



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1098649673

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	CARLOS ANDRES ALFARO GALVIS
NIT / C.C CLIENTE	1098649673
DIRECCIÓN	CL 19 # 32 - 45 EDIF URES SANTORINI COND I P H BARR SAN ALONSO APTO 704
SECTOR	Urbano
BARRIO	SAN ALONSO
CIUDAD	Bucaramanga
DEPARTAMENTO	Santander
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	ANA MARIA ESCOBAR GAFARO
IDENTIFICACIÓN	63537208

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	06/12/2023
FECHA INFORME	11/12/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	12 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	GALVIS SANTOS OLIVA						
NUM. ESCRITURA	1780 Escritura De	#NOTARIA	CUARTA	FECHA	29/11/2011		
ESCRITURA	Propiedad		DEPTO	Santander			
CIUDAD	Bucaramanga						
ESCRITURA							
CEDULA CATASTRAL	Sin Información						
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	SIN INFORMACION						
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	EDIFICIO UNIDAD RESIDENCIAL SANTORINI CONDOMINIO I						
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	448000	VRxM2	4853.74		
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	5.80%						

M. INMOB.	N°
APARTAMENTO 704	300-340382
NRO. GARAJE	MATRICULA
704	COMUN EXCLUSIVO

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto de avalúo se trata de un apartamento dúplex ubicado en el séptimo y octavo piso del Edificio Santorini Condominio, localizado en la CALLE 19 # 32 - 45 TORRE 1 APARTAMENTO 704, en el barrio SAN ALONSO, de la ciudad de Bucaramanga. El inmueble se encuentra distribuido así: PRIMER NIVEL: sala, comedor, cocina, zona de ropa, baño social, y tres alcobas, SEGUNDO NIVEL: Estudio, balcón, una alcoba y un baño privado. Cuenta con los servicios públicos de energía, gas y acueducto con sus respectivos contadores instalados.

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 314,077,920

VALOR ASEGURABLE \$ COP 314,077,920

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

NOMBRES Y FIRMAS

ANA MARIA ESCOBAR GAFARO
Perito Actuante
C.C: 63537208
RAA: AVAL-63537208

Los Rosales Constructora Inmobiliaria
S.A.S.
Nombre de la firma

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

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	1 UND / PH: S/I
Garajes	Si tiene N°. 1
Tipo de Garaje	Común uso exclusivo

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 3611 DEL 18-08-2010 NOTARIA TERCERA 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	100.00	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	\$190.337.000
AREA PRIVADA	M2	92.30			
AREA LIBRE PRIVADA	M2	7.70			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	92.30	AREA PRIVADA VALORADA	M2	92.30
AREA CONSTRUIDA	M2	100.00	AREA LIBRE PRIVADA	M2	7.70
AREA LIBRE PRIVADA	M2	7.70			

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 19 # 32 - 45 EDIF URES SANTORINI COND I P H BARR SAN ALONSO APTO 704 | SAN ALONSO | Bucaramanga | Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura pública No. 3611, fecha: 18/08/2010, Notaría: Tercera y ciudad: Bucaramanga.

SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	300-400	
Escolar	Bueno	300-400	
Asistencial	Bueno	mas de 500	
Estacionamientos	Bueno	0-100	
Areas verdes	Bueno	300-400	
Zonas recreativas	Bueno	400-500	

Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:
NO Si SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	pórticos arriostrados
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	11
Nº de Sótanos	2
Vida Util	100 años
Vida Remanente	88
Estructura	Industrializado
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	concreto texturizado
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Año de Construcción	2011

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. Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. 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.

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

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

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APTO 704	92.30	M2	\$3,331,000.00	97.89%	\$307,451,300.00
Area Privada Libre	APTO 704	7.70	M2	\$860,600.00	2.11%	\$6,626,620.00
TOTALES					100%	\$314,077,920

TOTAL COMERCIAL \$314,077,920
OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

SALVEDADES

Jurídica: Acorde al certificado de tradición y libertad, el inmueble no cuenta con afectaciones o limitaciones al dominio. La presente tasación no constituye un estudio de títulos ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras

Garaje: El inmueble objeto de avalúo cuenta con un garaje de uso exclusivo identificado con el número (704), según Escritura Pública No 1780 del 29/08/2010 Expedida en la Notaría Tercera de la Ciudad de Bucaramanga D.C. Departamento de Santander.

El edificio cuenta con (72) parqueaderos privados, y (3) parqueaderos para visitantes.

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

Propiedad horizontal: Escritura: 3611, Fecha escritura: 18/08/2010, Notaría escritura: Tercera, Ciudad escritura: Bucaramanga, Administración: 448000, Total unidades: 1 UND / PH: S/I, Nro. pisos: 11, Portería: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Sauna: Si, Bomba elevadora: Si, Gimnasio: Si, Planta eléctrica: Si, Nro. Sótanos: 2, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1

Estructura: No se observa ningún daño estructural al momento de la visita técnica, inmueble en buen estado de conservación. Sin aparentes fallas estructurales. Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. 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.

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 4, Closet: 4, Baño privado: 1, Estudio: 1, Zona comedor: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

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

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	MISMO BARRIO	12	\$425,000,000	0.95	\$403,750,000	1	\$	0	\$	\$3,105,769.23	318-6908714
2	MISMO BARRIO	10	\$380,000,000	0.95	\$361,000,000	1	\$	0	\$	\$3,194,690.27	318-6436085
3	MISMO BARRIO	10	\$520,000,000	0.95	\$494,000,000	1	\$	0	\$	\$3,579,710.14	318-6908714
4	MISMO BARRIO	5	\$290,000,000	0.95	\$275,500,000	1	\$	0	\$	\$3,443,750.00	316-5659686
Del inmueble		704		.		1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	10	140.00	130.00	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,105,769.23
2	10	142.00	113.00	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,194,690.27
3	12	138.00	138.00	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,579,710.14
4	15	100.00	80.00	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,443,750.00
12 años										
								PROMEDIO	\$3,330,979.91	
								DESV. STANDAR	\$218,996.60	
								COEF. VARIACION	6.57%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,549,976.51	TOTAL	\$327,662,832.18
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,111,983.31	TOTAL	\$287,236,059.20
VALOR TOTAL	\$307,451,300.00			

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://viviendolainmuebles/apartamento-en-venta-en-bucaramanga-en-san-alonso/57166/>

2.-https://www.bienesonline.co/ficha-apartamento-venta-bucaramanga-santander_APV89096.php

3.-<https://viviendolainmuebles/apartamento-en-venta-en-bucaramanga-en-san-alonso/57159/>

4.-https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bucaramanga-san-alonso-3-habitaciones-2-banos-1-garaje/MC4448727?utm_source=waa2&utm_medium=aggregator&utm_campaign=generic&utm_content=web

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CL 19 # 32 - 45 EDIF URES SANTORINI COND I P H BARR SAN ALONSO APTO 704 | SAN ALONSO | Bucaramanga | Santander

COORDENADAS (DD)

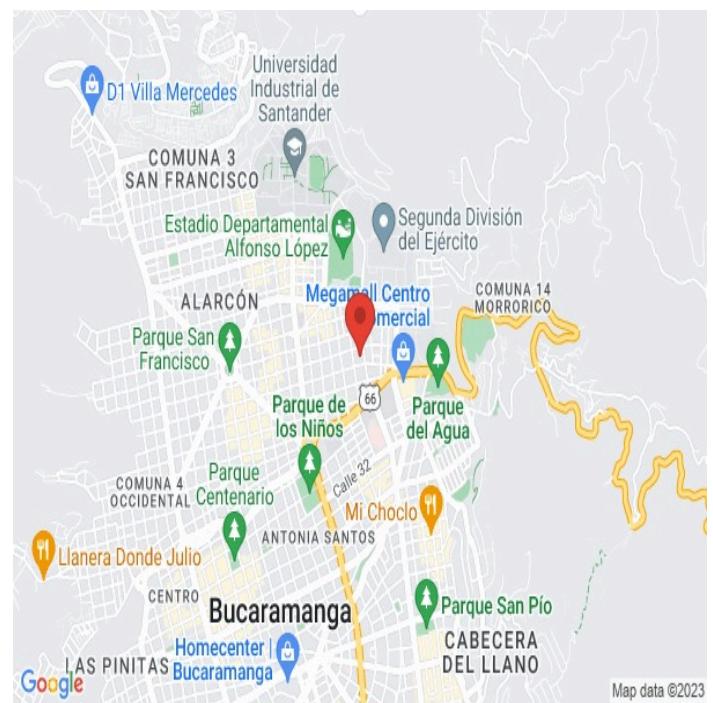
Latitud: 7.1317916

Longitud: -73.1153113

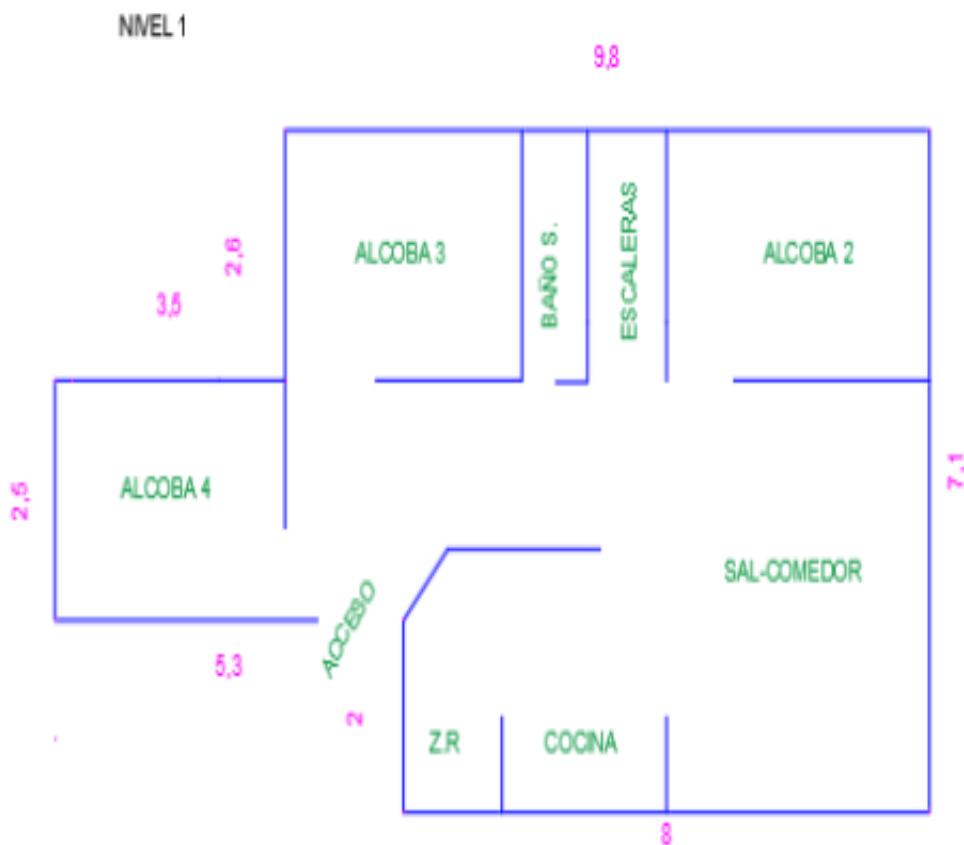
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 7° 7' 54.4506''

Longitud: 73° 6' 55.1196''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

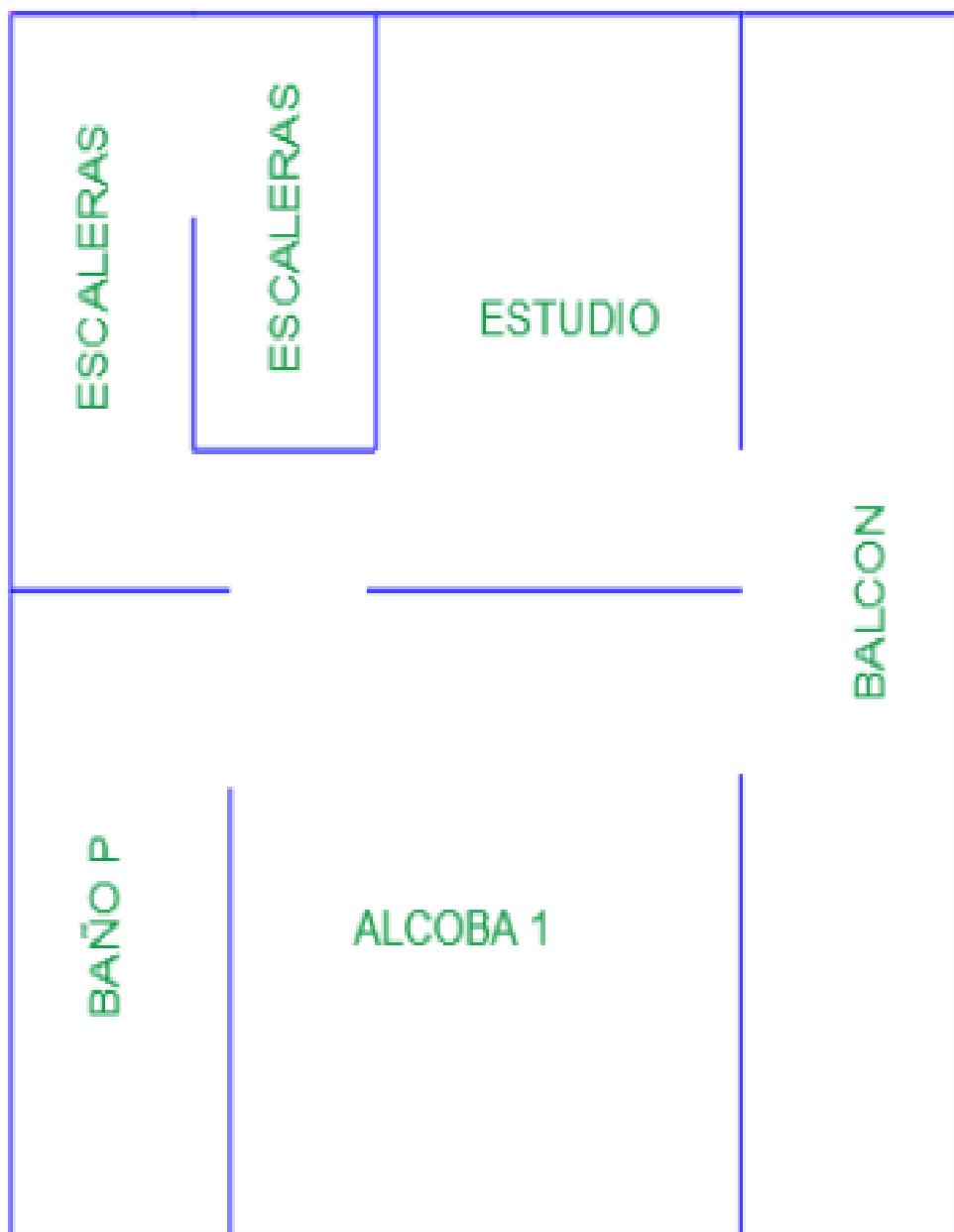


PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano

NIVEL 2

6,5



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS General

Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Balcón

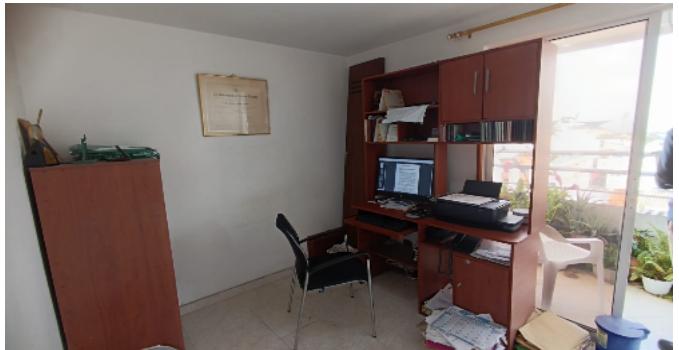


FOTOS General

Balcón



Estudio



Estudio



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 2



FOTOS General

Habitación 3



Closest 2



Habitación 4



Baño Social 1



Garaje



Ascensor-CJ



Garajes Comunales-CJ



Salón Social-CJ



FOTOS General

Juegos Infantiles-CJ



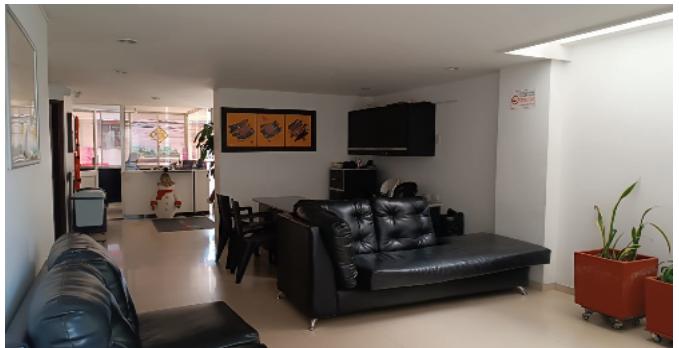
Gimnasio-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



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 valuaria 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 valuaria 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 valuador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, 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 él 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-1098649673



PIN de Validación: a9400a35



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) ANA MARIA ESCOBAR GAFARO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 63537208, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 20 de Febrero de 2020 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-63537208.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ANA MARIA ESCOBAR GAFARO se encuentra **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: a9400a35



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



Asociación Nacional de Avaluadores
https://www.ana.org.co
Calle 99 Bis 7A - 31 Of. 300
Bogotá D.C. Colombia
Línea de Atención a Miembros A.N.A.
En Bogotá: 588 57 46
A Nivel Nacional: 01-8000 423 640

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
20 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
20 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
20 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
20 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a9400a35



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



www.ana.org.co
Calle 99 Bis 7A - 31 Of. 300
Bogotá D.C. Colombia
Línea de Atención a Miembros A.N.A.
En Bogotá: 588 97 46
A Nivel Nacional: 01-8000 423 640

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
20 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción
20 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semicuentos y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
20 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
20 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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



PIN de Validación: a9400a35



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 de procesos disciplinarios 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 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: a9400a35



PIN DE VALIDACIÓN

a9400a35

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

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 231205720786286275

Nro Matrícula: 300-340382

Pagina 1 TURNO: 2023-300-1-230875

Impreso el 5 de Diciembre de 2023 a las 08:16:36 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: BUCARAMANGA VEREDA: BUCARAMANGA

FECHA APERTURA: 09-09-2010 RADICACIÓN: 2010-300-6-39351 CON: ESCRITURA DE: 18-08-2010

CODIGO CATASTRAL: 010301810075906 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRF-

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 704 con area de TOTAL PRIVADA CONSTRUIDA 100.00 M2 coeficiente de propiedad 5.80% cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 3611, 2010/08/18, NOTARIA TERCERA BUCARAMANGA. Articulo 11 Decreto 1711 de 1984

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 100 CENTIMETROS CUADRADOS: 0

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS: 0 CUADRADOS: 0

COEFFICIENTE : 5.80%

COMPLEMENTACION:

LA SOCIEDAD CONSTRUCTORA INNOVA LTDA., ADQUIRIO EL PREDIO QUE OCUPA EL EDIFICIO UNIDAD RESIDENCIAL "SANTORINI CONDOMINIO I" PROPIEDAD HORIZONTAL (LEY 675/2001) POR COMPRAVENTA EFECTUADA A SOCORRO HERNANDEZ TARAZONA, SEVERO HERNANDEZ TARAZONA, MARIA ALICIA HERNANDEZ TARAZONA, LEONIDAS HERNANDEZ TARAZONA, TEOFILo HERNANDEZ TARAZONA, RICARDO VILLAMIZAR HERNANDEZ, JORGE ALBERTO VILLAMIZAR HERNANDEZ Y CARLOS SAUL VILLAMIZAR HERNANDEZ, SEGUN CONSTA EN ESCRITURA # 4470 DE FECHA 09/9/2009 DE LA NOTARIA TERCERA 3^a DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EN ESTA OFICINA EL 11/9/2009.- GRISEIRA HERNANDEZ DE VILLAMIZAR, MARIA ALICIA HERNANDEZ TARAZONA, TEOFILo HERNANDEZ TARAZONA, LEONIDAS HERNANDEZ TARAZONA, SEVERO HERNANDEZ TARAZONA Y SOCORRO HERNANDEZ TARAZONA, ADQUIRIERON POR COMPRA (NUDA PROPIEDAD) A LA SEÑORA OBDULIA TARAZONA DE HERNANDEZ, MEDIANTE ESCRITURA # 3446 DEL 23/9/1995 NOTARIA 5^a DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 27/9/1995.- MEDIANTE ESTA MISMA ESCRITURA (3446 DE 23-09-95) OBDULIA TARAZONA DE HERNANDEZ, SE RESERVO EL USUFRUCTO.- JORGE ALBERTO VILLAMIZAR HERNANDEZ, CARLOS SAUL VILLAMIZAR HERNANDEZ Y RICARDO VILLAMIZAR HERNANDEZ, ADQUIRIERON POR ADJUDICACION SUCESION NUDA PROPIEDAD (EN LA SEXTA PARTE) DE LA SEÑORA GRISEIRA HERNANDEZ DE VILLAMIZAR, MEDIANTE ESCRITURA # 5912 DEL 4/12/2006 DE LA NOTARIA 5^a DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 14/12/2006.- POSTERIORMENTE, ACLARADA (ESC. 5912 DE 04-12-2006 EN CUANTO A LOS LINDEROS) MEDIANTE ESCRITURA # 6145 DEL 14/12/2006 NOTARIA 5^a DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 14/12/2006.- MEDIANTE ESCRITURA # 4470 DE FECHA 09/9/2009 DE LA NOTARIA TERCERA 3^a DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 11/9/2009 SE EFECTUO CONSOLIDACION DE DOMINIO PLENO A FAVOR DE: TEOFILo HERNANDEZ TARAZONA, MARIA ALICIA HERNANDEZ TARAZONA, SOCORRO HERNANDEZ TARAZONA, LEONIDAS HERNANDEZ TARAZONA, SEVERO HERNANDEZ TARAZONA, JORGE ALBERTO VILLAMIZAR HERNANDEZ, CARLOS SAUL VILLAMIZAR HERNANDEZ, RICARDO VILLAMIZAR HERNANDEZ.-OBDULIA TARAZONA DE HERNANDEZ, ADQUIRIO POR COMPRA A JUAN MEZA GONZALEZ, MEDIANTE ESCRITURA # 308 DEL 04/2/1958 NOTARIA 1^a DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 24/12/1958.

DIRECCIÓN DE INMUEBLES

Tipo Predio: URBANO

1) CL 19 # 32 - 45 EDIE URES SANTORINI COND J P H BARR SAN ALONSO APTO 704

DETERMINACION DEL INMUEBLE

DESTINACION ECONOMICA

MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(o) SIGUIENTE(o) (En caso de integración y otros)

000-05520



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

Certificado generado con el Pin No: 231205720786286275

Nro Matrícula: 300-340382

Página 2 TURNO: 2023-300-1-230875

Impreso el 5 de Diciembre de 2023 a las 08:16:36 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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 03-09-2010 Radicación: 2010-300-6-39351

Doc: ESCRITURA 3611 DEL 18-08-2010 NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$0

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

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

A: CONSTRUCTORA INNOVA LTDA.

NIT# 9002569402 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 03-09-2010 Radicación: 2010-300-6-39353

Doc: ESCRITURA 3890 DEL 02-09-2010 NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION ESCRITURA 3611 DE 18/08/2010. COEFICIENTES.

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

A: CONSTRUCTORA INNOVA LTDA.

NIT# 9002569402 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 30-11-2011 Radicación: 2011-300-6-53904

Doc: ESCRITURA 1780 DEL 29-11-2011 NOTARIA CUARTA DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$69,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA

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

DE: CONSTRUCTORA INNOVA LTDA.

NIT# 9002569402

A: GALVIS SANTOS OLIVA

CC# 63277008 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 30-11-2011 Radicación: 2011-300-6-53904

Doc: ESCRITURA 1780 DEL 29-11-2011 NOTARIA CUARTA DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: GALVIS SANTOS OLIVA

CC# 63277008 X

A: JAIMES AMADO JAIME

CC# 5576808

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 06-12-2012 Radicación: 2012-300-6-49312

Doc: ESCRITURA 1716 DEL 03-12-2012 NOTARIA CUARTA DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA ESC.1780 DE 29/11/2011

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

DE: JAIMES AMADO JAIME

CC# 5576808

A: GALVIS SANTOS OLIVA

CC# 63277008

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 08-08-2013 Radicación: 2013-300-6-31386



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 231205720786286275

Nro Matrícula: 300-340382

Página 4 TURNO: 2023-300-1-230875

Impreso el 5 de Diciembre de 2023 a las 08:16:36 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

A: GALVIS SANTOS OLIVA

CC# 63277008 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 28-03-2017 Radicación: 2017-300-6-12958

Doc: ESCRITURA 1090 DEL 14-03-2017 NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: GALVIS SANTOS OLIVA

CC# 63277008 X

A: BANCO DE BOGOTA S.A. NIT 860002964-4

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 09-09-2019 Radicación: 2019-300-6-34516

Doc: OFICIO 2840 DEL 05-09-2019 JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL RADICADO 680014003005-2019-00529-00

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

DE: JAIMES AMADO JAIME

CC# 5576808

A: GALVIS SANTOS OLIVA

CC# 63277008 X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 12-12-2019 Radicación: 2019-300-6-47348

Doc: OFICIO 330 DEL 23-10-2019 JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 12

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL - RAD

680014003005-2019-00529-00, OFICIO 2840 DEL 05/9/2019 JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE B/MANGA

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

DE: JAIMES AMADO JAIME

CC# 5576808

A: GALVIS SANTOS OLIVA

CC# 63277008

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 13-03-2020 Radicación: 2020-300-6-9788

Doc: ESCRITURA 1098 DEL 09-03-2020 NOTARIA SEPTIMA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 11

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA ESCRITURA N°1090 DEL 14/3/2017 NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA

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

DE: BANCO DE BOGOTA S.A.

NIT# 8600029644

A: GALVIS SANTOS OLIVA

CC# 63277008

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *14*

ALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 231205720786286275

Nro Matrícula: 300-340382

Página 5 TURNO: 2023-300-1-230875

Impreso el 5 de Diciembre de 2023 a las 08:16:36 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

===== FIN DE ESTE DOCUMENTO =====

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-300-1-230875

FECHA: 05-12-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA DNP

EDGAR GUILLERMO RODRIGUEZ BORRAY
REGISTRADOR PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA DNP

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