



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1115066076

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	ROBINSON SALAZAR PUERTA	FECHA VISITA	12/04/2023
NIT / C.C CLIENTE	1115066076	FECHA INFORME	17/04/2023
DIRECCIÓN	CALLE 5 A # 9-34 BARRIO HOYO CHIQUITO APARTAMENTO 1101 PISO ONCE DEL EDIFICIO BALCONES DE GENOVEVA PH	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	EDAD (AÑOS)	4 años
BARRIO	Hoyo Chiquito	REMODELADO	
CIUDAD	Piedecuesta	OCCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Santander	TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	ANA MARIA ESCOBAR GAFARO		
IDENTIFICACIÓN	63537208		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	CENTENO ORTIZ MARIA EUGENIA					
NUM. ESCRITURA	3934 Escritura	NOTARIA	Quinta	FECHA		
ESCRITURA	Propiedad			31/10/2019		
CIUDAD ESCRITURA	Piedecuesta	DEPTO	Santander			
CEDULA CATASTRAL	Sin Información					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	SIN INFORMACION					
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	EDIFICIO BALCONES DE GENOVEVA PROPIEDAD HORIZONTAL					
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	176000	VRxM2		
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	2537.12 3.28%					

M. INMOB.	N°
AP 1101-piso 11	314-69233

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto de avalúo se trata del APARTAMENTO 1101 localizado en la CALLE 5 A # 9-34, EDIFICIO BALCONES DE GENOVEVA PROPIEDAD HORIZONTAL., en el barrio HOYO QUIQUITO, en el municipio de Piedecuesta. El inmueble se encuentra distribuido en sala, balcón, comedor, cocina, zona de ropa, baño social, hall de habitaciones, tres alcobas y baño privado. Cuenta con los servicios públicos de energía, gas y acueducto con sus respectivos contadores instalados. **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.**

DEPENDENCIAS

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

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 176,076,321.40

VALOR ASEGURABLE \$ COP 176,076,321.00

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

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	48
Garajes	Si tiene No. 1
Tipo de Garaje	Común uso exclusivo

El municipio está reglamentado según el Acuerdo 028 de 18 de diciembre de 2003. INMUEBLE SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL. Ley 675 de 2001.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	69.37	AREA	M2	
AREA PRIVADA	M2	69.37	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	74.476.000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	69.37	AREA PRIVADA VALORADA	M2	69.37

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CALLE 5 A # 9-34 BARRIO HOYO CHIQUITO APARTAMENTO 1101 PISO ONCE DEL EDIFICIO BALCONES DE GENOVEVA PH | Hoyo Chiquito | Piedecuesta | Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 1860, fecha: 26/09/2016, Notaría: Quinta y ciudad: Bucaramanga.

SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	mas de 500	
Escolar	Bueno	400-500	
Asistencial	Bueno	400-500	
Estacionamientos	Bueno	0-100	
Áreas verdes	Bueno	400-500	
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	Usada	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	pórticos	Cubierta	Placa de concreto
Avance(En construcción)	100	Fachada	concreto texturizado
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	6-9 metros
Nº de Pisos	13	Irregularidad Planta	No
Nº de Sótanos	1	Irregularidad Altura	No
Vida Util	100	Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Vida Remanente	96	Año de Construcción	2019
Estructura	Industrializado	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	concreto reforzado	No se observa ningún daño estructural al momento de la visita técnica, inmueble en buen estado de conservación. Sin aparentes fallas estructurales.	
Fecha de Remodelación			
Daños previos	NO		
Ubicación	CALLE 5 A # 9-34 BARRIO HOYO CHIQUITO APARTAMENTO 1101 PISO ONCE DEL EDIFICIO BALCONES DE GENOVEVA PH		

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	AP 1101-piso 11	69.37	M2	\$2,538,220.00	100.00%	\$176,076,321.40
TOTALES					100%	\$176,076,321.40

Valor en letras Ciento setenta y seis millones setenta y seis mil trescientos veintiún Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL **\$176,076,321.40**
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.

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 1101 localizado en la CALLE 5 A # 9-34, EDIFICIO BALCONES DE GENOVEVA PROPIEDAD HORIZONTAL., en el barrio HOYO QUIQUITO, en el municipio de Piedecuesta. El inmueble se encuentra distribuido en sala, balcón, comedor, cocina, zona de ropa, baño social, hall de habitaciones, tres alcobas y baño privado. Cuenta con los servicios públicos de energía, gas y acueducto con sus respectivos contadores instalados. **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 cuenta con un garaje de uso exclusivo identificado con el número (20) aunque físicamente está marcando con el número del apartamento, el cual es 1101, según Escritura pública No 3934 del 26/10/2019 Expedida en la Notaría 5 de la Ciudad de Bucaramanga D.C. Departamento de Santander.

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 vehicular.

Escritura: 1860, Fecha escritura: 26/09/2016, Notaría escritura: Quinta, Ciudad escritura: Bucaramanga, Administración: 176000, Total unidades: 48, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 13, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Shut: Si, Citófono: No, Bomba eyectora: Si, Terraza comunal: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1

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: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Zona ropa: 1, Balcón: 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 valuaria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	MISMO EDIFICIO	6	\$160,000,000	0.98	\$156,800,000	1	\$0	0	\$0	\$2,412,307.69	601-7868754
2	MISMO EDIFICIO	1	\$178,000,000	0.98	\$174,440,000	0	\$0	0	\$0	\$2,725,625.00	6569865
3	MISMO EDIFICIO	8	\$200,000,000	0.98	\$196,000,000	1	\$0	0	\$0	\$2,613,333.33	316-6193111
4	MISMO EDIFICIO	10	\$170,000,000	0.98	\$166,600,000	1	\$0	0	\$0	\$2,401,614.53	3138778406
Del inmueble		1101		.		1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	4	65.00	65.00	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,412,307.69
2	7	64.00	64.00	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,725,625.00
3	4	75.00	75.00	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,613,333.33
4	4	69.37	69.37	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,401,614.53
4 años										
									PROMEDIO	\$2,538,220.14
									DESV. STANDAR	\$158,406.24
									COEF. VARIACION	6.24%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,696,626.38	TOTAL	\$187,064,971.81
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,379,813.90	TOTAL	\$165,087,690.07
VALOR TOTAL	\$176,076,321.40			

Observaciones:

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

Enlaces:

1-https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-4f96-d218f23af3a-a916-e65be9c-743b?page=1&pos=0&sec=1&t_or=2&t_pvld=45b22fc0339-449f-a7bb-abb3bd15784®_smt=REVTS1RPUDnTRU87U0VSUDs%3D

2-http://www.doomos.com.co/de/8205319_venta-de-apartamento-piedecuesta.html?utm_source=full-connect&utm_medium=referrer

4-https://uvivienda.co/apartamentos/venta-de-apartamento-piedecuesta-balcones-de-genova_1181

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CALLE 5 A # 9-34 BARRIO HOYO CHIQUITO APARTAMENTO 1101 PISO ONCE DEL EDIFICIO BALCONES DE GENOVEVA PH | Hoyo Chiquito | Piedecuesta | Santander

COORDENADAS (DD)

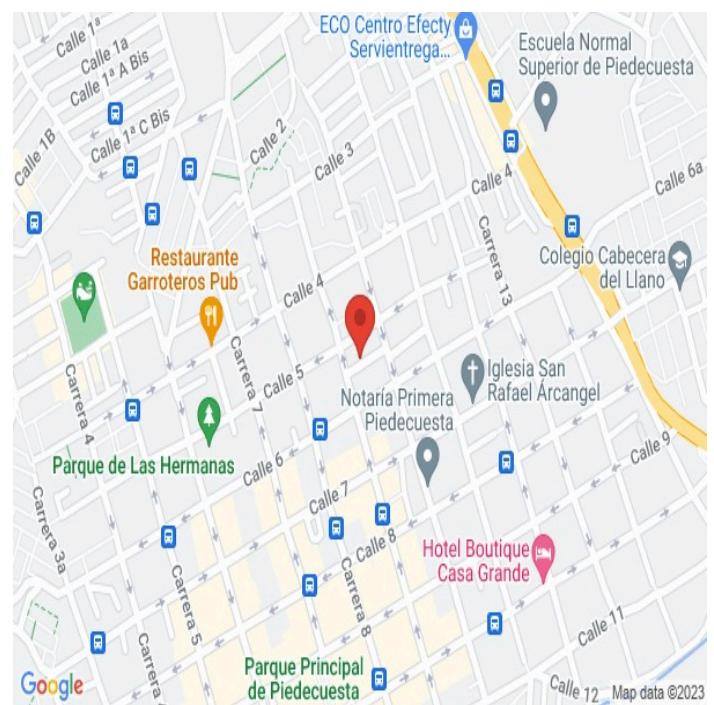
Latitud: 6.9898563

Longitud: -73.0496195

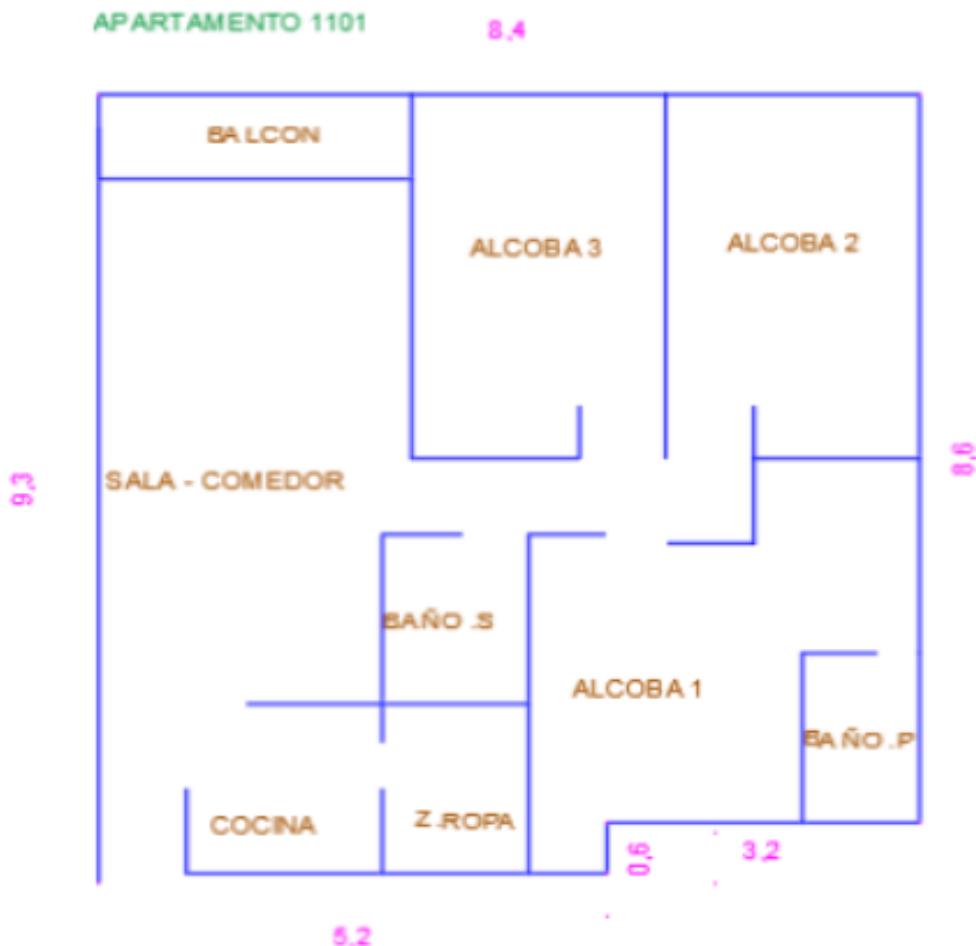
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 6° 59' 23.481''

Longitud: 73° 2' 58.6284''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



OTROS ANEXOS.

GARAJE

2

metros, del punto 2 al punto 3 en 4.00 metros; del punto 3 al punto 4 en 0.80 metros; del punto 4 al punto 5 en 1.65 metros; del punto 5 al punto 6 en 0.75 metros; del punto 6 al punto 7 en 2.55 metros, del punto 7 al punto 8 en 0.65 metros, del punto 8 al punto 9 en 0.20 metros; del punto 9 al punto 10 en 0.40 metros; del punto 10 al punto 11 en 0.20 metros; del punto 11 al punto 12 en 2.80 metros; del punto 12 al punto 13 en 0.20 metros; del punto 13 al punto 14 en 0.40 metros; del punto 14 al punto 15 en 0.20 metros; del punto 15 al punto 16 en 3.80 metros; del punto 16 al punto 17 en 0.20 metros; del punto 17 al punto 18 en 0.30 metros; del punto 18 al punto 19 en 3.80 metros; del punto 19 al punto 20 en 0.60 metros; del punto 20 al punto 1 en 4.20 metros; **POR EL NADIR:** Con placa de entrepiso en medio con el décimo piso; **POR EL CÉNIT:** Con placa de entrepiso en medio con el piso doce.

A este apartamento se le asigna el derecho al uso exclusivo y permanente del **PARQUEADERO No. VEINTE (20)** ubicado en el **SOTANO UNO (1) DEL EDIFICIO.** --Le corresponde la Matrícula Inmobiliaria número: 314 – 69233, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Piedecuesta.** ——————
HACE PARTE en catastro de los predios números **01 00 0109 0021 000** y **01 00 0109 0022 000.**

NOTA: Se protocoliza solicitud de desenglobe de los predios números **01 00 0109 0021 000** y **01 00 0109 0022 000**, radicada ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, el **25 de Febrero de 2019**, al No. **307 / 2019.** ——————

PARAGRAFO 1º: No obstante la descripción y linderos señalados, la venta se hace como cuerpo cierto. ——————

PARAGRAFO 2º: **EL EDIFICIO BALCONES DE GENOVEVA – PROPIEDAD HORIZONTAL**, está ubicado en un lote de terreno que se formó del englobe de dos lotes, uno distinguido con el número 5, predio 010001090021000 y matrícula inmobiliaria número 314-35859, y el otro con el número 6, predio número 010001090022000 y matrícula inmobiliaria número 314-35860; ubicado en la **Calle 5A Nos. 9-32 / 36** del barrio Hoyo Chiquito del Municipio de Piedecuesta; con área de **396.00 metros cuadrados**, comprendido dentro de los siguientes linderos: **POR EL NORTE**, Partiendo desde el punto No. 1 hasta el punto No. 2, en línea recta de 18.49 metros, colindando con la **Calle 5A.** ——————

Este material para uso exclusivo en la escritura pública. No tiene costo para el usuario.

REGISTRO FOTOGRÁFICO

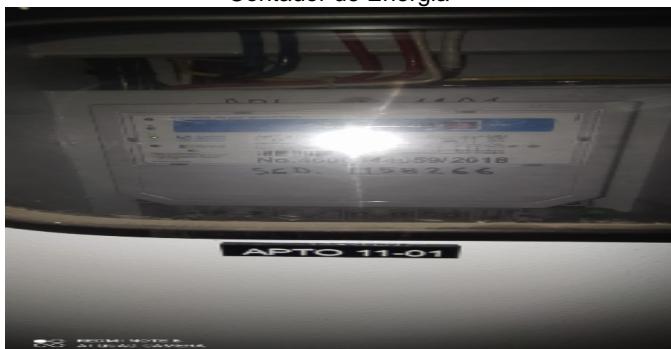
Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Nomenclatura Inmueble y Conjunto



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



REGISTRO FOTOGRÁFICO

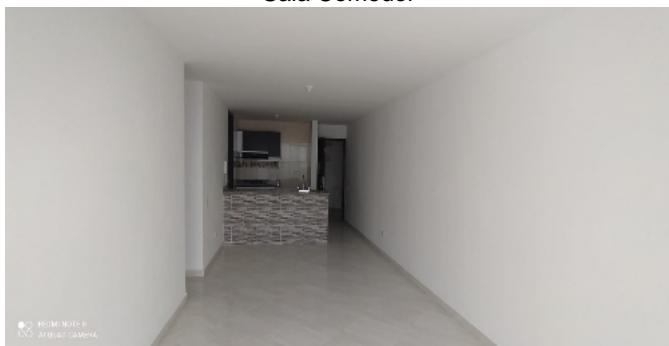
Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Balcón



Balcón



Hall o Estar de Habitaciones



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Baño Privado



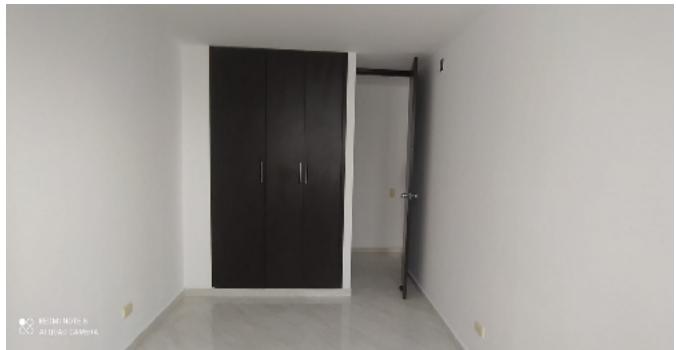
Habitación 1



Habitación 1



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3



Baño Social 1

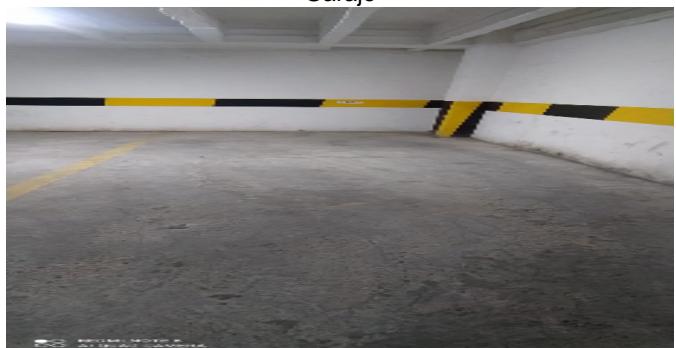


REGISTRO FOTOGRÁFICO

Terraza Inmueble



Garaje



AscensorCJ



Garajes ComunalesCJ



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

----- **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 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 valorar 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-1115066076



PIN de Validación: a74f0a31



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ANA MARIA ESCOBAR GAFARO se encuentra **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: a74f0a31



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



Asociación Nacional de Avaluadores
https://www.ana.org.co
Calle 99 Bis 7A - 31 Of. 300
Bogotá D.C. Colombia
Línea de Atención a Miembros A.N.A.
En Bogotá: 588 57 46
A Nivel Nacional: 01-8000 423 640

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: a74f0a31



<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
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, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción
20 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semicomercio y Animales

Alcance

- Semicomercio, 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: a74f0a31

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: a74f0a31



PIN DE VALIDACIÓN

a74f0a31

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 Abril 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 PÚBLICOS DE PIEDECUESTA

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230411424575048780

Nro Matrícula: 314-69233

Página 1 TURNO: 2023-314-1-16204

Impreso el 11 de Abril de 2023 a las 02:21:53 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

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

CÍRCULO REGISTRAL: 314 - PIEDECUESTA DEPARTAMENTO: SANTANDER MUNICIPIO: PIEDECUESTA VEREDA: PIEDECUESTA

FECHA APERTURA: 05-05-2016 RADICACIÓN: 2016-314-6-3331 CON: ESCRITURA DE: 26-04-2016

CÓDIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACIÓN

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 1101 PISO ONCE DEL EDIFICIO BALCONES DE GENOVEVA PROPIEDAD HORIZONTAL con área de 69.37 MT² coeficiente de propiedad 3.28% cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 1860, 2016/04/26, NOTARÍA QUINTA BUCARAMANGA. Artículo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

ÁREA Y COEFICIENTE

ÁREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTÍMETROS CUADRADOS:

ÁREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTÍMETROS CUADRADOS: / ÁREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTÍMETROS CUADRADOS

COEFICIENTE : %

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

COMPLEMENTACIÓN:

COMPLEMENTACIÓN ¿ ENGLOBE: REGISTRO 26/4/2016, ESCRITURA PÚBLICA N° 1860 DE 26/4/2016, NOTARÍA QUINTA DE BUCARAMANGA A: DUARTE DIAZ RAIMUNDO, FOLIO DE MATRÍCULA 314-69205. ---ESCRITURA 5214 DEL 24/11/2000 NOTARÍA 7 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 23/1/2001 POR PARTICIÓN MATERIAL DE: CECILIA FLORES RODRIGUEZ , DE: RAMÓN FLOREZ RODRIGUEZ , DE: ÁLVARO FLORES RODRIGUEZ , DE: ÁLVARO GUTIERREZ ALMEIDA , DE: GERMAN GUTIERREZ ALIMEIDA , DE: CARLINA RODRIGUEZ VDA DE FLOREZ , DE: MARTHA CECILIA URIBE SIERRA , A: GERMAN GUTIERREZ ALMEIDA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-35859 .--SENTENCIA S/N DEL 30/8/2005 JUZG. C.M. DE PIEDECUESTA REGISTRADA EL 21/11/2005 POR REMATE DE: GERMAN GUTIERREZ ALMEIDA , A: ELDA JANNETH GONZALEZ RAMÍREZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-35859 . -ESCRITURA 737 DEL 27/3/2007 NOTARÍA ÚNICA 1 DE PIEDECUESTA REGISTRADA EL 28/3/2007 POR ACLARACIÓN A: YULEIMY AMAYA ROMERO, A: ELDA JANNETH GONZALEZ RAMÍREZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-35859 . -ESCRITURA 585 DEL 9/3/2007 NOTARÍA UNICA 1 DE PIEDECUESTA REGISTRADA EL 28/3/2007 POR COMPRAVENTA DE: ELDA JANNETH GONZALEZ RAMÍREZ , A: YULEIMY AMAYA ROMERO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-35859 --ESCRITURA 2965 DEL 17/12/2008 NOTARÍA ÚNICA 1 DE PIEDECUESTA REGISTRADA EL 19/12/2008 POR COMPRAVENTA DE: YULEIMY AMAYA ROMERO , A: RAIMUNDO DUARTE DIAZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-35859. -ESCRITURA 954 DEL 20/4/2007 NOTARÍA UNICA 1 DE PIEDECUESTA REGISTRADA EL 25/4/2007 POR COMPRAVENTA DE: ALVARO GUTIERREZ ALMEYDA , DE: MARTHA CECILIA URIBE DE GUTIERREZ , A: YULEIMY AMAYA ROMERO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-35860 .---COMPRAVENTA CUOTAS (SALDO): REGISTRO 03-10-00, ESCRITURA 4350, 29-09-00, NOTARÍA 7. BUCARA MANGA. DE: FLOREZ DE VALERO ADELMIRA. FLOREZ RODRIGUEZ ISABEL. A: RODRIGUEZ VDA DE FLOREZ CARLINA. COPRAVENTA CUOTA: REGISTRO 21-08-79, ESCRITURA 277, 13-03-79, NOTARÍA PIEDECUESTA. DE: FLOREZ RODRIGUEZ ALVARO. FLOREZ DE VALERO ADELMIRA. FLOREZ RODRIGUEZ ISABEL.CECILIA. A: GUTIERREZ ALMEYDA ÁLVARO. URIBE DE GUTIERREZ MARTHA CECILIA. COMPRAVENTA CUOTA: REGISTRO 21-08-79, ESCRITURA 276, 13-03-79, NOTARÍA PIEDECUESTA. DE: FLOREZ RODRIGUEZ ÁLVARO FLOREZ DE VALERO ADELMIRA. FLOREZ RODRIGUEZ ISABEL. CECILIA. A: GUTIERREZ ALMEYDA GERMAN. SUCESIÓN: REGISTRO 26-09-73, SENTENCIA 09-07-73, JUZGADO 2 CIVIL CIRCUITO BUCARAMANGA. DE: FLOREZ ROMERO RAMON. A: RODRIGUEZ VDA DE FLOREZ CARLINA. FLOREZ RODRIGUEZ ÁLVARO. CECILIA. FLOREZ DE VALERO ADELMIRA. FLOREZ ISABEL. FLOREZ RAMÓN.

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 5 A # 9-34 BARRIO HOYO CHIQUITO APARTAMENTO 1101 PISO ONCE DEL EDIFICIO BALCONES DE GENOVEVA PROPIEDAD HORIZONTAL

DETERMINACIÓN DEL INMUEBLE:



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PIEDECUESTA

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230411424575048780

Nro Matrícula: 314-69233

Página 2 TURNO: 2023-314-1-16204

Impreso el 11 de Abril de 2023 a las 02:21:53 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

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

DESTINACIÓN ECONÓMICA:

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

314 - 69205

ANOTACIÓN: Nro 001 Fecha: 26-04-2016 Radicación: 2016-314-6-3331

Doc: ESCRITURA 1860 DEL 26-04-2016 NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACIÓN: LIMITACIÓN AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCIÓN REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL VISTO BUENO PROPIEDAD HORIZONTAL N° 131 DE FECHA 21-12-2015, EXPEDIDO POR LA OFICINA ASESORA DE PLANEACIÓN.

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

A: DUARTE DIAZ RAIMUNDO

CC# 91340158 X

ANOTACIÓN: Nro 002 Fecha: 30-09-2019 Radicación: 2019-314-6-8683

Doc: ESCRITURA 1732 DEL 02-08-2019 NOTARIA SEXTA DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACIÓN: LIMITACIÓN AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESCRITURA 1860,26-04-16, NOTARÍA 5 BUCARAMANGA, RESOLUCIÓN P 166-2019,27-05-19, OFICINA ASESORA DE PLANEACIÓN, SE MODIFICA EL COEFICIENTE.

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

A: EDIFICIO BALCONES DE GENOVEVA PROPIEDAD HORIZONTAL

NIT# 9012758939

ANOTACIÓN: Nro 003 Fecha: 30-09-2019 Radicación: 2019-314-6-8684

Doc: ESCRITURA 2224 DEL 25-09-2019 NOTARIA SEXTA DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACIÓN: OTRO: 0901 ACLARACION ESCRITURA 1732,02-08-19, NOTARÍA 6 BUCARAMANGA, SE SUPRIME LA UNIDAD 203 Y SURGEN DOS UNIDADES(203 Y 204).

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

A: EDIFICIO BALCONES DE GENOVEVA PROPIEDAD HORIZONTAL

NIT# 9012758939

ANOTACIÓN: Nro 004 Fecha: 20-11-2019 Radicación: 2019-314-6-10035

Doc: ESCRITURA 3934 DEL 31-10-2019 NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$100,000,000

ESPECIFICACIÓN: MODO DE ADQUISICIÓN: 0125 COMPROVENTA

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

DE: DUARTE DIAZ RAIMUNDO

CC# 91340158

A: CENTENO ORTIZ MARIA EUGENIA

CC# 63343666 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *4*

SAVEDADES: (Información Anterior o Corregida)



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PIEDECUESTA

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230411424575048780

Nro Matrícula: 314-69233

Página 3 TURNO: 2023-314-1-16204

Impreso el 11 de Abril de 2023 a las 02:21:53 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"**

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-314-1-16204 **FECHA: 11-04-2023**

EXPEDIDO EN: BOGOTÁ

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO DE LA PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PIEDECUESTA SNR



El Registrador: OSMIN ALEXANDER SAAVEDRA LAGOS

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO DE LA PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PIEDECUESTA SNR

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