



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1099622242-2

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	YENNY CAROLINA ROJAS SÁNCHEZ
NIT / C.C CLIENTE	1099622242
DIRECCIÓN	CARRERA 19 NUMERO 28 – 26 EDIFICIO ANDES 19 APARTAMENTO 703 SOTANO 1 - PARQUEADERO 28
SECTOR	Urbano
BARRIO	Granada
CIUDAD	Bucaramanga
DEPARTAMENTO	Santander
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	ANA MARIA ESCOBAR GAFARO
IDENTIFICACIÓN	63537208

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	23/07/2025
FECHA INFORME	25/07/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	3 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	ROJAS SANCHEZ CESAR AUGUSTO			
NUM. ESCRITURA	6570 Escritura De NOTARIA Propiedad	Segunda	FECHA	07/12/2022
CIUDAD ESCRITURA	Bucaramanga		DEPTO	Santander
CEDULA CATASTRAL	Sin Informacion			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	PROTOCOLIZADA ESCRITURA 4238 DEL 23-08-2022 NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	EDIFICIO ANDES 19			
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	365400	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPRIEDAD	0.9855%			6567.22

M. INMOB.	Nº
300-461267	Apartamento 703
MATRICULA	NRO. GARAJE
300-461199	28
MATRICULA	NRO. DEPOSITO
Común uso exclusivo	17

OBSERVACIONES GENERALES

Distribución del inmueble: Sala, comedor, cocina, zona de ropa, un baño social, tres alcobas, un baño privado y un balcón.

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	Si
Piscinas	No	TerrazaComunal	Si	JardínInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	Si	Gimnasio	Si	BombaEyectora	Si
Porteria	Si	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	Si
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	Si

VALOR COMERCIAL \$ COP 207,681,068

VALOR ASEGURABLE \$ COP 207,681,068

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: 2025-07-25 03:24:00



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

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.

Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	113
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	59.70	AREA	M2	
AREA PRIVADA	M2	55.64	AVALUO	PESOS	

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORIZADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	55.64	AREA PRIVADA VALORIZADA	M2	55.64
			AREA PRIVADA PQ	M2	11.70

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CARRERA 19 NUMERO 28 – 26 EDIFICIO ANDES 19 APARTAMENTO 703 | SOTANO 1 - PARQUEADERO 28 | Granada | Bucaramanga | Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 4238, fecha: 23/08/2022, Notaria: Segunda y ciudad: Bucaramanga.

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vias 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	NO

Impacto Ambiental

Aire:	Basura:	Ruido:	Cond.seguridad:	Aguas servidas:
NO	NO	NO	NO	NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	No Vis Fueras de Aglomeraciones o VIS Aglomeraciones
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	18
Nº de Sótanos	3
Vida Util	100 años
Vida Remanente	97
Estructura	Industrializado
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Interior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Losa de concreto
Fachada	concreto texturizado
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Año de Construcción	2022

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 703	55.64	M2	\$3,373,132.00	90.37%	\$187,681,064.48
Area Privada		11.70	M2	\$1,709,402.00	9.63%	\$20,000,003.40
TOTALES					100%	\$207,681,068

Valor en letras

Doscientos siete millones seiscientos ochenta y un mil sesenta y ocho Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL \$207,681,068

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora

SALVEDADES

Garaje: El inmueble cuenta con un garaje privado N.º 28 SOTANO 1 y un depósito N.º 17 de uso exclusivo. El conjunto cuenta con (80) unidades de parqueaderos privados para carros, (3) unidades de parqueaderos para motos visitantes, (1) unidades de parqueaderos para discapacitados y (8) unidades de parqueaderos para carros visitantes

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: 4238, Fecha escritura: 23/08/2022, Notaría escritura: Segunda, Ciudad escritura: Bucaramanga, Administración: 365400, Total unidades: 113, Ubicación: Interior, Nro. Pisos: 18, Portería: Sí, Horario vigilancia: 24 horas, Citófono: Sí, Sauna: Sí, Bomba eyectora: Sí, Gimnasio: Sí, Garaje visitante: Sí, Terraza comunal: Sí, Nro. Sótanos: 3, Ascensores: Sí, Nro. Ascensores: 2

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 buen estado de conservación. Se evidencia una correcta distribución de sus dependencias.

EXPLICACIÓN METODOLÓGICA 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 **Lev 388 de 1997**; se utiliza el siguiente (s) método(s):

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuadora 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 EDIFICIO	12	\$220,000,000	0.95	\$209,000,000	1	\$20,000,000	0	\$	\$3,436,363.64	601-7868754
2	MISMO SECTOR	5	\$220,000,000	0.95	\$209,000,000	1	\$20,000,000	0	\$	\$3,436,363.64	601-7868754
3	MISMO EDIFICIO	8	\$215,000,000	0.95	\$204,250,000	1	\$20,000,000	0	\$	\$3,311,466.57	601-7868754
4	MISMO SECTOR	4	\$230,000,000	0.95	\$218,500,000	1	\$20,000,000	0	\$	\$3,308,333.33	601-7868754
Del inmueble		703		.		1		1			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	9	60	55	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,436,363.64
2	5	60	55	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,436,363.64
3	3	59.70	55.64	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,311,466.57
4	10	66	60	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,308,333.33
3 años										
								PROMEDIO	\$3,373,131.80	
								DESV. STANDAR	\$73,025.05	
								COEF. VARIACION	2.16%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,446,156.84	TOTAL	\$191,744,166.82
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,300,106.75	TOTAL	\$183,617,939.33
VALOR TOTAL	\$187,681,064.48			

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://www.properati.com.co/detalle/14032-32-407-3bf9aefec7a-151e91d5-a642-37da>

2.-
https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-7b21-7b1b1c204878-a049-1983638-a50d?page=1&pos=3&sec=190&sec_id=968b01ac-f079-4708-9b49-b8b32218f147&url=false

3.-<https://www.properati.com.co/detalle/14032-32-12c1-63b46e05c9b-599d9331-adf6-3ce4>

4.-<https://www.properati.com.co/detalle/14032-32-aa4c-16499d42456f-3c502f83-9695-4aa9>

DIRECCIÓN:

CARRERA 19 NUMERO 28 – 26 EDIFICIO ANDES 19
 APARTAMENTO 703 | SOTANO 1 - PARQUEADERO 28 |
 Granada | Bucaramanga | Santander

COORDENADAS (DD)

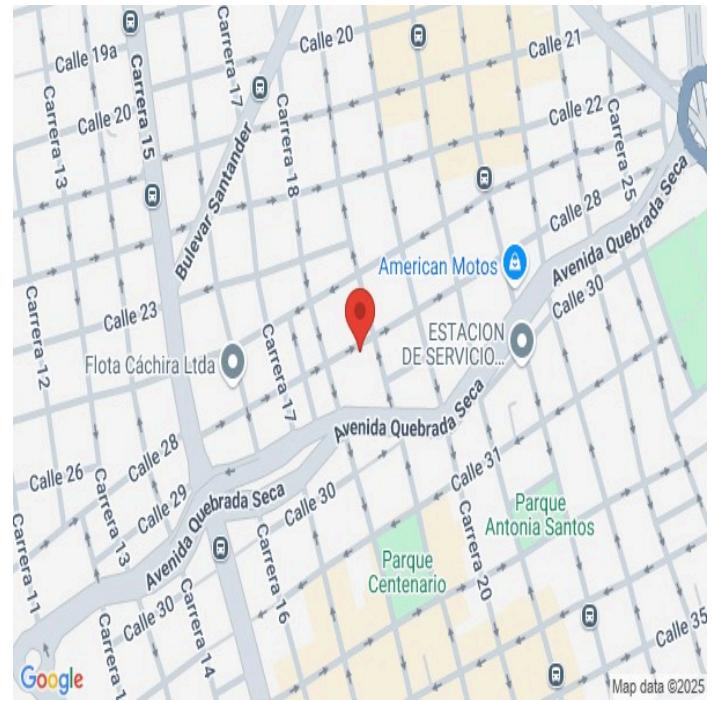
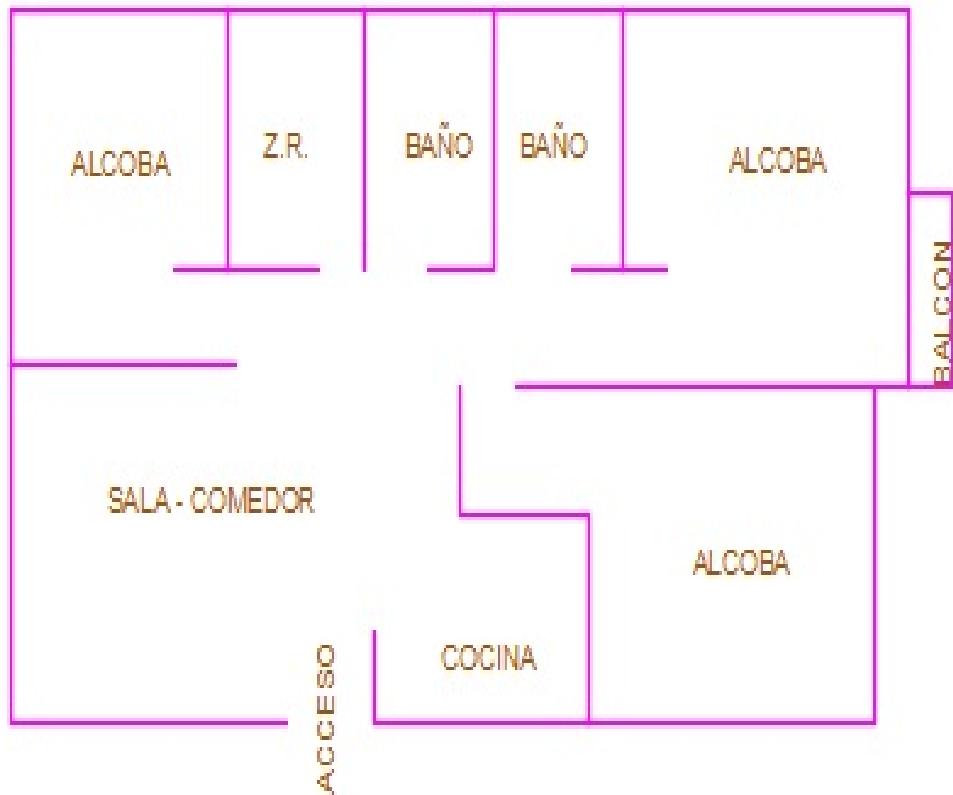
Latitud: 7.124509

Longitud: -73.125504

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 7° 7' 28.2318''

Longitud: 73° 7' 31.8144''

**PLANO DE DISTRIBUCIÓN****APTO 703**

FOTOS: General

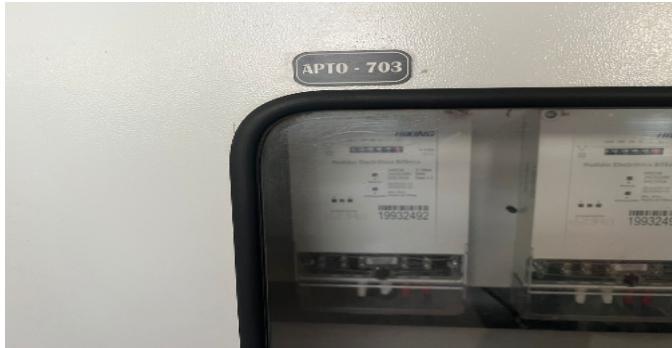
Vía frente al inmueble



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



Balcón



Habitación 1



Habitación 1



FOTOS: General

Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3



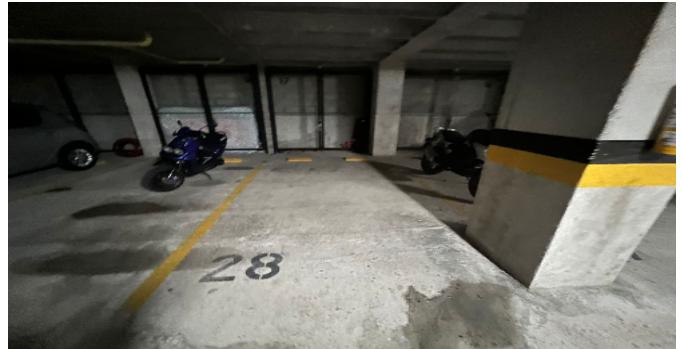
Baño Social 1



Deposito



Garaje



FOTOS: General

Ascensor-CJ



Sauna-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Gimnasio-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-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 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 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 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-1099622242-2



PIN de Validación: a3001a26



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: 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 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificación, 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: 39000326



<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 y similares.

Fecha de inscripción
20 Feb 2020

Régimen Régimen Académico

Categoría 10 Semicuentos 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 herenciales, obligados 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

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.



PN de Validación: 30010325



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

- COPIA SOLO PARA NOVEDADES --

Codigo Barras

Efectivo

IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

Propietario FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA SA VO
Dirección K 19 28 32 PQ 28 ST 02 ED ANDES 19
Pago Ant. 007001BL000362914 Vr Pag Ant 156.000,00
F Pg Ant 16/01/2024 Ult Avaluo 11.152.000

Recibo Nro. 007001BL000504752 F. Liq
Fecha..... 21/01/2025 21:24 21/01/2025
Nro. Predial: 68001010700000040004901010044
Desde 2025 1 Hasta 2025 2

Nro. Predial Anterior
01070000223598

Concepto	Vig. Anterior	Vig. Actual	Total Concepto
Predial	0,00	56.876,00	56.876,00
Erosion	0,00	0,00	0,00
Arborizacion	0,00	0,00	0,00
Area Metropolitana	0,00	0,00	0,00
Gastos De Sistematizacion	0,00	0,00	0,00
Nacion	0,00	0,00	0,00
Sobretasa Ambiental	0,00	16.728,00	16.728,00
Intereses	0,00	0,00	0,00
Total Deuda	0,00	73.604,00	73.604,00
- Descuentos			-5.688,00
+ Aporte Voluntario Predial			0,00
- Saldo A Favor			0,00
+ Saldo En Contra			0,00
+ Costas			0,00
*0107000002		TOTAL	67.916,00
Ajuste Mil	84,00	Valor a Pagar	Valor Pagado
		68.000,00	68.000,00

VIGENCIAS PAGADAS ò ABONO A LAS MISMAS

2025 - 01

-- COPIA SOLO PARA NOVEDADES --

Codigo Barra

Electivo

IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

Propietario FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA SA VO

Dirección K 19 28 26 AP 703 ED ANDES 19 PH

Pago Ant. 100001GM000028809

Vr Pag Ant

814.000,00

F Pg Ant 31/01/2024

Ult Avaluo

137.679,000

Redbo Nro. 007001BL000519595

F. Liq

Fecha..... 21/01/2025 10:52

21/01/2025

Nro. Predial: 68001010700000040004901070112

Nro. Predial Anterior

01070000223658

Concepto	Vig. Anterior	Vig. Actual	Total Concepto
Predial	0,00	702.162,00	702.162,00
Erosion	0,00	0,00	0,00
Arborizacion	0,00	0,00	0,00
Area Metropolitana	0,00	0,00	0,00
Gastos De Sistematizacion	0,00	0,00	0,00
Nacion	0,00	0,00	0,00
Sobretasa Ambiental	0,00	0,00	0,00
Intereses	0,00	206.518,00	206.518,00
Total Deuda	0,00	0,00	0,00
- Descuentos	0,00	908.680,00	908.680,00
+ Aporte Voluntario Predial			-91.281,00
- Saldo A Favor			0,00
+ Saldo En Contra			0,00
+ Costas			0,00
*0107000002			0,00
Ajuste Mil		TOTAL	817.399,00
-399,00		Valor a Pagar	817.000,00
		Valor Pagado	838.000,00

VIGENCIAS PAGADAS ò ABONO A LAS MISMAS

2025 - 01



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2507259488118366710

Nro Matrícula: 300-461199

Página 3 TURNO: 2025-300-1-162862

Impreso el 25 de Julio de 2025 a las 11:31:23 AM

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

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-300-1-162862 FECHA: 25-07-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

EDGAR GUILLERMO RODRIGUEZ BORRAY
REGISTRADOR PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública



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

Certificado generado con el Pin No: 2506198855116359034

Nro Matrícula: 300-461267

Página 1 TURNO: 2025-300-1-136352

Impreso el 19 de Junio de 2025 a las 03:04:59 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: 30-08-2022 RADICACIÓN: 2022-300-6-33172 CON: ESCRITURA DE: 23-08-2022

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 703 CON coeficiente de propiedad 0.9855% cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 4238, 2022/08/23, NOTARIA SEGUNDA BUCARAMANGA. Articulo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

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

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 55 CENTIMETROS CUADRADOS: 64 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : 0.9855%

COMPLEMENTACION:

FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO ANDES 19 ADQUIRIO EL INMUBLE SOBRE EL CUAL CONSTITUYE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL DE NAVAS SERRANO LUIS ALBERTO, NAVAS SERRANO GERARDO Y NAVAS SERRANO HERNANDO SEGUN ESCRITURA NUMERO 4070 DEL 23/08/2021 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL DIA 10/09/2021 AL FOLIO DE MATRICULA 300-32259.----- NAVAS SERRANO LUIS ALBERTO, NAVAS SERRANO GERARDO Y NAVAS SERRANO HERNANDO ADQUIRIERON EL INMUEBLE POR COMPRA A MARDI LIMITADA MEDIANTE ESCRITURA NUMERO 571 DEL 16/05/1980 DE LA NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL DIA 03/06/1980 AL FOLIO DE MATRICULA ANTES CITADO.-----MEDIDA CAUTELAR: SEGUN OFICIO 1117 DEL 04/06/2011 DEL JUZG 5 CIVIL DEL CTO DE BUCARAMANGA, SE REGISTRO EMBARGO CON ACCION MIXTA CUOTA RDO # 121/00 DE BANCO COLPATRIA A NAVAS SERRANO GERARDO, CANCELADO SEGUN OFICIO 2333 DEL 12/09/2006 DEL JUZG 5 CIVIL DEL CTO DE BUCARAMANGA.--

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 19 # 28-26 - EDIFICO ANDES 19 - PROPIEDAD HORIZONTAL - APARTAMENTO 703

DETERMINACION DEL INMUEBLE: APARTAMENTO

DESTINACION ECONOMICA:

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

300 - 32259

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 25-08-2022 Radicación: 2022-300-6-33172

Doc: ESCRITURA 4238 DEL 23-08-2022 NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL LEY 675 DE 2001

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

A: FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO ANDES 19

NIT. 800256769-6

X



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

Certificado generado con el Pin No: 2506198855116359034

Nro Matrícula: 300-461267

Página 3 TURNO: 2025-300-1-136352

Impreso el 19 de Junio de 2025 a las 03:04:59 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 =====

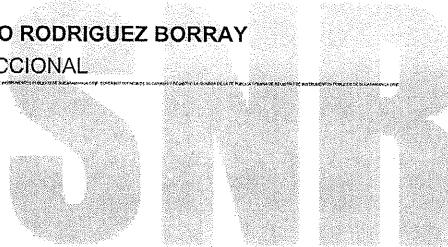
El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-300-1-136352 FECHA: 19-06-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

EDGAR GUILLERMO RODRIGUEZ BORRAY
REGISTRADOR SECCIONAL



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

Inicio () / PQR (https://kawak.com.co/zonavirtual/pqrs/pqrs_form.php)

YENNY CAROLINA ROJAS SANCHEZ | ESPAÑOL



TU PAGO FUE EXITOSO

Estado de tu transacción: Aprobada

ESTA ES LA INFORMACIÓN DE TU PAGO:

Razón social ó recaudador:	LOS ROSALES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SAS
Concepto:	AVALUO
Nombre del pagador:	YENNY CAROLINA ROJAS SANCHEZ
Identificación:	1099622242
Valor cancelado:	302,000.00
Medio de pago:	PSE VIP
Banco:	NEQUI
Transacción CUS:	1639905455
Cód. del pedido:	1238
Id pago:	3377
Ticket:	4757301238

Fecha de pago:	19/07/2025 09:23:31.0
----------------	-----------------------

Imprimir

Si tienes dudas o alguna novedad con tu transacción, comunícate a **GERENCIA@LOSROSALES.COM** o llama al **3108535560**



ARCHIVO: LRCAJA-1099622242

avalsign.com

TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1099622242
	Hash documento:	aa991dfab4
	Fecha creación:	2025-07-25 07:22:25

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

<p>Perito actuante: ANA MARIA ESCOBAR GAFARO Documento: 63537208 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 863751</p>	
<p>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 2025-07-25 03:24:00</p>	

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>

