



QR validez del avalúo



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**  
**Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano**



**AVALUO: LRCAJA-4217353**

Fecha del avalúo	10/10/2023	Fecha de visita	07/10/2023
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	KR 32 110A-15 AP 501 CO CAMINO REALPH B EL DORADO		
Barrio	EL DORADO		
Ciudad	Floridablanca		
Departamento	Santander		
Propietario	SUAREZ GAMEZ DENNYS NEREYDA		

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**

Bogotá D.C., 10/10/2023

Señor(es):

**Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía**

Avalúo solicitado por: WILSON MAFRETH REYES GOMEZ

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **SUAREZ GAMEZ DENNYS NEREYDA** ubicado en la KR 32 110A-15 AP 501 CO CAMINO REALPH B EL DORADO EL DORADO, de la ciudad de Floridablanca.

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.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$151,235,621.01 pesos m/cte (Ciento cincuenta y un millones doscientos treinta y cinco mil seiscientos veintiuno).

Atentamente,

**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**

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

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APTO 501	58.47	M2	\$2,244,483.00	86.78%	\$131,234,921.01
Area Privada	GARAJE 11	10.65	M2	\$1,878,000.00	13.22%	\$20,000,700.00
TOTALES					100%	\$151,235,621.01

Valor en letras  
Ciento cincuenta y un millones doscientos treinta y cinco mil seiscientos veintiuno Pesos Colombianos

Perito actuante



ANA MARIA ESCOBAR GAFARO  
RAA Nro: AVAL-63537208  
C.C: 63537208

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	353.7530
Integral	0	2,244,483	Valor del avalúo en UVR	427,517.56
Proporcional	0	151,235,621	Valor asegurable	151,235,621
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía	Favorable			
Observación calificación	El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14			
Observación	<p><b>General:</b> El inmueble objeto de avalúo se trata del APARTAMENTO 501 localizado en la KR 32 110A-15 AP 501, CONJUNTO RESIDENCIAL CAMINO REAL, en el barrio EL DORADO, del Municipio de Floridablanca. El inmueble se encuentra distribuido en sala, comedor, balcón, cocina, zona de ropas, baño social, hall de habitaciones y tres alcobas y un baño privado. Cuenta con los servicios públicos de energía, gas y acueducto con sus respectivos contadores instalados. <b>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.</b></p> <p><b>Garaje:</b> El inmueble objeto del avalúo tiene un parqueadero privado número (11), identificado con la Matrícula Inmobiliaria (300-307571), el cual cuenta con un área de 10.65 Mt2.</p> <p><b>Entorno:</b> 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.</p> <p><b>Propiedad horizontal:</b> Escritura: 5227, Fecha escritura: 04/09/2006, Notaría escritura:</p>			

Tercera, Ciudad escritura: Bucaramanga, Administración: 120000, Total unidades: 1UND/PH25, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 5, Tanque: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

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

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 2, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** El Inmueble objeto de avaluó cuenta con acabados en buen estado de conservación.

GENERAL					
Código	LRCAJA-4217353	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	WILSON MAFRETH REYES GOMEZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	4217353	Teléfono	3229292885
Email	wilson.reyesgo@buzonejercito.mil.co				
Datos del propietario:					
Propietario	SUAREZ GAMEZ DENNYS NEREYDA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	63451947	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	KR 32 110A-15 AP 501 CO CAMINO REALPH B EL DORADO				
Conjunto	CONJUNTO RESIDENCIAL CAMINO REAL PH				
Ciudad	Floridablanca	Departamento	Santander	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	EL DORADO	Condiciones PH	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	Si
Observación	El inmueble objeto de avalúo se trata del APARTAMENTO 501 localizado en la KR 32 110A-15 AP 501, CONJUNTO RESIDENCIAL CAMINO REAL, en el barrio EL DORADO, del Municipio de Floridablanca. El inmueble se encuentra distribuido en sala, comedor, balcón, cocina, zona de ropas, baño social, hall de habitaciones y tres alcobas y un baño privado. Cuenta con los servicios públicos de energía, gas y acueducto con sus respectivos contadores instalados. <b>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.</b>				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	501																				
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																		
Justificación de Metodología	Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b> ; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> 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.																						
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>62.32</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>58.47</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	62.32	AREA PRIVADA	M2	58.47	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA</td><td>M2</td><td>58</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2023</td><td>PESOS</td><td>44.202.000</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA	M2	58	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	44.202.000
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																					
AREA CONSTRUIDA	M2	62.32																					
AREA PRIVADA	M2	58.47																					
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																					
AREA	M2	58																					
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	44.202.000																					
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>58.47</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	58.47	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>58.47</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	58.47						
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																					
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	58.47																					
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																					
AREA PRIVADA VALORADA	M2	58.47																					
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias																						
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.																						
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.																						
Reglamentación urbanística:	<b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:</b> Acuerdo 035 de 04 de octubre de 2018. <b>Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal.</b>																						

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1397	EscrituraDePropiedad	12/03/2007	Tercera	Bucaramanga

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
300-307555	03/10/2023	3.6135%	Sin Información	APARTAMENTO 501
300-307571	03/10/2023	0.3290%	Sin Información	GARAJE 11

Observación

GARAJES Y DEPOSITOS

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
11	Privado	300-307571	10.65	Mt2	Sencillo	Paralelo	Si	NO	1

Observación

El inmueble objeto del avalúo tiene un parqueadero privado número (11), identificado con la Matrícula Inmobiliaria (300-307571), el cual cuenta con un área de 10.65 Mt2.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBILAMIENTO URBANO	
	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO

CARACTERÍSTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografia	Ligera
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	400-500	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	400-500	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	300-400	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Vehicular	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	100-200			

IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO

Observación:	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.				
--------------	--	--	--	--	--

PROPIEDAD HORIZONTAL

Escritura de Propiedad Horizontal	5227		Fecha escritura	04/09/2006	
Notaria escritura	Tercera		Ciudad escritura	Bucaramanga	
Valor administración	120000	Total unidades	1UND/PH25	Terraza comunal	No
Condiciones	Solo construcción	# Pisos edificio	5	Porteria	No
Horario		Tanque	Si	Cancha	No



<b>vigilancia</b>					
<b>Zonas verdes</b>	No	<b>Shut</b>	Si	<b>Citéfono</b>	Si
<b>Aire acondicionado</b>	No	<b>Teatrino</b>	No	<b>Sauna</b>	No
<b>Club</b>	No	<b>Bomba eyectora</b>	Si	<b>Gimnasio</b>	No
<b>Bicicletero</b>	No	<b>Garaje visitante</b>	No	<b>Golfito</b>	No
<b>Calefacción</b>	No	<b>Planta eléctrica</b>	No	<b>Jardín infantil</b>	No
<b>Piscinas</b>	No	<b>Ascensores</b>	No	<b>#Ascensores</b>	0
<b>#Sotanos</b>	0				
<b>Observación</b>	Escritura: 5227, Fecha escritura: 04/09/2006, Notaría escritura: Tercera, Ciudad escritura: Bucaramanga, Administración: 120000, Total unidades: 1UND/PH25, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 5, Tanque: Si, Shut: Si, Citéfono: Si, Bomba eyectora: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Industrializado	Estructura reforzada	NO
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	pórticos		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2007	Edad Inmueble	16 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia construcción	SIN INFORMACION				
Observación	No se observa ningún daño estructural al momento de la visita técnica, inmueble en buen estado de conservación. Sin aparentes fallas estructurales.				

DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Semilnt
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	3
Closet	2	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0

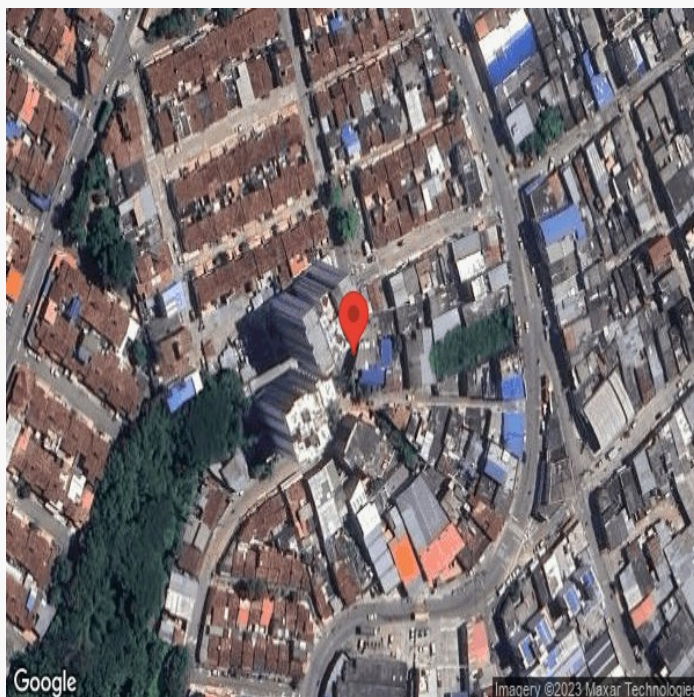
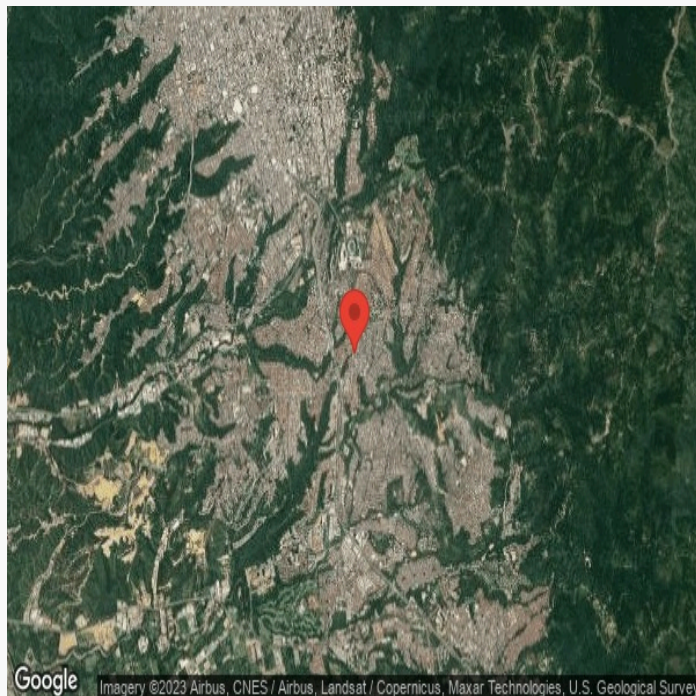
Balcón	1	Jardin	0	Zona verde	0
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 2, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	El Inmueble objeto de avalúo cuenta con acabados en buen estado de conservación.							

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** KR 32 110A-15 AP 501 CO CAMINO REALPH B EL DORADO | EL DORADO |  
Floridablanca | Santander



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 7.089750  
GEOGRAFICAS : 7° 5' 23.1''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.105654  
GEOGRAFICAS : 73° 6' 20.3544''

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	MISMO SECTOR	1	\$150,000,000	0.97	\$145,500,000	1	\$2,000,000	0	\$0	\$2,352,459.02	316-7727380
2	MISMO SECTOR	5	\$155,000,000	0.97	\$150,350,000	1	\$20,000,000	0	\$0	\$2,069,047.62	318-3003170
3	MISMO SECTOR	3	\$150,000,000	0.95	\$142,500,000	1	\$20,000,000	0	\$0	\$2,401,960.78	315-3731374
4	MISMO SECTOR	2	\$145,000,000	0.97	\$140,650,000	1	\$20,000,000	0	\$0	\$2,154,464.29	315-6220971
Del inmueble		501		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	30	65.00	61	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,352,459.02
2	20	67.32	63	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,069,047.62
3	15	55.00	51	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,401,960.78
4	1	60.00	56	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,154,464.29
	16 años									
									PROMEDIO	\$2,244,482.93
									DESV. STANDAR	\$158,470.83
									COEF. VARIACION	7.06%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,402,953.76	TOTAL	\$140,500,706.26
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,086,012.10	TOTAL	\$121,969,127.28
VALOR TOTAL	\$131,234,921.01			

Observaciones:

Enlaces:

1-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/bucarica/floridablanca/10193340>

2-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/urbanizacion-niza/floridablanca/8264476>

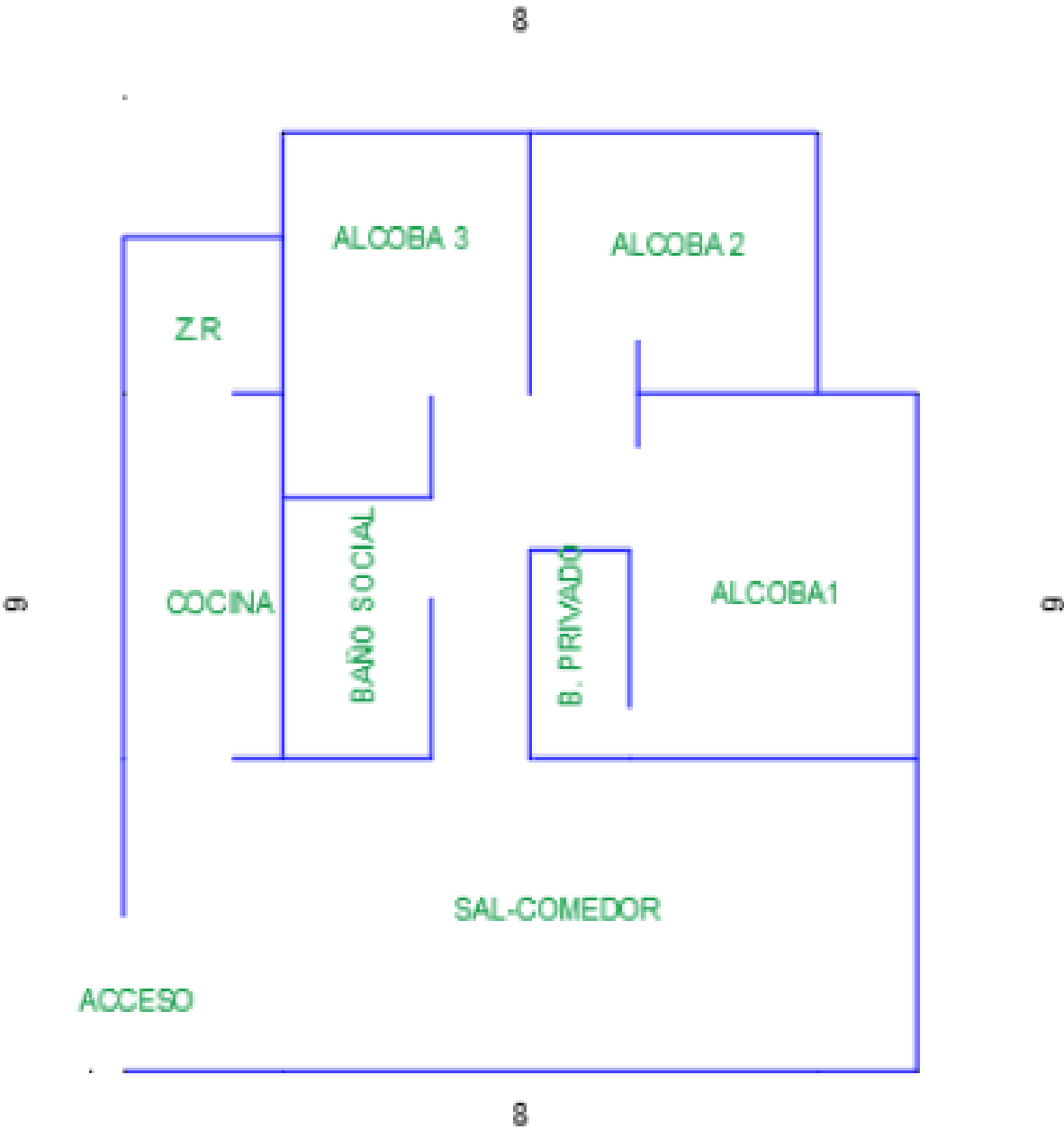
3-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/molinos-bajos/floridablanca/7630464>

4-<https://www.ciencuadras.com/inmueble/apartamento-en-venta-en-lagos-v-floridablanca-2759573>

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Foto

APARTAMENTO 501





## FOTOS

Foto Selfie



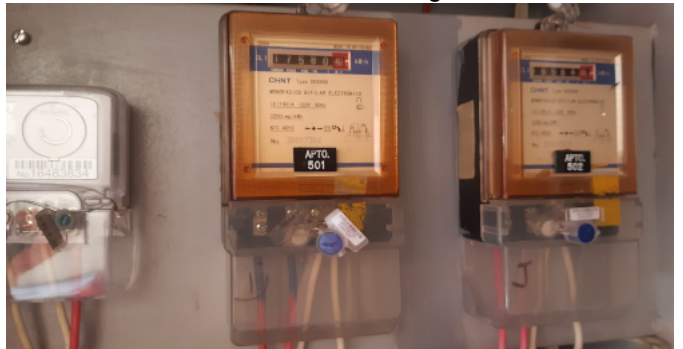
Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



## FOTOS

Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Balcón





## FOTOS

Balcón



Hall o Estar de Habitaciones



Hab 1 o Habitación Principal



Hab 1 o Habitación Principal



Closet hab Principal



Baño Privado



Habitación 2



Habitación 2



## FOTOS

Habitación 3



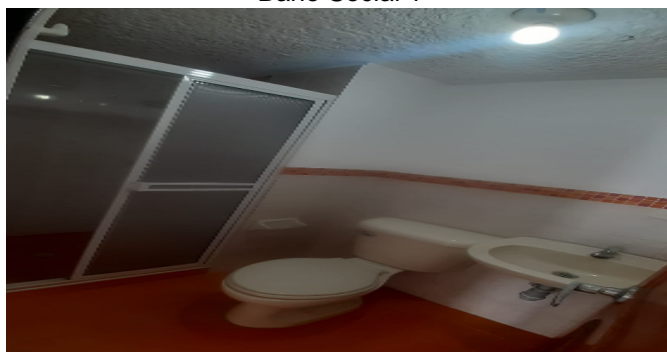
Habitacin 2



Closet 2



Baño Social 1



Garaje



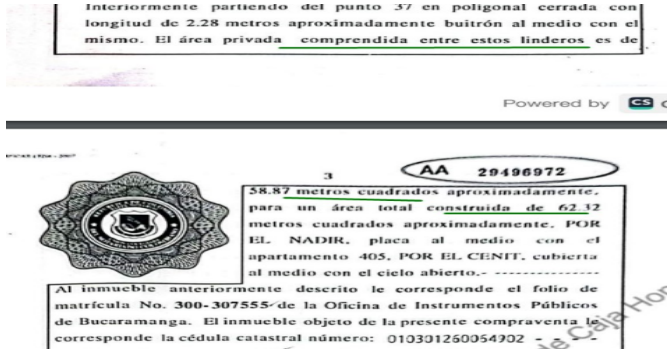
Garajes ComunesCJ



Juegos InfantilesCJ



Áreas o Documentos



FOTOS

Áreas o Documentos

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

Certificado generado con el Pin No: 231003602083415430 Nro Matricula: 300-307571

Impreso el 3 de Octubre de 2023 a las 09:42:34 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: 22-09-2006 RADICACIÓN: 2006-41672 CON ESCRITURA DE: 20-09-2006

CODIGO CATASTRAL: 68276016301260064902 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenido en ESCRITURA Neo 5227 de fecha 04-09-2006 en NOTARIA 3 de BUCARAMANGA PARQUEADERO 11 con area de AREA PRIVADA 10.65 M2 APROX. con coeficiente de 0.3290% (ART. 11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984)

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: AREA CONSTRUIDA: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS

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

COEFICIENTE: %

COMPLEMENTACION:

EL TERRENO DONDE EXISTE LA EDIFICACION DENOMINADA CONJUNTO CAMINO REAL - PROPIEDAD HORIZONTAL SE FORMO POR ENGLOSSE DE DOS PREDIOS, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA PUBLICA NUMERO 2486 DE FECHA 15-07-1998 DE LA NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA REGISTRADA EN ESTA OFICINA EL 14-08-1998. --- ACUSA SALAMANCA VIGORAN JAVIER, SALAMANCA SANCHEZ CRISTIAN ALEJOS Y LA CONSTRUCTORA MONSERRATE LIMITADA, EFECTUACION A C/L A R A C I O N DE LA ESCRITURA PUBLICA NUMERO 2486 DE FECHA 15-07-1998.

Áreas o Documentos

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

Certificado generado con el Pin No: 231003980483415431 Nro Matricula: 300-307555

Impreso el 3 de Octubre de 2023 a las 09:42:34 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: 22-09-2006 RADICACIÓN: 2006-41672 CON ESCRITURA DE: 20-09-2006

CODIGO CATASTRAL: 68276016301260064902 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenido en ESCRITURA Neo 5227 de fecha 04-09-2006 en NOTARIA 3 de BUCARAMANGA APTO 501 con area de AREA PRIVADA 66.47 M2 APROX. con coeficiente de 3.6135% (ART. 11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984)

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: AREA CONSTRUIDA: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS

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

COEFICIENTE: %

COMPLEMENTACION:

EL TERRENO DONDE EXISTE LA EDIFICACION DENOMINADA CONJUNTO CAMINO REAL - PROPIEDAD HORIZONTAL SE FORMO POR ENGLOSSE DE DOS PREDIOS, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA PUBLICA NUMERO 2486 DE FECHA 15-07-1998 DE LA NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA REGISTRADA EN ESTA OFICINA EL 14-08-1998. --- ACUSA SALAMANCA VIGORAN JAVIER, SALAMANCA SANCHEZ CRISTIAN ALEJOS Y LA CONSTRUCTORA MONSERRATE LIMITADA, EFECTUACION A C/L A R A C I O N DE LA ESCRITURA PUBLICA NUMERO 2486 DE FECHA 15-07-1998.

Áreas o Documentos

Recibo Oficial del Impuesto Predial Unificado ALCALDIA MUNICIPAL DE FLORIDABLANCA Ley 44 /1990 DIVISION DE IMPUESTOS MUNICIPALES NIT: 890.205.178-8

unidos GOBIERNO ALCALDE MIGUEL MORENO

INFORMACION DEL CONTRIBUYENTE

No Cuenta: 72585 Codigo Catastral: 010301260064902 Destino: Habitacional Referencia de Pago: 1453610

Codigo NPN: 6827601630000012600902000000064 Estrato: ESTRATO 3 Area Terreno: 29 Metros Fecha Emision: 1/03/2023

Identificación: 63451947 Avaluo: 44.207.000 Area Construida: 58 Metros Fecha Limite Pago: 31/03/2023

Propietario: SUAREZ GAMEZ DENNIS NEREYDA

Dirección: K 32 135A 15 APT 501 CON CAMINO RE

Tipo Predio: URBANO Tarifa: 6.75 Interes: 44.26 % Fecha Pago: 2022-12-22

Paga Desde: 202301 Hasta: 202302 Ultimo Pago: \$ 1.588.800

Concepto	Vigencia 2023	Interes 2023	Vigencia 2022	Interes 2022	Otras Vigencias	Interes Otras Vig.	Totales
Impuesto Predial	298.400	0	0	0	0	0	298.400
Subvención Ambiental	88.400	0	0	0	0	0	88.400
Subvención Bomberos	64.000	0	0	0	0	0	64.000
Seguridad y Convivencia	4.400	0	0	0	0	0	4.400
TOTALES	455.200	0	0	0	0	0	455.200

IMPORTE: PAGUE Y OBTENGA DESCUENTO POR PRONTO PAGO DEL 10% HASTA EL 31 DE MARZO DEL 2023 Y EL 5% HASTA EL 31 DE MAYO DE 2023. ACUERDO MUNICIPAL No. 010 DE 2022.

PAGUE UNICAMENTE EN: EN LINEA: AV VILLAS, BOGOTÁ, POPULAR, BANCOLOMBIA, GNB SUBAMERIS, BBVA, ITALI, OCCIDENTE, DAVIVIENDA, GRUPO EXITO, VIA BALOTO - EFECTY (CONVENIO 0360), COMESTRASAN, FUERA LINEA, CAJA SOCIAL, FICHKINDA, COOPCENTRAL, COLPATRIA, BANCOOMEVA, AGRARIO.

TOTAL INTERESES: 0

TOTAL DESCUENTOS: 29.800

TOTAL A PAGAR: 425.400

CLIPON DEL USUARIO

Si paga Hasta periodo 202302 Fecha Limite 2023-03-31 Total: \$ 425.400 Si paga Hasta periodo 202301 Fecha Limite 2023-03-31 Total: \$ 232.700

Si paga Hasta periodo 202302 Fecha Limite 2023-03-31 Total: \$ 446.200 Si paga Hasta periodo 202301 Fecha Limite 2023-03-31 Total: \$ 200.300

ALCALDIA MUNICIPAL DE FLORIDABLANCA

INFORMACION DEL CONTRIBUYENTE Referencia de Pago



## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

**VOCABULARIO: PRECIO:** Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

**ABREVIACIONES:** Apartamento: APTO ó AP --- TORRE: TO --- LOTE: LO --- CASA: CS o CA --- AVENIDA: AV --- CALLE: CL --- CARRERA: CRA ó KR--- Diagonal: Diag. --- Conjunto: CJ --- Edificio: ED --- Residencial: Res --- Etapa: ET --- SIN Estrato: SE---Matrícula inmobiliaria: M.I.--- Certificado de libertad y tradición: CLT---- SIN INFORMACIÓN: S/I

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

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

**2. Método de capitalización de rentas o ingresos:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

**3. Método de costo de reposición:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

**4-) Método o técnica Residual:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

**El valuador confirma que:** el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su

vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de 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 SALVEDADE 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 evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a 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-4217353



PIN de Validación: a9ba09d2



## 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: a9ba09d2



## 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: a9ba09d2



<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, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción  
**20 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semovientes y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**20 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

### Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción  
**20 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 12 Intangibles

### Alcance

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





PIN de Validación: a9ba09d2



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: a9ba09d2



## PIN DE VALIDACIÓN

**a9ba09d2**

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 Octubre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal