



QR validez del avalúo



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

**AVALUO: LRCAJA-91161885**

Fecha del avalúo		Fecha de visita	17/10/2023
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	KR 9 B # 3 - 16 APTO 1 PISO 1		
Barrio	VILLA LUZ		
Ciudad	Piedecuesta		
Departamento	Santander		
Propietario	JURADO CASTRO MARIA HELENA y JURADO RODRIGUEZ RITO ANTONIO		

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 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.,

Señor(es):

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

Avalúo solicitado por: PABLO ANGARITA MONTANEZ

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 **JURADO CASTRO MARIA HELENA y JURADO RODRIGUEZ RITO ANTONIO** ubicado en la KR 9 B # 3 - 16 APTO 1 PISO 1 VILLA LUZ, de la ciudad de Piedecuesta.

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 \$89,202,867.00 pesos m/cte (Ochenta y nueve millones doscientos dos mil ochocientos sesenta y siete).

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 1	39.00	M2	\$2,287,253.00	100.00%	\$89,202,867.00
TOTALES					100%	\$89,202,867.00

Valor en letras  
Ochenta y nueve millones doscientos dos mil ochocientos sesenta y siete 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	354.1645
Integral	0	2,220,000	Valor del avalúo en UVR	251,868.46
Proporcional	0	89,202,867	Valor asegurable	89,202,867
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía	No Favorable			
Observación calificación	El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Debe aportar planos de la licencia de la copropiedad donde se autorizan las escaleras en el lugar donde se encuentran construidas físicamente.			
Observación	<p><b>General:</b> El inmueble objeto de avalúo se trata del APARTAMENTO 1 localizado en la KR 9 B # 3 - 16 EDIFICIO JOSEFINA., en el barrio VILLA LUZ, del municipio de Piedeuesta. El inmueble se encuentra distribuido en sala, comedor, cocina, zona de ropas, baño social, hall de habitaciones y dos alcobas. 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 de avalúo no cuenta con garaje privado.</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: 2540, Fecha escritura: 17/10/2006, Notaría escritura: UNICA, Ciudad escritura: Piedecuesta, Administración: No Aplica, Total unidades: 3, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 1UND/PH3, Tanque: Si, Nro. Sótanos: 0,</p>			

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: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

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

GENERAL					
Código	LRCAJA-91161885	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	pabloanga@hotmail.com
Datos del solicitante:					
Solicitante	PABLO ANGARITA MONTANEZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	91161885	Teléfono	3233272170
Email	pabloanga@hotmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	JURADO CASTRO MARIA HELENA y JURADO RODRIGUEZ RITO ANTONIO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1101520004 y 91265831	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	KR 9 B # 3 - 16 APTO 1 PISO 1				
Conjunto	NO APLICA				
Ciudad	Piedecuesta	Departamento	Santander	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	VILLA LUZ	Condiciones PH	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	Si
Observación	El inmueble objeto de avalúo se trata del APARTAMENTO 1 localizado en la KR 9 B # 3 - 16 EDIFICIO JOSEFINA., en el barrio VILLA LUZ, del municipio de Piedecuesta. El inmueble se encuentra distribuido en sala, comedor, cocina, zona de ropas, baño social, hall de habitaciones y dos alcobas. 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	1																				
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>39.00</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>39.00</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	39.00	AREA PRIVADA	M2	39.00	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA</td><td>M2</td><td>45</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2023</td><td>PESOS</td><td>\$18.555.000</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA	M2	45	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	\$18.555.000
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																					
AREA CONSTRUIDA	M2	39.00																					
AREA PRIVADA	M2	39.00																					
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																					
AREA	M2	45																					
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	\$18.555.000																					
<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>39.00</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	39.00	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>39.00</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	39.00						
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																					
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	39.00																					
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																					
AREA PRIVADA VALORADA	M2	39.00																					
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>Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal:</b> Escritura 2540 DEL 17-10-2006 NOTARIA ÚNICA DE PIEDECUESTA. <b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:</b> Acuerdo 028 de 18 de diciembre de 2003.																						

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1549	EscrituraDePropiedad	09/05/2019	SEGUNDA	Bucaramanga

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
314-45793	13/10/2023	No Registra	Sin Información	APARTAMENTO 1

Observación

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

El inmueble objeto de avalúo no cuenta con garaje privado.

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	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	2	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	300-400	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	mas de 500	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	400-500	Tipo de vía	Peatonal	
Escolar	Bueno	100-200			
Comercial	Bueno	400-500			

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	2540	Fecha escritura	17/10/2006		
Notaria escritura	UNICA	Ciudad escritura	Piedecuesta		
Valor administración	No Aplica	Total unidades	3	Terraza comunal	No
Condiciones	Solo construcción	# Pisos edificio	1UND/PH3	Porteria	No
Horario vigilancia		Tanque	Si	Cancha	No
Zonas verdes	No	Shut	No	Citófono	No
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	No



Bicicletero	No	Garaje visitante	No	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	No	#Ascensores	0
#Sotanos	0				
Observación	Escritura: 2540, Fecha escritura: 17/10/2006, Notaría escritura: UNICA, Ciudad escritura: Piedecuesta, Administración: No Aplica, Total unidades: 3, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 1UND/PH3, Tanque: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Industrializado	Estructura reforzada	SI
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	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2018	Edad Inmueble	5 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	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	2
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0

Balcón	0	Jardin	0	Zona verde	0
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Zona ropas: 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 9 B # 3 - 16 APTO 1 PISO 1 | VILLA LUZ | Piedecuesta | Santander



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 6.9919452  
GEOGRAFICAS : 6° 59' 31.002''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.0503561  
GEOGRAFICAS : 73° 3' 1.281''

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	2	\$125,000,000	0.95	\$118,750,000	0	\$	0	\$	\$2,240,566.04	317-4907936
2	MISMO SECTOR	4	\$130,000,000	0.95	\$123,500,000	0	\$	0	\$	\$2,485,909.82	310-2517792
3	MISMO SECTOR	1	\$110,000,000	0.95	\$104,500,000	0	\$	0	\$	\$2,177,083.33	315-3731374
4	MISMO SECTOR	2	\$130,000,000	0.95	\$123,500,000	0	\$	0	\$	\$2,245,454.55	311-2441884
Del inmueble		1		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	8	53.00	53.00	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,240,566.04
2	15	49.68	49.68	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,485,909.82
3	1	48.00	48.00	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,177,083.33
4	10	55.00	55.00	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,245,454.55
5 años										
									PROMEDIO	\$2,287,253.44
									DESV. STANDAR	\$136,049.83
									COEF. VARIACION	5.95%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,423,303.27	TOTAL	\$94,508,827.44
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,151,203.60	TOTAL	\$83,896,940.49
VALOR TOTAL	\$89,202,867.00			

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

Enlaces:

1-[https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-1956021868-vendo-apartamento-quinto-piso-a-n-palemo-piedecuesta-\\_JM?position=11&search\\_layout=grid&type=item&tracking\\_id=184c0de7-4229-4829-96f1-e291443579e5](https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-1956021868-vendo-apartamento-quinto-piso-a-n-palemo-piedecuesta-_JM?position=11&search_layout=grid&type=item&tracking_id=184c0de7-4229-4829-96f1-e291443579e5)

2-<https://www.cienCuadras.com/inmueble/apartamento-en-venta-en-punta-paraiso-bucaramanga-2783532>

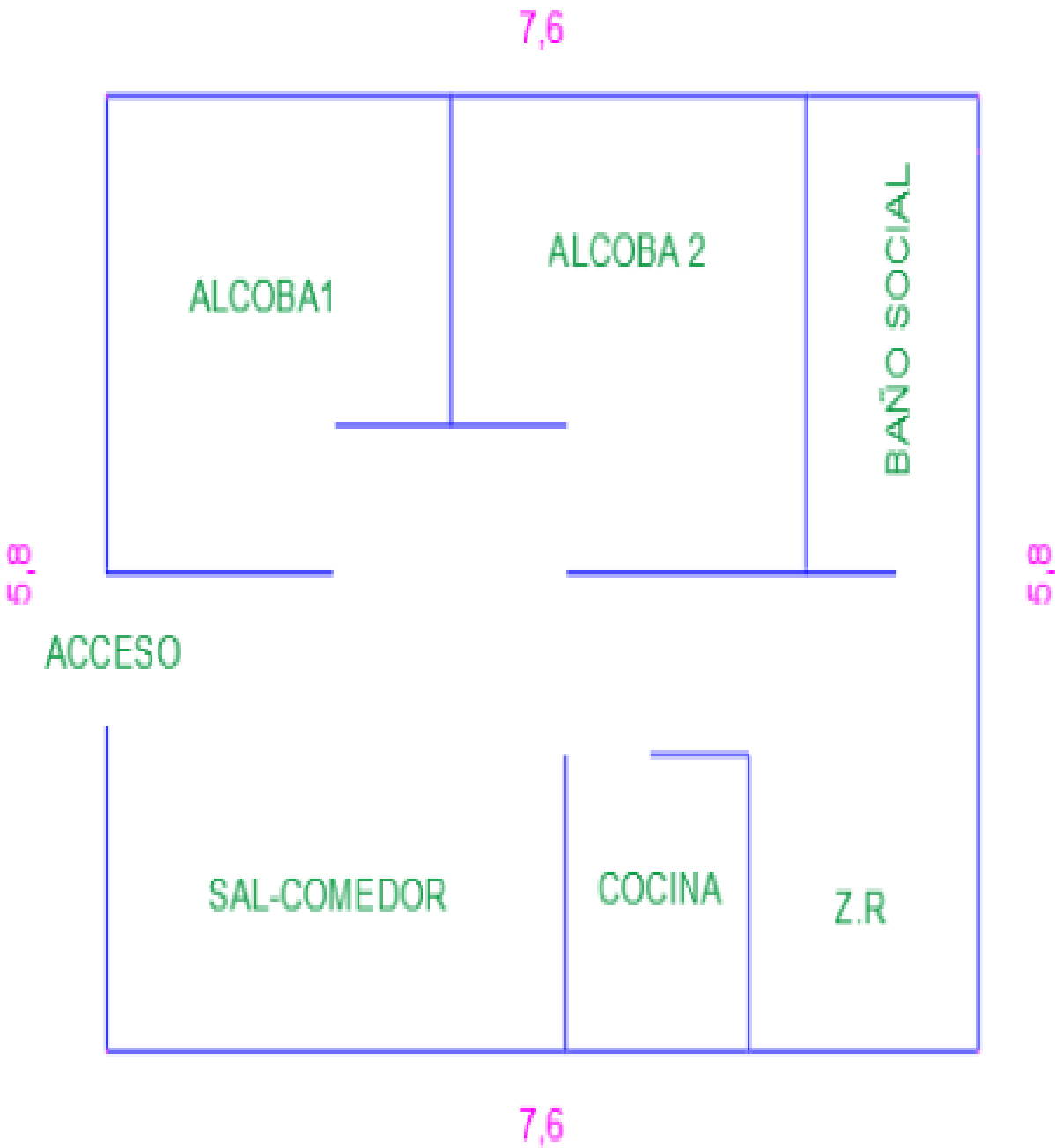
3-[https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-1902193028-apartamento-en-piedecuesta-en-venta-\\_JM?position=7&search\\_layout=stack&type=item&tracking\\_id=078080b4-afa2-4aef-ad3d-c0afdbcc5fad](https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-1902193028-apartamento-en-piedecuesta-en-venta-_JM?position=7&search_layout=stack&type=item&tracking_id=078080b4-afa2-4aef-ad3d-c0afdbcc5fad)

4-[https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-1341098517-pto-ubicado-en-san-cristobal-de-piedecuesta-\\_JM?position=28&search\\_layout=grid&type=item&tracking\\_id=8dfe006f-7ac4-4c64-8267-b3c7a13b3388](https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-1341098517-pto-ubicado-en-san-cristobal-de-piedecuesta-_JM?position=28&search_layout=grid&type=item&tracking_id=8dfe006f-7ac4-4c64-8267-b3c7a13b3388)

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano

APARTAMENTO 1





## FOTOS

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas

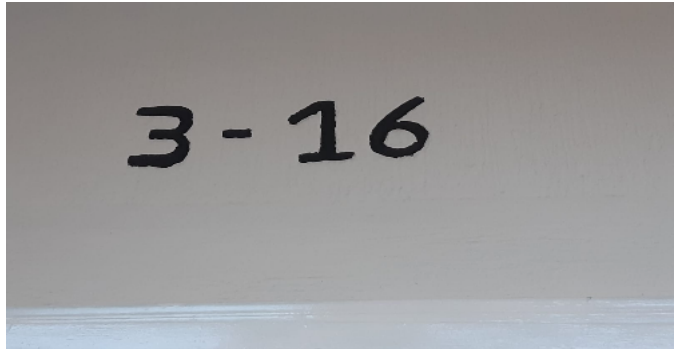


## FOTOS

Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas





## FOTOS

Hab 1 o Habitación Principal



Hab 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 2



Baño Social 1



Áreas o Documentos

<b>ANOTACION: Nro 003</b> Fecha: 14-05-2019 Radicación: 2019-314-6-4196	
Doc: ESCRITURA 1549 DEL 09-05-2019 NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA	VALOR ACTO: \$32.558.000
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA ANOTACION REFERENCIADA N° 2. TRANSFIERE 85.7143%.	
<b>PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio)-Titular de dominio incompleto)</b>	
DE: JURADO RODRIGUEZ ARTURO	CC# 5891336
DE: JURADO RODRIGUEZ CARLOS	CC# 9135986
DE: JURADO RODRIGUEZ DANIEL	CC# 91346140
DE: JURADO RODRIGUEZ ISIDRO	CC# 91347507
DE: JURADO RODRIGUEZ JOSE DEL CARMEN	CC# 5891629
DE: JURADO RODRIGUEZ TERESA	CC# 28258342
A: JURADO CASTRO MARIA HELENA	CC# 1101520004 X 80%
A: JURADO RODRIGUEZ RITO ANTONIO	CC# 91265831 X 35.7143%
<b>NRO TOTAL DE ANOTACIONES: '3'</b>	

Áreas o Documentos

La validez de este documento podrá verificarse en la página electrónica representativa por el SNR

**SNR** SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

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

Certificado generado con el Pin No: 231013247283994998 Nro Matricula: 314-45793  
 Pagina 1 TURNO: 2023-314-1-45094

Impreso el 13 de Octubre de 2023 a las 05:26:03 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

CIRCULO REGISTRAL: 314 - PIEDECUESTA DEPTO. SANTANDER MUNICIPIO: PIEDECUESTA VEREDA: PIEDECUESTA  
 FECHA APERTURA: 03-11-2008 RADICACION: 2008-314-6-6883 CON ESCRITURA DE: 17-10-2008  
 CODIGO CATASTRAL: 68547915081728603901 COD CATASTRAL ANT: SN INFORMACION  
 NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CARIDA Y LINDEROS  
 CARRERA 36 NUMERO 3-76 APARTAMENTO 1 ENFO 1 con extensión de 39 M. 2. cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 2540.  
 17/10/2008, NOTARIA UNICA DE PIEDECUESTA Artículo 11 Decreto 1711 de 1994

AREA Y COEFICIENTE  
 AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS  
 AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS  
 COEFICIENTE: %

COMPLEMENTACION:

Áreas o Documentos

**MUNICIPIO DE PIEDECUESTA**  
 NIT: 00890205383-6  
 CR 7 8 43

**Impuesto Predial Unificado**  
 Referencia de Pago: 2300247130

Numero Predial: 01 00 0172 0003 901  
 Predial Nacional: 01 00 00 00 0172 0901 9 00 00 0003  
 Propietario: JURADO RODRIGUEZ RITO ANTONIO  
 Oficina o Nit: 00091265831  
 Dirección Predial: K 98 3 16 AP 1 P 1 BR VILLA LUZ  
 Dirección Cobro: K 98 3 16 AP 1 P 1 BR VILLA LUZ  
 Último Registro o Pago:

Código control: 037888  
 Localización: URBANOS  
 Clasificación: NORMAL  
 Tarifa: URBANOS  
 Avalúo Catastral: 10.565.000

Fecha de Impresión: 2023-09-05  
 Detalle - Concepto

Resumen Estado de Cuenta  
 Vigencia Actual: Vigencia Anterior

Vigencias Vs. Conceptos	Difícil Recaudado					Totales Deuda
	2023	2022	2021	2020	2019	
IMPUESTO PREDIAL (IP)	\$ 122.220	\$ 92.824	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 195.044
SUBVENCIÓN SOCIAL	\$ 4.342	\$ 3.913	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 8.255
AMBIENTAL - A.M.S.	\$ 37.110	\$ 33.376	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 70.486
ANEXO A CEN-1	\$ 4	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 4

## FOTOS

### Áreas o Documentos

APARTAMENTO 1, HACE PARTE DEL EDIFICIO JOSEFINA – PROPIEDAD HORIZONTAL, VIVIENDA QUE TIENE ACCESO POR LA PUERTA DISTINGUIDA CON EL NÚMERO 3-16 (PRIMER PISO) DE LA CARRERA 9B DEL MUNICIPIO DE PIEDECUESTA – DEPARTAMENTO DE SANTANDER, se compone de los siguientes espacios: sala-comedor, cocina, patio de ropas, 1 baño, (2) alcobas Cuenta con un área privada construida de 39.00 mt2 y un área privada libre de 6.00mt2, se alindera así: por el NORTE: en extensión de 8mt con la casa numero 9A-12 de la manzana dos (2) (En este lindero se ubica la escalera

layel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el notario

Escaneado con CamScanner

## 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 --- **Etapas:** 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 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 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-91161885



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 avaluador AVAL-63537208.

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

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**20 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción  
**20 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción  
**20 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**





PIN de Validación: 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



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



Fecha de inscripción  
**20 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 13 Intangibles Especiales

#### Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción  
**20 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CALLE 13 SUR # 16- 41 ESTE

Teléfono: 3102657201

Correo Electrónico: ameg.599@gmail.com

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

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

**Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ANA MARIA ESCOBAR GAFARO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 63537208.**

**El(la) señor(a) ANA MARIA ESCOBAR GAFARO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.**

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.





PIN de Validación: 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