



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRHIPO-1007540491

## RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	KEILA YIRETH LEAL MARIN
NIT / C.C CLIENTE	1007540491
DIRECCIÓN	KR 24 # 35 - 43 APTO 403 TORRE B EDIF TRAMONTY P H
SECTOR	Urbano
BARRIO	Centro
CIUDAD	Bucaramanga
DEPARTAMENTO	Santander
PROPOSITO	Hipotecario
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	ANA MARIA ESCOBAR GAFARO
IDENTIFICACIÓN	63537208

## ANTECEDENTES

FECHA VISITA	10/07/2025
FECHA INFORME	16/07/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	30 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	BARON BLANCO URIEL ALBERTO						
NUM. ESCRITURA	459 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	Octava	FECHA	18/03/2020		
CIUDAD ESCRITURA	Bucaramanga		DEPTO	Santander			
CEDULA CATASTRAL	68001010100200116906						
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	PROTOCOLIZADA ESCRITURA 5152 DEL 06-10-1995 NOTARIA 7 DE BUCARAMANGA						
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	EDIFICIO TRAMONTY						
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	253000	VRxM2	5311.78		
COEFICIENTE DE COPROPRIEDAD	2.53%						

M. INMOB.	N°
300-230223	Apartamento 403

## OBSERVACIONES GENERALES

**Distribución del inmueble:** Sala, comedor, cocina, zona de ropa, un baño social, 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	Si	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardínInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyectora	Si
Porteria	Si	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	Si
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 151,268,831

VALOR ASEGURABLE \$ COP 151,268,831

## 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: 2025-07-11 16:53:00



CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO  
RAA: AVAL-88229287 C.C: 88229287  
Visador

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	40
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.  
**Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:** Acuerdo 011 de 21 de mayo de 2014.

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS		UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL		UND	VALOR
AREA PRIVADA		M2	47.63	AVALUO CATASTRAL 2025		PESOS	\$ 80.897.000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA		UND	VALOR	ÁREAS VALORIZADAS		UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA		M2	47.63	AREA PRIVADA VALORIZADA		M2	47.63

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 24 # 35 - 43 APTO 403 TORRE B EDIF TRAMONTY P H | Centro | Bucaramanga | Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 5152, fecha: 06/10/1995, Notaría: Séptima y ciudad: Bucaramanga.

## SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	400-500
Escolar	Bueno	300-400
Asistencial	Bueno	400-500
Estacionamientos	Bueno	0-100
Áreas verdes	Bueno	mas de 500
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
Tipo	VIS vivienda de interés Social
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	5
Nº de Sótanos	1
Vida Util	100 años
Vida Remanente	70
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Exterior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Losa de concreto
Fachada	Enchapes o fachaletas
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Año de Construcción	1995

## 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.

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)

## CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apartamento 403	47.63	M2	\$3,175,915.00	100.00%	\$151,268,831.45
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$151,268,831</b>
Valor en letras	Ciento cincuenta y un millones doscientos sesenta y ocho mil ochocientos treinta y uno Pesos Colombianos					
					<b>TOTAL COMERCIAL</b>	<b>\$151,268,831</b>
	<b>OFERTA Y DEMANDA</b>					

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

## SALVEDADES

**Garaje:** El inmueble no cuenta con garaje privado. El Edificio cuenta con (20) unidades de parqueaderos comunitarios, y (30) unidades de parqueaderos para motos de acuerdo a lo informado en visita.

**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: 5152, Fecha escritura: 06/10/1995, Notaría escritura: Séptima, Ciudad escritura: Bucaramanga, Administración: \$ 253.000, Total unidades: 40, Ubicación: Apartamento Exterior, Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Nro. Sótanos: 1, 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 SECTOR	2	\$135,000,000	0.95	\$128,250,000	0	\$	0	\$	\$3,128,048.78	607-6850685
2	MISMO SECTOR	2	\$140,000,000	0.95	\$133,000,000	0	\$	0	\$	\$3,325,000.00	311-8661778
3	MISMO SECTOR	4	\$200,000,000	0.95	\$190,000,000	0	\$	0	\$	\$3,275,862.07	310-3168729
4	MISMO SECTOR	5	\$310,000,000	0.95	\$294,500,000		\$	0	\$	\$2,974,747.47	317-3747492
<b>Del inmueble</b>		<b>403</b>		.	.	<b>0</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	15	45	41	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,128,048.78
2	10	42	40	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,325,000.00
3	20	62	58	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,275,862.07
4	9	110	99	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,974,747.47
<b>30 aÑos</b>										
								<b>PROMEDIO</b>	<b>\$3,175,914.58</b>	
								<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$158,087.85</b>	
								<b>COEF. VARIACION</b>	<b>4.98%</b>	

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$3,334,002.43	<b>TOTAL</b>	\$158,798,535.70
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$3,017,826.73	<b>TOTAL</b>	\$143,739,087.19
VALOR TOTAL	\$151,268,831.45			

Observaciones:

## Enlaces:

1-<https://www.realtor.com/international/co/carrera-24-33-a-40-altito-2-piso-bucaramanga-santander-department-310098677573/>2-[https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bucaramanga-galtan-2-habitaciones-1-banos-1-garajes/18254-M5483074?src=recommended\\_detail](https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bucaramanga-galtan-2-habitaciones-1-banos-1-garajes/18254-M5483074?src=recommended_detail)3-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bucaramanga-alfonso-lopez-3-habitaciones-2-banos-1-garajes/10858-M5805745>4-<https://www.realtor.com/international/co/calle-34-22-46-bucaramanga-santander-department-310100383986/>

**DIRECCIÓN:**

KR 24 # 35 - 43 APTO 403 TORRE B EDIF TRAMONTY P H |  
Centro | Bucaramanga | Santander

**COORDENADAS (DD)**

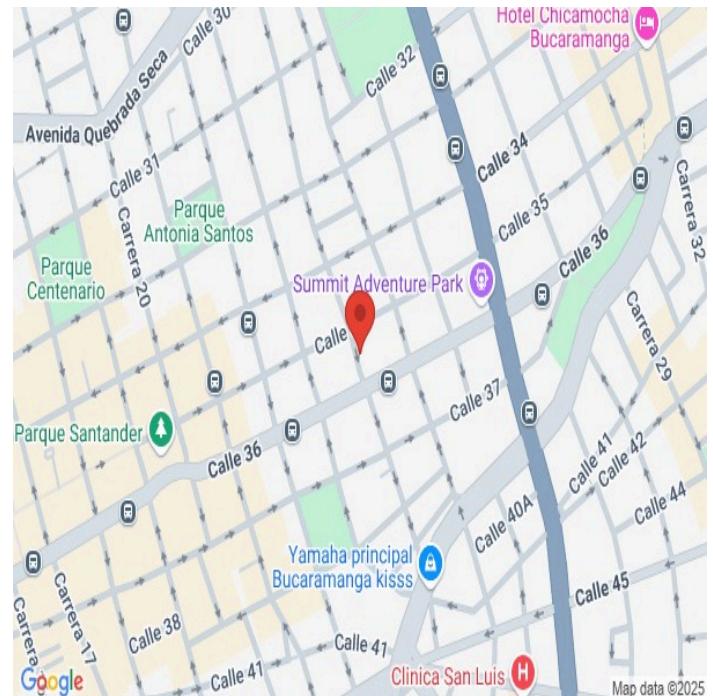
**Latitud:** 7.120891064586075

**Longitud:** -73.11916252830446

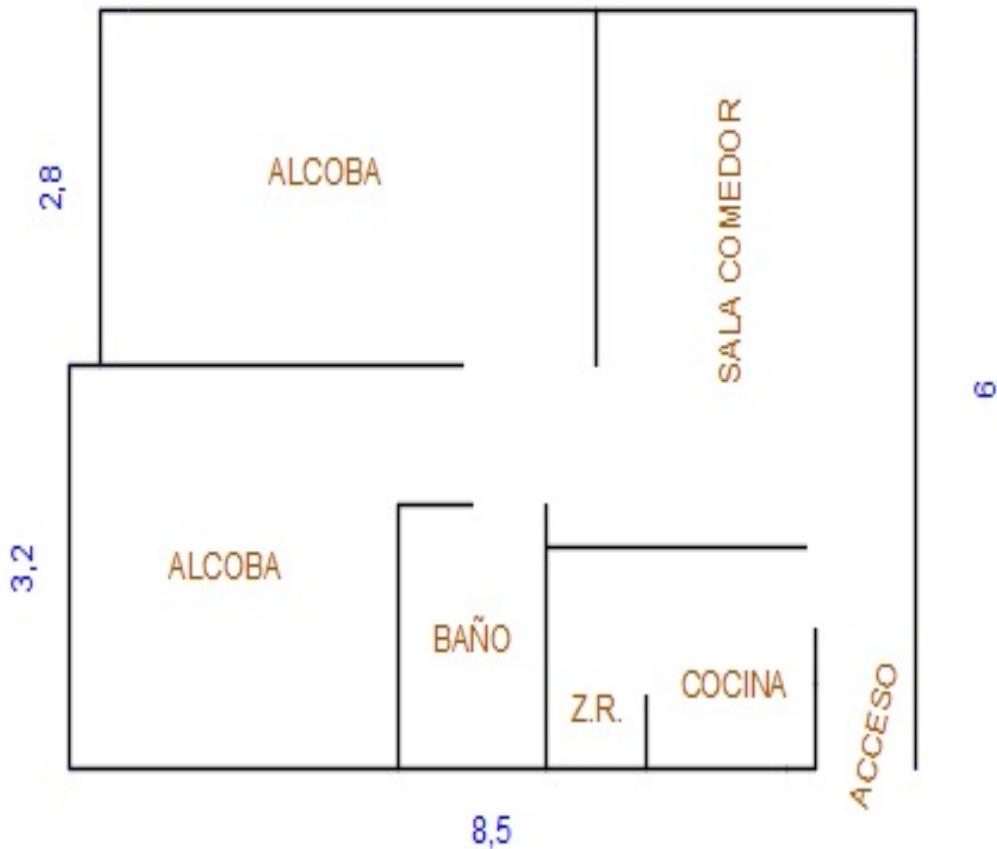
**COORDENADAS (DMS)**

**Latitud:** 7° 7' 15.2076''

**Longitud:** 73° 7' 8.9868''

**PLANO DE DISTRIBUCIÓN****APTO 403**

8,2



## FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura del Conjunto



## FOTOS: General

Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Habitación 1



Habitación 1



Habitación 2



## FOTOS: General

Habitación 2



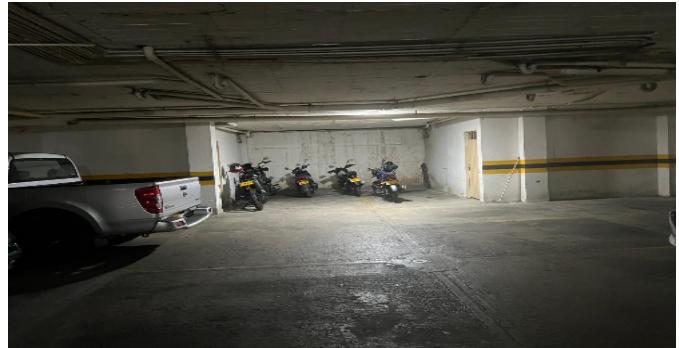
Baño Social 1



Garajes Comunales-CJ



Garajes para motos-CJ



Garajes para motos-CJ



Otras Zonas Sociales-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 valuador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

## FINAL DEL INFORME AVALÚO LRHIPO-1007540491



PIN de Validación: a3001a26



<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 evaluador AVAL-63537208.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ANA MARIA ESCOBAR GAFARO se encuentra **Activoy** 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: a3001a26

<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: 39000326



<https://www.r3a.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, Objetos Patrimoniales y Similares

## Alcance

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

Fecha de inscripción  
20 Feb 2020

## Régimen Régimen Académico

#### Categoría 10 Semoventes y Animales

## Alcance

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

Fecha de inscripción  
**20 Feb 2020**

### Régimen Régimen Académico

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: a3001a26



#### 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: anamariae477@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: 39000326



## **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.

Firma: Alexandra Suárez  
Representante Legal

Página 5 de 5





# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2506268233116649732**

**Nro Matrícula: 300-230223**

Página 2 TURNO: 2025-300-1-140700

Impreso el 26 de Junio de 2025 a las 02:38:38 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

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 17-10-1995 Radicación: 1995-300-6-47137

Doc: ESCRITURA 5152 DEL 06-10-1995 NOTARIA 7 DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 360 REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL

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

**A: CONSTRUCTORA TRAMONTI LIMITADA**

**NIT# 8001607241 X**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 09-10-1996 Radicación: 1996-300-6-46566

Doc: ESCRITURA 5028 DEL 07-10-1996 NOTARIA 7 DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$16,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

**DE: CONSTRUCTORA TRAMONTI LIMITADA**

**NIT# 8001607241**

**A: INVERSIONES TRECE LTDA.**

**X**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 07-11-1996 Radicación: 1996-300-6-51421

Doc: ESCRITURA 4626 DEL 17-09-1996 NOTARIA 7 DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 915 OTROS LIBERACION HIPOTECA ESC.4655 DE 15-09-95

**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 TRAMONTI LTDA.**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 17-10-2000 Radicación: 2000-300-6-41978

Doc: ESCRITURA 4002 DEL 13-10-2000 NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$20,000,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA ABIERTA (GRAVAMEN)

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

**DE: INVERSIONES TRECE LIMITADA "INVER-13 LTDA"**

**NIT# 890208464 X**

**A: SANTAMARIA ALONSO EUGENIA**

**CC# 37724056**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 10-11-2003 Radicación: 2003-300-6-47958

Doc: ESCRITURA 5541 DEL 05-11-2003 NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$20,000,000

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0775 CANCELACION HIPOTECA ABIERTA ESCRITURA 4002 DE 13-10-2000

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

**DE: SANTAMARIA ALONSO EUGENIA**

**CC# 37724056**

**A: INVERSIONES TRECE LTDA**

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 25-07-2006 Radicación: 2006-300-6-30976



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

**Certificado generado con el Pin No: 2506268233116649732**

**Nro Matrícula: 300-230223**

Página 3 TURNO: 2025-300-1-140700

Impreso el 26 de Junio de 2025 a las 02:38:38 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

Doc: ESCRITURA 3179 DEL 18-07-2006 NOTARIA 7 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$21,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA

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

DE: INVERSIONES TRECE LTDA.

A: GOMEZ GERALDO LEON

CC# 6038101 X

A: PLATA DE GOMEZ NOHORA

CC# 27919687 X

**ANOTACION: Nro 008 Fecha: 27-04-2010 Radicación: 2010-300-6-17147**

Doc: ESCRITURA 974 DEL 16-04-2010 NOTARIA OCTAVA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$13,500,000

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0308 COMPROVENTA NUDA PROPIEDAD

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

DE: GOMEZ GERALDO LEON

CC# 6038101

DE: PLATA DE GOMEZ NOHORA

CC# 27919687

A: GOMEZ PLATA JUAN CARLOS

CC# 91261160 X

**ANOTACION: Nro 009 Fecha: 27-04-2010 Radicación: 2010-300-6-17147**

Doc: ESCRITURA 974 DEL 16-04-2010 NOTARIA OCTAVA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0333 RESERVA DERECHO DE USUFRUCTO

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

A: GOMEZ GERALDO LEON

CC# 6038101 X

A: PLATA DE GOMEZ NOHORA

CC# 27919687 X

**ANOTACION: Nro 010 Fecha: 03-05-2016 Radicación: 2016-300-6-17632**

Doc: RESOLUCION 0674 DEL 10-10-2013 VALORIZACION MUNICIPAL DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0212 VALORIZACION PLAN VIAL BUCARAMANGA COMPETITIVA PARA EL MEJORAMIENTO DE LA MOVILIDAD.- ESTA ANOTACION SE INSCRIBIO EN LAS MATRICULAS LISTADAS EN EL OFICIO 480 DE 17-11-2015.

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

DE: MUNICIPIO DE BUCARAMANGA

NIT# 8902012220

**ANOTACION: Nro 011 Fecha: 26-06-2020 Radicación: 2020-300-6-13529**

Doc: OFICIO . DEL 09-03-2020 DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE VALORIZACION DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 10

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA VALORIZACION RESOLUCION 0674 DEL 10/10/2013

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

DE: MUNICIPIO DE BUCARAMANGA

NIT# 8902012220





## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2506268233116649732**

**Nro Matrícula: 300-230223**

Página 5 TURNO: 2025-300-1-140700

Impreso el 26 de Junio de 2025 a las 02:38:38 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: 2025-300-1-140700      FECHA: 26-06-2025**

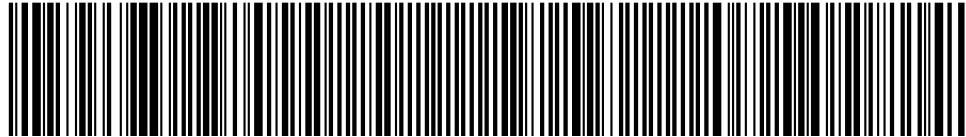
EXPEDIDO EN: BOGOTA

**EDGAR GUILLERMO RODRIGUEZ BORRAY**  
REGISTRADOR PRINCIPAL

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

## MUNICIPIO DE BUCARAMANGA - IMPUESTO PREDIAL

<b>Contribuyente:</b> GOMEZ PLATA JUAN CARLOS	<b>Recibo Nro:</b> 202501202502000000480400			
<b>Dirección.:</b> K 24 35 43 AP 403 TO B ED TRAMONTY	<b>Fecha Liquid.:</b> 28/03/2025 6:26:19 a.m.			
<b>Pago Ant.:</b> 007001BL000412717	<b>Predio No.:</b> 680010101000000200906900000116			
<b>F pg Ant:</b> 21/03/2024	<b>Año Desde:</b> 202501 <b>Año Hasta:</b> 202502			
<b>Concepto</b>	<b>Vig. Anterior</b>	<b>Vig. Actual</b>	<b>Total Concepto</b>	
Predial-Arborización-G.Sistemas-Nación	\$ 0	\$ 574.368	\$ 574.368	Puntos de Pago: Av Villas, Colpatria, Sudameris, Banco Bogotá, Banco Occidente, Davivienda, Itau, Comultrasan, Coopcentral, Bancoomeva, Caja Social
Area Metropolitana	\$ 0	\$ 0	\$ 0	
Sobretasa Ambiental - Erosión	\$ 0	\$ 121.346	\$ 121.346	Descuento
Intereses	\$ 0	\$ 0	\$ 0	Saldo-Fav + Sald-Contra
				Desc. Intereses
				Ajuste a Mil:
<b>Total Deuda</b>	<b>\$ 0</b>	<b>\$ 695.714</b>	<b>\$ 695.714</b>	<b>Valor a Pagar:</b> <b>\$ 621.000</b>
<b>Nro. anterior predial:</b> 010100200116906			<b>Cód. Corto: 4804</b>	<b>FECHA LÍMITE DE PAGO:</b> <b>31/03/2025</b>

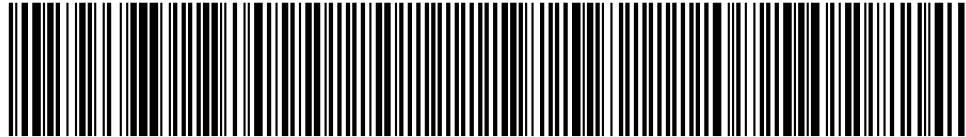


-SISWEB-TESORERIA-181.55.33.216

(415)7709998015333(8020)202501202502000000480400(3900)000000621000(96)20250331

## MUNICIPIO DE BUCARAMANGA - IMPUESTO PREDIAL

<b>Contribuyente:</b> GOMEZ PLATA JUAN CARLOS	<b>Recibo Nro:</b> 202501202502000000480400			
<b>Dirección.:</b> K 24 35 43 AP 403 TO B ED TRAMONTY	<b>Fecha Liquid.:</b> 28/03/2025 6:26:19 a.m.			
<b>Pago Ant.:</b> 007001BL000412717	<b>Predio No.:</b> 680010101000000200906900000116			
<b>F pg Ant:</b> 21/03/2024	<b>Año Desde:</b> 202501 <b>Año Hasta:</b> 202502			
<b>Concepto</b>	<b>Vig. Anterior</b>	<b>Vig. Actual</b>	<b>Total Concepto</b>	
Predial-Arborización-G.Sistemas-Nación	\$ 0	\$ 574.368	\$ 574.368	Puntos de Pago: Av Villas, Colpatria, Sudameris, Banco Bogotá, Banco Occidente, Davivienda, Itau, Comultrasan, Coopcentral, Bancoomeva, Caja Social
Area Metropolitana	\$ 0	\$ 0	\$ 0	
Sobretasa Ambiental - Erosión	\$ 0	\$ 121.346	\$ 121.346	Descuento
Intereses	\$ 0	\$ 0	\$ 0	Saldo-Fav + Sald-Contra
				Desc. Intereses
				Ajuste a Mil:
<b>Total Deuda</b>	<b>\$ 0</b>	<b>\$ 695.714</b>	<b>\$ 695.714</b>	<b>Valor a Pagar:</b> <b>\$ 621.000</b>
<b>Nro. anterior predial:</b> 010100200116906			<b>Cód. Corto: 4804</b>	<b>FECHA LÍMITE DE PAGO:</b> <b>31/03/2025</b>

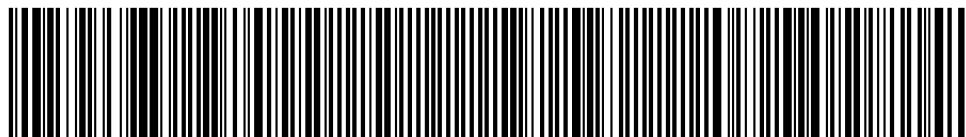


-SISWEB-BANCO-181.55.33.216

(415)7709998015333(8020)202501202502000000480400(3900)000000621000(96)20250331

## MUNICIPIO DE BUCARAMANGA - IMPUESTO PREDIAL

<b>Contribuyente:</b> GOMEZ PLATA JUAN CARLOS	<b>Recibo Nro:</b> 202501202502000000480400			
<b>Dirección.:</b> K 24 35 43 AP 403 TO B ED TRAMONTY	<b>Fecha Liquid.:</b> 28/03/2025 6:26:19 a.m.			
<b>Pago Ant.:</b> 007001BL000412717	<b>Predio No.:</b> 680010101000000200906900000116			
<b>F pg Ant:</b> 21/03/2024	<b>Año Desde:</b> 202501 <b>Año Hasta:</b> 202502			
<b>Concepto</b>	<b>Vig. Anterior</b>	<b>Vig. Actual</b>	<b>Total Concepto</b>	
Predial-Arborización-G.Sistemas-Nación	\$ 0	\$ 574.368	\$ 574.368	Puntos de Pago: Av Villas, Colpatria, Sudameris, Banco Bogotá, Banco Occidente, Davivienda, Itau, Comultrasan, Coopcentral, Bancoomeva, Caja Social
Area Metropolitana	\$ 0	\$ 0	\$ 0	
Sobretasa Ambiental - Erosión	\$ 0	\$ 121.346	\$ 121.346	Descuento
Intereses	\$ 0	\$ 0	\$ 0	Saldo-Fav + Sald-Contra
				Desc. Intereses
				Ajuste a Mil:
<b>Total Deuda</b>	<b>\$ 0</b>	<b>\$ 695.714</b>	<b>\$ 695.714</b>	<b>Valor a Pagar:</b> <b>\$ 621.000</b>
<b>Nro. anterior predial:</b> 010100200116906			<b>Cód. Corto: 4804</b>	<b>FECHA LÍMITE DE PAGO:</b> <b>31/03/2025</b>



-SISWEB-CONTRIBUYENTE-181.55.33.216

(415)7709998015333(8020)202501202502000000480400(3900)000000621000(96)20250331



## 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

**26 de junio de 2025 a las 04:42 p. m.**

Referencia

**M11931819**

Superintendencia financiera  
de Colombia

VIGILADO



ARCHIVO: LRHIPO-1007540491

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>	LRHIPO-1007540491
	<b>Hash documento:</b>	bbd9bc6699
	<b>Fecha creación:</b>	2025-07-16 11:04:03

Firmas | Gestión en Aval sign

Firmas: 1

<p>Perito actuante: </p> <p>ANA MARIA ESCOBAR GAFARO</p> <p>Documento: 63537208</p> <p>Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 183964</p>	
<p><b>Puntos de autenticación:</b> Correo electrónico: anamariae477@gmail.com Celular: 3102657201</p> <p><b>Nivel de seguridad:</b> Validado por código único enviado por correo y MSM</p> <p><b>IP registrada de:</b> Perito 45.173.71.103   2025-07-11 16:53:00</p>	

Gestionado por [avalsign.com](https://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>

