



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-1095927358

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	MARIA ISABEL BENITEZ DULCEY	FECHA VISITA	20/05/2025
NIT / C.C CLIENTE	1095927358	FECHA INFORME	22/05/2025
DIRECCIÓN	CL 9 A # 20 - 54 BARR LOS COMUNEROS EDIF SAN ANGELO PROPIEDAD HORIZONTAL APTO 401   PQDRO 3	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	EDAD (AÑOS)	13 años
BARRIO	Los comuneros	REMODELADO	
CIUDAD	Bucaramanga	OCCUPANTE	Arrendatario
DEPARTAMENTO	Santander	TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	ANA MARIA ESCOBAR GAFARO		
IDENTIFICACIÓN	63537208		

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	MEJIA BERNAL JOSE EURIPIDES   CALDERON PORRAS MARIA ESTHER			
NUM. ESCRITURA	0781 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	Decima	FECHA
CIUDAD ESCRITURA	Bucaramanga		DEPTO	Santander
CEDULA CATASTRAL	010600780066903			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	PROTOCOLIZADA EN ESCRITURA 5369 DEL 28-12-2012 NOTARIA DECIMA DE BUCARAMANGA			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	EDIFICIO SAN ANGELO PROPIEDAD HORIZONTAL			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	No pagan	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPRIEDAD	13.02%			

M. INMOB.	N°
300-362369	Apartamento 401
MATRICULA	NRO. GARAJE
300-362374	3

## OBSERVACIONES GENERALES

**Inmueble ubicado en:** CL 9 A # 20 - 54 BARR LOS COMUNEROS EDIF SAN ANGELO PROPIEDAD HORIZONTAL APTO 401 | PQDRO 3 de la ciudad de Bucaramanga, departamento de Santander.

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

**Características adicionales:** 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	Si	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 160,281,050

VALOR ASEGURABLE \$ COP 160,281,050

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

## Observación de Favorabilidad

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



ANA MARIA ESCOBAR GAFARO  
Perito Actuante  
C.C: 63537208 RAA: AVAL-63537208  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-05-21 14:52:00



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](mailto: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	9
Garajes	Si tiene No. 1
Tipo de Garaje	Privado

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 011 de 21 de mayo de 2014.

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	45.15	AVALUO	PESOS	
AREA PRIVADA	M2	45.1	CATASTRAL 2025		

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	45.15	AREA PRIVADA VALORADA	M2	45.15

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 9 A # 20 - 54 BARR LOS COMUNEROS EDIF SAN ANGELO PROPIEDAD HORIZONTAL APTO 401 | PQDRO 3 | Los comuneros | Bucaramanga | Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 5369, fecha: 28/12/2012, Notaría: Decima y ciudad: Bucaramanga.

## SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno
Escolar	Bueno
Asistencial	Bueno
Estacionamientos	Bueno
Áreas verdes	Bueno
Zonas recreativas	Bueno

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

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

## Amoblamiento Urbano

Paradero: 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	VIS vivienda de interes Social
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	5
Nº de Sótanos	0
Vida Util	100 años
Vida Remanente	87
Estructura	Industrializado
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Exterior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Losa de concreto
Fachada	concreto texturizado
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Año de Construcción	2012

## Comentarios de estructura

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

**CUADRO DE VALORACIÓN**

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apartamento 401	45.15	M2	\$3,107,000.00	87.52%	\$140,281,050.00
Area Privada	parqueadero 3	5.16	M2	\$3,875,969.00	12.48%	\$20,000,000.04
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$160,281,050</b>

Valor en letras Ciento sesenta millones doscientos ochenta y un mil cincuenta Pesos Colombianos

<b>TOTAL COMERCIAL</b>	<b>\$160,281,050</b>
<b>OFERTA Y DEMANDA</b>	

**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**

**Garaje:** El inmueble cuenta con un garaje identificado en documentos con el N.<sup>o</sup> 3, pero físicamente está marcado con el N.<sup>o</sup> 401. El edificio cuenta con (3) unidades de parqueaderos para carros y (5) unidades de parqueaderos para motos.

**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: 5369, Fecha escritura: 28/12/2012, Notaría escritura: Décima, Ciudad escritura: Bucaramanga, Administración: No pagan, Total unidades: 9, Ubicación: Apartamento Exterior, Nro. Pisos: 5, Bomba eyectora: Sí, Terraza comunal: Sí, 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 ropa: 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 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	4	\$200,000,000	0.95	\$190,000,000	1	\$20,000,000	1	\$	\$3,207,547.17	300-5873495
2	MISMO BARRIO	3	\$230,000,000	0.95	\$218,500,000	1	\$20,000,000	0	\$	\$3,201,612.90	300-8711224
3	MISMO EDIFICIO	3	\$150,000,000	0.98	\$147,000,000	1	\$20,000,000	0	\$	\$2,812,846.07	318-7347782
4	MISMO BARRIO	1	\$210,000,000	0.98	\$205,800,000	1	\$20,000,000	0	\$	\$3,203,448.28	310-2516922
<b>Del inmueble</b>		<b>401</b>		.		<b>1</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	8	53	53	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,207,547.17
2	30	62	62	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,201,612.90
3	12	45.15	45.15	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,812,846.07
4	5	58	58	01	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,203,448.28
<b>13 años</b>										
								PROMEDIO	\$3,106,363.61	
								DESV. STANDAR	\$195,694.08	
								COEF. VARIACION	6.30%	

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$3,302,057.69	<b>TOTAL</b>	\$149,087,904.50
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$2,910,669.52	<b>TOTAL</b>	\$131,416,729.03
VALOR TOTAL	\$140,281,050.00			

Observaciones:

**Enlaces:**

1.-<https://www.fincarajz.com.co/apartamento-en-venta-en-comuneros-bucaramanga/191599202>

2.-<https://www.fincarajz.com.co/apartamento-en-venta-en-comuneros-bucaramanga/191466669>

3.-<https://www.fincarajz.com.co/apartamento-en-venta-en-comuneros-bucaramanga/192119875>

4.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bucaramanga-comuneros-3-habitaciones-2-banos-1-garajes/17528-M5647779>

## **UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO**

## DIRECCIÓN:

CL 9 A # 20 - 54 BARR LOS COMUNEROS EDIF SAN ANGELO  
PROPIEDAD HORIZONTAL APTO 401 | PQDRO 3 | Los  
comuneros | Bucaramanga | Santander

## COORDENADAS (DD)

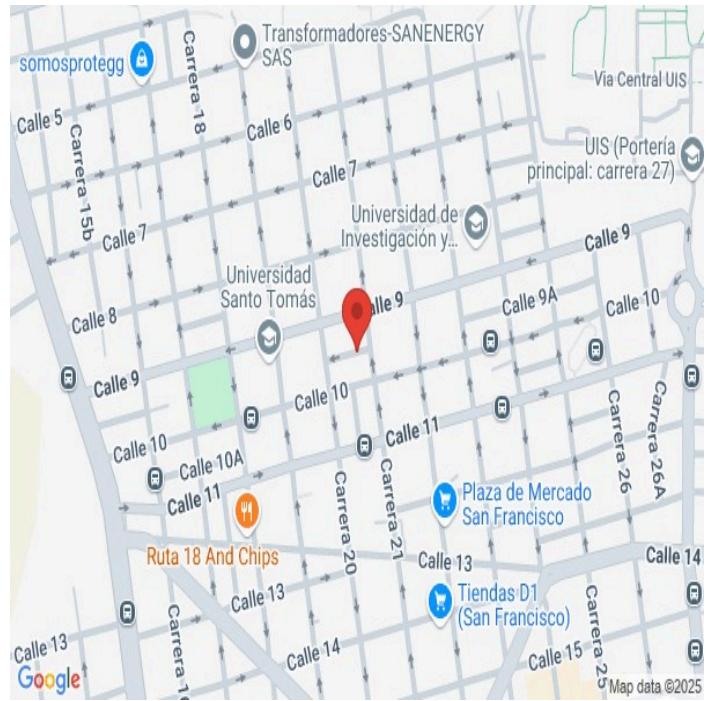
**Latitud:** 7.137117

**Longitud:-73.126434**

## **COORDENADAS (DMS)**

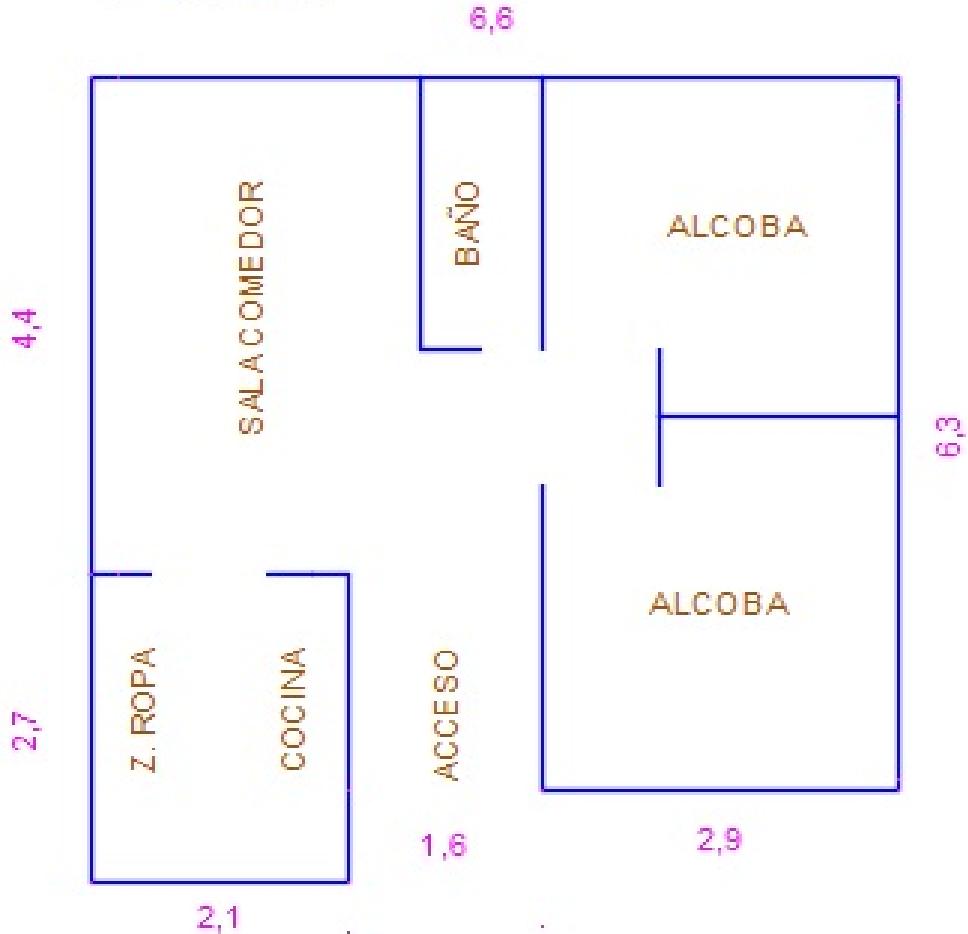
**Latitud:** 7° 8' 13.6206''

**Longitud:**73° 7' 35.1624''



# PLANO DE DISTRIBUCIÓN

APTO 201



## FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura del Conjunto



## FOTOS: General



## FOTOS: General

Habitación 2



Closest 1



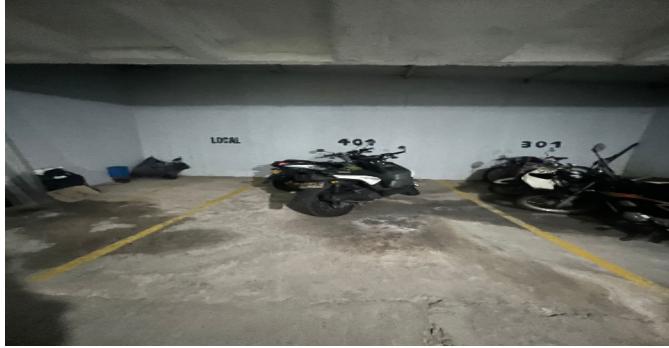
Closest 2



Baño Social 1



Garaje



Garajes Comunales-CJ



Terrazas CJ



Terrazas CJ



## 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 evaluador 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 sufren 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-1095927358



PIN de Validación: bc700ae5



**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 evaluador AVAL-63537208.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ANA MARIA ESCOBAR GAFARO se encuentra Activivo 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

**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



PIN de Validación: bc700ae5

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

#### 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 2020Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 5 Edificación, Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

##### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
20 Feb 2020Régimen  
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 2020Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

##### Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
20 Feb 2020Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: bc700ae5



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



#### 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, Joyería, 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 Semicamiones y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción  
**20 Feb 2020**

## Régimen Régimen Académico

## Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

## Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción  
**20 Feb 2020**

## Régimen Régimen Académico



PIN de Validación: bc700ae5



#### 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

##### Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herencia 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: [anamarie477@gmail.com](mailto:anamarie477@gmail.com)

#### Titulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral Por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación - Corporación Técnica y Empresarial Kaizen

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) 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 Validación: bc700ae5



**PIN DE VALIDACIÓN**

bc700ae5

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 dos (02) días del mes de Mayo del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suárez  
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 2505209610114466253

**Nro Matrícula: 300-362369**

Pagina 1 TURNO: 2025-300-1-112514

Impreso el 20 de Mayo de 2025 a las 11:10:33 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: BUCARAMANGA VEREDA: BUCARAMANGA

FECHA APERTURA: 31-01-2013 RADICACIÓN: 2013-300-6-2817 CON: ESCRITURA DE: 28-12-2012

CODIGO CATASTRAL: 010600780066903 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NIPRE

ESTADO DEL EQUO: ACTIVO

## **DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

APTO 401 con area de CONSTRUIDA 45.15 MTS<sup>2</sup> coeficiente de propiedad 13.02% cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 5369, 2012/12/28, NOTARIA DECIMA BUCARAMANGA. Articulo 11 Decreto 1711 de 1984

#### AREA Y COFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 45 CENTIMETROS CUADRADOS: 1500

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS:

CUADRADO

COEFICIENTE : 13.02%

#### **COMPLEMENTACION.**

ESCRITURA 4018 DEL 1/10/2012 NOTARIA DECIMA 10 DE BUCARAMANGA. REGISTRADA EL 12/10/2012 POR PERMUTA DE: MYRIAN VESGA DE CAMARGO. A: JUAN CARLOS PEÑA ROJAS. ---- ESCRITURA 1391 DEL 26/5/2004 NOTARIA 1 DE BUCARAMANGA. REGISTRADA EL 18/7/2006 POR ADJUDICACION EN SUCESION DE: CLEMENTINA VESGA. A: MYRIAN VESGA DE CAMARGO. ---- ESCRITURA 2000 DEL 26/7/2006 NOTARIA 1 DE BUCARAMANGA. REGISTRADA EL 27/7/2006 POR HIPOTECA ABIERTA DE: MYRIAN VESGA DE CAMARGO. A: CARLOS ANDRES JAIMES SUAREZ. ---- ESCRITURA 545 DEL 24/4/2012 NOTARIA CUARTA 4 DE BUCARAMANGA. REGISTRADA EL 10/5/2012 POR CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE: CARLOS ANDRES JAIMES SUAREZ. A: MYRIAN VESGA DE CAMARGO. ---- OFICIO 69 DEL 2/6/2010 JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL 06 DE BUCARAMANGA. REGISTRADA EL 9/6/2010 POR EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL DE: MENDEZ GARCIA ISNARDO. A: VESGA DE CAMARGO MYRIAN. ---- OFICIO 1233 DEL 27/9/2012 JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL 06 DE BUCARAMANGA. REGISTRADA EL 9/10/2012 POR CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DE: ISNARDO MENDEZ GARCIA. A: MYRIAM VESGA DE CAMARGO. ---- ESCRITURA 3794 DEL 16/11/1982 NOTARIA 2 DE BUCARAMANGA. REGISTRADA EL 22/11/1982 POR COMPROVENTA DE: GERARDO ANTONIO PORRAS REYES, MARIA DEL CARMEN RUEDA DE PORRAS. A: CLEMENTINA VESGA. ---- ESCRITURA 4813 DEL 6/12/1988 NOTARIA 2 DE BUCARAMANGA. REGISTRADA EL 20/12/1988 POR HIPOTECA DE: CLEMENTINA VESGA. A: JAIRO ARIAS AMAYA. ---- ESCRITURA 510 DEL 19/2/1990 NOTARIA 2 DE BUCARAMANGA . REGISTRADA EL 7/3/1990 POR CANCELACION HIPOTECA ESCRITURA 4813 DE 06-12-88 DE: JAIRO ARIAS AMAYA . A: CLEMENTINA VESGA. ----

#### DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CL 9 A # 20 - 54 BARR LOS COMUNEROS EDIF SAN ANGELO PROPIEDAD HORIZONTAL APTO 401

## DETERMINACION DEL INMUEBLE:

## DESTINACION ECONOMICA:

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

300-49876

**ANOTACION:** Nro 001 Fecha: 28-01-2013 Radicación: 2013-300-6-2817

Doc: ESCRITURA 5369 DEL 28-12-2012 NOTARIA DECIMA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0







# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2505201152114480345**

**Nro Matrícula: 300-362374**

Página 1 TURNO: 2025-300-1-112702

Impreso el 20 de Mayo de 2025 a las 01:03:27 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: BUCARAMANGA VEREDA: BUCARAMANGA

FECHA APERTURA: 31-01-2013 RADICACIÓN: 2013-300-6-2817 CON: ESCRITURA DE: 28-12-2012

CODIGO CATASTRAL: 010600780071903 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

#### DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

PARQUEADERO 3 con area de CONSTRUIDA 5.16 MTS<sup>2</sup> coeficiente de propiedad 1.49% cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 5369, 2012/12/28, NOTARIA DECIMA BUCARAMANGA. Artículo 11 Decreto 1711 de 1984

#### AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 5 CENTIMETROS CUADRADOS: 1600

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS:  
CUADRADOS0

COEFICIENTE : 1.49%

#### COMPLEMENTACION:

ESCRITURA 4018 DEL 1/10/2012 NOTARIA DECIMA 10 DE BUCARAMANGA. REGISTRADA EL 12/10/2012 POR PERMUTA DE: MYRIAN VESGA DE CAMARGO. A: JUAN CARLOS PEÑA ROJAS. ---- ESCRITURA 1391 DEL 26/5/2004 NOTARIA 1 DE BUCARAMANGA. REGISTRADA EL 18/7/2006 POR ADJUDICACION EN SUCESION DE: CLEMENTINA VESGA. A: MYRIAN VESGA DE CAMARGO. ---- ESCRITURA 2000 DEL 26/7/2006 NOTARIA 1 DE BUCARAMANGA. REGISTRADA EL 27/7/2006 POR HIPOTECA ABIERTA DE: MYRIAN VESGA DE CAMARGO. A: CARLOS ANDRES JAIMES SUAREZ. ---- ESCRITURA 545 DEL 24/4/2012 NOTARIA CUARTA 4 DE BUCARAMANGA. REGISTRADA EL 10/5/2012 POR CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE: CARLOS ANDRES JAIMES SUAREZ. A: MYRIAN VESGA DE CAMARGO. ---- OFICIO 69 DEL 2/6/2010 JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL 06 DE BUCARAMANGA. REGISTRADA EL 9/6/2010 POR EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL DE: MENDEZ GARCIA ISNARDO. A: VESGA DE CAMARGO MYRIAN. ---- OFICIO 1233 DEL 27/9/2012 JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL 06 DE BUCARAMANGA. REGISTRADA EL 9/10/2012 POR CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DE: ISNARDO MENDEZ GARCIA. A: MYRIAM VESGA DE CAMARGO. ---- ESCRITURA 3794 DEL 16/11/1982 NOTARIA 2. DE BUCARAMANGA. REGISTRADA EL 22/11/1982 POR COMPROVENTA DE: GERARDO ANTONIO PORRAS REYES, MARIA DEL CARMEN RUEDA DE PORRAS. A: CLEMENTINA VESGA. ---- ESCRITURA 4813 DEL 6/12/1988 NOTARIA 2 DE BUCARAMANGA. REGISTRADA EL 20/12/1988 POR HIPOTECA DE: CLEMENTINA VESGA. A: JAIRO ARIAS AMAYA. ---- ESCRITURA 510 DEL 19/2/1990 NOTARIA 2. DE BUCARAMANGA . REGISTRADA EL 7/3/1990 POR CANCELACION HIPOTECA ESCRITURA 4813 DE 06-12-88 DE: JAIRO ARIAS AMAYA . A: CLEMENTINA VESGA. ----

#### DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CL 9 A # 20 - 50 BARR LOS COMUNEROS EDIF SAN ANGELO PROPIEDAD HORIZONTAL PQDRO 3

#### DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

300 - 49876

**ANOTACION: Nro 001 Fecha: 28-01-2013 Radicación: 2013-300-6-2817**

Doc: ESCRITURA 5369 DEL 28-12-2012 NOTARIA DECIMA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0





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

Certificado generado con el Pin No: 2505201152114480345

Nro Matrícula: 300-362374

Pagina 3 TURNO: 2025-300-1-112702

Impreso el 20 de Mayo de 2025 a las 01:03:27 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

\* \* \*

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-300-1-112702 FECHA: 20-05-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LEGAL DE LA PEP. PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BUCARAMANGA. CRIP. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LEGAL DE LA PEP. PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BUCARAMANGA. CRIP.

1.0

  
**EDGAR GUILLERMO RODRIGUEZ BORRAYO**  
REGISTRADOR SECCIONAL

**EDGAR GUILLERMO RODRIGUEZ BORRAY**  
REGISTRADOR SECCIONAL

# SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

La guarda de la fe pública





ARCHIVO: LRCAJA-1095927358

avalsign.com

### TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	<b>Estado:</b>	Firmado
	<b>Documento:</b>	LRCAJA-1095927358
	<b>Hash documento:</b>	91327583f6
	<b>Fecha creación:</b>	2025-05-22 07:08:09

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  ANA MARIA ESCOBAR GAFARO Documento: 63537208 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 919299	
<b>Puntos de autenticación:</b> Correo electrónico: anamariae477@gmail.com Celular: 3102657201 <b>Nivel de seguridad:</b> Validado por código único enviado por correo y MSM <b>IP registrada de:</b> Perito 45.173.71.103   2025-05-21 14:52:00	

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>

