



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1098610627-2

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	ERVIN FERNEY PABON BARAJAS
NIT / C.C CLIENTE	1098610627
DIRECCIÓN	CL 16 CASA 58 MZ 597 APTO 201 2 PISO URB VILLA MAR EDIF VILLAMAR PROPIEDAD HORIZONTAL
SECTOR	Urbano Estrato 1
BARRIO	Villamar
CIUDAD	Piedecuesta
DEPARTAMENTO	Santander
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	ANA MARIA ESCOBAR GAFARO
IDENTIFICACIÓN	63537208

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	22/04/2025
FECHA INFORME	23/04/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	4 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	VELASCO CARVAJAL AMIRA				
NUM.	6363	#NOTARIA	Segunda	FECHA	15/12/2021
ESCRITURA	EscrituraPH				
CIUDAD	Bucaramanga	DEPTO	Santander		
ESCRITURA					
CEDULA	Sin Informacion				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Sin Información				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	EDIFICIO VILLAMAR				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	No pagan	VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	24.40%				

M. INMOB.	N°
314-85538	Apartamento 201

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto de avalúo es el apartamento 201, ubicado en la Calle 16 Casa 58 MZ 597, Edificio Villamar, barrio Villamar del municipio de Piedecuesta, departamento de Santander.

Distribución del inmueble: Sala, comedor, cocina, zona de ropas, dos alcobas y un baño social.

Características adicionales: 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	2
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	0
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	0

Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Normal	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Sencillo	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpintería	Sencillo	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	Si
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 99,574,093

VALOR ASEGURABLE \$ COP 99,574,093

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Informe actualizado el 28/05/2025, se verifica instalación de nomenclaturas y se adjunta certificado de nomenclatura.

NOMBRES Y FIRMAS

ANA MARIA ESCOBAR GAFARO
Perito Actuante
C.C: 63537208 RAA: AVAL-63537208
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-04-23 01:49:00

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 028 de 18 de diciembre de 2003.
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	52.30	AVALUO	PESOS	S/I
AREA PRIVADA	M2	44.80	CATASTRAL 2025		

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	44.80	AREA PRIVADA VALORADA	M2	44.80

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 16 CASA 58 MZ 597 APTO 201 2 PISO URB VILLA MAR EDIF VILLAMAR PROPIEDAD HORIZONTAL | Villamar | Piedecuesta | Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 6363, fecha: 15/12/2021, Notaría: Segunda 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.		Sector	Predio
Comercial	Bueno	100-200	Acueducto	SI	SI
Escolar	Bueno	300-400	Alcantarillado	SI	SI
Asistencial	Bueno	300-400	Energía Eléctrica	SI	SI
Estacionamientos	Bueno	400-500	Gas Natural	SI	SI
Áreas verdes	Bueno	0-100			
Zonas recreativas	Bueno	400-500			

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	VIP Vivienda Interes Prioritario	Cubierta	teja metalica
Avance(En construcción)	100%	Fachada	pañete y pintura
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	3-6 metros
N° de Pisos	4	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos	0	Irregularidad Altura	No
Vida Útil	100 años	Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Vida Remanente	96	Año de Construcción	2021
Estructura	Industrializado	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	Ladrillo	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.	
Fecha de Remodelación			
Daños previos	NO		
Ubicación	Apartamento Exterior		

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	201	44.80	M2	\$2,222,636.00	100.00%	\$99,574,092.80
TOTALES					100%	\$99,574,093
Valor en letras			Noventa y nueve millones quinientos setenta y cuatro mil noventa y tres Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$99,574,093

OFERTA Y DEMANDA

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

SALVEDADES

Jurídica: Áreas tomadas de Escritura pública N° 6353 con fecha de 15/12/2021 de la notaría segunda de Bucaramanga, certificado de libertad y tradición N° 314-85538 con fecha de 01/03/2025. 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 privado. El edificio no cuenta 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: 6363, Fecha escritura: 15/12/2021, Notaría escritura: Segunda, Ciudad escritura: Bucaramanga, Administración: No pagan, Total unidades: 3, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 3, Bomba eyectora: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

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

Acabados: Acabados en buen estado de conservación.

-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 SECTOR	2	\$130,000,000	0.95	\$123,500,000	0	\$	0	\$	\$2,470,000.00	601-7868754
2	MISMO SECTOR	2	\$125,000,000	0.95	\$118,750,000	0	\$	0	\$	\$2,240,566.04	601-7868754
3	MISMO SECTOR	2	\$145,000,000	0.95	\$137,750,000	0	\$	0	\$	\$2,295,833.33	601-7868754
4	MISMO SECTOR	6	\$130,000,000	0.95	\$123,500,000	0	\$	0	\$	\$2,287,037.04	601-7868754
Del inmueble		201				0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	10	50.00	50	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,470,000.00
2	5	53	53	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,240,566.04
3	10	60	60	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,295,833.33
4	6	54	54	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,287,037.04
4	aA±os									
									PROMEDIO	\$2,323,359.10
									DESV. STANDAR	\$100,722.73
									COEF. VARIACION	4.34%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,424,081.83	TOTAL	\$108,598,866.05
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,222,636.37	TOTAL	\$99,574,109.53
VALOR TOTAL	\$99,574,092.80			

Observaciones:
Para efector de liquidación se toma el valor mínimo teniendo en cuenta que el inmueble efecto de avaluó tiene acabados más sencillo que los inmuebles de las muestras.

Enlaces:
1-<https://www.properati.com.co/detalle/14032-32-45a-9a2a585c2f89-195a9e8-80c9-707e> 2-<https://www.properati.com.co/detalle/14032-32-2676-73c8ed10dc3f-195bae1-b71d-801e> 3-<https://www.properati.com.co/detalle/14032-32-5903-99c84d524f0c-1959108-b3d1-801f> 4-<https://www.properati.com.co/detalle/14032-32-7578-3e7f2d387936-192b647-bb8b-7b7d>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CL 16 CASA 58 MZ 597 APTO 201 2 PISO URB VILLA MAR EDIF VILLAMAR PROPIEDAD HORIZONTAL | Villamar | Piedecuesta | Santander

COORDENADAS (DD)

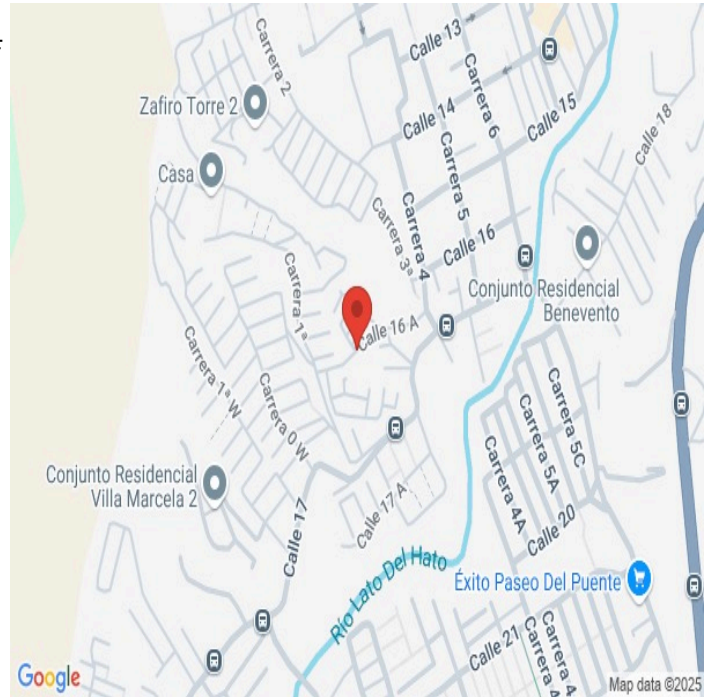
Latitud: 6.978660

Longitud: -73.052074

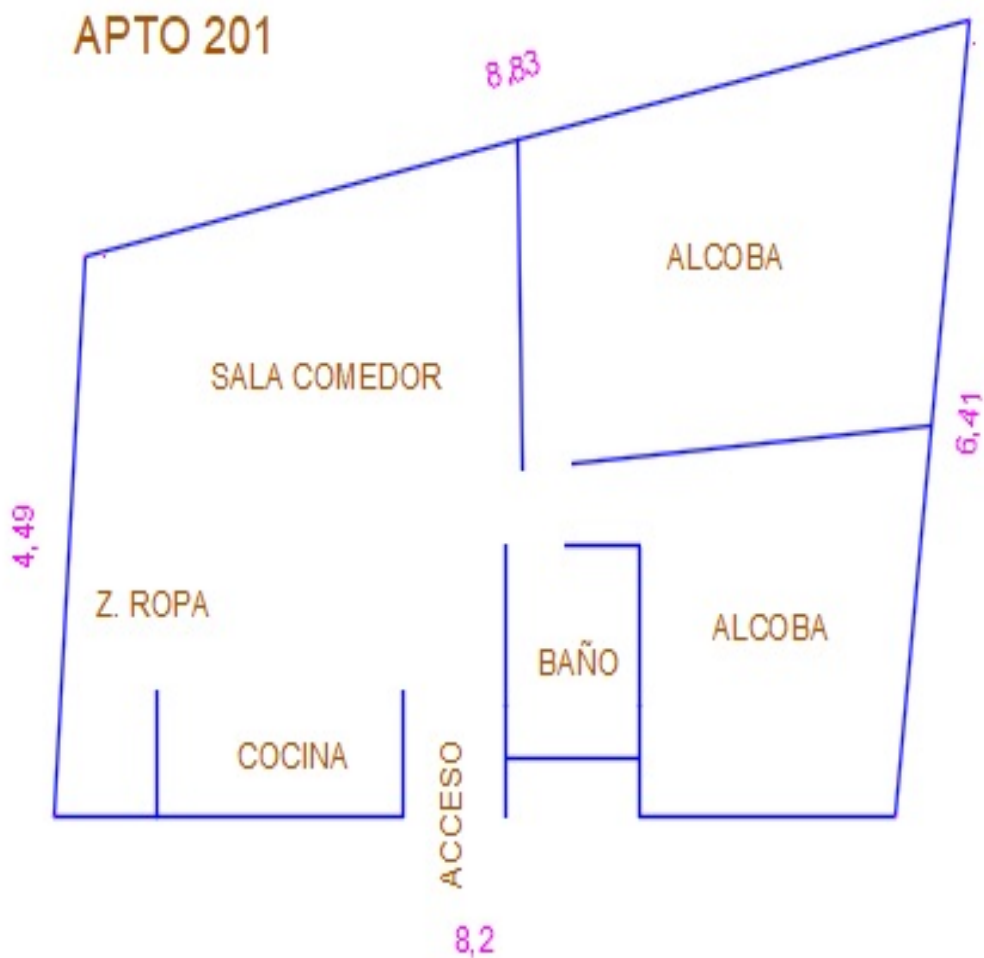
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 6° 58' 43.1754''

Longitud: 73° 3' 7.4664''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS: General

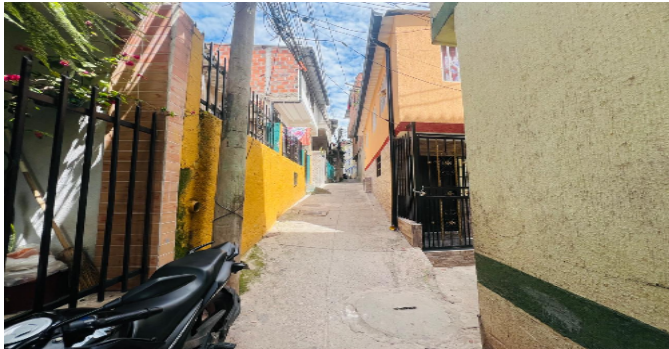
Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



FOTOS: General

Nomenclatura



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



FOTOS: General

Habitación 1



Habitación 1



Habitación 2



Habitación 2



Baño Social 1



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

ABREVIACIONES: Apartamento: APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR --- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Eta**

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1098610627-2



PIN de Validación: b1090a30



<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: b1090a30



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



Categoría3 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

RAA AVALUO: LRCAJA-1098610627-2 M.I.: 314-85538

Categoría4 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

Categoría5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
20 Feb 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría6 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



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, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, motocicletas, motocicletas, 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 Semovientes 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



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

RAA AVALUO: LRCAJA-1098610627-2 M.I.: 314-85538

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 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

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



BOLETÍN DE NOMENCLATURA

RADICADO No. **214**

FECHA DE RADICACION: **ABRIL 30 DE 2025**

SOLICITANTE: **AMIRA VELASCO CARVAJAL**

DIRECCIÓN: **CALLE 16 CS58 MZ597 APTO.201 P2**

PREDIO No. **01-00-0957-0002-007**

BARRIO: **VILLA MAR**

EXPEDICIÓN: NUEVA: ☐ RECTIFICACIÓN: ☐ CERTIFICACIÓN: ☒

CON DESTINO A: **TRAMITES LEGALES**

EXPEDIDA EN PIEDECUESTA: **12 DE MAYO DE 2025.**

FIRMA DEL PROPIETARIO _____ C.C. _____

LA OFICINA ASESORA DE PLANEACION MUNICIPAL

CERTIFICA QUE:

QUE EL PREDIO No. **01-00-0957-0002-007 (314-85538)**,
LE CORRESPONDE LA SIGUIENTE NOMENCLATURA:

**CALLE 16 CASA 58 MANZANA 597 APTO.201 PISO 2,
DE LA URBANIZACION VILLA MAR,
DEL MUNICIPIO DE PIEDECUESTA.**

Ing. CESAR TOLOZA NUÑEZ
Jefe Oficina Asesora de Planeacion

LUIS ALBERTO HERNANDEZ BUENO
Aux. Administrativo

NOTA:

1. ESTA CERTIFICACION NO LEGALIZA NINGUN TIPO DE CONSTRUCCION, NI REEMPLAZA LA LICENCIA DE CONSTRUCCION EN NINGUNA DE SUS MODALIDADES.
2. LAS EMPRESAS DE SERVICIOS PUBLICOS, ANTE CUALQUIER TRÁMITE DEBEN TENER EN CUENTA EL ORIGINAL DEL PRESENTE DOCUMENTO CON SU RESPECTIVO SELLO SECO, Y SU DESTINACION.





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

Certificado generado con el Pin No: 2503013374109693029

Nro Matrícula: 314-85538

Pagina 1 TURNO: 2025-314-1-11039

Impreso el 1 de Marzo de 2025 a las 09:36:35 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 314 - PIEDECUESTA DEPTO: SANTANDER MUNICIPIO: PIEDECUESTA VEREDA: BARROBLANCO

FECHA APERTURA: 06-01-2022 RADICACIÓN: 2021-314-6-13112 CON: ESCRITURA DE: 15-12-2021

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 201 SEGUNDO PISO URBANIZACION VILLA MAR EDIFICIO VILLAMAR PROPIEDAD HORIZONTAL CON COEFICIENTE DE PROPIEDAD 24.40% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 6363, 2021/11/15, NOTARIA SEGUNDA BUCARAMANGA. ARTICULO 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: 44 CENTIMETROS CUADRADOS: 80 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 52 CENTIMETROS: CUADRADOS30

COEFICIENTE : 24.40%%

COMPLEMENTACION:

10. -ESCRITURA 269 DEL 25/1/2018 NOTARIA SEPTIMA 7 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 13/2/2018 POR COMPRAVENTA DE: GILBERTO MORENO BOHORQUEZ , A: JUAN DE JESUS JAIMES BARAJAS , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-39105 --8. -ESCRITURA 5785 DEL 29/9/2016 NOTARIA SEPTIMA 7 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 1/11/2016 POR COMPRAVENTA DE: HELI MANTILLA OREJARENA , A: GILBERTO MORENO BOHORQUEZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-39105 -- 6. -ESCRITURA 2569 DEL 21/7/2015 NOTARIA DECIMA 10 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 23/7/2015 POR COMPRAVENTA DE: CUSTODIO JAIMES VILLAMIZAR , DE: MARGARITA SERRANO , A: HELI MANTILLA OREJARENA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-39105 -- 5. -ESCRITURA 2499 DEL 14/7/2015 NOTARIA DECIMA 10 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 23/7/2015 POR COMPRAVENTA DE: DINA LUZ GARCIA , DE: WILMER ALEXIS GUERRERO GARCIA , A: CUSTODIO JAIMES VILLAMIZAR , A: MARGARITA SERRANO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-39105 -- 4. -ESCRITURA 2498 DEL 14/7/2015 NOTARIA DECIMA 10 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 22/7/2015 POR ADJUDICACION EN SUCESION DE: WILMER GUERRERO MALDONADO , A: DINA LUZ GARCIA , A: WILMER ALEXIS GUERRERO GARCIA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-39105 -- 3. -OFICIO 60071100605 DEL 19/2/2007 INSTITUTO COLOMBIANO DE DESARROLLO RURAL 01 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 15/5/2008 POR CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA DE: INCODER-BUCARAMANGA , A: DINA LUZ GARCIA , A: WILMER GUERRERO MALDONADO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-39105 -- 02. -RESOLUCION 790 DEL 29/7/2002 INCORA DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 19/5/2003 POR PROHIBICION DISPONER A: LUZ GARCIA DINA , A: WILMER GUERRERO MALDONADO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-39105 -- 01. -RESOLUCION 790 DEL 29/7/2002 INCORA DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 19/5/2003 POR ADJUDICACION (VIS) DE: INSTITUTO COLOMBIANO DE REFORMA AGRARIA INCORA , A: LUZ GARCIA DINA , A: WILMER GUERRERO MALDONADO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-39105 --
COMPLEMENTACION ACLARACION AREA: REGISTRO 22-08-97, ESCRITURA 1888, 15-08-97, NOTARIA PIEDECUESTA. A: INCORA. ACLARACION AREA: REGISTRO 13-07-95, RESOLUCION 773, 12-07-95, INCORA BUCARAMANGA. A: INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA URBANA INCORA COMPRAVENTA: REGISTRO 14-07-72, ESCRITURA 2586, 07-07-72, NOTARIA 2A. BUCARAMANGA. DE: COMUNIDAD DE NUESTRA SEÑORA DE LA CARIDAD DEL BUEN PASTOR. A: INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA INCORA.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CL 16 CASA 58 MZ 597 APTO 201 2 PISO URB VILLA MAR EDIF VILLAMAR PROPIEDAD HORIZONTAL

DETERMINACION DEL INMUEBLE:



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

Certificado generado con el Pin No: 2503013374109693029

Nro Matrícula: 314-85538

Pagina 2 TURNO: 2025-314-1-11039

Impreso el 1 de Marzo de 2025 a las 09:36:35 AM

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

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

DESTINACION ECONOMICA:

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

314 - 39105

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 24-12-2021 Radicación: 2021-314-6-13112

Doc: ESCRITURA 6363 DEL 15-12-2021 NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL RESOLUCIONES N. 68547-1-21-0401 DEL 23/11/2021,V°B° PH 1-21-087 DEL 10/12/2021 EXPEDIDA POR LA CURADURÍA UNO DE PIEDECUESTA.

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

A: JAIMES BARAJAS JUAN DE JESUS

CC# 91179300 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 24-12-2021 Radicación: 2021-314-6-13112

Doc: ESCRITURA 6363 DEL 15-12-2021 NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$15,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (NOVIS)

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

DE: JAIMES BARAJAS JUAN DE JESUS

CC# 91179300

A: VELASCO CARVAJAL AMIRA

CC# 63342241 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *2*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)



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

Certificado generado con el Pin No: 2503013374109693029

Nro Matrícula: 314-85538

Pagina 3 TURNO: 2025-314-1-11039

Impreso el 1 de Marzo de 2025 a las 09:36:35 AM

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

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-314-1-11039

FECHA: 01-03-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

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

OSMIN ALEXANDER SAAVEDRA LAGOS
REGISTRADOR SECCIONAL

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



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

Su compra fue exitosa

Número de comprobante

68906772

Día: 21/04/2025 Hora: 10:28 a. m.

Origen

Cuenta de Ahorros

****** 1577**

Yenifer Alexandra Leal Rueda



Destino

LOS ROSALES CONST IN

Valor

\$300.000,00

Costo de la transacción con
IVA incluido:

\$0,00



Compartir


Davivienda no se hace responsable por la calidad, idoneidad y seguridad de los productos ofrecidos por el establecimiento de comercio. Si usted desea realizar una consulta, petición o trámite de garantía, respecto a los productos o servicios adquiridos, por favor comuníquese directamente con el establecimiento de comercio.



ARCHIVO: LRCAJA-1098610627-2
avalsign.com



TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1098610627-2
	Hash documento:	79a9652ef9
	Fecha creación:	2025-04-23 12:14:14

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  ANA MARIA ESCOBAR GAFARO Documento: 63537208 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 707777	
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 177.254.131.156 2025-04-23 01:49:00	



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>

