



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRHIPO-1098698267

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JOHAN DAVID SANCHEZ GONZALEZ
NIT / C.C CLIENTE	1098698267
DIRECCIÓN	CL 45 # 1 OCCIDENTE - 4 APTO 201 T 3 EDIF EL PTAL DE SAN JORGE B CAMPO HERMOSO
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	Campo Hermoso
CIUDAD	Bucaramanga
DEPARTAMENTO	Santander
PROPOSITO	Hipotecario
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	ANA MARIA ESCOBAR GAFARO
IDENTIFICACIÓN	63537208

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	07/07/2025
FECHA INFORME	11/07/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	27 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	MORANTES PEREZ ANA LUISA
NUM.	1701 EscrituraDe#NOTARIA
ESCRITURA	Primera
FECHA	10/05/2022
CIUDAD	Bucaramanga
DEPTO	Santander
ESCRITURA	
CEDULA	68001010501930240904
CATASTRAL	
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	PROTOCOLIZADA ESCRITURA 691 DEL 23-06-1998 NOTARIA 10 DE BUCARAMANGA
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	EDIFICIO EL PORTAL DE SAN JORGE
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene
MENSUALIDAD	154000
VRxM2	2298.51
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	2.60%

M. INMOB.	N°
300-259316	APTO 201 T 3

OBSERVACIONES GENERALES

Distribución del inmueble: Sala, balcón, comedor, cocina, zona de ropas, un baño social, tres alcobas, un baño privado.
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	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Semilnt	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	0
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	1
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	Si	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 157,103,141

VALOR ASEGURABLE \$ COP 157,103,141

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Hipotecario

NOMBRES Y FIRMAS

ANA MARIA ESCOBAR GAFARO
Perito Actuante
C.C: 63537208 RAA: AVAL-63537208
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-07-08 21:31:00

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 011 de 21 de mayo de 2014.
Área de actividad	Residencial.	
Uso principal	Vivienda	
Tipo de proyecto	Apartamento	
Total unidades de vivienda	32	
Garajes	No tiene No.	
Tipo de Garaje		

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	67.00	AVALUO	PESOS	S/I
AREA PRIVADA	M2	67.00	CATASTRAL 2025		

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	67.00	AREA PRIVADA VALORADA	M2	67.00

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 45 # 1 OCCIDENTE - 4 APTO 201 T 3 EDIF EL PTAL DE SAN JORGE B CAMPO HERMOSO | Campo Hermoso | Bucaramanga | Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 691, fecha: 23/06/1998, Notaría: Decima 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	400-500	Alcantarillado	SI	SI
Asistencial	Bueno	300-400	Energía Eléctrica	SI	SI
Estacionamientos	Bueno	0-100	Gas Natural	SI	SI
Áreas verdes	Bueno	mas de 500			
Zonas recreativas	Bueno	300-400			

Amoblamiento Urbano

Paradero: NO

Zonas verdes: Si

Arborización: SI

Impacto Ambiental

Aire: NO

Basura: NO

Ruido: NO

Cond.seguridad: NO

Aguas servidas: NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	VIS vivienda de interes Social	Cubierta	Losa de concreto
Avance(En construcción)	100%	Fachada	ladrillo a la vista
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	6-9 metros
N° de Pisos	5	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos	1	Irregularidad Altura	No
Vida Útil	100 años	Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Vida Remanente	73	Año de Construcción	1998
Estructura	Industrializado	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	concreto reforzado	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.	
Fecha de Remodelación			
Daños previos	NO		
Ubicación	Interior		

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	201	67	M2	\$2,344,823.00	100.00%	\$157,103,141.00
TOTALES					100%	\$157,103,141
Valor en letras			Ciento cincuenta y siete millones ciento tres mil ciento cuarenta y uno Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$157,103,141

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

Garaje: El edificio cuenta con (13) unidades de parqueaderos privados, de acuerdo a lo informado en visita, se muestra registro fotográfico adjunto. El inmueble no cuenta con garaje privado.

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: 691, Fecha escritura: 23/06/1998, Notaría escritura: Décima, Ciudad escritura: Bucaramanga, Administración: 154.000, Total unidades: 32, Ubicación: Interior, Nro. Pisos: 5, Bomba eyectora: Sí, Piscina: Sí, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0 No cuenta con portería o portero que de acceso, este lo realiza cada propietario con sus llaves. La copropiedad tampoco cuenta con cámaras instaladas como circuito cerrado, solo cuenta con una cámara en la entrada.

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

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

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	MISMO BARRIO	5	\$143,000,000	0.95	\$135,850,000	0	\$	0	\$	\$2,264,166.67	317-6474268
2	MISMO BARRIO	3	\$170,000,000	0.95	\$161,500,000	0	\$	0	\$	\$2,274,647.89	301-1593328
3	MISMO BARRIO	4	\$160,000,000	0.95	\$152,000,000	0	\$	0	\$	\$2,412,698.41	313-8123010
4	MISMO BARRIO	5	\$230,000,000	0.95	\$218,500,000	0	\$	0	\$	\$2,427,777.78	324-2538173
Del inmueble		201				0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	28	63.18	60	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,264,166.67
2	25	74	71	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,274,647.89
3	30	66	63	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,412,698.41
4	27	105	90	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,427,777.78
	27 años									
									PROMEDIO	\$2,344,822.69
									DESV. STANDAR	\$87,404.34
									COEF. VARIACION	3.73%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,432,227.03	TOTAL	\$162,959,210.90
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,257,418.35	TOTAL	\$151,247,029.22
VALOR TOTAL	\$157,103,141.00			

Observaciones:

Enlaces:

[1.-https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bucaramanga-chorreras-de-don-juan-3-habitaciones-2-banos/17005-M5363296](https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bucaramanga-chorreras-de-don-juan-3-habitaciones-2-banos/17005-M5363296)

[2.-https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-campohermoso-bucaramanga/192592290](https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-campohermoso-bucaramanga/192592290)

[3.-https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-quinta-estrella-bucaramanga/11051382](https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-quinta-estrella-bucaramanga/11051382)

[4.-https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-campo-hermoso-bucaramanga/10803911](https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-campo-hermoso-bucaramanga/10803911)

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CL 45 # 1 OCCIDENTE - 4 APTO 201 T 3 EDIF EL PTAL DE SAN JORGE B CAMPO HERMOSO | Campo Hermoso | Bucaramanga | Santander

COORDENADAS (DD)

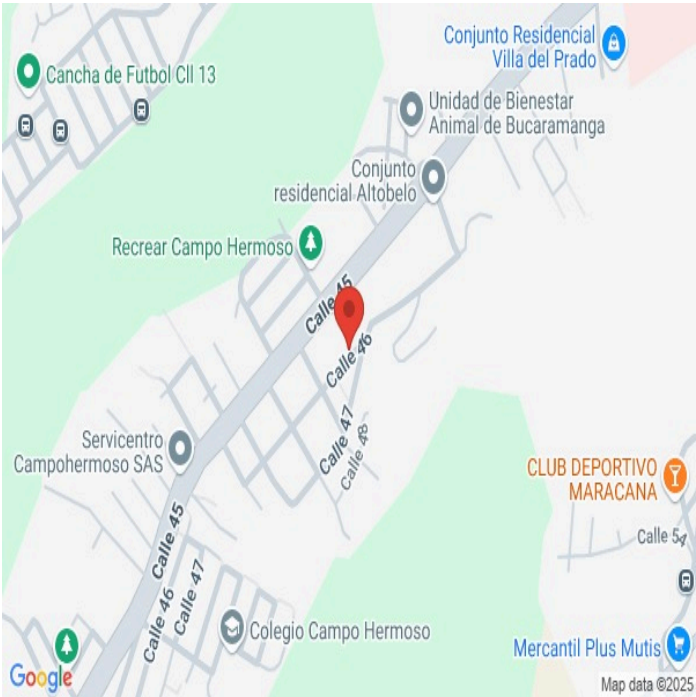
Latitud: 7.106393

Longitud:-73.136900

COORDENADAS (DMS)

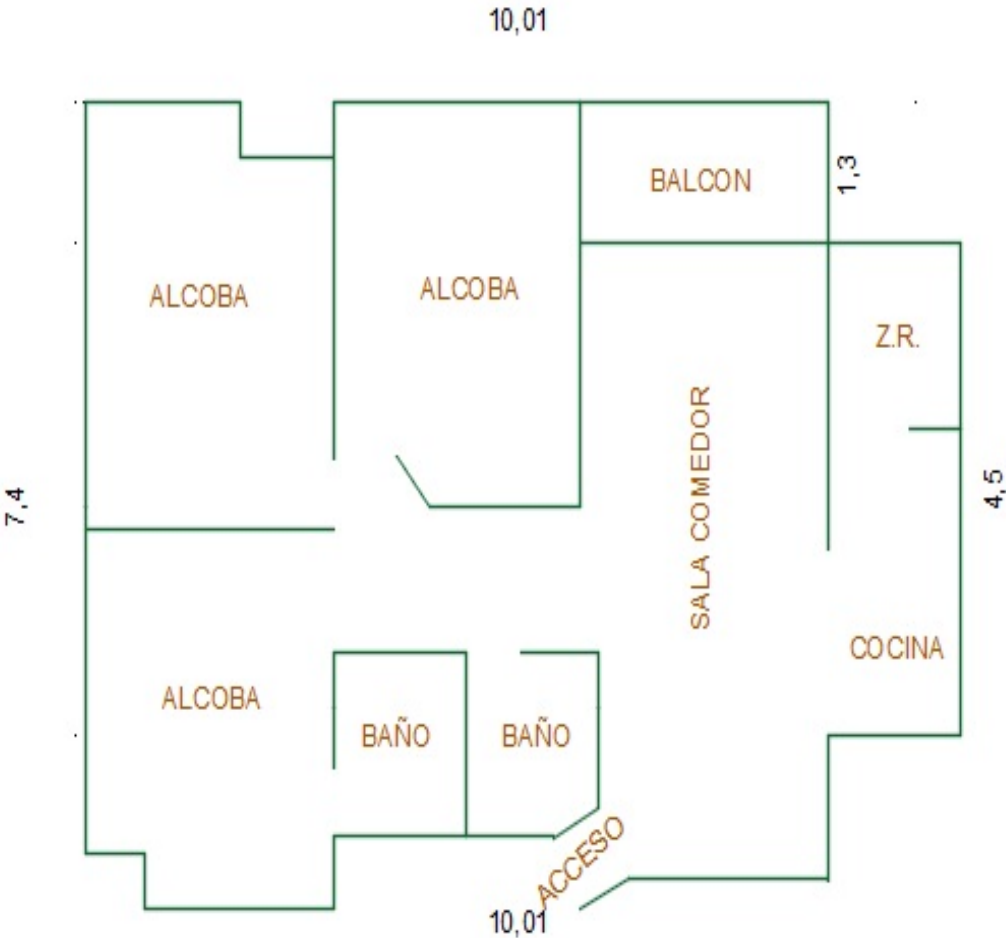
Latitud: 7° 6´ 23.0142´´

Longitud:73° 8´ 12.8394´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

APTO 201



FOTOS: General

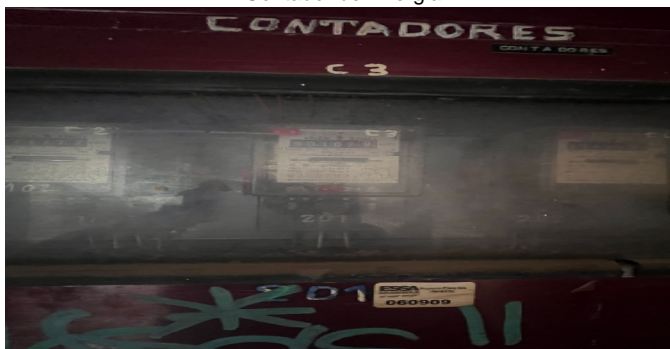
Vía frente al inmueble



Entorno



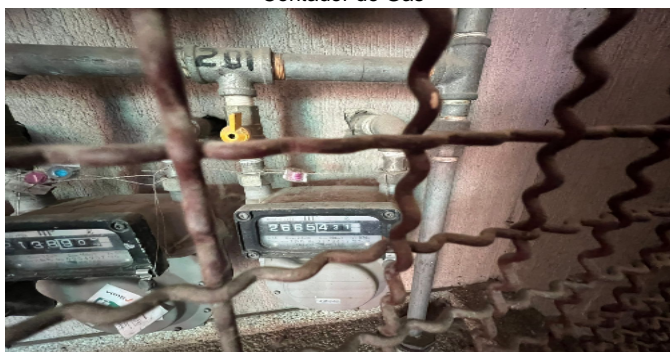
Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



FOTOS: General

Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Balcón



FOTOS: General

Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



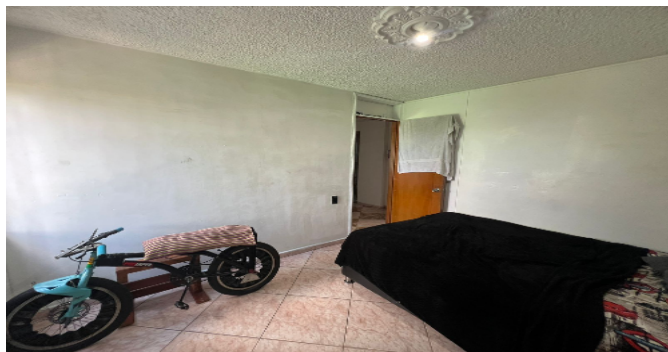
Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 3

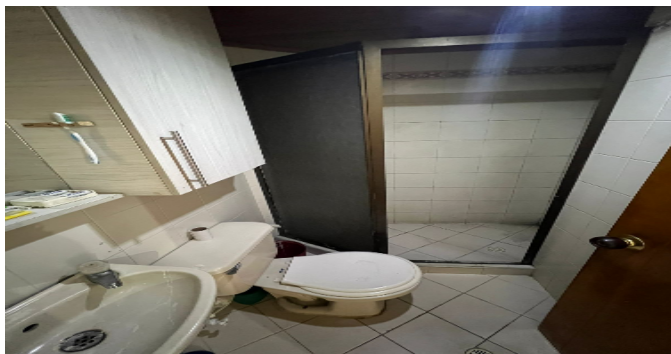


Habitación 3

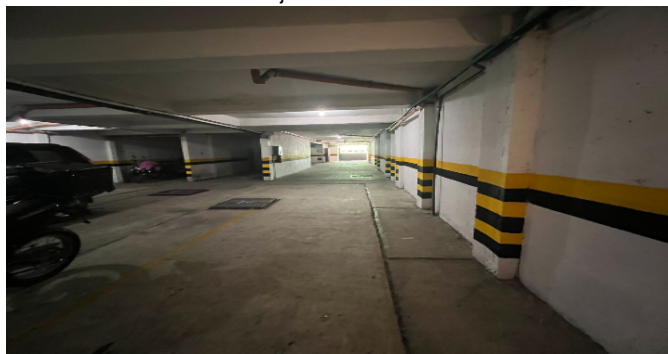


FOTOS: General

Baño Social 1



Garajes Comunes-CJ



Piscinas-CJ



Otras Zonas Sociales-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 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 LRHIPO-1098698267



PIN de Validación: a9010a26



<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

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: a9010a26



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 Edificación 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

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 2020

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a9010a26



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
20 Feb 2020

Régimen
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRHIPO-1098698267 M.I.: 300-259316

Categoría 9 Obras de Arte, Historia, 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

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: a9010a26



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

RAA AVALUO: LRHIPO-1098698267 M.I.: 300-259316

Categoría 13 Intangibles

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos hereditarios, 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

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: a90f0a26



PIN DE VALIDACIÓN

a90f0a26

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 un (01) días del mes de Julio del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

RAA AVALUO: LRHIPO-1098698267 M.I.: 300-259316

Firma:

Alexandra Suarez
Representante Legal



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2507042806117046615

Nro Matrícula: 300-259316

Pagina 1 TURNO: 2025-300-1-146142

Impreso el 4 de Julio de 2025 a las 10:29:22 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: 23-07-1998 RADICACIÓN: 1998-37787 CON: ESCRITURA DE: 16-07-1998

CODIGO CATASTRAL: 68001010501930240904 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO****DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

Contenidos en ESCRITURA Nro 691 de fecha 23-06-98 en NOTARIA 10 de BUCARAMANGA APARTAMENTO 201 TORRE 3 con area de 67.00 M2. con coeficiente de 2.60
(SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 67 CENTIMETROS CUADRADOS: 0

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

COEFICIENTE : 2.60%

COMPLEMENTACION:

CONSTRUCTORA MIRAFLORES S.A. ADQUIRIO, EL PREDIO QUE OCUPA EL EDIFICIO EL PORTAL DE SAN JORGE P.H., POR COMPRA A RONDON PEÑA JUAN, RONDON CASTILLO RAMON, RONDON CASTILLO PEDRO, RONDON CASTILLO EVELIO, RONDON CASTILLO GILBERTO, RONDON DE PEÑA JOSEFINA, RONDON CASTILLO MYRIAM, RONDON CASTILLO ZORAIDA, RONDON CASTILLO GRACIELA, RONDON CASTILLO CECILIA, RONDON CASTILLO MARIA DE LOS ANGELES, RONDON BAUTISTA JOHANNA Y RONDON CASTILLO JUAN FRANCISCO, SEGUN ESCRITURA 1172 DEL 19-04-97, NOTRIA 4 DE B/MANGA., REGISTRADA EL 05-05-97. MEDIANTE ESCRITURA 2487 DEL 28-07-97, NOTARIA 4 DE B/MANGA., REGISTRADA EL 30-07-97, CONSTRUCTORA MIRAFLORES S.A. EFECTUO ACTUALIZACION AREA Y LINDEROS. RONDON PEÑA JUAN, RONDON CASTILLO RAMON, RONDON CASTILLO PEDRO, RONDON CASTILLO EVELIO, RONDON CASTILLO GILBERTO, RONDON CASTILLO MYRIAM, RONDON CASTILLO JOSEFINA, RONDON CASTILLO ZORAIDA, RONDON CASTILLO GRACIELA, RONDON CASTILLO CECILIA, RONDON CASTILLO MARIA DE LOS ANGELES, RONDON BAUTISTA JOHANNA Y RONDON CASTILLO JUAN FRANCISCO ADQUIRIERON EN ADJUDICACION SUCESION DE CASTILLO DE RONDON ELENA, SEGUN ESCRITURA 5303 DEL 16-12-96, NOTARIA 5 DE B/MANGA., REGISTRADA EL 30-12-96. RONDON JUAN ADQUIRIO POR COMPRA A FLOREZ MIGUEL E. MEDIANTE ESCRITURA 130 DE 22-01-43, NOTARIA 2. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 04-02-43.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CL 45 # 1 OCCIDENTE - 4 APTO 201 T 3 EDIF EL PTAL DE SAN JORGE B CAMPO HERMOSO

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

300 - 244548

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 06-11-1997 Radicación: 1997-300-6-61752

Doc: ESCRITURA 908 DEL 30-10-1997 NOTARIA 10 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA ABIERTA Y EN CUANTIA INDETERMINADA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)**DE: CONSTRUCTORA MIRAFLORES S.A.****NIT# 8040036371 X**



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

Certificado generado con el Pin No: 2507042806117046615

Nro Matrícula: 300-259316

Pagina 2 TURNO: 2025-300-1-146142

Impreso el 4 de Julio de 2025 a las 10:29:22 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: CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA LAS VILLAS

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 16-07-1998 Radicación: 1998-300-6-37787

Doc: ESCRITURA 691 DEL 23-06-1998 NOTARIA 10 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 360 REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL (LEY 182/48)

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

A: CONSTRUCTORA MIRAFLORES S.A.

NIT# 8040036371 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 16-07-1998 Radicación: 1998-300-6-37788

Doc: ESCRITURA 754 DEL 07-07-1998 NOTARIA 10 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 915 OTROS ACLARACION ESC.691 DE 23-06-98

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

A: CONSTRUCTORA MIRAFLORES S.A.

NIT# 8040036371 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 21-12-1998 Radicación: 1998-300-6-64071

Doc: OFICIO 1040-359 DEL 16-12-1998 JUZG.1.PROMISCOU MPAL. DE PIEDECUESTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 401 EMBARGO CON ACCION PERSONAL

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

DE: MATERIALES Y METALES LTDA.

A: CONSTRUCTORA MIRAFLORES S.A.

NIT# 8040036371 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 07-10-1999 Radicación: 1999-300-6-48127

Doc: OFICIO 1720-0359 DEL 05-10-1999 JUZGADO 1 PROMISCOU MPAL. DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 790 CANCELACION EMBARGOS CON ACCION PERSONAL OFICIO 1040 DEL 16-12-98

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

DE: MATERIALES Y METALES LTDA.

A: CONSTRUCTORA MIRAFLORES S.A.

NIT# 8040036371

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 24-01-2000 Radicación: 2000-300-6-2626

Doc: ESCRITURA 027 DEL 18-01-2000 NOTARIA 10 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$98,799,169

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 909 LIBERACION HIPOTECA ESC.#908 DE 30-10-97 JUNTO CON OTROS

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

DE: CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA LAS VILLAS HOY A.V. VILLAS

NIT# 860035827

A: CONSTRUCTORA MIRAFLORES S.A.

NIT# 804003637



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

Certificado generado con el Pin No: 2507042806117046615

Nro Matrícula: 300-259316

Pagina 3 TURNO: 2025-300-1-146142

Impreso el 4 de Julio de 2025 a las 10:29:22 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

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 02-05-2000 Radicación: 2000-300-6-17523

Doc: ESCRITURA 1336 DEL 06-11-1998 NOTARIA 10 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$30,355,174

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA JUNTO CON OTRO INMUEBLE

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

DE: CONSTRUCTORA MIRAFLORES S.A.

NIT# 8040036371

A: BECERRA RIVERO HELIBERTO

CC# 5724816 X

A: GOMEZ RAMIREZ BLANCA

CC# 63275361 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 12-07-2002 Radicación: 2002-300-6-27136

Doc: ESCRITURA 2482 DEL 18-06-2002 NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$19,700,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: BECERRA RIVERO HELIBERTO

CC# 5724816

DE: GOMEZ RAMIREZ BLANCA

CC# 63275361

A: MARTINEZ HERNANDEZ RAQUEL

CC# 63541358 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 23-05-2012 Radicación: 2012-300-6-21127

Doc: ESCRITURA 2274 DEL 22-05-2012 NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$35,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA JUNTO CON OTRO INMUEBLE

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

DE: MARTINEZ HERNANDEZ RAQUEL

CC# 63541358

A: DIAZ MEJIA DEISE

CC# 63458366 X

A: DIAZ PIMENTEL MARIO

CC# 5700223 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 11-12-2012 Radicación: 2012-300-6-49844

Doc: ESCRITURA 5599 DEL 05-12-2012 NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$110,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: DIAZ MEJIA DEISE

CC# 63458366

DE: DIAZ PIMENTEL MARIO

CC# 5700223

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 23-05-2022 Radicación: 2022-300-6-20263

Doc: ESCRITURA 1701 DEL 10-05-2022 NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$49,730,431

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0168 TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE LEASING HABITACIONAL DE VIVIENDA FAMILIAR

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: 2507042806117046615

Nro Matrícula: 300-259316

Pagina 4 TURNO: 2025-300-1-146142

Impreso el 4 de Julio de 2025 a las 10:29:22 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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

A: MORANTES PEREZ ANA LUISA

CC# 60287757 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *11*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: 2010-300-3-505

Fecha: 14-11-2010

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R
(CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-300-1-146142

FECHA: 04-07-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

EDGAR GUILLERMO RODRIGUEZ BORRAY

REGISTRADOR PRINCIPAL

← Comprobante de pago

Pago en
Los Rosales Const In



¡Escanea este QR con Nequi para verificar tu envío al instante!

Pago en
Los Rosales Const In

¿Cuánto?
\$ 300.000,00

Fecha
04 de julio de 2025 a las 01:21 p. m.

Referencia
M9205026

VIGILADO
Sistema de Monitoreo y Control
de la Cámara

Referencia:

Johan David Sánchez González

1098698267

Calle 45 #1 Occ - 04 Conjunto cerrado El Portal de San Jorge

Torre-3 APT-201


Barrio: Campohermoso (Bucaramanga – Santander)



ARCHIVO: LRHIPO-1098698267
avalsign.com



TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRHIPO-1098698267
	Hash documento:	daa61d69ab
	Fecha creación:	2025-07-11 09:44:22

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  ANA MARIA ESCOBAR GAFARO Documento: 63537208 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 134280	
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 177.254.137.237 2025-07-08 21:31:00	



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>

