



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-91532379

RESUMEN EJECUTIVO					ANTECEDENTES		
CLIENTE	FAVIAN RICARDO RODRÍGUEZ				FECHA VISITA	11/10/2022	
NIT / C.C CLIENTE	91532379				FECHA INFORME	12/10/2022	
DIRECCIÓN	Carrera 14 A # 45 - 67 Torre 3 Apt 202				DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda	
SECTOR	Urbano	Estrato 2				Militar y de Policía	
BARRIO	Chorreras de Don Juan				EDAD (AÑOS)	0 años	
CIUDAD	Bucaramanga				REMODELADO		
DEPARTAMENTO	Santander				OCCUPANTE	-1	
PROPOSITO	Modelo 8-14				TIPO DE INMUEBLE	Apartamento	
TIPO AVALUO	valor comercial				USO ACTUAL	Vivienda	
VALUADOR	EDINSON RICARDO ESCOBAR GAFARO						
IDENTIFICACIÓN	1102365271						

ASPECTOS JURIDICOS							
PROPIETARIO	SANTARDI GRUPO CONSTRUCTOR S.A.S				M. INMOB.		N°
NUM. ESCRITURA	277 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	Sexta	FECHA	Apartamento 202		300-456059
CIUDAD ESCRITURA	Bucaramanga				DEPTO	Santander	
CEDULA CATASTRAL	No Registra						
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	LICENCIA 68001-2-13-0660						
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	Conjunto Antilla Unidad Residencial						
VALOR ADMINISTRACION	Tiene	MENSUALIDAD	159000	VRxM2	2903.58		
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0,675						

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto de avalúo es el apartamento 202 Torre 3, ubicado en la Carrera 14 A # 45 - 67 Conjunto Antilla Unidad Residencial, Barrio Chorreras de Don Juan, del municipio de Bucaramanga, departamento de Santander. El inmueble no cuenta con garaje. El conjunto cuenta con 33 garajes asignados, 39 garajes comunales, 30 garajes para moto y 2 garajes para discapacitados.

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Salón	Sencillo	Bueno.
Comedor	Sencillo	Bueno.
Cocina	Sencillo	Bueno.
Baño	Sencillo	Bueno.
Piso	Sencillo	Bueno.
Techo	Sencillo	Bueno.
Muro	Sencillo	Bueno.
Carpintería	Sencillo	Bueno.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropia	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	
IntegralAla	NO				
Vivienda					

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 130,328,800.00

VALOR ASEGURABLE \$ COP 104,263,040.00

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

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

NOMBRES Y FIRMAS

EDINSON RICARDO ESCOBAR GAFARO
Perito Actuante
C.C: 1102365271
RAA: AVAL-1102365271

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

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.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	150
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble sometido a Régimen de Propiedad Horizontal. El municipio está reglamentado según el Acuerdo 011 de 21 de mayo de 2014. "Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial de segunda generación del Municipio de Bucaramanga 2014 – 2027".

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	54.76	AREA	M2	No Registra
AREA PRIVADA	M2	54.76	AVALUO CATASTRAL 2022	PESOS	No Registra

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	54.76	AREA PRIVADA VALORADA	M2	54.76

OBSERVACIONES DE ÁREAS

Carrera 14 A # 45 - 67 Torre 3 Apto 202 | Chorreras de Don Juan | Bucaramanga | Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 277, fecha: 09/02/2022, Notaría: Sexta y ciudad: Bucaramanga.

SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	300-400	
Escolar	Bueno	300-400	
Asistencial	Bueno	300-400	
Estacionamientos	Bueno	300-400	
Áreas verdes	Bueno	300-400	
Zonas recreativas	Bueno	300-400	

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	Nueva
Tipo	pórticos
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	10
Nº de Sótanos	0
Vida Util	100
Vida Remanente	100
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Carrera 14 A # 45 - 67 Torre 3 Apto 202

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2022

Comentarios de estructura
Inmueble en buen estado de conservación. Sin aparentes fallas estructurales.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apto 202	54.76	M2	\$2,380,000.00	100.00%	\$130,328,800.00
TOTALES					100%	\$130,328,800.00
Valor en letras	Ciento treinta millones trescientos veintiocho mil ochocientos Pesos Colombianos					
	TOTAL COMERCIAL					
	OFERTA Y DEMANDA					

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

12

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias

Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

El inmueble objeto de avalúo es el apartamento 202 Torre 3, ubicado en la Carrera 14 A # 45 – 67 Conjunto Antilla Unidad Residencial, Barrio Chorreras de Don Juan, del municipio de Bucaramanga, departamento de Santander. El inmueble no cuenta con garaje. El conjunto cuenta con 33 garajes asignados, 39 garajes comunales, 30 garajes para moto y 2 garajes para discapacitados.

Áreas tomadas de certificado de libertad y tradición N° 300-456059 con fecha de 10/10/2022 y Licencia de Construcción 68001-2-13-0660 con fecha de 31/01/2017 de la Curaduría 2 de Bucaramanga.

El inmueble no cuenta con garaje. El conjunto cuenta con 33 garajes asignados, 39 garajes comunales, 30 garajes para moto y 2 garajes para discapacitados.

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.

Escritura: 277, Fecha escritura: 09/02/2022, Notaría escritura: Sexta, Ciudad escritura: Bucaramanga, Administración: 159000, Total unidades: 150, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 10, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: No, Zonas verdes: No, Shut: Si, Citófono: Si, Aire acondicionado: No, Teatrino: No, Sauna: No, Club: No, Bomba eyectora: No, Gimnasio: No, Bicicítero: No, Garaje visitante: Si, Golfito: No, Calefacción: No, Planta eléctrica: Si, Jardín infantil: No, Terraza comunal: No, Piscina: No, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 0, Habitaciones: 3, Closet: 0, Baño privado: 1, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropa: 1, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

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

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

Para la elaboración del presente avalúo, se ha tenido en cuenta la Resolución 620 de 2008 del IGAC, el Decreto 1420 de 1998.

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. Se complementa con método de homogeneización de factores. Las ofertas que se toman para realizar el presente avalúo son del mismo sector y aledaños, comparables al inmueble objeto de avalúo.

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Mismo Conjunto	6	\$132,000,000	1	\$132,000,000	0	\$0	0	\$0	\$2,410,518.63	313-8257165
2	Mismo Conjunto	4	\$131,000,000	1	\$131,000,000	0	\$0	0	\$0	\$2,392,257.12	313-8257165
3	Mismo Conjunto	5	\$131,700,000	1	\$131,700,000	0	\$0	0	\$0	\$2,405,040.18	313-8257165
4	Mismo Conjunto	2	\$130,000,000	1	\$130,000,000	0	\$0	0	\$0	\$2,373,995.62	313-8257165
Del inmueble		202		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	0	54.76	54.76	1.0	1.0	0.98	1.0	1.0	0.98	\$2,362,308.26
2	0	54.76	54.76	1.0	1.0	1	1.0	1.0	1	\$2,392,257.12
3	0	54.76	54.76	1.0	1.0	1	1.0	1.0	1	\$2,405,040.18
4	0	54.76	54.76	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,373,995.62
0 años										
								PROMEDIO	\$2,383,400.30	
								DESV. STANDAR	\$18,974.10	
								COEF. VARIACION	0.80%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,402,374.40	TOTAL	\$131,554,022.07
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,364,426.19	TOTAL	\$129,475,978.24
VALOR TOTAL	\$130,328,800.00			

Observaciones:

Enlaces:

1. [Sala de Ventas](#)

2. [Sala de Ventas](#)

3. [Sala de Ventas](#)

4. [Sala de Ventas](#)

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

Carrera 14 A # 45 - 67 Torre 3 Apto 202 | Chorreras de Don Juan |
Bucaramanga | Santander

COORDENADAS (DD)

Latitud: 7.113514300898684

Longitud: -73.12537539676516

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 7° 6' 48.6504''

Longitud: 73° 7' 31.35''

PLANO DE DISTRIBUCIÓN



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 LRCAJA-91532379



PIN de Validación: c53e0b65



<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) EDINSON RICARDO ESCOBAR GÁFARO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1102365271, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 06 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1102365271.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) EDINSON RICARDO ESCOBAR GÁFARO 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
06 Abr 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
28 Ene 2021

Regimen
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
26 Feb 2020

Regimen
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
26 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: c53e0b65



<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
26 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
26 Feb 2020

Regimen
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
26 Feb 2020

Regimen
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
26 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: c53e0b65



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



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
26 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semicomercio y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Feb 2020

Regimen
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
26 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.



PIN de Validación: c53e0b65

Fecha de inscripción
26 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
26 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 31 de Octubre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: PIEDECUESTA, SANTANDER

Dirección: MANZANA T CASA 375 BARRIO PASEO CATALUÑA

Teléfono: 3046109294

Correo Electrónico: eresga85@yahoo.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 del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) EDINSON RICARDO ESCOBAR GÁFARO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1102365271.

El(la) señor(a) EDINSON RICARDO ESCOBAR GÁFARO 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.



PIN de Validación: c53e0b65



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

c53e0b65

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 Octubre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 221010633666289682

Nro Matrícula: 300-456059

Página 1 TURNO: 2022-300-1-205879

Impreso el 10 de Octubre de 2022 a las 11:48:55 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: 04-03-2022 RADICACIÓN: 2022-300-6-6127 CON: ESCRITURA DE: 09-02-2022

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 202 - TORRE 3 CON coeficiente de propiedad 0.675% cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 277, 2022/02/09, NOTARIA SEXTA BUCARAMANGA. Artículo 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: 54 CENTIMETROS CUADRADOS: 76 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : 0.675%

COMPLEMENTACION:

SANTARDI GRUPO CONSTRUCTOR S.A.S. EFECTUO ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL FASE 3-FOLIO MATRIZ P-G., SEGÚN ESCRITURA 277 DEL 09/02/ 2022 DE LA NOTARIA SEXTA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 14/02/2022. ----- SANTARDI GRUPO CONSTRUCTOR S.A.S. ADQUIRIO POR COMPRA QUE HIZO A ARDILA RODRIGUEZ MARIO, SEGÚN ESCRITURA 631 DEL 27/03/2019 DE LA NOTARIA DECIMA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 01/04/2019. ----- AREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA EFECTUO RECTIFICACION ADMINISTRATIVA DE AREA Y LINDEROS QUE HIZO A SANTARDI GRUPO CONSTRUCTOR S.A.S., SEGÚN RESOLUCION 000716 DEL 06/09/2021 DEL AREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 11/10/2021. ----- ARDILA RODRIGUEZ MARIO ADQUIRIO POR COMPRA QUE HIZO A PICO RODRIGUEZ JOSE VICENTE, SEGÚN ESCRITURA 3272 DEL 13/11/2018 DE LA NOTARIA DECIMA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 16/11/2018. ---- PICO RODRIGUEZ JOSE VICENTE ADQUIRIO POR COMPRA QUE HIZO A CARRILLO DE PICO MARINA, CARRILLO DE MAESTRE CARMEN ROSA Y CARRILLO DE JAIMES CARLINA, SEGÚN ESCRITURA 4320 DEL 16/08/2011 DE LA NOTARIA SEPTIMA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 30/08/2011. ----- CARRILLO DE PICO MARINA, CARRILLO DE MAESTRE CARMEN ROSA Y CARRILLO DE JAIMES CARLINA ADQUIRIERON POR ADJUDICACION EN SUCESION QUE HICIERON A CARRILLO ASCANIO ALEJANDRO, SEGÚN ESCRITURA 1576 DEL 28/05/2010 DE LA NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 01/06/2010. ----- CARRILLO ASCANIO ALEJANDRO ADQUIRIO POR COMPRA QUE HIZO A JAIMES DE MARTINEZ MARIA JUANA Y MARTINEZ PEDRO ELIAS, SEGÚN ESCRITURA 25 DEL 08/01/1945 DE LA NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 13/02/1945. ----- CARRILLO ASCANIO ALEJANDRO EFECTUO INENAJENABILIDAD POR VALORIZACION, SEGÚN RESOLUCION 342 DEL 26/11/1980 DE LA VALORIZACION MUNICIPAL DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 27/11/1980. ----- Y CANCELADA, SEGÚN OFICIO D.F. 226 DEL 12/03/1986 DE LA VALORIZACION DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 12/03/1986. ----- GRAVAMEN ----- HIPOTECA, CONSTITUIDA POR GUEVARA BARRAGAN AURA ALBERTA, A FAVOR DE CARRILLO ASCANIO ALEJANDRO, SEGÚN ESCRITURA 893 DEL 17/03/1986 DE LA NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 03/04/1986. ----- Y CANCELADA, SEGÚN ESCRITURA 284 DEL 29/01/1988 DE LA NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 04/02/1988. ----- MEDIDA CAUTELAR ----- EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA, PROCESO ADELANTADO POR LA TESORERIA MUNICIPAL DE BUCARAMANGA, CONTRA CARRILLO ASCANIO ALEJANDRO, SEGÚN OFICIO 355 DEL 16/09/1994 DEL JUZGADO DEGUNDO DE EJECUCIONES FISCALES DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 20/09/1994. ----- Y CANCELADA, SEGÚN OFICIO DEL 09/07/2002 DE LA TESORERIA Y EJECUCIONES FISCALES DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 16/07/2002.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 14A # 45-67 BARRIO CHORRERAS DE DON JUAN - CONJUNTO ANTILIA UNIDAD RESIDENCIAL - PROPIEDAD HORIZONTAL. SEGUNDA ETAPA - APARTAMENTO 202 - TORRE 3



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 221010633666289682

Nro Matrícula: 300-456059

Página 2 TURNO: 2022-300-1-205879

Impreso el 10 de Octubre de 2022 a las 11:48:55 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

DETERMINACION DEL INMUEBLE: APARTAMENTO

DESTINACION ECONOMICA:

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

300 - 54495

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 14-02-2022 Radicación: 2022-300-6-6127

Doc: ESCRITURA 277 DEL 09-02-2022 NOTARIA SEXTA DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL FASE 3

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

A: SANTARDI GRUPO CONSTRUCTOR S.A.S

NIT# 9009297041X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *1*

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2022-300-1-205879 FECHA: 10-10-2022

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: ZAINA SUSANA AWAD LOPEZ