


**INFORME DE AVALUO LRCAJA-1128187817**
**RESUMEN EJECUTIVO**

<b>CLIENTE</b>	JORGE LUIS CRIADO SUAREZ
<b>NIT / C.C CLIENTE</b>	1128187817
<b>DIRECCIÓN</b>	KR 38 A # 150 - 27 DE LA URBANIZACION LOS CERROS II ETAPA - UNIDAD FAMILIAR CENTENO - PH- SEGUNDO PISO - AP 201
<b>SECTOR</b>	Urbano
<b>BARRIO</b>	Los Alpes
<b>CIUDAD</b>	Floridablanca
<b>DEPARTAMENTO</b>	Santander
<b>PROPOSITO</b>	Modelo 8-14
<b>TIPO AVALUO</b>	valor comercial
<b>VALUADOR</b>	EDINSON RICARDO ESCOBAR GAFARO
<b>IDENTIFICACIÓN</b>	1102365271

**ANTECEDENTES**

<b>FECHA VISITA</b>	27/04/2023
<b>FECHA INFORME</b>	28/04/2023
<b>DIRIGIDO A</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
<b>EDAD (AÑOS)</b>	0 años
<b>REMODELADO</b>	
<b>OCUPANTE</b>	Desocupado
<b>TIPO DE INMUEBLE</b>	Apartamento
<b>USO ACTUAL</b>	Vivienda

**ASPECTOS JURIDICOS**

PROPIETARIO	Gonzalo Centeno Díaz				
NUM.	3921 EscrituraDe	NOTARIA	Primera	FECHA	09/12/2022
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Floridablanca	DEPTO	Santander		
ESCRITURA					
CEDULA	No Registra				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada				
NOMBRE DEL CO NJUNTO/EDIFICI O	Unidad Familiar Centeno				
VALOR ADMINIST RACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	No Aplica	VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	32,51				

<b>M. INMOB.</b>	<b>N°</b>
AP 201	300-465801

**OBSERVACIONES GENERALES**

El inmueble objeto de avalúo es el apartamento 201, ubicado en Carrera 38 A # 150 - 27 Unidad Familiar Centeno, barrio Los Alpes del municipio de Floridablanca, departamento de Santander.

**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**

<b>Sala</b>	1	<b>Estudio</b>	0	<b>Alcobas</b>	3
<b>Comedor</b>	1	<b>Estar</b>	0	<b>B. priv</b>	0
<b>Cocina</b>	Sencilla	<b>AlcServ.</b>	0	<b>Terraza</b>	
<b>Zropa</b>	1	<b>BServ</b>	0	<b>Jardín</b>	No
<b>Patio</b>	0	<b>Bsocial</b>	1	<b>Balcón</b>	0

<b>Garajes</b>		<b>Exclusivo</b>	NO	<b>Sencillo</b>	NO
<b>Cubierto</b>	NO	<b>Privado</b>	NO	<b>Doble</b>	NO
<b>Descubierto</b>	NO	<b>Comunal</b>	NO	<b>Servidumb.</b>	
<b>IntegralAla</b>	NO				
<b>Vivienda</b>					

**ACABADOS**

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
<b>Sala</b>	Normal	Bueno.
<b>Comedor</b>	Normal	Bueno.
<b>Cocina</b>	Normal	Bueno.
<b>Baño</b>	Normal	Bueno.
<b>Piso</b>	Normal	Bueno.
<b>Techo</b>	Normal	Bueno.
<b>Muro</b>	Normal	Bueno.
<b>Carpintería</b>	Normal	Bueno.

**DOTACIÓN COMUNAL**

<b>Portería</b>	No	<b>Bicicletero</b>	No	<b>Acensores</b>	No
<b>Piscinas</b>	No	<b>TerrazaCom</b>	No	<b>JardinInfant</b>	No
		<b>unal</b>		<b>il</b>	
<b>PlantaElect.</b>	No	<b>Calefaccion</b>	No	<b>Golfito</b>	No
<b>Gar.Visit.</b>	No	<b>Gimnasio</b>	No	<b>BombaEyec</b>	No
				<b>tora</b>	
<b>Portería</b>	No	<b>Tanque</b>	No	<b>Cancha</b>	No
<b>ZonaVerde</b>	No	<b>Shut</b>	No	<b>Citofono</b>	No
<b>Aire</b>	No	<b>Teatrino</b>	No	<b>Sauna</b>	No

**VALOR COMERCIAL \$ COP 92,825,000.00**
**VALOR ASEGURABLE \$ COP 92,825,000.00**
**CALIFICACIÓN DE GARANTÍA**
**FAVORABLE:** No

**Observación de Favorabilidad**

El inmueble no es favorable para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Debe aportarnos planos aprobados de la copropiedad, donde se licencia las escaleras en antejardín. (fachada de la edificación).

**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

**INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD**

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	3
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble sometido a Régimen de Propiedad Horizontal. El municipio está reglamentado según el Acuerdo 035 de 04 de octubre de 2018. "Por el cual se aprueba el Plan de Ordenamiento Territorial de segunda generación del Municipio de Floridablanca 2018 - 2030". El inmueble está ubicado en Zona Susceptible a Amenazas por Erosión

**INMUEBLE SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL. Ley 675 de 2001.**

**CONSTRUCCIÓN**

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	39.50	AREA	M2	52
AREA PRIVADA	M2	39.50	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	\$ 13.944.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	39.50	AREA PRIVADA VALORADA	M2	39.50

**OBSERVACIONES DE ÁREAS**

KR 38 A # 150 - 27 DE LA URBANIZACION LOS CERROS II ETAPA - UNIDAD FAMILIAR CENTENO - PH- SEGUNDO PISO - AP 201 | Los Alpes | Floridablanca | Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 3921, fecha: 09/12/2022, Notaría: Primera y ciudad: Floridablanca.

**SECTOR**

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

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

	Sector	Predio
Acueducto	SI	NO
Alcantarillado	SI	NO
Energía Eléctrica	SI	NO
Gas Natural	SI	NO

**Amoblamiento Urbano**

Paradero: NO      Zonas verdes: Si      Arborización: SI

**Impacto Ambiental**

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

**EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA**

Estado de construcción	Nueva
Tipo	pórticos
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	3
N° de Sótanos	0
Vida Útil	100
Vida Remanente	100
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	KR 38 A # 150 - 27 DE LA URBANIZACION LOS CERROS II ETAPA - UNIDAD FAMILIAR CENTENO - PH- SEGUNDO PISO - AP 201

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de barro
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2023

**Comentarios de estructura**

Inmueble en buen estado de conservación. Sin aparentes fallas estructurales, sé de anotación que el presente informe no constituye un dictamen estructural.

### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	AP 201	39.50	M2	\$2,350,000.00	100.00%	\$92,825,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$92,825,000.00</b>

Valor en letras

Noventa y dos millones ochocientos veinticinco mil Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL**

**\$92,825,000.00**

### 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:**

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

### SALVEDADES

El inmueble objeto de avalúo es el apartamento 201, ubicado en Carrera 38 A # 150 – 27 Unidad Familiar Centeno, barrio Los Alpes del municipio de Floridablanca, departamento de Santander. **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 no cuenta con garaje. VÍA PEATONAL.

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: 3921, Fecha escritura: 09/12/2022, Notaría escritura: Primera, Ciudad escritura: Floridablanca, Administración: No Aplica, Total unidades: 3, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 3, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: No, Cancha: No, Zonas verdes: No, Shut: No, Citófono: No, Aire acondicionado: No, Teatrino: No, Sauna: No, Club: No, Bomba eyectora: No, Gimnasio: No, Biciclétro: No, Garaje visitante: No, Golfito: No, Calefacción: No, Planta eléctrica: No, Jardín infantil: No, Terraza comunal: No, Piscina: No, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

Inmueble en buen estado de conservación. Sin aparentes fallas estructurales, sé de anotación que el presente informe no constituye un dictamen estructural.

Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 0, Habitaciones: 3, Closet: 2, Baño privado: 0, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 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 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	Barrio Zapamanga	2	\$90,000,000	0.95	\$85,500,000	0	\$0	0	\$0	\$2,442,857.14	320-4911803
2	Barrio Bucarica	4	\$128,000,000	0.95	\$121,600,000	0	\$0	0	\$0	\$2,251,851.85	313-3957258
3	Barrio Lagos	5	\$125,000,000	0.95	\$118,750,000	0	\$0	0	\$0	\$2,423,469.39	317-6440005
4	Barrio La Cumbre	2	\$125,000,000	0.95	\$118,750,000	0	\$0	0	\$0	\$2,283,653.85	311-8951849
Del inmueble		201				0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	5	38	35	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,442,857.14
2	8	58	54	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,251,851.85
3	2	53	49	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,423,469.39
4	2	56	52	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,283,653.85
0 años										
									PROMEDIO	\$2,350,458.06
									DESV. STANDAR	\$96,702.69
									COEF. VARIACION	4.11%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,447,160.75	TOTAL	\$96,662,849.57
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,253,755.37	TOTAL	\$89,023,336.97
VALOR TOTAL	\$92,825,000.00			

Observaciones:

Enlaces:

[https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10952\\_archivopdflinks.html](https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10952_archivopdflinks.html)

1.-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/tenza/floridablanca/10036348>

2.-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/bucarica/floridablanca/10059770>

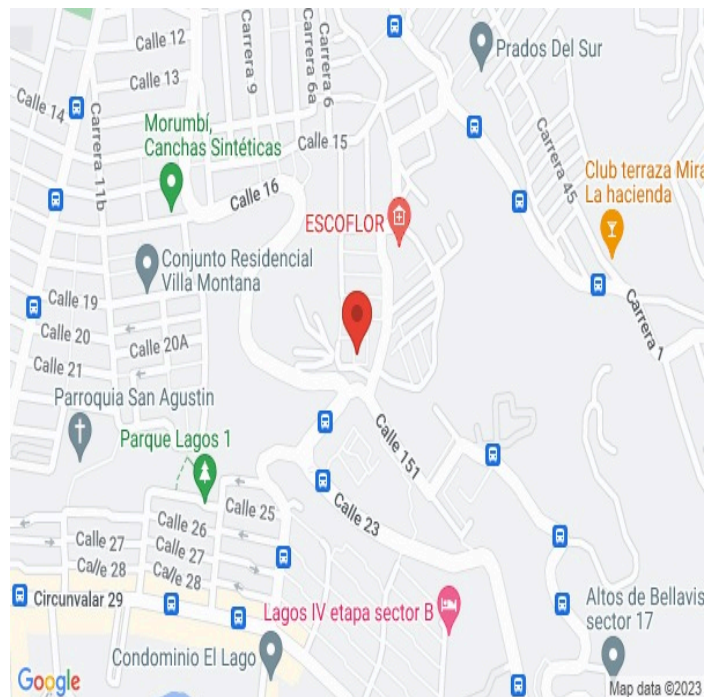
3.-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/lagos-iv-sector-a/floridablanca/10041941>

4.-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/la-cumbre/floridablanca/7897445>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

KR 38 A # 150 - 27 DE LA URBANIZACION LOS CERROS II  
ETAPA - UNIDAD FAMILIAR CENTENO - PH- SEGUNDO PISO -  
AP 201 | Los Alpes | Floridablanca | Santander



### COORDENADAS (DD)

**Latitud:** 7.075410260845022

**Longitud:** -73.09800654609586

### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 7° 4' 31.4754''

**Longitud:** 73° 5' 52.8246''

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

REGISTRO FOTOGRÁFICO

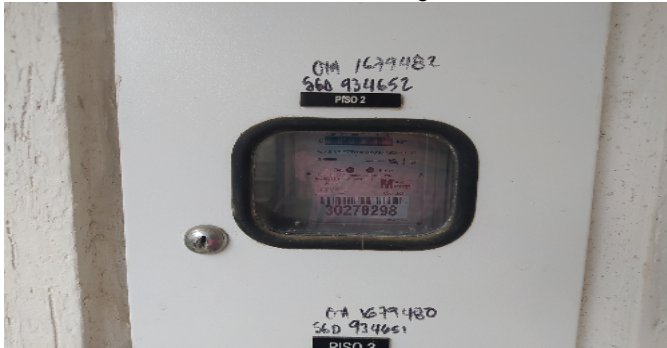
Vía frente al inmueble



Entorno



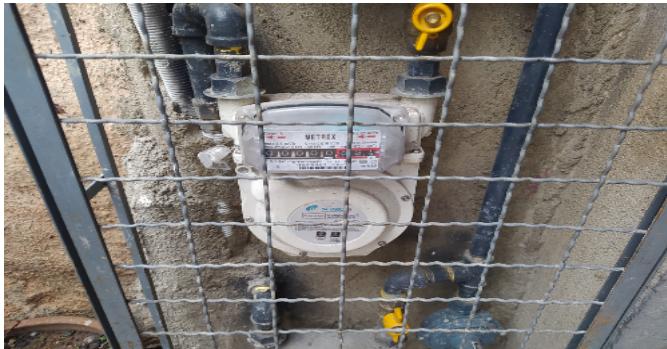
Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble y Conjunto



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Habitación 1



Habitación 1



Habitación 1



Habitación 2



**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

Habitación 2



Habitación 3



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-1128187817**



PIN de Validación: acf70a46



<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 avaluador 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  
**28 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: acf70a46



## 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  
**28 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  
**28 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: acf70a46



## 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, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción  
**26 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semovientes y Animales

### Alcance

- Semovientes, 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: acf70a46



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: acf70a46



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**

**acf70a46**

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 PUBLICOS DE BUCARAMANGA

## CERTIFICADO DE TRADICION

## MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230426743875840156

Nro Matrícula: 300-465801

Pagina 1 TURNO: 2023-300-1-82339

Impreso el 26 de Abril de 2023 a las 08:46:23 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 300 - BUCARAMANGA DEPTO: SANTANDER MUNICIPIO: FLORIDABLANCA VEREDA: FLORIDABLANCA

FECHA APERTURA: 12-01-2023 RADICACIÓN: 2022-300-6-50727 CON: ESCRITURA DE: 09-12-2022

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO****DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

APARTAMENTO 201 CON coeficiente de propiedad 32.51% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 3921, 2022/12/09, NOTARIA PRIMERA FLORIDABLANCA. Artículo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 39 CENTIMETROS CUADRADOS: 50

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

COEFICIENTE : 32.51%%

**COMPLEMENTACION:**

DE CONFORMIDAD, CON LA INFORMACION, CONTENIDA, EN EL FOLIO DEL PREDIO, DETERMINADO, CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-202547, SE CONSTRUYO, LA COMPLEMENTACION DE LOS PREDIOS, IDENTIFICADOS, CON LAS MATRICULAS INMOBILIARIAS N° 300-465800, N° 300-465801 Y N° 300-465802, A SABER: SEGUN, ESCRITURA 3077 DEL 01/12/1994 DE LA NOTARIA UNICA DE GIRON. REGISTRADA, EL 26/12/1994 POR COMPRAVENTA DEL 100% DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL CON SUBSIDIO FAMILIAR. DE: ASOCIACION DE DESARROLLO DE VIVIENDA POPULAR DE SANTANDER ADEVIPOSAN. A: NOE HERNANDEZ DUARTE. A: OLIVA SANCHEZ DE HERNANDEZ. REGISTRADA, EN ESTA OFICINA, EN EL FOLIO DEL PREDIO, DETERMINADO, CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-202547. ----- SEGUN, ESCRITURA 3077 DEL 01/12/1994 DE LA NOTARIA UNICA DE GIRON. REGISTRADA, EL 26/12/1994 POR CONSTITUCION DE PATRIMONIO DE FAMILIA. A: SU FAVOR, A: SU ESPOSA(O) O COMPAÑERA. A: SUS HIJOS MENORES. A: LOS HIJOS QUE LLEGARE(N) A TENER. REGISTRADA, EN ESTA OFICINA, EN EL FOLIO DEL PREDIO, DETERMINADO, CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-202547. ----- SEGUN, ESCRITURA 188 DEL 26/1/1995 DE LA NOTARIA UNICA DE GIRON. REGISTRADA, EL 27/1/1995 POR ACLARACION - ESCRITURA 3077 DEL 01/12/1994 DE LA NOTARIA UNICA DE GIRON. A: ASOCIACION DE DESARROLLO DE VIVIENDA POPULAR DE SANTANDER ADEVIPOSAN. A: NOE HERNANDEZ DUARTE. A: OLIVA SANCHEZ DE HERNANDEZ. REGISTRADA, EN ESTA OFICINA, EN EL FOLIO DEL PREDIO, DETERMINADO, CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-202547. ----- SEGUN, RESOLUCION 001 DEL 26/1/1996 DE VALORIZACION MUNICIPAL DE BUCARAMANGA. REGISTRADA, EL 18/10/1996 POR INENAJENABILIDAD POR VALORIZACION. DE: VALORIZACION MUNICIPAL. A: HERNANDEZ DUARTE NOE. REGISTRADA, EN ESTA OFICINA, EN EL FOLIO DEL PREDIO, DETERMINADO, CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-202547. ----- SEGUN, OFICIO 0001359 DEL 24/11/2008 DEL AREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA. REGISTRADA, EL 19/12/2008 POR CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA - INENAJENABILIDAD POR VALORIZACION - RESOLUCION 001 DEL 26/1/1996. A: OLIVA SANCHEZ DE HERNANDEZ. REGISTRADO, EN ESTA OFICINA, EN EL FOLIO DEL PREDIO, DETERMINADO, CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-202547. ----- SEGUN, ESCRITURA 1301 DEL 06/5/2009 DE LA NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA. REGISTRADA, EL 11/5/2009 POR CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES - CONSTITUCION DE PATRIMONIO DE FAMILIA - ESCRITURA 3077 DEL 01/12/1994 DE LA NOTARIA UNICA DE GIRON. A: NOE HERNANDEZ DUARTE. A: MARITZA HERNANDEZ SANCHEZ. A: SAMUEL HERNANDEZ SANCHEZ. A: EDILMA HERNANDEZ SANCHEZ. A: OLIVA SANCHEZ DE HERNANDEZ. REGISTRADA, EN ESTA OFICINA, EN EL FOLIO DEL PREDIO, DETERMINADO, CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-202547. ----- SEGUN, ESCRITURA 1301 DEL 06/5/2009 DE LA NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA. REGISTRADA, EL 11/5/2009 POR COMPRAVENTA DEL 100%. DE: NOE HERNANDEZ DUARTE. DE: OLIVA SANCHEZ DE HERNANDEZ. A: JANNA ZORAY DURAN HERNANDEZ. REGISTRADA, EN ESTA OFICINA, EN EL FOLIO DEL PREDIO, DETERMINADO, CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-202547. ----- SEGUN, OFICIO DEL 08/6/2016 DE LA TESORERIA Y EJECUCIONES FISCALES DE FLORIDABLANCA. REGISTRADO, EL 17/6/2016 POR EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA - IMPUESTOS MUNICIPALES - EXPEDIENTE: 64716. RESOLUCION N° 1915 DEL 25/5/2016. DE: MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA. A: JANNA ZORAY DURAN HERNANDEZ. REGISTRADO, EN ESTA OFICINA, EN EL FOLIO DEL PREDIO, DETERMINADO, CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-202547. ----- SEGUN, OFICIO DEL 09/8/2017 DE LA ALCALDIA MUNICIPAL DE FLORIDABLANCA. REGISTRADO, EL 22/8/2017 POR CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA - EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA - IMPUESTOS MUNICIPALES - OFICIO DEL 08/6/2016 DE LA TESORERIA Y EJECUCIONES FISCALES DE FLORIDABLANCA - EXPEDIENTE: 64716.

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA****CERTIFICADO DE TRADICION****MATRICULA INMOBILIARIA****Certificado generado con el Pin No: 230426743875840156****Nro Matrícula: 300-465801**

Pagina 2 TURNO: 2023-300-1-82339

Impreso el 26 de Abril de 2023 a las 08:46:23 AM

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

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

RESOLUCION N° 1915 DEL 25/5/2016. DE: MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA. A: JANNA ZORAY DURAN HERNANDEZ. REGISTRADO, EN ESTA OFICINA, EN EL FOLIO DEL PREDIO, DETERMINADO, CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-202547. ----- SEGUN, ESCRITURA 1376 DEL 15/9/2017 DE LA NOTARIA SEXTA DE BUCARAMANGA. REGISTRADA, EL 06/10/2017 POR COMPRAVENTA DEL 100%. DE: JANNA ZORAY DURAN HERNANDEZ. A: GONZALO CENTENO DIAZ - 50%. A: LUZ STELLA CENTENO SUAREZ - 50%. REGISTRADA, EN ESTA OFICINA, EN EL FOLIO DEL PREDIO, DETERMINADO, CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-202547. ----- SEGUN, ESCRITURA 3921 DEL 09/12/2022 DE LA NOTARIA PRIMERA DE FLORIDABLANCA. REGISTRADA, EL 26/12/2022 POR CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL - UNIDAD FAMILIAR CENTENO - PROPIEDAD HORIZONTAL - LEY 675 DEL 03 DE AGOSTO DE 2001, MODIFICADA, POR LA LEY 2079 DEL 14 DE ENERO DE 2021, ACTO REGISTRAL, EN EL QUE, SE DIO, ORIGEN, A LA VIDA JURIDICA, A TRES (3) NUEVOS PREDIOS, DETERMINADOS, CON LAS MATRICULAS INMOBILIARIAS N° 300-465800, N° 300-465801 Y N° 300-465802, EFECTUADO, POR LUZ STELLA CENTENO SUAREZ Y GONZALO CENTENO DIAZ, EN EL PREDIO DETERMINADO, CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-202547. REGISTRADA, EN ESTA OFICINA, EN LOS FOLIOS DE LOS PREDIOS, DETERMINADOS, CON LAS MATRICULAS INMOBILIARIAS N° 300-202547, N° 300-465800, N° 300-465801 Y N° 300-465802. ----- .

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) KR 38 A # 150 - 27 DE LA URBANIZACION LOS CERROS II ETAPA - UNIDAD FAMILIAR CENTENO - PROPIEDAD HORIZONTAL - SEGUNDO PISO - APARTAMENTO 201

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

300 - 202547

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 26-12-2022 Radicación: 2022-300-6-50727

Doc: ESCRITURA 3921 DEL 09-12-2022 NOTARIA PRIMERA DE FLORIDABLANCA

VALOR ACTO: \$0

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

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)****A: CENTENO DIAZ GONZALO****CC# 91200502 X****A: CENTENO SUAREZ LUZ STELLA****CC# 63355629 X****ANOTACION: Nro 002** Fecha: 26-12-2022 Radicación: 2022-300-6-50727

Doc: ESCRITURA 3921 DEL 09-12-2022 NOTARIA PRIMERA DE FLORIDABLANCA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0110 ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD

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

DE: CENTENO DIAZ GONZALO

CC# 91200502

DE: CENTENO SUAREZ LUZ STELLA

CC# 63355629

**A: CENTENO DIAZ GONZALO****CC# 91200502 X 100%****NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*2\***



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

**Certificado generado con el Pin No: 230426743875840156**

**Nro Matrícula: 300-465801**

Pagina 3 TURNO: 2023-300-1-82339

Impreso el 26 de Abril de 2023 a las 08:46:23 AM

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

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

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2023-300-1-82339**

**FECHA: 26-04-2023**

**EXPEDIDO EN: BOGOTA**

El Registrador: EDGAR GUILLERMO RODRIGUEZ BORRAY

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