



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1097304312

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	ANGEL GABRIEL PICO CASTELLANOS	FECHA VISITA	03/04/2025
NIT / C.C CLIENTE	1097304312	FECHA INFORME	07/04/2025
DIRECCIÓN	DG 53 A # 22 C - 31 EDIF UDAD BIFAMILIAR SAN ANTONIO DEL CARRIZAL ESTORAQUES BIFAMILIAR 49 PROPIEDAD HORIZONTAL APTO 101	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía 9 años
SECTOR	Urbano	EDAD (AÑOS)	Propietario
BARRIO	San Antonio de Carrizal Estoraques	REMODELADO	Apartamento
CIUDAD	Girón	OCUPANTE	Vivienda
DEPARTAMENTO	Santander	TIPO DE INMUEBLE	
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	ANA MARIA ESCOBAR GAFARO		
IDENTIFICACIÓN	63537208		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	GOMEZ GOMEZ WILLINTON RANGEL NINO PAULA ANDREA			
NUM.	1932	#NOTARIA	Unica	FECHA
ESCRITURA	EscrituraPH		29/12/2016	
CIUDAD	Girón		DEPTO	Santander
ESCRITURA				
CEDULA CATASTRAL	Sin información			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Sin Información			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	EDIF UDAD BIFAMILIAR SAN ANTONIO DEL CARRIZAL ESTORAQUES BIFAMILIAR 49			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	No Pagan	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	47.45%			

M. INMOB.	N°
300-414624	Apartamento 101

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto de avalúo es el apartamento 101, ubicado en la DIAGONAL 53A # 22C-31. Edificio Unidad Bifamiliar San Antonio Del Carrizal Estoraques Bifamiliar 49, barrio San Antonio de Carrizal Estoraques del municipio de Girón, departamento de Santander.

Distribución del inmueble: Sala, Comedor, hall de alcobas, tres alcobas, dos baños sociales, cocina y zona de ropas.

El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 105,342,623

VALOR ASEGURABLE \$ COP 105,342,623

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Sí

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: 2025-04-05 16:02:00



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

 Oficina: Cl 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	2
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: El municipio está reglamentado según el Acuerdo 100 de 30 de noviembre de 2010.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	32.55	AVALUO	PESOS	\$ 19.561.000
AREA PRIVADA	M2	32.55	CATASTRAL 2025		
AREA LIBRE PRIVADA	M2	4.70			

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	32.55	AREA PRIVADA VALORADA	M2	32.55
AREA LIBRE MEDIDA	M2	4.70	AREA LIBRE PRIVADA	M2	4.70

OBSERVACIONES DE ÁREAS

DG 53 A # 22 C - 31 EDIF UDAD BIFAMILIAR SAN ANTONIO DEL CARRIZAL ESTORAQUES BIFAMILIAR 49 PROPIEDAD HORIZONTAL APTO 101 | San Antonio de Carrizal Estoraques | Girón | Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 1932, fecha: 29/12/2016, Notaría: Unica y ciudad: Giron.

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	300-400
Escolar	Bueno	400-500
Asistencial	Bueno	400-500
Estacionamientos	Bueno	0-100
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	300-400

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
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	2
N° de Sótanos	
Vida Util	100 años
Vida Remanente	91
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Exterior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Año de Construcción	2016

Comentarios de estructura

Inmueble en buen estado de conservación. Sin aparentes fallas estructurales, se dé anotación que el presente informe no constituye un dictamen estructural.

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

La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

Oficina: Cl 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	Apartamento 101	32.55	M2	\$3,108,068.00	96.04%	\$101,167,613.40
Area Privada Libre	Apartamento 101	4.70	M2	\$888,300.00	3.96%	\$4,175,010.00
TOTALES					100%	\$105,342,623

Valor en letras

Ciento cinco millones trescientos cuarenta y dos mil seiscientos veintitrés Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL **\$105,342,623**
OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):**Perspectivas de valoración:****Comportamiento Oferta y Demanda:****Actualidad edificadora:**

12

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

Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

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 ni el edificio cuentan con zonas de parqueaderos.**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: 1932, Fecha escritura: 29/12/2016, Notaría escritura: Única, Ciudad escritura: Girón, Administración: No Pagan, Total unidades: 2, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 2, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0 Edificio sin zonas sociales.**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 2, Habitaciones: 3, Closet: 3, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno**Acabados:** Acabados en buen estado de conservación. Se evidencia una correcta distribución de sus dependencias.**-NOTA DE LIQUIDACIÓN:** Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997**; se utiliza el siguiente (s) método(s):

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuaria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	MISMO BARRIO	1	\$135,000,000	0.98	\$132,300,000	0	\$	0	\$	\$2,940,000.00	318-8833464
2	MISMO BARRIO	2	\$130,000,000	0.98	\$127,400,000	0	\$	0	\$	\$2,831,111.11	311-4988294
3	MISMO SECTOR	2	\$135,000,000	0.98	\$132,300,000	0	\$	0	\$	\$3,150,000.00	317-3137977
4	MISMO SECTOR	2	\$140,000,000	0.98	\$137,200,000	0	\$	0	\$	\$2,919,148.94	601-7868754
Del inmueble		101		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	9	45	45	1.0	1.0	1.0	1.05	1.0	1.05	\$3,087,000.00
2	8	45	45	1.0	1.0	1.0	1.05	1.0	1.05	\$2,972,666.67
3	5	42	42	1.0	1.0	1.0	1.05	1.0	1.05	\$3,307,500.00
4	11	47.32	47	1.0	1.0	1.0	1.05	1.0	1.05	\$3,065,106.39
9 años										
								PROMEDIO	\$3,108,068.27	
								DESV. STANDAR	\$141,887.52	
								COEF. VARIACION	4.57%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,249,955.78	TOTAL	\$105,786,060.74
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,966,180.75	TOTAL	\$96,549,183.31
VALOR TOTAL		\$101,167,613.40		

Observaciones:

Enlaces:

1 -<https://www.fincarajz.com.co/apartamento-en-venta-q1m/8082044>2 -<https://www.fincarajz.com.co/apartamento-en-venta/10290740>3 -<https://www.cienquadradas.com/inmueble/apartamento-en-venta-en-el-palenque-giron-3298910>4 -<https://casas.troyit.com.co/detail/h9929612-4d87-45f3-b315-79680c3109e?vpn=direct>

DIRECCIÓN:

DG 53 A # 22 C - 31 EDIF UDAD BIFAMILIAR SAN ANTONIO DEL CARRIZAL ESTORAQUES BIFAMILIAR 49 PROPIEDAD HORIZONTAL APTO 101 | San Antonio de Carrizal Estoraques | Girón | Santander

COORDENADAS (DD)

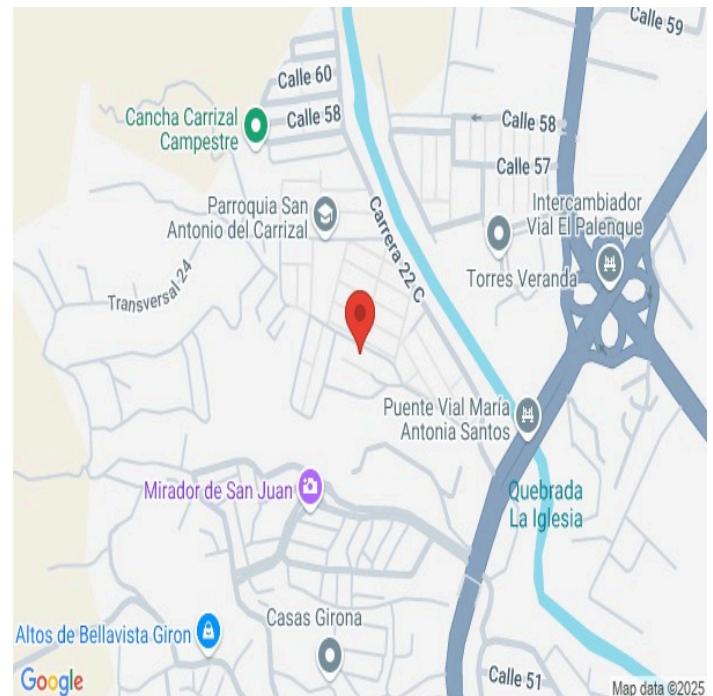
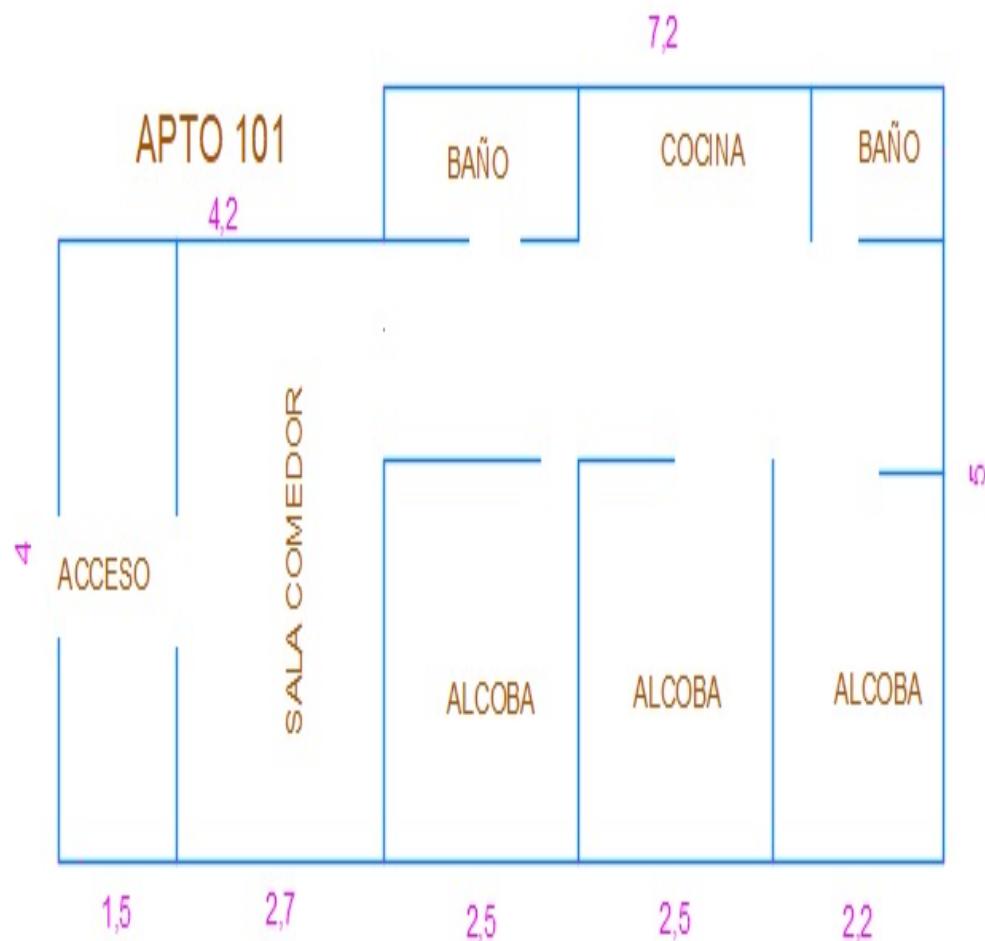
Latitud: 7.081428

Longitud: -73.174024

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 7° 4' 53.1402''

Longitud: 73° 10' 26.4864''

**PLANO DE DISTRIBUCIÓN**

FOTOS General

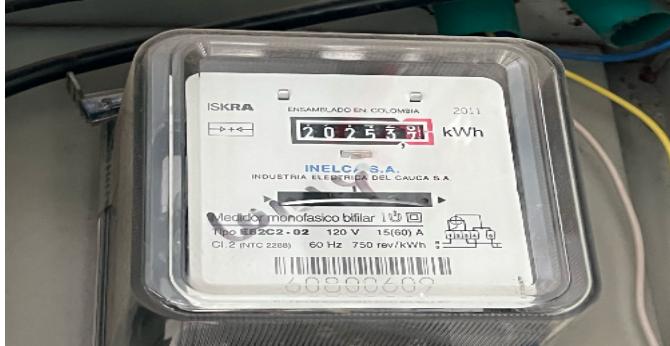
Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



FOTOS General

Sala Comedor



Sala



Cocina



Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



Habitación 1



Habitación 1



Habitación 2



FOTOS General

Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3



Baño Social 1



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

VOCABULARIO: PRECIO: Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

ABREVIACIONES: **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT--- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor

comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997**:

1. Método de comparación o de mercado: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

2. Método de capitalización de rentas o ingresos: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

3. Método de costo de reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

4-) Método o técnica Residual: Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. --- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de valuador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología**, o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo él avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1097304312



PIN de Validación: b1090a30



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 avalador 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: b1090a30



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: b1090a30



<https://www.jfa.org.cn>



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, motonetas, triciclos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
20 Feb 2020

Régimen
Régimen Académico

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
20 Feb 2020

Régimen Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
20 Feb 2020

Régimen Régimen Académico

Categoría 10 Semoventes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
20 Feb 2020

Régimen Régimen Académico



PIN de Validación: b1090a30



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



Asociación Nacional de
Avaluadores
Calle 13 Sur #16-41
Bogotá D.C. Colombia
Telf: 3102657201
E-mail: anamariae477@gmail.com

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: b1090a30



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 dia 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

b1090a30

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 cuatro (04) días del mes de Abril 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: 2503178986110614399

Nro Matrícula: 300-414624

Pagina 1 TURNO: 2025-300-1-66651

Impreso el 17 de Marzo de 2025 a las 11:05:45 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 24-05-2017 RADICACIÓN: 2017-300-6-18285 CON: ESCRITURA DE: 29-12-2016

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 101 con area de PRIVADA CONSTRUIDA: 32.55 M² PRIVADA LIBRE: 4.70 M² coeficiente de propiedad 47.45% cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 1932, 2016/12/29, NOTARIA UNICA GIRON. Articulo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

GARCIA SALAZAR TIBERIO EFECTUO CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, ----- ENGLOBO LOS TRES LOTES ADQUIRIDOS, MEDIANTE ESCRITURA 3128 DE 17-09-97 DE NOTARIA 2 DE B/MANGA., REGISTRADA EL 22-0997. GARCIA SALAZAR TIBERIO ADQUIRIO EN TRES LOTES, ASI: 50% DE CADA UNO, POR COMPRA A GUTIERREZ RIBERO JAIME Y REYES MELENDEZ OSCAR JULIO, SEGUN ESCRITURAS 3074, 3073 Y 3072 DE 06-11-90, NOTARIA 5 DE B/MANGA, REGISTRADAS EL 09 IBIDEM Y 50% DE CADA UNO, POR COMPRA A GUTIERREZ RIBERO JAIME Y REYES MELENDEZ OSCAR JULIO, SEGUN ESCRITURAS 2689 DE 28-09-90, NOTARIA 5 DE B/MANGA, REGISTRADA EL 05-10-90, 2687 DE 28-09-90, NOTARIA 5 DE B/MANGA, REGISTRADA EL 04-10-90 Y 2688 DE 28-09-90, NOTARIA 5 DE B/MANGA, REGISTRADA EL 03-10-90. ----- GARCIA SALAZAR TIBERIO EFECTUO LOTE, SEGÚN ESCRITURA 1888 DEL 30/06/2000 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 11/12/2000. ----- Y ACLARACION ESC. 1888, SEGÚN ESCRITURA 3805 DEL 06/12/2000 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 11/12/2000. ----- GARCIA SALAZAR TIBERIO EFECTUO TOMA DE POSESION INMEDIATA DE BIENES, HABERES Y NEGOCIOS DE ENTIDAD VIGILADA, SEGÚN RESOLUCION 833 DEL 08/04/2011 DE LA ALCALDIA MUNICIPAL DE GIRON, REGISTRADA EL 16/05/2011. --- GARCIA SALAZAR TIBERIO EFECTUO PROHIBICION INSCRIPCION ACTOS AFECTEN DOMINIO DE BIENES INTERVENIDA SALVO LO REALIZADO POR AGENTE ESPECIAL, SEGÚN RESOLUCION 833 DEL 08/04/2011 DE LA ALCALDIA MUNICIPAL DE GIRON, REGISTRADA EL 16/05/2011. -----

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) DG 53 A # 22 C - 31 EDIF UDAD BIFAMILIAR SAN ANTONIO DEL CARRIZAL ESTORAQUES BIFAMILIAR 49 PROPIEDAD HORIZONTAL APTO 101

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

300 - 275665

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 16-05-2011 Radicación: 2011-300-6-22125

Doc: RESOLUCION 833 DEL 08-04-2011 ALCALDIA MUNICIPAL DE GIRON DE GIRON

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0466 TOMA DE POSESION INMEDIATA DE BIENES, HABERES Y NEGOCIOS DE ENTIDAD VIGILADA

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



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

Certificado generado con el Pin No: 2503178986110614399

Nro Matrícula: 300-414624

Página 2 TURNO: 2025-300-1-66651

Impreso el 17 de Marzo de 2025 a las 11:05:45 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

A: GARCIA SALAZAR TIBERIO

CC# 5707455 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 16-05-2011 Radicación: 2011-300-6-22125

Doc: RESOLUCION 833 DEL 08-04-2011 ALCALDIA MUNICIPAL DE GIRON DE GIRON VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0462 PROHIBICION INSCRIPCION ACTOS AFECTEN DOMINIO DE BIENES INTERVENIDA SALVO LO REALIZADO POR AGENTE ESPECIAL

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

A: GARCIA SALAZAR TIBERIO

CC# 5707455 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 04-05-2017 Radicación: 2017-300-6-18285

Doc: ESCRITURA 1932 DEL 29-12-2016 NOTARIA UNICA DE GIRON VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: GARCIA SALAZAR TIBERIO

CC# 5707455 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 04-05-2017 Radicación: 2017-300-6-18285

Doc: ESCRITURA 1932 DEL 29-12-2016 NOTARIA UNICA DE GIRON VALOR ACTO: \$19,075,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA CON AUTORIZACION DEL MUNICIPIO DE GIRON.

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

DE: GARCIA SALAZAR TIBERIO

CC# 5707455

A: GOMEZ GOMEZ WILLINTON

CC# 91480215 X 50%

A: RANGEL NIÑO PAULA ANDREA

CC# 37723858 X 50%

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 11-10-2019 Radicación: 2019-300-6-39459

Doc: RESOLUCION 2507 DEL 05-09-2019 ALCALDIA MUNICIPAL DE GIRON VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA TOMA DE POSESION INMEDIATA DE BIENES, HABERES Y NEGOCIOS DE ENTIDAD VIGILADA, RESOLUCION 833 DEL 08/4/2011

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

DE: MUNICIPIO DE GIRON

NIT# 8902048026

A: GARCIA SALAZAR TIBERIO

CC# 5707455

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 11-10-2019 Radicación: 2019-300-6-39459

Doc: RESOLUCION 2507 DEL 05-09-2019 ALCALDIA MUNICIPAL DE GIRON VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA PROHIBICION INSCRIPCION ACTOS AFECTEN DOMINIO DE BIENES INTERVENIDA SALVO LO REALIZADO POR AGENTE ESPECIAL, RESOLUCION 833 DEL 08/4/2011



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

Certificado generado con el Pin No: 2503178986110614399

Nro Matrícula: 300-414624

Pagina 3 TURNO: 2025-300-1-66651

Impreso el 17 de Marzo de 2025 a las 11:05:45 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

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

DE: MUNICIPIO DE GIRON

NIT# 8902048026

A: GARCIA SALAZAR TIBERIO

CC# 5707455

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *6*

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: 2025-300-1-66651

EECHA-17-03-2025

EXPRENDIDO EN: BOGOTÁ

EDGAR GUILLERMO RODRIGUEZ BORRAY

REGISTRADOR PRINCIPAL

← Comprobante de pago

Nequi ¡Pago exitoso!¡Escanea este QR con Nequi para verificar tu pago
al instante!

Pago en

Los Rosales Const In

¿Cuánto?

\$ 300.000,00

Fecha

02 de abril de 2025 a

Referencia

las 03:52 p. m.

M10193573

VIGILADO
Superintendencia Financiera
de Colombia



ARCHIVO: LRCAJA-1097304312

avalsign.com

TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1097304312
	Hash documento:	6af481800d
	Fecha creación:	2025-04-07 17:32:40

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante: ANA MARIA ESCOBAR GAFARO Documento: 63537208 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 981955	
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 186.103.36.106 2025-04-05 16:02:00	

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>

