



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1099622083

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	ELIECER SOLANO SOLANO
NIT / C.C CLIENTE	1099622083
DIRECCIÓN	KR 3 W # 62 - 27 APTO 302 CO MIRADOR DEL MUTIS P H
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	Mutis
CIUDAD	Bucaramanga
DEPARTAMENTO	Santander
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	EDINSON RICARDO ESCOBAR GAFARO
IDENTIFICACIÓN	1102365271

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	07/02/2024
FECHA INFORME	12/02/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	19 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	Gladys Pelayo Blanco				
NUM.	2360 Escritura De	NOTARIA	Sexta	FECHA	30/12/2016
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Bucaramanga		DEPTO	Santander	
ESCRITURA					
CEDULA	68001010503210027902				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CO MIRADOR DEL MUTIS P H				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	50000	VRxM2	1047.12
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	6,16				

M. INMOB.	N°
300-300691	APTO 302

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto de avalúo es el apartamento 302, ubicado en la Carrera 3W # 62 - 27 Conjunto Mirador del Mutis, Barrio Mutis del municipio de Bucaramanga departamento de Santander. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

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.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Semilnt	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	0

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 133,515,685

VALOR ASEGURABLE \$ COP 133,515,685


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


EDINSON RICARDO ESCOBAR GAFARO
Perito Actuante
C.C: 1102365271
RAA: AVAL-1102365271


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

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



INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.		Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 2421 DEL 18-10-2005 NOTARIA 6 DE BUCARAMANGA.
Área de actividad	Residencial.	
Uso principal	Vivienda	
Tipo de proyecto	Apartamento	
Total unidades de vivienda	1 UND/ PH: 12 UNDS	
Garajes	No tiene No.	
Tipo de Garaje		

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	47.75	AREA	M2	Sin Información
AREA PRIVADA	M2	47.75	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 72.631.000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	47.75	AREA PRIVADA VALORADA	M2	47.75

OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 3 W # 62 - 27 APTO 302 CO MIRADOR DEL MUTIS P H | Mutis | Bucaramanga | Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 2421, fecha: 18/10/2005, Notaría: Sexta y ciudad: Bucaramanga.

SECTOR

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

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	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	VIS vivienda de interes Social	Cubierta	teja de barro
Avance(En construcción)	100	Fachada	pañete y pintura
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	Mayor 9 metros
N° de Pisos	5	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos	0	Irregularidad Altura	No
Vida Util	100 años	Tipología Vivienda	Casa Continua
Vida Remanente	81	Año de Construcción	2005
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	Ladrillo	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, 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.	
Fecha de Remodelación			
Daños previos	NO		
Ubicación	Apartamento Exterior		



CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APTO 302	47.75	M2	\$2,796,140.00	100.00%	\$133,515,685.00
TOTALES					100%	\$133,515,685

Valor en letras

Ciento treinta y tres millones quinientos quince mil seiscientos ochenta y cinco Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL

\$133,515,685

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:

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

General: El inmueble objeto de avalúo es el apartamento 302, ubicado en la Carrera 3W # 62 – 27 Conjunto Mirador del Mutis, Barrio Mutis del municipio de Bucaramanga departamento de Santander. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

Garaje: El inmueble no cuenta con garaje.

Entorno: El inmueble está rodeado de proyectos de vivienda, corredores comerciales, centros educativos, parques, zonas verdes, zonas recreativas, vías principales y cerca al centro del municipio, con permanente movilización de transporte urbano. Las vías de acceso, andenes y sardineles se encuentran en muy buen estado.

Propiedad horizontal: Escritura: 2421, Fecha escritura: 18/10/2005, Notaría escritura: Sexta, Ciudad escritura: Bucaramanga, Administración: 50000, Total unidades: 1 UND/ PH: 12 UNDS, Ubicación: Apartamento Exterior, Nro. Pisos: 5, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

Estructura: 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, 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.

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

Acabados: Acabados en buen estado de conservación. Se evidencia una correcta distribución de sus dependencias.

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	Barrio Granada	5	\$125,000,000	0.97	\$121,250,000	0	\$	0	\$	\$2,886,904.76	315-5368880
2	Barrio La Victoria	4	\$159,000,000	0.95	\$151,050,000	0	\$	0	\$	\$2,797,222.22	314-8140285
3	Barrio San Alonso	4	\$158,000,000	0.95	\$150,100,000	0	\$	0	\$	\$3,002,000.00	319-7362370
4	Barrio Viveros de Provenza	4	\$140,000,000	0.97	\$135,800,000	0	\$	0	\$	\$2,716,000.00	310-5815092
5	CIUDAD BOLIVAR		\$190,000,000	0.95	\$180,500,000		\$		\$	\$2,578,571.43	3226430111
Del inmueble		302		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	10	45	42	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,886,904.76
2	12	57	54	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,797,222.22
3	4	54	50	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,002,000.00
4	4	54	50	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,716,000.00
5	30	70	70	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,578,571.43
	19 años									
									PROMEDIO	\$2,796,139.68
									DESV. STANDAR	\$161,536.57
									COEF. VARIACION	5.78%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,957,676.25	TOTAL	\$141,229,041.07
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,634,603.11	TOTAL	\$125,802,298.56
VALOR TOTAL	\$133,515,685.00			

Observaciones:

Enlaces:

- 1-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/granada/bucaramanga/10214792>
- 2-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/bucaramanga/bucaramanga/10506675>
- 3-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/san-alonso/bucaramanga/10460078>
- 4-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/viveros-de-provenza/bucaramanga/4042798>
- 5-https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/parque-real/bucaramanga/103317842_gls11nznpg?_up=MQ_&gclid=CjwKCAIA5euBhB9EiwAdkXWQ1X0yKSGopLDzWHlQOM4x_Uare6XI86uN8re8mX92CM5vjDKGPFYR_eC8TwaAvD_BwE

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:
KR 3 W # 62 - 27 APTO 302 CO MIRADOR DEL MUTIS P H |
Mutis | Bucaramanga | Santander

COORDENADAS (DD)

Latitud: 7.098337916693331

Longitud: -73.12897801464919

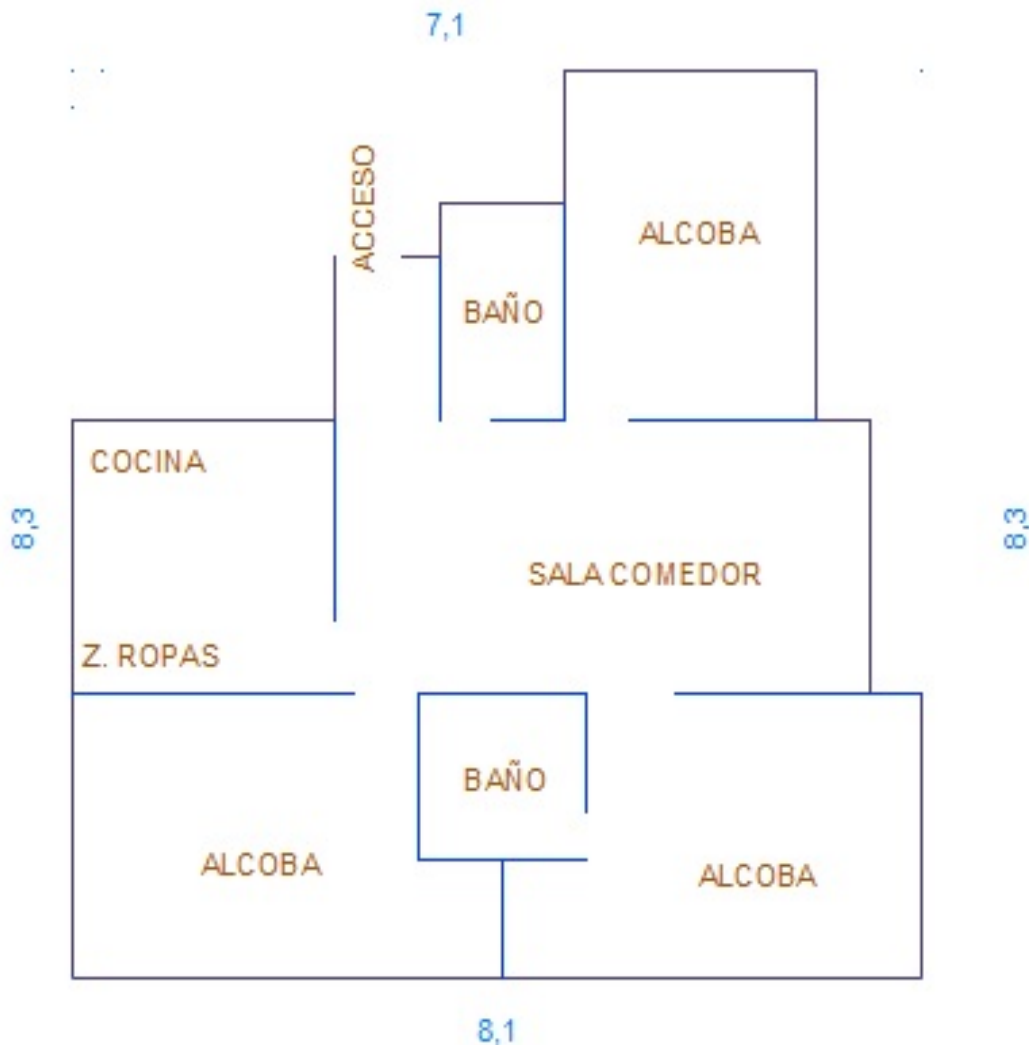
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 7° 5' 54.0168''

Longitud: 73° 7' 44.3208''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



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



Sala Comedor



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



FOTOS General

Habitación 2



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3



Habitación 3



Habitación 3



Baño Social 1



CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta catastral

MUNICIPIO DE BUCARAMANGA - IMPUESTO PREDIAL					
Contribuyente:	PELAYO BLANCO GALDYS			Recibo Nro.:	202401202402000010050800
Dirección.:	K 3W 62 27 AP 302 CONJ RES MIRADOR			Fecha Liquid.:	06/02/2024 02:33:45 p.m.
Pago Ant.:	001001B0000202422	Vir Pag Ant:	\$ 296.000,00	Predio No.:	680010105000003210902900000027
F pg Ant:	23/06/2023	Avaluo Actual:	\$ 72.631.000,00	Año Desde:	202401
				Año Hasta:	202402
Concepto	Vig.Anterior	Vig.Actual	Total Concepto	Puntos de Pago:	
Predial-Arborización-G.Sistemas-Nación	\$ 0,00	\$ 311.296,00	\$ 311.296,00	Av Villas, Colpatria, Sudameris, Banco Bogotá, Banco Occidente, Bbva, Davivienda, Itau, Comultrasan, Coopcentral, Bancoomeva, Pichincha, Caja Social	
Area Metropolitana	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	Descuento	\$ 62.259,00
Sobretasa Ambiental - Erosión	\$ 0,00	\$ 108.946,00	\$ 108.946,00	Saldo-Fav + Sald-Contra	\$ 0,00
Intereses	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	Desc. Intereses	\$ 0,00
				Ajuste a Mil:	\$ 17,00
Total Deuda	\$ 0,00	\$ 420.242,00	\$ 420.242,00	Valor a Pagar:	\$ 358.000,00
Nro. anterior predial: 010503210027902			Cód. Corto: 100508	FECHA LÍMITE DE PAGO:	31/03/2024



(415)7709998015333(8020)202401202402000010050800(3900)000000358000(96)20240331

-TESORERÍA-190.251.227.100

MUNICIPIO DE BUCARAMANGA - IMPUESTO PREDIAL					
Contribuyente:	PELAYO BLANCO GALDYS			Recibo Nro.:	202401202402000010050800
Dirección.:	K 3W 62 27 AP 302 CONJ RES MIRADOR			Fecha Liquid.:	06/02/2024 02:33:45 p.m.
Pago Ant.:	001001B0000202422	Vir Pag Ant:	\$ 296.000,00	Predio No.:	680010105000003210902900000027
F pg Ant:	23/06/2023	Avaluo Actual:	\$ 72.631.000,00	Año Desde:	202401
				Año Hasta:	202402
Concepto	Vig.Anterior	Vig.Actual	Total Concepto	Puntos de Pago:	
Predial-Arborización-G.Sistemas-Nación	\$ 0,00	\$ 311.296,00	\$ 311.296,00	Av Villas, Colpatria, Sudameris, Banco Bogotá, Banco Occidente, Bbva, Davivienda, Itau, Comultrasan, Coopcentral, Bancoomeva, Pichincha, Caja Social	
Area Metropolitana	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	Descuento	\$ 62.259,00
Sobretasa Ambiental - Erosión	\$ 0,00	\$ 108.946,00	\$ 108.946,00	Saldo-Fav + Sald-Contra	\$ 0,00
Intereses	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	Desc. Intereses	\$ 0,00
				Ajuste a Mil:	\$ 17,00
Total Deuda	\$ 0,00	\$ 420.242,00	\$ 420.242,00	Valor a Pagar:	\$ 358.000,00
Nro. anterior predial: 010503210027902			Cód. Corto: 100508	FECHA LÍMITE DE PAGO:	31/03/2024



(415)7709998015333(8020)202401202402000010050800(3900)000000358000(96)20240331

-BANCO-190.251.227.100

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 SALVEDADE AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El 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-1099622083



PIN de Validación: aadd0a48

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

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20010 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) EDINSON RICARDO ESCOBAR GÁFARO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1102365271, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 06 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1102365271.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) EDINSON RICARDO ESCOBAR GÁFARO se encuentra Actualizado 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
06 Abr 2018

Regimen
Regimen de Transición

Fecha de actualización
28 Ene 2021

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
26 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
26 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Página 1 de 5



PIN de Validación: aadd0a48



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
26 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
26 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
26 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
26 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: aadd0a48



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
26 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
26 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 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
26 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: aadd0a48



Fecha de inscripción
26 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
26 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 31 de Octubre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCION EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: PIEDECUESTA, SANTANDER
Dirección: MANZANA T CASA 375 BARRIO PASEO CATALUÑA
Teléfono: 3046109294
Correo Electrónico: eresga85@yahoo.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) **EDINSON RICARDO ESCOBAR GÁFARO**, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1102365271

El(la) señor(a) **EDINSON RICARDO ESCOBAR GÁFARO** 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.



PIN de Validación: aadd0a48



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

aadd0a48

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 Febrero del 2023, cuya 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: 240206863888920221

Nro Matrícula: 300-300691

Pagina 1 TURNO: 2024-300-1-25373

Impreso el 6 de Febrero de 2024 a las 02:57:18 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 300 - BUCARAMANGA DEPTO: SANTANDER MUNICIPIO: BUCARAMANGA VEREDA: BUCARAMANGA

FECHA APERTURA: 24-10-2005 RADICACIÓN: 2005-45563 CON: ESCRITURA DE: 20-10-2005

CODIGO CATASTRAL: 68001010503210027902 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 2421 de fecha 18-10-2005 en NOTARIA 6 de BUCARAMANGA APARTAMENT 302 con area de 47.75 MTS.2. con coeficiente de 6.16% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 47 CENTIMETROS CUADRADOS: 7500

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

COEFICIENTE : 6.16%

COMPLEMENTACION:

GARZON MURILLO WBER ORLANDO Y MURILLO DE GARZON CARLINA, ADQUIRIERON EL LOTE DE TERRENO QUE OCUPA EL EDIFICIO POR COMPRA A SAAVEDRA OSORIO HECTOR JOSUE, MEDIANTE ESCRITURA 2630 DEL 26-10-2004 NOTARIA 6 DE BGA.- SAAVEDRA OSORIO HECTOR JOSUE, ADQUIRIO POR COMPRA A TOSCANO NAVAS JORGE LUIS, MEDIANTE ESCRITURA 1388 DEL 30-08-96 NOTARIA 9 DE BGA.- MEDIANTE OFICIO 893 DEL 28-05-96 DE VALORIZACION DE BGA. SE CANCELO LA VALORIZACION DE LA RESOLUCION 005/89.- TOSCANO NAVAS JORGE LUIS, ADQUIRIO POR COMPRA A INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL, MEDIANTE ESCRITURA 5897 DEL 05-12-84 NOTARIA 3 DE BGA.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

1) KR 3 W # 62 - 27 APTO 302 CO MIRADOR DEL MUTIS P H

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

300 - 130021

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 20-10-2005 Radicación: 2005-300-6-45563

Doc: ESCRITURA 2421 DEL 18-10-2005 NOTARIA 6 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: GARZON MURILLO WBER ORLANDO

CC# 91223400 X

A: MURILLO DE GARZON CARLINA

CC# 28166457 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 23-11-2005 Radicación: 2005-300-6-50876

Doc: ESCRITURA 2640 DEL 15-11-2005 NOTARIA 6 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$16,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA



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

Certificado generado con el Pin No: 240206863888920221

Nro Matrícula: 300-300691

Pagina 2 TURNO: 2024-300-1-25373

Impreso el 6 de Febrero de 2024 a las 02:57:18 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

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

DE: GARZON MURILLO WBER ORLANDO

CC# 91223400

DE: MURILLO DE GARZON CARLINA

CC# 28166457

A: PEÑA RINCON LUIS ERNESTO

CC# 91203542 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 23-11-2005 Radicación: 2005-300-6-50876

Doc: ESCRITURA 2640 DEL 15-11-2005 NOTARIA 6 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$15,000,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA

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

DE: PEÑA RINCON LUIS ERNESTO

CC# 91203542 X

A: COMPAIA DEL ACUEDUCTO METROPOLITANO DE BUCARAMANGA S.A. E.S.P.

NIT# 8902001622

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 26-02-2007 Radicación: 2007-300-6-9073

Doc: ESCRITURA 454 DEL 22-02-2007 NOTARIA 6 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$15,000,000

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA ABIERTA, ESCRITURA 2640 DE 15-11-2005

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

DE: COMPAIA DEL ACUEDUCTO METROPOLITANO DE BUCARAMANGA S.A. E.S.P

A: PEVA RINCON LUIS ERNESTO

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 29-03-2007 Radicación: 2007-300-6-15117

Doc: ESCRITURA 776 DEL 26-03-2007 NOTARIA 6 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$48,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: PEÑA RINCON LUIS ERNESTO

CC# 91203542

A: RAMIREZ DE RIVERO ISIDORA

CC# 37797066 X

A: ZARAZA CASTILLO ALEIDA

CC# 63348597 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 29-03-2007 Radicación: 2007-300-6-15117

Doc: ESCRITURA 776 DEL 26-03-2007 NOTARIA 6 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$

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: RAMIREZ DE RIVERO ISIDORA

CC# 37797066 X

DE: ZARAZA CASTILLO ALEIDA

CC# 63348597 X

A: BANCOLOMBIA S.A.

[illegible]



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

Certificado generado con el Pin No: 240206863888920221

Nro Matrícula: 300-300691

Pagina 4 TURNO: 2024-300-1-25373

Impreso el 6 de Febrero de 2024 a las 02:57:18 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-300-1-25373

FECHA: 06-02-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

EDGAR GUILLERMO RODRIGUEZ BORRAY
REGISTRADOR PRINCIPAL

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