



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1102348335

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	NELSON IVAN VARGAS URREGO
NIT / C.C CLIENTE	1102348335
DIRECCIÓN	KR 20 H # 41 N - 36 BARR PTAL DE LOS ANGELES EDIF EL PTAL PROPIEDAD HORIZONTAL 2 PISO APTO 202 Urbano Estrato 1
SECTOR	Portal de los Angeles
BARRIO	Bucaramanga
CIUDAD	Santander
DEPARTAMENTO	Modelo 8-14
PROPOSITO	valor comercial
TIPO AVALUO	ANA MARIA ESCOBAR GAFARO
VALUADOR	63537208
IDENTIFICACIÓN	

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	25/11/2023
FECHA INFORME	30/11/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	5 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	GONZALEZ ORTIZ DIEGO FERNANDO				
NUM.	2306 EscrituraDe	NOTARIA	Quinta	FECHA	03/07/2019
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Bucaramanga	DEPTO		Santander	
ESCRITURA					
CEDULA	Sin Información				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	SIN INFORMACION				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	EDIFICIO EL PORTAL PH				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	No Aplica	VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	24.40%				

M. INMOB.	N°
300-427956	APARTAMENTO 202

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto de avalúo se trata del APARTAMENTO 202 localizado en la KR 20 H # 41 N - 36, EDIFICIO EL PORTAL, en el barrio PORTAL DE LOS ANGELES, de la ciudad de Bucaramanga. El inmueble se encuentra distribuido en sala, comedor, cocina, zona de ropas, baño social, hall de habitaciones y tres alcobas. Cuenta con los servicios públicos de energía, gas y acueducto con sus respectivos contadores instalados.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Semilnt	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	0
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	0

Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 101,360,000

VALOR ASEGURABLE \$ COP 101,360,000

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. AVALÚO ACTUALIZADO, se realiza segunda visita, para verificación de nomenclatura, y se adjunta certificado de nomenclatura y estrato.

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

## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	1UND / PH: 5 UNDS
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 4659 DEL 29-10-2018 NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA.  
 Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Acuerdo 011 de 21 de mayo de 2014.

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	72.40	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	\$184.000.000
AREA PRIVADA	M2	72.40			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	72.40	AREA PRIVADA VALORADA	M2	72.40

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 20 H # 41 N - 36 BARR PTAL DE LOS ANGELES EDIF EL PTAL PROPIEDAD HORIZONTAL 2 PISO APTO 202 | Portal de los Angeles | Bucaramanga | Santander  
 está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 4659, fecha: 29/10/2018, Notaría: Quinta y ciudad: Bucaramanga.

## SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	mas de 500
Escolar	Bueno	300-400
Asistencial	Bueno	mas de 500
Estacionamientos	Bueno	300-400
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	400-500

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

## Amoblamiento Urbano

Paradero: NO Zonas verdes: SI Arborización: SI

## Impacto Ambiental

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

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIP
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	3
N° de Sótanos	0
Vida Útil	100
Vida Remanente	95
Estructura	Industrializado
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Solo construcción

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja metalica
Fachada	ladrillo a la vista
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Año de Construcción	2018

## 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. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, 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.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 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 202	72.40	M2	\$1,400,000.00	100.00%	\$101,360,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$101,360,000</b>

Valor en letras

Ciento un millones trescientos sesenta mil Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL****\$101,360,000**

## OFERTA Y DEMANDA

**Tiempo esperado de comercialización (Meses):**

12

**Perspectivas de valoración:**

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias

**Comportamiento Oferta y Demanda:**

Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

**Actualidad edificadora:**

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

**Jurídica:** LIMITACION AL DOMINIO: ANOTACIÓN Nro. 006: HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA, se recomienda sea levantada antes de cualquier negociación. La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

**Garaje:** El inmueble objeto de avalúo no cuenta con garaje privado.

El edificio El Portal no cuenta con zonas de parqueo.

**Entorno:** 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: 4659, Fecha escritura: 29/10/2018, Notaría escritura: Quinta, Ciudad escritura: Bucaramanga, Administración: No Aplica, Total unidades: 1UND / PH: 5 UNDS, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 3, Tanque: Si, Nro. Sótanos: 0, 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. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, 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.

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

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

## EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

**MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:** Es la técnica 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	MISMO EDIFICIO	3	\$170,000,000	0.95	\$161,500,000	0	\$	0	\$	\$1,292,000.00	313-2087608
2	MISMO EDIFICIO	1	\$90,000,000	0.95	\$85,500,000	0	\$	0	\$	\$1,379,032.26	313-2087608
3	MISMO EDIFICIO	2	\$100,000,000	0.95	\$95,000,000	0	\$	0	\$	\$1,461,538.46	313-2087608
4	MISMO SECTOR	5	\$65,000,000	0.95	\$61,750,000	0	\$	0	\$	\$1,470,238.10	601-7868754
Del inmueble		202		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	4	125.00	125.00	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,292,000.00
2	4	62.00	62.00	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,379,032.26
3	4	65.00	65.00	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,461,538.46
4	3	42.00	42.00	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,470,238.10
5 años										
									PROMEDIO	\$1,400,702.21
									DESV. STANDAR	\$83,310.76
									COEF. VARIACION	5.95%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$1,484,012.96	TOTAL	\$107,442,538.42
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$1,317,391.45	TOTAL	\$95,379,140.86
VALOR TOTAL	\$101,360,000.00			

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:  
[4-https://www.nuroa.com.co/adform/6570007683116435747?click\\_type=0&pos=8&siteStrategyKey=https%3A%2F%2Fwww.nuroa.com.co&url=http%253A%252F%252Fwww.lilulconnect.com%252FfakeAdUrl%253Fid%253D58bedb51-648f-3fe2-866d-e4f97cc16ba8&searchType=1&page=1&section=1&l\\_sec=1&sectionType=1&pageViewId=66b2c727-c80d-4a7f-9c1c-abcce10ecedc&l\\_pid=66b2c727-c80d-4a7f-9c1c-abcce10ecedc&userAgent=Mozilla%2F5.0%28Windows%2F10.0%3B%20Win64%3B%3E4%29+AppleWebKit%2F537.36+%28KHTML%2C+like+Gecko%29+Chrome%2F119.0.0.0+Safari%2F537.365+browser=1&lHuman=true&usedto=190-251-172-44&what=apartamentos+norte+apartamento+bucaramanga&search\\_term=apartamentos+norte+apartamento+bucaramanga&origin=2&l\\_or=2&solitTestId=0](https://www.nuroa.com.co/adform/6570007683116435747?click_type=0&pos=8&siteStrategyKey=https%3A%2F%2Fwww.nuroa.com.co&url=http%253A%252F%252Fwww.lilulconnect.com%252FfakeAdUrl%253Fid%253D58bedb51-648f-3fe2-866d-e4f97cc16ba8&searchType=1&page=1&section=1&l_sec=1&sectionType=1&pageViewId=66b2c727-c80d-4a7f-9c1c-abcce10ecedc&l_pid=66b2c727-c80d-4a7f-9c1c-abcce10ecedc&userAgent=Mozilla%2F5.0%28Windows%2F10.0%3B%20Win64%3B%3E4%29+AppleWebKit%2F537.36+%28KHTML%2C+like+Gecko%29+Chrome%2F119.0.0.0+Safari%2F537.365+browser=1&lHuman=true&usedto=190-251-172-44&what=apartamentos+norte+apartamento+bucaramanga&search_term=apartamentos+norte+apartamento+bucaramanga&origin=2&l_or=2&solitTestId=0)

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

KR 20 H # 41 N - 36 BARR PTAL DE LOS ANGELES EDIF EL  
PTAL PROPIEDAD HORIZONTAL 2 PISO APTO 202 | Portal de  
los Angeles | Bucaramanga | Santander

### COORDENADAS (DD)

**Latitud:** 7.1729833

**Longitud:** -73.1333983

### COORDENADAS (DMS)

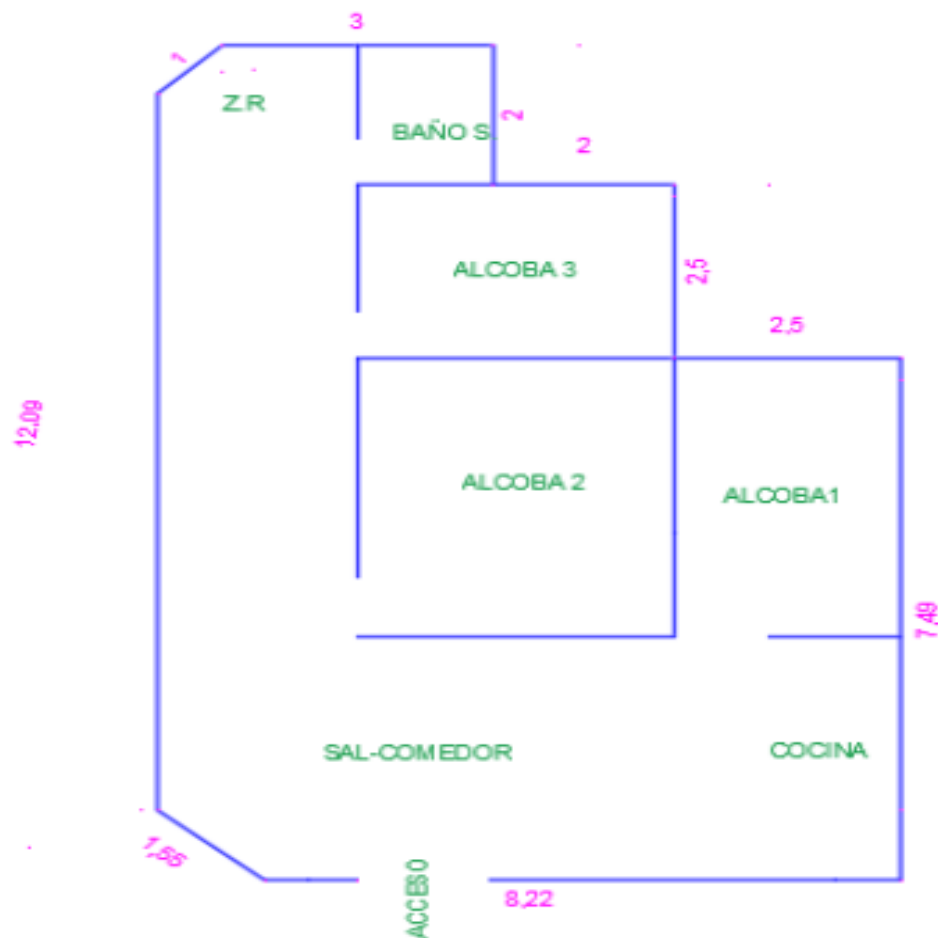
**Latitud:** 7° 10' 22.7388''

**Longitud:** 73° 8' 0.2322''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

### APARTAMENTO 202



# OTROS ANEXOS

## DOCUMENTO PARA ACTUALIZAR-1

	Proceso:	No. Consecutivo
	SECRETARIA DE PLANEACION	418
Subproceso:	Serie /Subserie: CERTIFICACIONES/	
Área de Estratificación	Certificado de Estratificación de Predios	
Código Subproceso: 10300	Urbanos y Rurales	
	Código/Serie/Subserie (TRD): 10300.11	

**GOBERNAR ES HACER**

---

### CERTIFICADO DE ESTRATIFICACIÓN N° 419

Bucaramanga, 29/11/2023

Señor(es)  
**DIEGO FERNANDO GONZALEZ ORTIZ**  
 CARRERA 20# 41N 36 AP 202 ED EL PORTAL  
 COLORADOS  
 Ciudad

LA SECRETARIA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE BUCARAMANGA, CERTIFICA QUE: VERIFICADA LA BASE DE DATOS DE ESTRATIFICACIÓN DE PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA, EL PREDIO IDENTIFICADO CON NÚMERO PREDIAL ANTERIOR **68001-010800760023901** Y NÚMERO PREDIAL NACIONAL (NPN) **N/A** UBICADO EN LA **CARRERA 20# 41N 36 AP 202 ED EL PORTAL COLORADOS**, DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA, SE ENCUENTRA CLASIFICADO EN **ESTRATO UNO (1), RESIDENCIAL**, EL PRESENTE CERTIFICADO ES VALIDO DURANTE LA VIGENCIA DEL AÑO 2023.

**VALIDO PARA TRAMITES NOTARIALES** ✓

El presente certificado no acredita residencia, propiedad o legalidad de la construcción y está sujeto a revisión y/o actualización de acuerdo a las características del proyecto de construcción definitivo

Atentamente,





**BENJAMIN RUEDA ACEVEDO**  
 Secretario Técnico de Estratificación  
 Estratificacion@bucaramanga.gov.co



2023-1-419- 010800760023901

Sobre el presente certificado aplican los recursos de ley  
 Se anexa y anula estampilla Pro Hospital / Pro Electrificación  
 Decreto de Estratificación Urbana: 0011/2000 Modificado Decreto 272/2013, 094/2017, 201/2017 y 086/2022  
 Decreto de Estratificación Rural: 0068/2019



## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura





## FOTOS General

Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



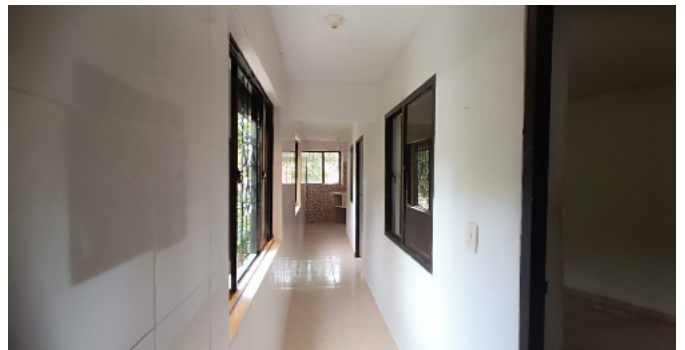
Cocina



Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones





## FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Closet hab. Principal



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3



Closet 3



FOTOS General

Baño Social 1



## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

**ABREVIACIONES: Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR --- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Eta**

**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 avaluador 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 valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

## FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1102348335





PIN de Validación: a8340a19



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

Página 1 de 5



PIN de Validación: a8340a19



#### 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: a8340a19



#### 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 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 radieléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.





PIN de Validación: a8340a19



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: a8340a19



**PIN DE VALIDACIÓN**

a8340a19

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 un (01) días del mes de Noviembre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

*[Firma manuscrita]*  
Firma: Alexandra Suarez  
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-1102348335 M.I.: 300-427956



Proceso DIRECCIONAMIENTO Y PROYECCIÓN MUNICIPAL		No. Consecutivo CEL 12237
Subproceso: Grupo Estratificación Socioeconómica Código Subproceso: 1240	Serie / Subserie: CERTIFICADOS/ Certificado de Estratificación de Predios Urbanos y Rurales. Código/Serie/Subserie (TRD): 1240-52,16	



## CONSTANCIA DE ESTRATIFICACIÓN Nº CEL 12237

Bucaramanga, 29/11/2023

Señor(a)

**Att. GONZALEZ ORTIZ DIEGO FERNANDO**

Ciudad

LA SECRETARIA DE PLANEACION MUNICIPAL DE BUCARAMANGA DA A CONSTAR QUE: VERIFICADA LA BASE DE DATOS DE ESTRATIFICACIÓN DE PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA, SE REALIZÓ LA REVISIÓN DE ESTRATO PARA LA LIQUIDACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL, COBRO DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS Y SALUD SUBSIDIADA, CONSTANDO QUE EL(LOS) PREDIO(S) SE ENCUENTRA(N) RECLASIFICADO(S) PARA LA VIGENCIA 2023, DE LA SIGUIENTE MANERA

Predio	Dirección	Estrato Actual
680010108000000760901900000023	K 20H 41N 36 AP 202 ED EL PORTAL	1

La presente constancia no es valida para nuevos desarrollos urbanos y/o nuevas matriculas de servicios públicos

**-VALIDO PARA OTROS CONCEPTOS-**

La presente constancia no acredita la legalidad de la construcción  
Constancia válida hasta el 31 de diciembre de 2023.

Atentamente

**BENJAMÍN RUEDA ACEVEDO**

Profesional Universitario

Secretario Técnico Comité de Estratificación

CC. SECRETARÍA DE HACIENDA.



\*680010108000000760901900000023 - 20231CEL 12237N\*