



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-91262930

RESUMEN EJECUTIVO				ANTECEDENTES	
CLIENTE	RICARDO LOPEZ RINCON			FECHA VISITA	17/06/2023
NIT / C.C CLIENTE	91262930			FECHA INFORME	21/06/2023
DIRECCIÓN	KR 2 OESTE # 16 G - 2 TO 3 A APTO 808 CON VILLA MARCELA II PROPIEDAD HORIZONTAL ET II			DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 2		EDAD (AÑOS)	8 años
BARRIO	Barro Blanco			REMODELADO	
CIUDAD	Piedecuesta			OCCUPANTE	
DEPARTAMENTO	Santander			TIPO DE INMUEBLE	
PROPOSITO	Modelo 8-14			USO ACTUAL	
TIPO AVALUO	valor comercial				
VALUADOR	ANA MARIA ESCOBAR GAFARO				
IDENTIFICACIÓN	63537208				

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	MORENO ROA IVAN DARIO						
NUM. ESCRITURA	445 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	3	FECHA	10/02/2015		
CIUDAD ESCRITURA	Piedecuesta		DEPTO	Santander			
CEDULA CATASTRAL	0 1 00 0984 0682 902						
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	N/A						
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA MARCELA II						
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	117000	VRxM2	2070.8		
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	No Registra						

M. INMOB.	N°
APTO 808	314-64261

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto de avalúo se trata de un inmueble localizado en la Cra 2 oeste # 16G-02 TORRE 3A AP 808, CON RCIAL VILLA MARCELA II , cuenta con servicios públicos, no tiene garaje.

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.

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 131,079,209.00

VALOR ASEGURABLE \$ COP 131,079,209.00

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	630
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

INMUEBLE SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS		UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL		UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	61.30		AREA	M2	57	
AREA PRIVADA	M2	56.50		AVALO CATASTRAL 2023	PESOS	28.922.000	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA		UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS		UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	56.50		AREA PRIVADA VALORADA	M2	56.50	

OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 2 OESTE # 16 G - 2 TO 3 A APTO 808 CON VILLA MARCELA II PROPIEDAD HORIZONTAL ET II | Barro Blanco | Piedecuesta | Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 93, fecha: 15/01/2014, Notaría: 3 y ciudad: Bucaramanga.

SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	300-400	
Escolar	Bueno	300-400	
Asistencial	Bueno	400-500	
Estacionamientos	Bueno	0-100	
Áreas verdes	Bueno	0-100	
Zonas recreativas	Bueno	400-500	
Andenes	SI	Bueno	
Sardineles	SI	Bueno	
Vias Pavimentadas	SI	Bueno	
Transporte Público	Bueno		
Acueducto	SI	SI	
Alcantarillado	SI	SI	
Energía Eléctrica	SI	SI	
Gas Natural	SI	SI	

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
Tipo	reticular celulado
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	11
Nº de Sótanos	1
Vida Util	100
Vida Remanente	92
Estructura	Industrializado
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	KR 2 OESTE # 16 G - 2 TO 3 A APTO 808 CON VILLA MARCELA II PROPIEDAD HORIZONTAL ET II

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	concreto texturizado
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Año de Construcción	2015

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.

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

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

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APTO 808	56.50	M2	\$2,319,986.00	100.00%	\$131,079,209.00
TOTALES					100%	\$131,079,209.00

Valor en letras Ciento treinta y un millones setenta y nueve mil doscientos nueve Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL \$131,079,209.00

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 de un inmueble localizado en la CARRERA 2 oeste # 16G-02 TORRE 3A AP 808, CON RESIDENCIAL VILLA MARCELA II , cuenta con servicios públicos, no tiene garaje. **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 objeto de avaluo 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 vehicular.

Encuentran en buen estado. La vía de acceso se verificará.

Escritura: 93, Fecha escritura: 15/01/2014, Notaría escritura: 3, Ciudad escritura: Bucaramanga, Administración: 117000, Total unidades: 630, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 11, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Bomba eyectora: Si, Garaje visitante: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1 Por torre

Por lo tanto:
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 repas: 1. Ventilación: Bueno. Iluminación: Bueno.

El inmueble objeto de evaluación 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 **Lev 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	CO VILLA MARCELA II	11	\$150,000,000	0.97	\$145,500,000	0	\$0	0	\$0	\$2,598,214.29	320-3430689
2	BARRO BLANCO	8	\$132,000,000	0.97	\$128,040,000	0	\$0	0	\$0	\$2,328,000.00	601-7868754
3	CO VILLA MARCELA II	10	\$130,000,000	0.97	\$126,100,000	0	\$0	0	\$0	\$2,231,858.41	324-2538173
4	CO VILLA MARCELA II	7	\$130,000,000	0.97	\$126,100,000	0	\$0		\$0	\$2,251,785.71	3160555050
Del inmueble		808		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	9	61.00	56	0.95	1.0	1.0	1.0	1.0	0.95	\$2,468,303.58
2	8	58.28	55	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,328,000.00
3	8	61.30	56.50	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,231,858.41
4	8	61	56	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,251,785.71
8 años										
									PROMEDIO	\$2,319,986.93
									DESV. STANDAR	\$107,207.09
									COEF. VARIACION	4.62%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,427,194.01	TOTAL	\$137,136,461.84
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,212,779.84	TOTAL	\$125,022,060.68
VALOR TOTAL	\$131,079,209.00			

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:

1 - https://www.nuroa.com.co/adform/5220011686055273464?utm_source=apply_contact&utm_medium=email

2 - https://www.nuroa.com.co/adform/4250009685620110216?click_type=1&pos=1&siteStrategyKey=http://www.nuroa.com.co&url=https://www.nuroa.com.co&searchType=1&page=1&seo_link_id=403171668§ion=26&t_sec=26§ionType=2&page_id=3dc0717-ch12-406e-94fe-25458324cb8&userAgent=Mozilla/5.0+Windows+N T+10.0+B+Win8&3B+x64&29+AppleWebKit/537.36+28KHTML%2Clike+Gecko%29+Chrome/114.0.0.0+Safari/537.36&browserv1lsHuman=true&userIp=190.251.166.27+what=apartamento+pedecuesta+villa+marcela+2&search_terms=apartamento+pedecuesta+villa+marcela+2&orig=281_ol=2&splitTestId=0

3 - https://www.nuroa.com.co/adform/4580009685792909292?utm_source=apply_contact&utm_medium=email

4 - <https://www.fincaralz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/barro-blanco/piedecuesta/8054379>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

KR 2 OESTE # 16 G - 2 TO 3 A APTO 808 CON VILLA MARCELA
II PROPIEDAD HORIZONTAL ET II | Barro Blanco | Piedecuesta |
Santander

COORDENADAS (DD)

Latitud: 6.9766063

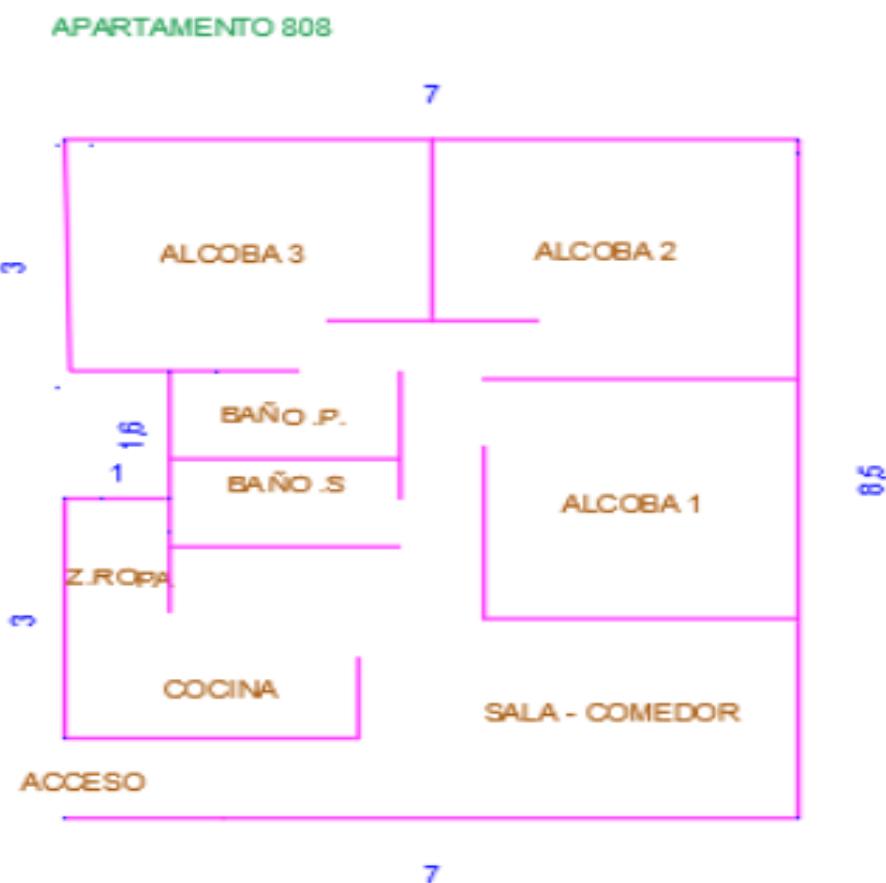
Longitud: -73.0536914

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 6° 58' 35.7816''

Longitud: 73° 3' 13.2876''

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

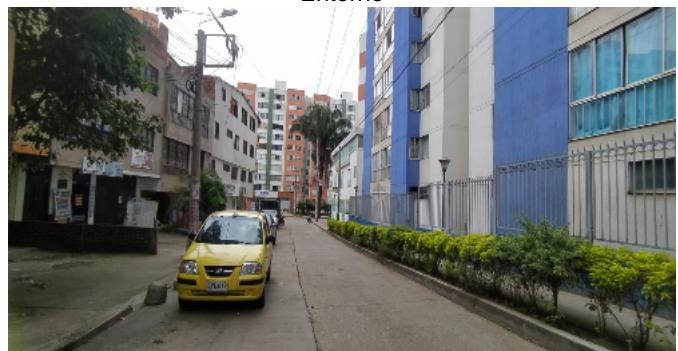


REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



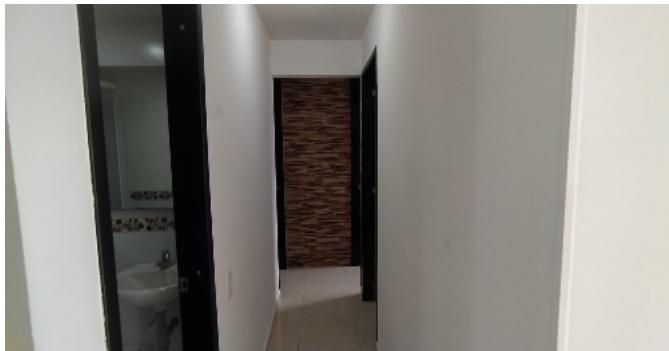
Cocina



Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones

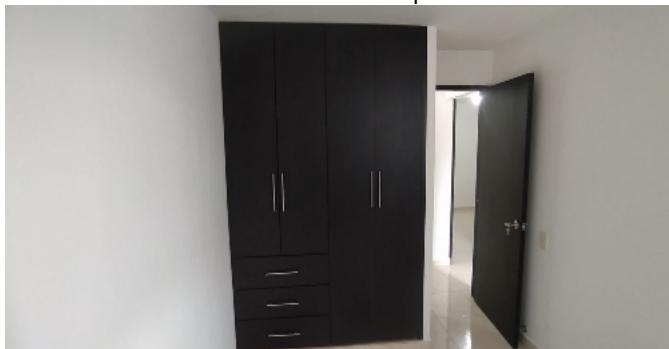


Hab 1 o Habitación Principal



REGISTRO FOTOGRÁFICO

cloakroom hab Principal



Baño Privado



Habitación 2



Habitación 3



Closet 2



Closet 3



Baño Social 1



AscensorCJ

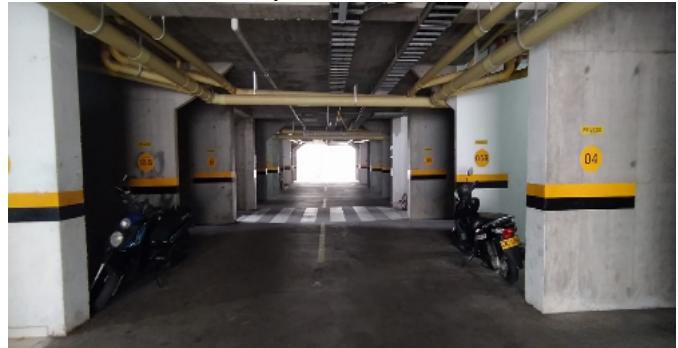


REGISTRO FOTOGRÁFICO

Garajes ComunalesCJ



Garajes ComunalesCJ



Saln SocialCJ



Saln SocialCJ



CanchasCJ



Juegos InfantilesCJ



PiscinasCJ



Garajes para motosCJ



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 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 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-91262930



PIN de Validación: b3690a99



<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 **Inactivo** 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: b3690a99



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



Asociación Nacional de Avaluadores
https://www.ana.org.co
Calle 99 Bis 7A - 31 Oficina 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: b3690a99

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 Semicuentos y Animales

Alcance

- Semicuentos, 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: b3690a99

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 no ha cumplido con el requisito legal de sufragar la cuota de autoregulación 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: b3690a99



PIN DE VALIDACIÓN

b3690a99

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 siete (07) días del mes de Junio 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: 230524397277163397

Nro Matrícula: 314-64261

Página 1 TURNO: 2023-314-1-23411

Impreso el 24 de Mayo de 2023 a las 02:30:18 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: BARROBLANCO

FECHA APERTURA: 22-02-2014 RADICACIÓN: 2014-314-6-1219 CON: ESCRITURA DE: 15-01-2014

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

TORRE 3A APARTAMENTO 808 CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA MARCELA II - PROPIEDAD HORIZONTAL ETAPA II con area de 61.30 MTS.2 cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 93, 2014/01/15, NOTARIA TERCERA 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 : %

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

COMPLEMENTACION:

-ESCRITURA 3135 DEL 26/7/2013 NOTARIA TERCERA 3 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 29/7/2013 POR CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL A: PEDRO C. GOMEZ CONSTRUCTORA & CIA LTDA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-60649 --

-ESCRITURA 3185 DEL 10/8/2012 NOTARIA DECIMA 10 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 14/8/2012 POR DIVISION MATERIAL A: PEDRO CLAVER GOMEZ VEGA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-59831 ...

-ESCRITURA 2085 DEL 30/12/2011 NOTARIA PRIMERA 01 DE FLORIDABLANCA REGISTRADA EL 10/2/2012 POR COMPROVENTA DERECHOS DE CUOTA DE: PEDRO CLAVER GOMEZ VEGA , A: DIANA MARCELA GOMEZ RANGEL , A: LAURA MILENA GOMEZ RANGEL , A: OSCAR FERNANDO GOMEZ RANGEL , A: CECILIA RANGEL RODRIGUEZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-42664 . -ESCRITURA 2058 DEL 28/12/2009 NOTARIA PRIMERA 01 DE FLORIDABLANCA REGISTRADA EL 10/11/2010 POR COMPROVENTA DERECHOS DE CUOTA DE: PEDRO CLAVER GOMEZ VEGA , A: OSCAR FERNANDO GOMEZ RANGEL , A: LAURA MILENA GOMEZ RANGEL , A: DIANA MARCELA GOMEZ RANGEL , A: CECILIA RANGEL RODRIGUEZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-42664 . -ESCRITURA 1997 DEL 26/5/2005 NOTARIA 7 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 27/5/2005 POR DIVISION MATERIAL A: PEDRO CLAVER GOMEZ VEGA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-42664 .-

COMPLEMEN TACIO N. DIVISION MATERIAL: REGISTRO 27-05-05, ESCRITURA 1997,26-05-05, NOTARIA 7 BUCARAMANGA. A: VEGA GOMEZ PEDRO CLAVER. ADJUDICACION U.A.F.: REGISTRO 24-09-84, RESOLUCION 1689, 19-09-84, INCORA. BUCARAMANGA. DE: INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA INCORA. A: GOMEZ PEDRO CLAVER. COMPROVENTA: REGISTRO 14-07-72, ESCRITURA 2586, 07-07-72, NOTARIA 2 BUCARAMANGA. DE: COMUNIDAD DE NUESTRA SEÑORA DE LA CARIDAD DEL BUEN PASTOR. A: INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA INCORA. ADJUDICACION PARTICION MATERIAL: REGISTRO 21-08-67, ESCRITURA 1286, 08-08-67, NOTARIA 1 BUCARAMANGA. DE: MANTILLA BARRETO AMBROSIO. SEMINARIO SAN PIO X, COMPAÑIA DE JESUS. CONGREGACION DE LOS MISIONEROS HIJOS DEL INMACULADO CORAZON DE MARIA. COMUNIDAD DE NUESTRA SEÑORA DE LA CARIDAD DEL BUEN PASTOR. CLINICA SANTA MATILDE. A: COMUNIDAD DE NUESTRA SEÑORA DE LA CARIDAD DEL BUEN PASTOR. SUCESION: REGISTRO 21-06-67, ESCRITURA 1087, 15-06-67, NOTARIA 1 BUCARAMANGA. DE: MANTILLA VDA DE MANTILLA ELVIRA. A: COMUNIDAD DE NUESTRA SEÑORA DE LA CARIDAD DEL BUEN PASTOR SEMINARIO SAN PIO X. MANTILLA BARRERO AMBROSIO. COMPAÑIA DE JESUS. CONGREGACION DE LOS MISIONEROS DEL INMACULADO CORAZON DE MARIA. CLINICA SANTA MATILDE. SUCESION: REGISTRO 24-03-61, SENTENCIA, 21-02-61, JUZGADO 3 CIVIL CIRCUITO BUCARAMANGA. DE: BARCO VDA DE MANTILLA MATILDE. A: MANTILLA VDA DE MANTILLA ELVIRA.



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PIEDECUESTA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230524397277163397

Nro Matrícula: 314-64261

Página 2 TURNO: 2023-314-1-23411

Impreso el 24 de Mayo de 2023 a las 02:30:18 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

PEDRO C. GOMEZ CONSTRUCTORA & CIA LTDA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-60649 .-- 4. -ESCRITURA 3135 DEL 26/7/2013 NOTARIA TERCERA 3 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 29/7/2013 POR DESENGLOBE A: PEDRO C. GOMEZ CONSTRUCTORA & CIA LTDA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-60649 .-- 2. -ESCRITURA 131 DEL 28/1/2013 NOTARIA UNICA 1 DE PIEDECUESTA REGISTRADA EL 1/2/2013 POR COMPRAVENTA DE: DIANA MARCELA GOMEZ RANGEL , DE: LAURA MILENA GOMEZ RANGEL , DE: OSCAR FERNANDO GOMEZ RANGEL , DE: PEDRO CLAVER GOMEZ VEGA , DE: CECILIA RANGEL RODRIGUEZ , A: PEDRO C. GOMEZ CONSTRUCTORA & CIA LTDA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-60649 .-- 1. -ESCRITURA 4831 DEL 26/11/2012 NOTARIA DECIMA 10 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 30/11/2012 POR ENGLOBE A: LAURA MILENA GOMEZ RANGEL , A: DIANA MARCELA GOMEZ RANGEL , A: OSCAR FERNANDO GOMEZ RANGEL , A: PEDRO CLAVER GOMEZ VEGA , A: CECILIA RANGEL RODRIGUEZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-60649 .--

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) KR 2 OESTE # 16 G - 2 TORRE 3 A APTO 808 CO VILLA MARCELA II PROPIEDAD HORIZONTAL ETAPA II

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

314 - 60649

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 01-02-2013 Radicación: 2013-314-6-693

Doc: ESCRITURA 131 DEL 28-01-2013 NOTARIA UNICA DE PIEDECUESTA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: PEDRO C. GOMEZ CONSTRUCTORA & CIA LTDA NIT# 9000693481 X

A: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A NIT# 8600030201

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 13-02-2014 Radicación: 2014-314-6-1219

Doc: ESCRITURA 93 DEL 15-01-2014 NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESCRITURA 3135. 26/07/2013. NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA

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

A: PEDRO C. GOMEZ CONSTRUCTORA & CIA LTDA NIT# 9000693481 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 26-02-2015 Radicación: 2015-314-6-1365

Doc: ESCRITURA 445 DEL 10-02-2015 NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$9,572

Se cancela anotación No: 1



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PIEDECUESTA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230524397277163397

Nro Matrícula: 314-64261

Página 3 TURNO: 2023-314-1-23411

Impreso el 24 de Mayo de 2023 a las 02:30:18 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 última página

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES LIBERACION HIPOTECADA.

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

DE: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A

NIT# 8600030201

A: PEDRO C. GOMEZ CONSTRUCTORA S.A.S.

NIT# 9000693481 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 26-02-2015 Radicación: 2015-314-6-1365

Doc: ESCRITURA 445 DEL 10-02-2015 NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$80,660,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.

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

DE: PEDRO C. GOMEZ CONSTRUCTORA S.A.S.

NIT# 9000693481

A: MORENO ROA IVAN DARIO

CC# 1098644294 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 26-02-2015 Radicación: 2015-314-6-1365

Doc: ESCRITURA 445 DEL 10-02-2015 NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: MORENO ROA IVAN DARIO

CC# 1098644294 X

A: HIJOS MENORES ACTUALES Y LOS QUE LLEGARE A TENER

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 26-02-2015 Radicación: 2015-314-6-1365

Doc: ESCRITURA 445 DEL 10-02-2015 NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA, LEY 546 DE 1999.

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

DE: MORENO ROA IVAN DARIO

CC# 1098644294 X

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 24-06-2015 Radicación: 2015-314-6-4751

Doc: ESCRITURA 2158 DEL 19-06-2015 NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESCRITURAS NUMEROS 3135 DE 26/7/2013 Y 93 DE 15/1/2014, NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA RESPECTIVAMENTE.

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

A: FIDEICOMISO VILLA MARCELA II - FIDUBOGOTA

NIT# 8300558977

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 29-09-2016 Radicación: 2016-314-6-8276

Doc: ESCRITURA 3712 DEL 28-09-2016 NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESCRITURAS NÚMEROS 3135,26-07-2013, 93,15-



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PIEDECUESTA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230524397277163397

Nro Matrícula: 314-64261

Página 5 TURNO: 2023-314-1-23411

Impreso el 24 de Mayo de 2023 a las 02:30:18 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: 2023-314-1-23411 FECHA: 24-05-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA


El Registrador: OSMIN ALEXANDER SAAVEDRA LAGOS

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