999 ACLARACION ESCRITURA #3798 DE 09-08-84. NOTARIA 1. DE BUCARAMANGA.

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

A: BENITEZ DELGADO DE JAIMES MATILDE

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 22-04-1986 Radicación: 09993

Doc: ESCRITURA 908 DEL 14-03-1986 NOTARIA 1. DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$360,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: BENITEZ DELGADO DE JAIMES MATILDE

X

A: GOMEZ CARDENAS JOSE ANGEL

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 02-06-1995 Radicación: 1995-300-6-23998

Doc: ESCRITURA 2763 DEL 30-05-1995 NOTARIA 7 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 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: GOMEZ CARDENAS JOSE ANGEL

CC# 5761724 X

A: COOPERATIVA MULTIACTIVA DE LOS TRABAJADORES DE SANTANDER LTDA."COOMULTRASAN" NIT# 902010636

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 18-10-1996 Radicación: 1996-300-6-48034

Doc: RESOLUCION 001 DEL 26-01-1996 VALORIZACION MUNI DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 380 INENAJENABILIDAD POR VALORIZACION

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

DE: VALORIZACION MUNICIPAL

A: GOMEZ CARDENAS JOSE ANGEL

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 09-05-1997 Radicación: 1997-300-6-24351

Doc: OFICIO 5578 DEL 08-05-1997 VALORIZACION DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CANCELACION: 780 CANCELACION VALORIZACION EXONERADO RES.001/96

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

A: GOMEZ CARDENAS JOSE ANGEL



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

Certificado generado con el Pin No: 2502114182108348785

Nro Matrícula: 300-125968

Pagina 3 TURNO: 2025-300-1-33964

Impreso el 11 de Febrero de 2025 a las 06:03:10 PM

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

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

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 19-11-2001 Radicación: 2001-300-6-41478

Doc: ESCRITURA 3906 DEL 07-11-2001 NOTARIA 7 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA ESCRITURA 2763 DE 30-05-95

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

DE: COOPERATIVA MULTIACTIVA DE LOS TRABAJADORES DE SANTANDER LTDA COOMULTRASAN HOY COOPERATIVA FINANCIERA DE LOS TRABAJADORES DE SAN TANDER "COMULTRASAN"

A: GOMEZ CARDENAS JOSE ANGEL

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 08-09-2006 Radicación: 2006-300-6-39486

Doc: ESCRITURA 4058 DEL 05-09-2006 NOTARIA 5 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$14,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0112 ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD CONYUGAL

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

DE: BLANCO AIDEE

CC# 63284474

DE: GOMEZ CARDENAS JOSE ANGEL

CC# 5761724

A: BLANCO AIDEE

CC# 63284474 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 31-10-2016 Radicación: 2016-300-6-44475

Doc: ESCRITURA 6202 DEL 18-10-2016 NOTARIA SEPTIMA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$21,700,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: BLANCO AIDEE

CC# 63284474

A: BASTO GUARIN SILVERIO

CC# 91259507 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 22-05-2017 Radicación: 2017-300-6-20870

Doc: ESCRITURA 2006 DEL 12-05-2017 NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$26,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0144 PERMUTA

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

DE: BASTO GUARIN SILVERIO

CC# 91259507

A: ESTEBAN LEAL JOSE LUIS

CC# 91270168 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 18-07-2017 Radicación: 2017-300-6-29355

Doc: ESCRITURA 3020 DEL 13-07-2017 NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$26,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

Certificado generado con el Pin No: 2502114182108348785
Pagina 4 TURNO: 2025-300-1-33964

Nro Matrícula: 300-125968

Impreso el 11 de Febrero de 2025 a las 06:03:10 PM

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

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

A: GARNICA HERNANDEZ MARTHA ELENA

CC# 37888337 X 100%

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 07-12-2017 Radicación: 2017-300-6-50990

Doc: ESCRITURA 5637 DEL 05-12-2017 NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

VALOR ACTO: \$26,000,000

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

DE: GARNICA HERNANDEZ MARTHA ELENA

A: RODRIGUEZ DE PEREZ ANA LUCIA

CC# 37888337

CC# 27655294 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *12*

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: 2025-300-1-33964

FECHA: 11-02-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

EDGAR GUILLERMO RODRIGUEZ BORRAY
REGISTRADOR PRINCIPAL

Su compra fue exitosa

Número de comprobante

17290319

Día: 27/02/2025 Hora: 08:26 a. m.

Origen

Cuenta de Ahorros

****** 2608**

Dennis Yolanda Serrano Osorio



Destino

LOS ROSALES CONST IN

Valor

\$300.000,00

Costo de la transacción con
IVA incluido:


\$0,00



ARCHIVO:
LRCAJA-1007909686/1094780742//1007686
avalsign.com



TRAZABILIDAD DE FIRMAS

Fechas y horas en UTC-0500 | Bogotá. Flujo de firmas Versión 1.0 AvalSign.

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1007909686/1094780742//1007686
	Hash documento:	fbf3f1311b
	Fecha creación:	2025-03-11 06:42:45

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  ANA MARIA ESCOBAR GAFARO Documento: 63537208 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 803168	
Puntos de autenticación: Correo electrónico: anamariae477@gmail.com Celular: 3102657201 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Perito 45.173.71.103 2025-03-04 11:50:00	



Gestionado por avalsign.com

Documento firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012. Trazabilidad de los datos y firmantes para garantía de la autenticidad e integridad.

Política de tratamiento de datos: <https://avalsign.com/politica>

