



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1095796811

RESUMEN EJECUTIVO			ANTECEDENTES	
CLIENTE	FABIAN CAMILO ROMERO ROJAS		FECHA VISITA	19/03/2025
NIT / C.C CLIENTE	1095796811		FECHA INFORME	21/03/2025
DIRECCIÓN	KR 11 # 12 - 33 UR CATALUÑA - EDIFICIO EBENEZER - PH. APARTAMENTO 302		DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 2	EDAD (AÑOS)	1 años
BARRIO	Cataluña		REMODELADO	
CIUDAD	Girón		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	MARTHA INES ESPARZA SOLANO				
NUM.	3453	#NOTARIA	Sexta	FECHA	30/12/2024
ESCRITURA	EscrituraPH				
CIUDAD	Bucaramanga	DEPTO	Santander		
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL	Sin Información				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	PROTOCOLIZADA EN ESCRITURA 3453 DEL 30-12-2024 NOTARIA SEXTA DE BUCARAMANGA				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	Edificio Ebenezer				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	No Aplica	VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	8,22%				

M. INMOB.	N°
300-484373	APARTAMENTO 302

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto de avalúo es el apartamento 302, ubicado en el Carrera 11 # 12 – 33 Edificio Ebenezer, urbanización Cataluña del municipio de Girón departamento de Santander.

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Normal	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpintería	Normal	Bueno.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	2
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Semilnt	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 105,459,200

VALOR ASEGURABLE \$ COP 105,459,200

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. EN VISITA ENSEÑARON EL APARTAMENTO DEL SEGUNDO PISO Y NO TERCER PISO(objeto de avalúo), se registra en fotografías en las cuales se evidencia. Adicional se conversa con el perito actuante y confirma la situación, ratificando que le mostraron el apartamento del piso 2. NO SUBSANABLE, no se podrá cambiar la favorabilidad.

NOMBRES Y FIRMAS


EDINSON RICARDO ESCOBAR GAFARO
Perito Actuante
C.C: 1102365271 RAA: AVAL-1102365271
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-03-21 07:22:00


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.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	10
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: POT ACUERDO No.100 DE 30 NOVIEMBRE DE 2010

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	35.20
AREA PRIVADA	M2	35.20

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	Sin Información

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	35.20

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA VALORADA	M2	35.20

OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 11 # 12 - 33 UR CATALUÑA - EDIFICIO EBENEZER - PH. APARTAMENTO 302 | Cataluña | Girón | Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 3453, fecha: 30/12/2024, Notaría: Sexta y ciudad: Bucaramanga.

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vías Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	

	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

	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	Nueva
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	6
N° de Sótanos	0
Vida Útil	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	teja de barro
Fachada	plata y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2024

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.

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

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apto 302	35.20	M2	\$2,996,000.00	100.00%	\$105,459,200.00
TOTALES					100%	\$105,459,200
Valor en letras			Ciento cinco millones cuatrocientos cincuenta y nueve mil doscientos Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$105,459,200

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 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: 3453, Fecha escritura: 30/12/2024, Notaría escritura: Sexta, Ciudad escritura: Bucaramanga, Administración: No Aplica, Total unidades: 10, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 6, 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: 2, Closet: 2, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

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

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 Carrizal	1	\$135,000,000	0.95	\$128,250,000	0	\$	0	\$	\$2,850,000.00	786-8754
2	Barrio Cataluña	2	\$140,000,000	0.95	\$133,000,000	0	\$	0	\$	\$3,093,023.26	321-4346603
3	Barrio Villa de los Caballeros	2	\$150,000,000	0.95	\$142,500,000	0	\$	0	\$	\$3,166,666.67	301-1593328
4	Barrio Puerto Madero	2	\$130,000,000	0.95	\$123,500,000	0	\$	0	\$	\$2,872,093.02	315-2601582
Del inmueble		302				0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	3	45	45	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,850,000.00
2	1	43	43	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,093,023.26
3	1	45	45	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,166,666.67
4	2	43	43	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,872,093.02
1	aA±os									
									PROMEDIO	\$2,995,445.74
									DESV. STANDAR	\$158,333.34
									COEF. VARIACION	5.29%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,153,779.07	TOTAL	\$111,013,023.40
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,837,112.40	TOTAL	\$99,866,356.52
VALOR TOTAL	\$105,459,200.00			

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-qlm/8082044>

2.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/191347049>

3.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/191804116>

4.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/192121848>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

KR 11 # 12 - 33 UR CATALUÑA - EDIFICIO EBENEZER - PH.
APARTAMENTO 302 | Cataluña | Girón | Santander

COORDENADAS (DD)

Latitud: 7.056644726302415

Longitud: -73.15664642017987

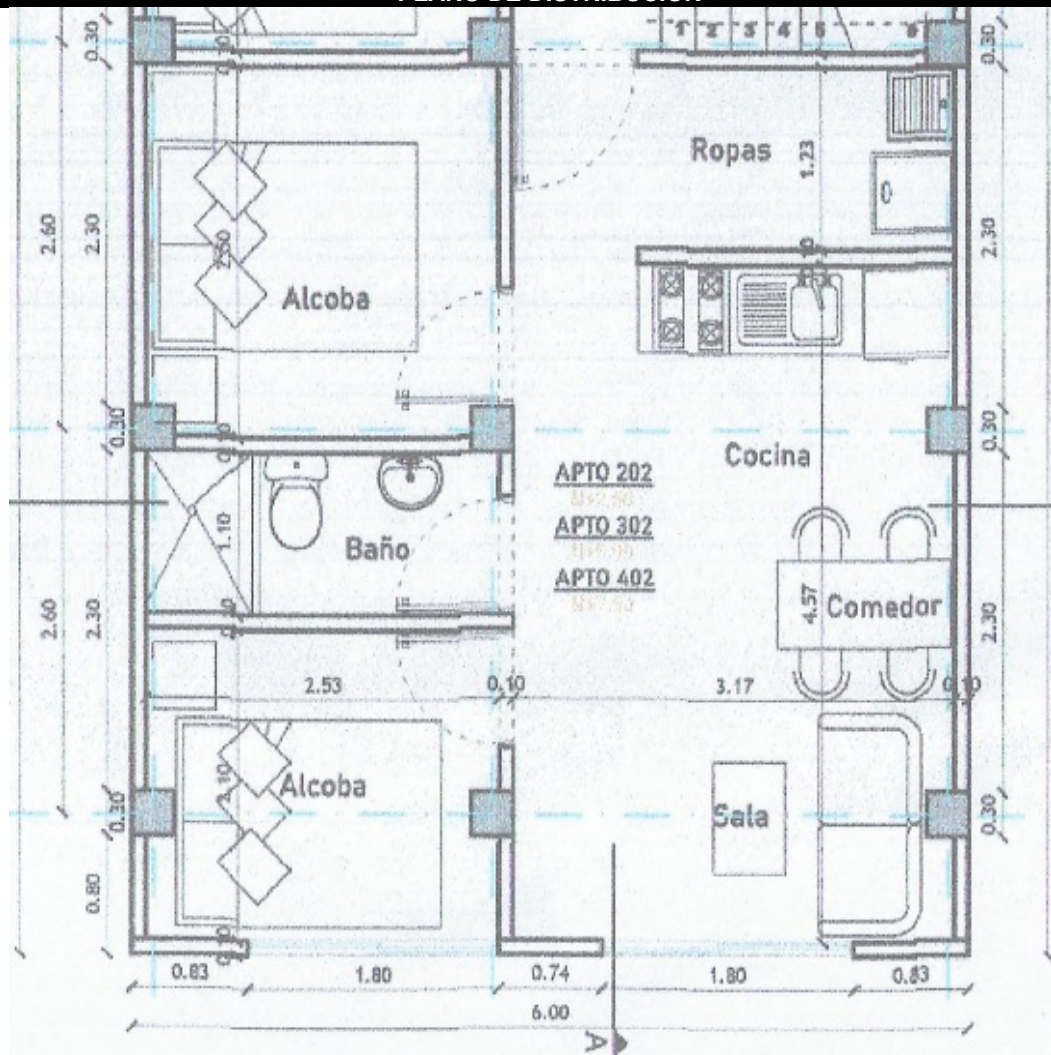
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 7° 3' 23.9214''

Longitud: 73° 9' 23.925''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



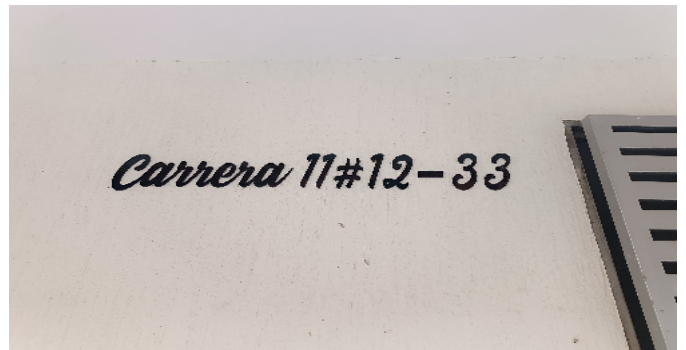
Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS General

Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 1



Habitación 1



Habitación 1



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-1095796811



PIN de Validación: c0770b26



<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 actualizado 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

Régimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
28 Ene 2021

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
26 Feb 2020

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: c0770b26



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

Régimen
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRCAJA-1095796811 M.I.: 300-484373

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

Régimen
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

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
26 Feb 2020

Régimen
Régimen Académico



- * 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 autos, camiones, camiónes, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, motocicletas, bicicletas y similares.

Régimen Académico

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Régimen Académico

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Régimen
Régimen Académico

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: c0770b26



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

Régimen
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRCAJA-1095796811 M.I.: 300-484373

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
26 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
26 Feb 2020

Régimen
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.



PIN de Validación: c0770b26



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



Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: PIEDECUESTA, SANTANDER

Dirección: MANZANA T CASA 375 BARRIO PASEO CATALUÑA

Teléfono: 3046 109294

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 se revisaron 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.

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

c0770b26

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: 2502055185107897713

Nro Matrícula: 300-484373

Pagina 1 TURNO: 2025-300-1-27473

Impreso el 5 de Febrero de 2025 a las 02:20:08 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: GIRON VEREDA: GIRON

FECHA APERTURA: 27-01-2025 RADICACIÓN: 2025-300-6-1334 CON: ESCRITURA DE: 30-12-2024

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 302 CON coeficiente de propiedad 8.22% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 3453, 2024/12/30, NOTARIA SEXTA BUCARAMANGA. 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: 35 CENTIMETROS CUADRADOS: 200 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : 8.22%%

COMPLEMENTACION:

ESPARZA SOLANO MARTHA INES ADQUIRIO POR ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD CONYUGAL QUE HIZO A ESPARZA SOLANO MARTHA INES Y PEREZ PARDO FREDDY GONZALO, SEGÚN ESCRITURA 3121 DEL 07/10/2024 DE LA NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 10/10/2024. ----- ESPARZA SOLANO MARTHA INES ADQUIRIO POR COMPRA QUE HIZO A GOMEZ ALMEYDA MARIO, SEGÚN ESCRITURA 73 DEL 19/1/2024 DE LA NOTARIA PRIMERA DE FLORIDABLANCA, REGISTRADA EL 13/2/2024. ----- GOMEZ ALMEYDA MARIO ADQUIRIO POR COMPRA QUE HIZO A CABRERA RODRIGUEZ YESID, SEGÚN ESCRITURA 3543 DEL 29/11/2023 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE FLORIDABLANCA, REGISTRADA EL 11/12/2023. ----- CABRERA RODRIGUEZ YESID ADQUIRIO POR COMPRA QUE HIZO A ARIAS JIMENEZ EDGAR, SEGÚN ESCRITURA 58 DEL 19/1/2018 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE FLORIDABLANCA, REGISTRADA EL 23/1/2018. ----- ARIAS JIMENEZ EDGAR ADQUIRIO POR COMPRA QUE HIZO A GOMEZ DIAZ MAURICIO, SEGÚN ESCRITURA 168 DEL 27/1/2015 DE LA NOTARIA DECIMA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 30/1/2015. ----- GOMEZ DIAZ MAURICIO ADQUIRIO POR ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD QUE HIZO A BARRAGAN MANTILLA GONZALO, GOMEZ DE DIAZ MAURICIO Y ZAFRA PAEZ OMAIRA, SEGÚN ESCRITURA 1033 DEL 02/4/2013 DE LA NOTARIA DECIMA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 06/5/2013. ----- GRAVAMEN ----- HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA, CONSTITUIDA POR REYES GARCIA ASTOLFO, A FAVOR DE GOMEZ DIAZ MAURICIO Y PLAZAS GOMEZ BLANCA AZUCENA, SEGÚN ESCRITURA 1033 DEL 02/4/2013 DE LA NOTARIA DECIMA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 06/5/2013. ----- BARRAGAN MANTILLA GONZALO, GOMEZ DIAZ MAURICIO Y ZAFRA PAEZ OMAIRA ADQUIRIERON POR COMPRA QUE HICIERON A ASOCIACION DE VIVIENDA POPULAR, SEGÚN ESCRITURA 3533 DEL 3 DE SEPTIEMBRE DE 2012 DE LA NOTARIA DECIMA DE BUCARAMANGA. REGISTRADA EL 4 DE SEPTIEMBRE DE 2012. ---- GRAVAMEN ---- HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA CONSTITUIDA POR BARRAGAN MANTILLA GONZALO, GOMEZ DIAZ MAURICIO Y ZAFRA PAEZ OMAIRA A FAVOR DE PLAZAS GOMEZ BLANCA AZUCENA Y REYES GARCIA ASTOLFO, SEGÚN ESCRITURA 3533 DEL 3 DE SEPTIEMBRE DE 2012 DE LA NOTARIA DECIMA DE BUCARAMANGA. REGISTRADA EL 4 DE SEPTIEMBRE DE 2012. Y CANCELADA, SEGÚN ESCRITURA 1032 DEL 2 DE ABRIL DE 2013 DE LA NOTARIA DECIMA DE BUCARAMANGA. REGISTRADA EL 5 DE ABRIL DE 2013. ---- ASOCIACION DE VIVIENDA POPULAR ¿ASPOVISAN¿ ADQUIRIO POR COMPRA QUE HIZO A CASTILLO CONTRERAS CARLOS GILBERTO, SEGÚN ESCRITURA 1036 DEL 14 DE MARZO DE 2001 DE LA NOTARIA SEPTIMA DE BUCARAMANGA. REGISTRADA EL 26 DE JUNIO DE 2001. ---- GRAVAMEN ---- HIPOTECA ABIERTA CONSTITUIDA POR ASOCIACION DE VIVIENDA POPULAR ASPOVISAN A FAVOR SOSA LOPEZ JORGE AUGUSTO, SEGÚN ESCRITURA 0190 DEL 24 DE ENERO DE 2002 DE LA NOTARIA SEPTIMA DE BUCARAMANGA. REGISTRADA EL 25 DE ENERO DE 2002. Y CANCELADA, SEGÚN ESCRITURA 1418 DEL 26 DE ABRIL DE 2013 DE LA NOTARIA DECIMA DE BUCARAMANGA. REGISTRADA EL 29 DE ABRIL DE 2013. ---- AMPLIACION, SEGÚN ESCRITURA 1200 DEL 26 DE ABRIL DE 2002 DE LA NOTARIA SEPTIMA DE BUCARAMANGA. REGISTRADA EL 30 DE ABRIL DE 2002. Y CANCELADA, SEGÚN ESCRITURA 1418 DEL 26 DE ABRIL DE 2013 DE LA NOTARIA DECIMA DE BUCARAMANGA. REGISTRADA EL 29 DE ABRIL DE 2013. ---- MEDIDA CAUTELAR ---- EMBARGO EJECUTIVO CON ACCIÓN PERSONAL RDO. 2002-0248 PROCESO ADELANTADO POR DIAZ OTERO GUSTAVO CONTRA ASOCIACION DE VIVIENDA POPULAR ASPOVISAN, SEGÚN OFICIO 4372 DEL 27 DE OCTUBRE DE 2003 DEL JUZGADO NOVENO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA. REGISTRADO EL 6 DE NOVIEMBRE DE 2003. Y CANCELADO, SEGÚN OFICIO 2516 DEL 24 DE AGOSTO DE 2004 DEL JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA. REGISTRADO EL 26 DE AGOSTO DE 2004. ---- MEDIDA CAUTELAR ---- EMBARGO EJECUTIVO CON ACCIÓN REAL RAD. 2004-0573 PROCESO ADELANTADO POR SOSA



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

Certificado generado con el Pin No: 2502055185107897713

Nro Matrícula: 300-484373

Pagina 2 TURNO: 2025-300-1-27473

Impreso el 5 de Febrero de 2025 a las 02:20:08 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

LOPEZ JORGE AUGUSTO CONTRA ASOCIACION DE VIVIENDA POPULAR ASPOVISAN, SEGÚN OFICIO 2516 DEL 24 DE AGOSTO DE 2004 DEL JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA. REGISTRADO EL 26 DE AGOSTO DE 2004. Y CANCELADO, SEGÚN OFICIO 1289 DEL 6 DE MAYO DE 2011 DEL JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA. REGISTRADO EL 12 DE MAYO DE 2011. ---- ASPOVISAN ASOCIACION DE VIVIENDA POPULAR EFECTUÓ ACTUALIZACION DEL CÓDIGO CATASTRAL, SEGÚN RESOLUCION 68-307-0214-2010 DEL 27 DE DICEIMRBE DE 2010 DEL INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI DE BUCARAMANGA. REGISTRADA EL 15 DE FEBRERO DE 2011. ---- MEDIDA CAUTELAR ---- EMBARGO EJECUTIVO CON ACCIÓN PERSONAL RAD. 2002-0248- REMANENTE POR CUENTA DEL JUZGADO NOVENO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA PROCESO CONTRA ASOCIACION DE VIVIENDA POPULAR ASPOVISAN, SEGÚN OFICIO 1289 DEL 6 DE MAYO DE 2011 DEL JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA. REGISTRADO EL 12 DE MAYO DE 2011. Y CANCELADO, SEGÚN OFICIO 3698 DEL 3 DE SEPTIEMBRE DE 2012 DEL JUZGADO NOVENO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA. REGISTRADO EL 4 DE SEPTIEMBRE DE 2012. ---- CASTILLO CONTRERAS CARLOS GILBERTO ADQUIRIO EL PLENO DOMINIO DEL INMUEBLE POR COMPRA A MANTILLA CELIS JOSE HORACIO, SEGUN ESC.502 DE 02-02-95 NOTARIA 7 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 10-02-95. ----- BARRAGAN MANTILLA GONZALO, GOMEZ DE DIAZ MAURICIO Y ZAFRA PAEZ OMAIRA EFECTUARON LOTE0, SEGÚN ESCRITURA 1033 DEL 02/4/2013 DE LA NOTARIA DECIMA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 06/5/2013.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) KR 11 # 12 - 33 UR CATALUÑA - EDIFICIO EBENEZER - PROPIEDAD HORIZONTAL. APARTAMENTO 302

DETERMINACION DEL INMUEBLE: APARTAMENTO

DESTINACION ECONOMICA:

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

300 - 364617

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 13-02-2024 Radicación: 2024-300-6-4202

Doc: ESCRITURA 73 DEL 19-01-2024 NOTARIA PRIMERA DE FLORIDABLANCA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: ESPARZA SOLANO MARTHA INES

CC# 63533707 X

A: ORTIZ GONZALEZ LUCILA JAZMIN

CC# 1098660185

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 20-01-2025 Radicación: 2025-300-6-1334

Doc: ESCRITURA 3453 DEL 30-12-2024 NOTARIA SEXTA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

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

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

A: ESPARZA SOLANO MARTHA INES

CC# 63533707 X



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

Certificado generado con el Pin No: 2502055185107897713

Nro Matrícula: 300-484373

Pagina 3 TURNO: 2025-300-1-27473

Impreso el 5 de Febrero de 2025 a las 02:20:08 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

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *2*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-300-1-27473

FECHA: 05-02-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

EDGAR GUILLERMO RODRIGUEZ BORRAY
REGISTRADOR PRINCIPAL

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

9 90 230901 EMVCO



MAR 18 2025 18:19:36 RBMDES 9.90

CORRESPONSAL
BANCOLOMBIA
COMCARD PIEDECUESTA NA
CRA 4 1B 55

C. UNICO: 3007027554

RECIBO: 095381

TER: 990ZZ744

RRN: 147218

APRO: 848933

RECAUDO

CONVENIO: 84409

LOS ROSALES CONSTRUC

REF: 00000000000001095796811

VALOR \$ 300.000

TU CORRESPONSAL BANCARIO NO DEBE COBRARTE POR
HACER ESTA TRANSACCION.

Bancolombia es responsable por los servicios
prestados por el CB. El CB no puede prestar
servicios financieros por su cuenta. Verifique
que la informacion en este documento este
correcta. Para reclamos comuniquese al
018000912345. Conserve esta tirilla como
soporte.


*** CLIENTE ***



ARCHIVO: LRCAJA-1095796811
avalsign.com



TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1095796811
	Hash documento:	dde2f92ba2
	Fecha creación:	2025-03-21 07:59:10

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  EDINSON RICARDO ESCOBAR GAFARO Documento: 1102365271 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 476804	
Puntos de autenticación: Correo electrónico: gafaroedinson@gmail.com Celular: 3046109294 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Perito 152.202.181.75 2025-03-21 07:22:00	



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>

