



INFORME DE AVALUO LRCAJA-72019485

RESUMEN EJECUTIVO

| | |
|-------------------|---|
| CLIENTE | JOSE LUIS ALDANA PEREZ |
| NIT / C.C CLIENTE | 72019485 |
| DIRECCIÓN | CL 4A 3A-58 AP 401 BARRIO ED.MONTEBLANCO P. H. |
| SECTOR | Urbano Estrato 2 |
| BARRIO | La Tachuela |
| CIUDAD | Piedecuesta |
| DEPARTAMENTO | Santander |
| PROPOSITO | Modelo 8-14 |
| TIPO AVALUO | valor comercial |
| VALUADOR | ANA MARIA ESCOBAR GAFARO |
| IDENTIFICACIÓN | 63537208 |

ANTECEDENTES

| | |
|------------------|--|
| FECHA VISITA | 15/03/2023 |
| FECHA INFORME | 17/03/2023 |
| DIRIGIDO A | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |
| EDAD (AÑOS) | 3 años |
| REMODELADO | |
| OCUPANTE | Desocupado |
| TIPO DE INMUEBLE | Apartamento |
| USO ACTUAL | Vivienda |

ASPECTOS JURIDICOS

| | | | | | |
|-------------------------------|-----------------------|-------------|-----------|-------|------------|
| PROPIETARIO | QUINTERO MARIN EDISON | | | | |
| NUM. | 214 EscrituraDe | #NOTARIA | Quinta | FECHA | 30/01/2020 |
| ESCRITURA | Propiedad | | | | |
| CIUDAD | Piedecuesta | DEPTO | Santander | | |
| ESCRITURA | | | | | |
| CEDULA | S/I | | | | |
| CATASTRAL | | | | | |
| LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN | SIN INFORMACION | | | | |
| NOMBRE DEL CO NJUNTO/EDIFICIO | EDIFICIO MONTEBLANCO | | | | |
| VALOR ADMINIST RACIÓN | No Tiene | MENSUALIDAD | N/A | VRxM2 | |
| COEFICIENTE DE COPROPIEDAD | 25.8769% | | | | |

| | |
|-----------|-----------|
| M. INMOB. | N° |
| APTO 401 | 314-81679 |

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble APTO 401 ubicado en CL 4A 3A-58, ED. MONTEBLANCO - P.H., No cuenta con garaje y tiene servicios Públicos.
Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.

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. |

DEPENDENCIAS

| | | | | | |
|-------------|---------|-----------|----|------------|----|
| Sala | 1 | Estudio | 0 | Alcobas | 2 |
| Comedor | 1 | Estar | 0 | B. priv | 0 |
| Cocina | Semilnt | AlcServ. | 0 | Terraza | |
| Zropa | 1 | BServ | 0 | Jardín | 0 |
| Patio | 0 | Bsocial | 1 | Balcón | 0 |
| Garajes | | Exclusivo | NO | Sencillo | NO |
| Cubierto | NO | Privado | NO | Doble | NO |
| Descubierto | NO | Comunal | NO | Servidumb. | |
| IntegralAla | NO | | | | |
| Vivienda | | | | | |

DOTACIÓN COMUNAL

| | | | | | |
|--------------|----|-----------------|----|-----------------|----|
| Portería | No | Bicicletero | No | Acensores | No |
| Piscinas | No | TerrazaCom unal | No | JardinInfant il | No |
| PlantaElect. | No | Calefaccion | No | Golfito | No |
| Gar.Visit. | No | Gimnasio | No | BombaEyec tora | No |
| Porteria | No | Tanque | Si | Cancha | No |
| ZonaVerde | No | Shut | No | Citofono | No |
| Aire | No | Teatrino | No | Sauna | No |

VALOR COMERCIAL \$ COP 134,552,726.49

VALOR ASEGURABLE \$ COP 134,552,726.00

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



ANA MARIA ESCOBAR GAFARO
Perito Actuante
C.C: 63537208
RAA: AVAL-63537208

Los Rosales Constructora
Inmobiliaria S.A.S.

Nombre de la firma

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

| INFORMACIÓN DE ÁREA P.H. | |
|----------------------------|--------------|
| Área de actividad | Residencial. |
| Uso principal | Vivienda |
| Tipo de proyecto | Apartamento |
| Total unidades de vivienda | 4 |
| Garajes | No tiene No. |
| Tipo de Garaje | |

INMUEBLE SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL. Ley 675 de 2001.

CONSTRUCCIÓN

| ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR | ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR |
|-------------------------|-----|-------|-----------------------|-------|-------|
| AREA CONSTRUIDA | M2 | 60.71 | AREA | M2 | S/I |
| AREA PRIVADA | M2 | 60.71 | AVALUO CATASTRAL 2023 | PESOS | S/I |
| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR |
| AREA PRIVADA MEDIDA | M2 | 60.71 | AREA PRIVADA VALORADA | M2 | 61.70 |

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 4A 3A-58 AP 401 BARRIO ED.MONTEBLANCO P. H. | La Tachuela | Piedecuesta | Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 4412, fecha: 10/12/2019, Notaría: Quinta y ciudad: Bucaramanga.

SECTOR

| | |
|-------------------|-------------|
| Uso predominante | Residencial |
| Demanda / interés | Media |

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

| | Nivel de equipamiento | Distancias aprox. |
|-------------------|-----------------------|-------------------|
| Comercial | Bueno | 300-400 |
| Escolar | Bueno | 100-200 |
| Asistencial | Bueno | 100-200 |
| Estacionamientos | Bueno | 300-400 |
| Áreas verdes | Bueno | 400-500 |
| Zonas recreativas | Bueno | 100-200 |

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

Amoblamiento Urbano

Paradero: NO Zonas verdes: Si Arborización: NO

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

| | |
|--------------------------|--|
| Estado de construcción | Usada |
| Tipo | Mampostería Confinada |
| Avance(En construcción) | 100% |
| Estado de conservación | Bueno |
| N° de Pisos | 4 |
| N° de Sótanos | 0 |
| Vida Útil | 100 |
| Vida Remanente | 97 |
| Estructura | Industrializado |
| Material de Construcción | concreto reforzado |
| Fecha de Remodelación | |
| Daños previos | NO |
| Ubicación | CL 4A 3A-58 AP 401 BARRIO ED.MONTEBLANCO P. H. |

| | |
|-------------------------|--------------------------------------|
| Ajuste sismo resistente | NO |
| Cubierta | teja de fibrocemento |
| Fachada | concreto texturizado |
| Ancho Fachada | 3-6 metros |
| Irregularidad Planta | No |
| Irregularidad Altura | No |
| Tipología Vivienda | Edificio en Altura - Piso en Manzana |
| Año de Construcción | 2020 |

Comentarios de estructura

No se observa ningún daño estructural al momento de la visita técnica, inmueble en buen estado de conservación. Sin aparentes fallas estructurales.

CUADRO DE VALORACIÓN

| Tipo de Área | Descripción | Área | Unidad | Valor unitario | % | Valor total |
|----------------|-------------|-------|--------|----------------|-------------|-------------------------|
| Area Privada | APTO 401 | 60.71 | M2 | \$2,216,319.00 | 100.00% | \$134,552,726.49 |
| TOTALES | | | | | 100% | \$134,552,726.49 |

Valor en letras

Ciento treinta y cuatro millones quinientos cincuenta y dos mil setecientos veintiseis Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL

\$134,552,726.49

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

12

Perspectivas de valoración:

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

Comportamiento Oferta y Demanda:

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

Actualidad edificadora:

En el sector donde se localiza el inmueble objeto de avalúo se evidencia una actividad edificadora media, dirigida principalmente a la construcción de nuevos proyectos en altura y agrupaciones en conjuntos cerrados.

SALVEDADES

El inmueble objeto de avalúo se trata del APARTAMENTO 401 localizado en la CALLE 4A # 3A-58, EDIFICIO MONTEBLANCO - PROPIEDAD HORIZONTAL., en el barrio La Tachuela, del Municipio de Piedecuesta. No cuenta con garaje y tiene servicios Públicos. **Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.**

El inmueble objeto de avalúo no cuenta con garaje.

El inmueble está rodeado de proyectos de vivienda, centros educativos, corredores comerciales, parques, zonas verdes, zonas recreativas, vías principales, con permanente movilización de transporte urbano. Las vías de acceso, andenes y sardineles se encuentran en buen estado. La vía de acceso es peatonal.

Escritura: 4412, Fecha escritura: 10/12/2019, Notaría escritura: Quinta, Ciudad escritura: Bucaramanga, Administración: N/A, Total unidades: 4, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 4, Tanque: Si, Bomba eyectora: No, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No

No se observa ningún daño estructural al momento de la visita técnica, inmueble en buen estado de conservación. Sin aparentes fallas estructurales.

Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Closet: 2, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

El Inmueble objeto de avalúo cuenta con acabados en buen estado de conservación.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

MERCADO

| # | DIRECCION | # PISO | VALOR VENTA | NEG | VALOR DEPURADO | # GARAJE | VALOR UNIDAD GARAJE | # DEPOSITO Y OTROS | VALOR DEPOSITO Y OTROS | VALOR M2 | TELEFONO |
|---------------------|--------------|------------|---------------|------|----------------|----------|---------------------|--------------------|------------------------|----------------|--------------------|
| 1 | MISMO BARRIO | 4 | \$120,000,000 | 0.97 | \$116,400,000 | 0 | \$0 | 0 | \$0 | \$2,155,555.56 | +1 205-270-4942 |
| 2 | MISMO BARRIO | 2 | \$105,000,000 | 0.97 | \$101,850,000 | 0 | \$0 | 0 | \$0 | \$2,286,708.58 | 607-6352877 |
| 3 | MISMO BARRIO | 2 | \$135,000,000 | 0.97 | \$130,950,000 | 0 | \$0 | 0 | \$0 | \$2,380,909.09 | 607-6550695 |
| 4 | MISMO SECTOR | 1 | \$120,000,000 | 0.97 | \$116,400,000 | 0 | \$0 | 0 | \$0 | \$2,042,105.26 | 601-7868754 |
| Del inmueble | | 401 | | | | 0 | | 0 | | | |

| # | EDAD | AREA CONSTRUIDA | AREA PRIVADA | FACTOR ACABADOS | FACTOR EDAD | FACTOR PISO | FACTOR TAMANO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGACION | RESULTADOS |
|---------------|------|-----------------|--------------|-----------------|-------------|-------------|---------------|------------------|---------------------|----------------|
| 1 | 8 | 54.00 | 54.00 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$2,155,555.56 |
| 2 | 5 | 44.54 | 44.54 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$2,286,708.58 |
| 3 | 5 | 55.00 | 55.00 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$2,380,909.09 |
| 4 | 6 | 57.00 | 57.00 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$2,042,105.26 |
| 3 años | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | PROMEDIO | \$2,216,319.62 |
| | | | | | | | | | DESV. STANDAR | \$148,421.94 |
| | | | | | | | | | COEF. VARIACION | 6.70% |

| | | | | |
|--------------|------------------|----------------|--------------|------------------|
| VALOR MÁXIMO | POR Mt2 | \$2,364,741.56 | TOTAL | \$143,563,460.04 |
| VALOR MÍNIMO | POR Mt2 | \$2,067,897.69 | TOTAL | \$125,542,068.53 |
| VALOR TOTAL | \$134,552,726.49 | | | |

Observaciones:

Se realiza investigación de mercado teniendo en cuenta ofertas similares al inmueble objeto de avalúo, en cuanto área construida, ubicación, zonas comunes, y características interiores para determinar el valor metro cuadrado acorde al inmueble tasado.

Enlaces:

https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10760_archivopdflinks.html

1.-https://casas.mitula.com.co/adform/24301:256:3a13:b90f64095b96-bfd3-169e20ff-d93?page=1&os=1&i_sec=1&i_or=2&i_pvid=aad1e9eb-31da-4a41-8534-66c0bd669443&req_sgmt=REVTS1RPUDTRU87UUVSUds%3D

2.-<https://www.puntopropiedad.com/inmueble/b7a-b7d0-7c24e7a-eac3b9a61746-346d>

3.-<https://www.cienquadras.com/inmueble/apartamento-en-venta-en-br-palermo-eti-piedecuesta-1295107>

4.-https://casas.mitula.com.co/adform/24301:256:48d9-ee4ee72a2b44-aa8d-c224b7de-6d84?page=1&pos=0&i_sec=1&i_or=2&i_pvid=31306e39-331d-4367-b3d7-8d13404549a4&req_sgmt=REVTS1RPUDTRU87UUVSUds%3D

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CL 4A 3A-58 AP 401 BARRIO ED.MONTEBLANCO P. H. | La Tachuela | Piedecuesta | Santander

COORDENADAS (DD)

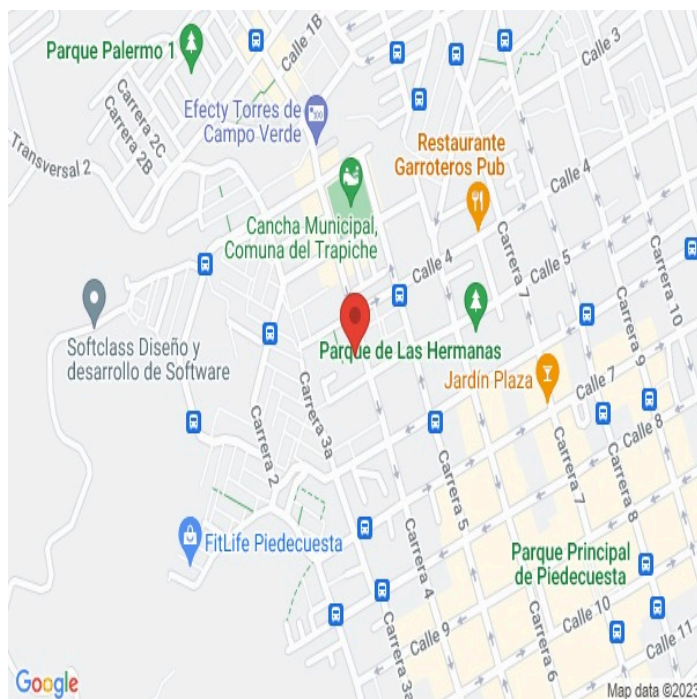
Latitud: 6.988469

Longitud:-73.0546713

COORDENADAS (DMS)

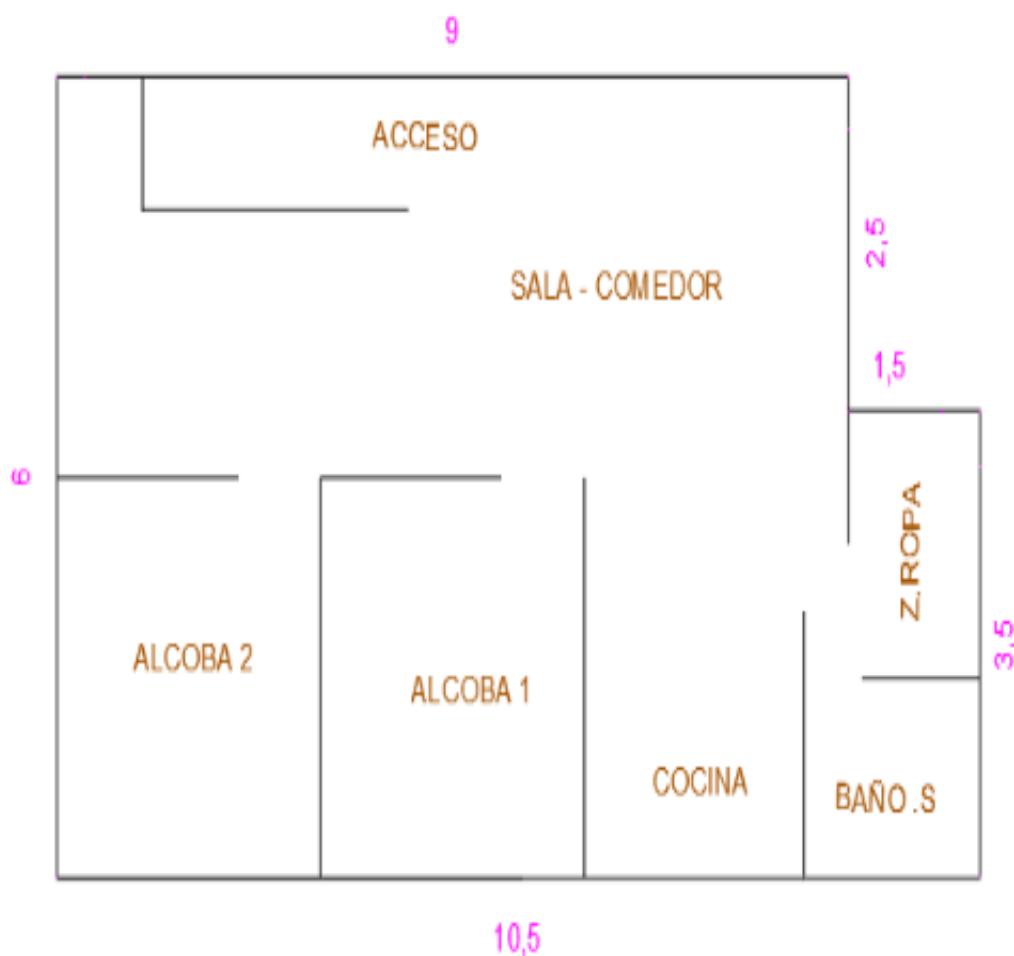
Latitud: 6° 59' 18.4884''

Longitud:73° 3' 16.815''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

APARTAMENTO 401



REGISTRO FOTOGRÁFICO

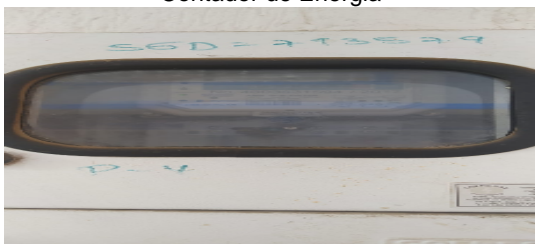
Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



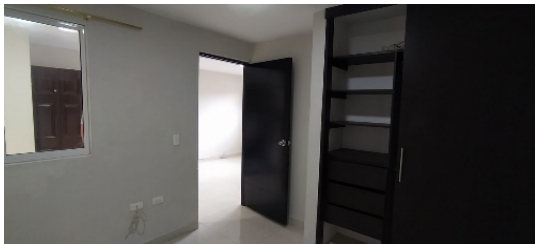
Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



Habitación 1



Habitación 1



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Habitación 2



Habitación 2



Baño Social 1



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 --- **Eta**

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-72019485



PIN de Validación: b64b0ad0



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) ANA MARIA ESCOBAR GAFARO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 63537208, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 20 de Febrero de 2020 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-63537208.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ANA MARIA ESCOBAR GAFARO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
20 Feb 2020

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
20 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
20 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b64b0ad0



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

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
20 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
20 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
20 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b64b0ad0



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

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
20 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
20 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
20 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: b64b0ad0



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



Fecha de inscripción
20 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
20 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CALLE 13 SUR # 16- 41 ESTE
Teléfono: 3102657201
Correo Electrónico: ameg.599@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

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

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario 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 la 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: b64b0ad0



PIN DE VALIDACIÓN

b64b0ad0

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Marzo del 2023 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 PIEDECUESTA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230227344072894278

Nro Matrícula: 314-81679

Pagina 1 TURNO: 2023-314-1-9316

Impreso el 27 de Febrero de 2023 a las 03:05:47 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: 314 - PIEDECUESTA DEPTO: SANTANDER MUNICIPIO: PIEDECUESTA VEREDA: PIEDECUESTA

FECHA APERTURA: 18-12-2019 RADICACIÓN: 2019-314-6-11154 CON: ESCRITURA DE: 10-12-2019

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 401 CUARTO PISO BARRIO LA TACHUELA EDIFICIO MONTEBLANCO - PROPIEDAD HORIZONTAL CON ÁREA DE PRIVADA CONSTRUIDA 60.71 MTS 2, COEFICIENTE DE PROPIEDAD 25.8769% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 4412, 2019/12/10, NOTARIA QUINTA BUCARAMANGA. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

3. - ESCRITURA 2669 DEL 6/10/2009 NOTARIA UNICA 1 DE PIEDECUESTA REGISTRADA EL 9/10/2009 POR COMPRAVENTA DE: CARMENZA GOMEZ SANTANDER , DE: JAVIER GONZALEZ SANTANDER , DE: BENITO GONZALEZ SANTANDER , DE: ANA DE DIOS GONZALEZ SANTANDER , DE: ELSA GONZALEZ SANTANDER , A: AURELIO SANDOVAL DURAN , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-52169 .-- 2. - AUTO - DEL 9/7/2009 JUZGADO CUARTO PROMISCO MUNICIPAL 10 DE PIEDECUESTA REGISTRADA EL 29/9/2009 POR ACLARACION A: GOMEZ SANTANDER CARMENZA , A: GOMEZ SANTANDER JOSE , A: GONZALEZ SANTANDER ANA DE DIOS , A: GONZALEZ SANTANDER BENITO , A: GONZALEZ SANTANDER ELSA , A: GONZALEZ SANTANDER ISABEL , A: GONZALEZ SANTANDER JAVIER , A: GONZALEZ SANTANDER MATILDE , A: GONZALEZ SANTANDER NICANOR , A: GONZALEZ SANTANDER ROSARIO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-52169 .-- 1. - SENTENCIA - DEL 15/12/2006 JUZGADO CUARTO PROMISCO MUNICIPAL 10 DE PIEDECUESTA REGISTRADA EL 29/9/2009 POR ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD DE: GOMEZ SANTANDER CARMENZA , DE: GOMEZ SANTANDER JOSE , DE: GONZALEZ SANTANDER ANA DE DIOS , DE: GONZALEZ SANTANDER BENITO , DE: GONZALEZ SANTANDER ELSA , DE: GONZALEZ SANTANDER ISABEL , DE: GONZALEZ SANTANDER JAVIER , DE: GONZALEZ SANTANDER MATILDE , DE: GONZALEZ SANTANDER NICANOR , DE: GONZALEZ SANTANDER ROSARIO , A: GOMEZ SANTANDER CARMENZA , A: GONZALEZ SANTANDER ANA DE DIOS , A: GONZALEZ SANTANDER BENITO , A: GONZALEZ SANTANDER ELSA , A: GONZALEZ SANTANDER JAVIER , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-52169 .--
COMPLEMENTACION . SUCESSION: REGISTRO 20-06-05, SENTENCIA 28-03-05 JUZGADO SEGUNDO FAMILIA BUCARAMANGA. DE: GOMEZ JOSE VICENTE Y SANTANDER DE GOMEZ VIRGINIA. A: GOMEZ SANTANDER CARMENZA. GOMEZ SANTANDER JOSE. GONZALEZ SANTANDER NICANOR. JAVIER. ROSARIO. MATILDE. ANA DE DIOS. BENITO. ELSA E ISABEL GONZALEZ SANTANDER. COMPRAVENTA: REGISTRO 29-11-75, ESCRITURA 704, 18-12-74 NOTARIA PIEDECUESTA. DE: DUARTE SIERRA JUAN. A: SANTANDER VDA. DE GOMEZ VIRGINIA. COMPRAVENTA: REGISTRO. 14-07-53. ESCRITURA 1339, 26-05 53. NOTARIA DE PIEDECUESTA. DE: REY PIMIENTO, ANIBAL. A: QUIROGA NIÑO, SILVERIO (X). PART. 504, FOL. 320, LIBRO 1, TOMO 2 IMPAR.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 4A # 3A-58 APARTAMENTO 401 CUARTO PISO BARRIO LA TACHUELA EDIFICIO MONTEBLANCO - PROPIEDAD HORIZONTAL

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PIEDECUESTA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230227344072894278

Nro Matrícula: 314-81679

Pagina 2 TURNO: 2023-314-1-9316

Impreso el 27 de Febrero de 2023 a las 03:05:47 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

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

314 - 52169

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 17-12-2019 Radicación: 2019-314-6-11154

Doc: ESCRITURA 4412 DEL 10-12-2019 NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL RESOLUCIÓN 68547-2-19-0293 DEL 5/09/2019 Y V°B° N° 68547-2-19-0438 DEL 1/11/2019 CURADURÍA 2 DE PIEDECUESTA.

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

A: SANDOVAL DURAN AURELIO

CC# 91345784 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 05-02-2020 Radicación: 2020-314-6-813

Doc: ESCRITURA 214 DEL 30-01-2020 NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$40,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: SANDOVAL DURAN AURELIO

CC# 91345784

A: QUINTERO MARIN EDISON

CC# 91480602 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *2*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: 2020-314-3-62

Fecha: 11-02-2020

CORREGIDA "ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA 60.71 MTS 2", ARTÍCULO 59, LEY 1579 DE 2012.



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

Certificado generado con el Pin No: 230227344072894278

Nro Matrícula: 314-81679

Pagina 3 TURNO: 2023-314-1-9316

Impreso el 27 de Febrero de 2023 a las 03:05:47 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: 2023-314-1-9316

FECHA: 27-02-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PIEDECUESTA BOGOTA

El Registrador: OSMIN ALEXANDER SAAVEDRA LAGOS

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PIEDECUESTA BOGOTA



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