



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-8700688

## RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	ENRIQUE REYES MEDINA OLMO
NIT / C.C CLIENTE	8700688
DIRECCIÓN	KR 22 # 34 - 18 EDIF VITERRA P H BARR ANTONIA SANTOS APTO 407
SECTOR	Urbano
BARRIO	Estrato 4
CIUDAD	BARR ANTONIA SANTOS
DEPARTAMENTO	Bucaramanga
PROPOSITO	Santander
TIPO AVALUO	Modelo 8-14
VALUADOR	valor comercial
IDENTIFICACIÓN	ANA MARIA ESCOBAR GAFARO 63537208

## ANTECEDENTES

FECHA VISITA	15/02/2024
FECHA INFORME	19/02/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	13 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	DURAN LIZARAZO JACQUELINE						
NUM. ESCRITURA	0248 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	Segunda	FECHA	31/01/2011		
CIUDAD ESCRITURA	Bucaramanga		DEPTO	Santander			
CEDULA CATASTRAL	Sin Información						
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	SIN INFORMACION						
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	EDIF VITERRA						
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	350000	VRxM2	7658.64		
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	1.38%						

M. INMOB.	N°
L300-353181	APARTAMENTO 407
MATRICULA	NRO. GARAJE
No Registra	16

## OBSERVACIONES GENERALES

**Inmueble ubicado en:** El inmueble objeto de avalúo se trata del APARTAMENTO 407 localizado en la KR 22 # 34 - 18 EDIFICIO VITERRA P H, en el barrio ANTONIA SANTOS, de la ciudad de Bucaramanga. El inmueble se encuentra distribuido en sala, comedor, cocina, zona de ropa, baño social, hall de habitaciones, dos alcobas y balcón.

Cuenta con servicios públicos (agua y energía), 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.

## DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 186,398,098

VALOR ASEGURABLE \$ COP 186,398,098

## 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: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

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

## 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: 81 UNDS
Garajes	Si tiene N°. 1
Tipo de Garaje	Común uso exclusivo

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad

**horizontal:** Escritura 6241 del 27 de diciembre de 2011 expedida por la notaría segunda de la ciudad de Bucaramanga.

**Ordenamiento territorial vigente a la fecha del**

**informe:** Inmueble sometido a Régimen de Propiedad Horizontal. El municipio está reglamentado según el Acuerdo 011 de 21 de mayo de 2014.

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS		UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL		UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	45.70		AVALUO		PESOS	93.637.000
AREA PRIVADA	M2	45.70		CATASTRAL 2023			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA		UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS		UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	45.70		AREA PRIVADA VALORADA	M2		45.70

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 22 # 34 - 18 EDIF VITERRA P H BARR ANTONIA SANTOS APTO 407 | BARR ANTONIA SANTOS | Bucaramanga | Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 6241, fecha: 27/12/2011, Notaría: Segunda y ciudad: Bucaramanga.

## SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	0-100	
Escolar	Bueno	400-500	
Asistencial	Bueno	300-400	
Estacionamientos	Bueno	0-100	
Áreas verdes	Bueno	mas de 500	
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	No Vis Fueras de Aglomeraciones o VIS Aglomeraciones
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	12
Nº de Sótanos	1
Vida Util	100 años
Vida Remanente	87
Estructura	Industrializado
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Exterior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura
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

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.

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

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

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

**CUADRO DE VALORACIÓN**

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APTO 407	45.70	M2	\$4,078,733.00	100.00%	\$186,398,098.10
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$186,398,098</b>

Valor en letras  
 Ciento ochenta y seis millones trescientos noventa y ocho mil noventa y ocho  
 Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL** **\$186,398,098**  
**OFERTA Y DEMANDA**

<b>Tiempo esperado de comercialización (Meses):</b>	12
<b>Perspectivas de valoración:</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
<b>Comportamiento Oferta y Demanda:</b>	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.
<b>Actualidad edificadora:</b>	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:** La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Acorde al certificado de tradición y libertad el inmueble no cuenta con afectaciones o limitaciones al dominio.

**Garaje:** El inmueble objeto de avalúo cuenta con un garaje de uso exclusivo identificado con el numero (16), según Escritura pública No 0248 del 31/01/2023 Expedida en la Notaría segunda de la Ciudad de Bucaramanga D.C. Departamento de Santander. El edificio está dotado de (60) parqueaderos de uso exclusivo, (10) parqueaderos de visitantes, (20) parqueaderos de motos, los cuales están ubicados en una zona cubierta.

**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: 6241, Fecha escritura: 27/12/2011, Notaría escritura: Segunda, Ciudad escritura: Bucaramanga, Administración: 350000, Total unidades: 1 UND / PH: 81 UNDS, Ubicación: Apartamento Exterior, Nro. Pisos: 12, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Biciclétero: Si, Garaje visitante: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 2

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

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

**-NOTA DE LIQUIDACIÓN:** Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.

**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 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.

## MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	MISMO SECTOR	20	\$350,000,000	0.95	\$332,500,000	1	\$	0	\$	\$3,958,333.33	316-5295260
2	MISMO BARRIO	10	\$325,000,000	0.95	\$308,750,000	1	\$	1	\$	\$3,859,375.00	316-5295260
3	MISMO SECTOR	8	\$315,000,000	0.95	\$299,250,000	1	\$	0	\$	\$4,275,000.00	316-5295260
4	MISMO SECTOR	10	\$240,000,000	0.95	\$228,000,000	1	\$	0	\$	\$4,222,222.22	316-5295260
<b>Del inmueble</b>		<b>407</b>		.		1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	10	84.00	84.00	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,958,333.33
2	10	80.00	80.00	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,859,375.00
3	15	70.00	70.00	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,275,000.00
4	13	54.00	54	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,222,222.22
<b>13 años</b>										
								<b>PROMEDIO</b>	<b>\$4,078,732.64</b>	
								<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$201,431.46</b>	
								<b>COEF. VARIACION</b>	<b>4.94%</b>	

<b>VALOR MÁXIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	<b>\$4,280,164.10</b>	<b>TOTAL</b>	<b>\$195,603,499.45</b>
<b>VALOR MÍNIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	<b>\$3,877,301.17</b>	<b>TOTAL</b>	<b>\$177,192,663.62</b>
<b>VALOR TOTAL</b>		<b>\$186,398,098.10</b>		

## Observaciones:

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

## Enlaces:

1-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bucaramanga-mejoras-publicas-3-habitaciones-2-banos-1-garajes/16397-M4710500>

2-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bucaramanga-antonia-santos-centro-3-habitaciones-2-banos-1-garajes/16397-M4744629>

3-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bucaramanga-antonia-santos-centro-3-habitaciones-2-banos-1-garajes/16397-M4699069>

4-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bucaramanga-mejoras-publicas-2-habitaciones-2-banos-1-garajes/16397-M4664061>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

KR 22 # 34 - 18 EDIF VITERRA P H BARR ANTONIA SANTOS  
 APTO 407 | BARR ANTONIA SANTOS | Bucaramanga |  
 Santander

### COORDENADAS (DD)

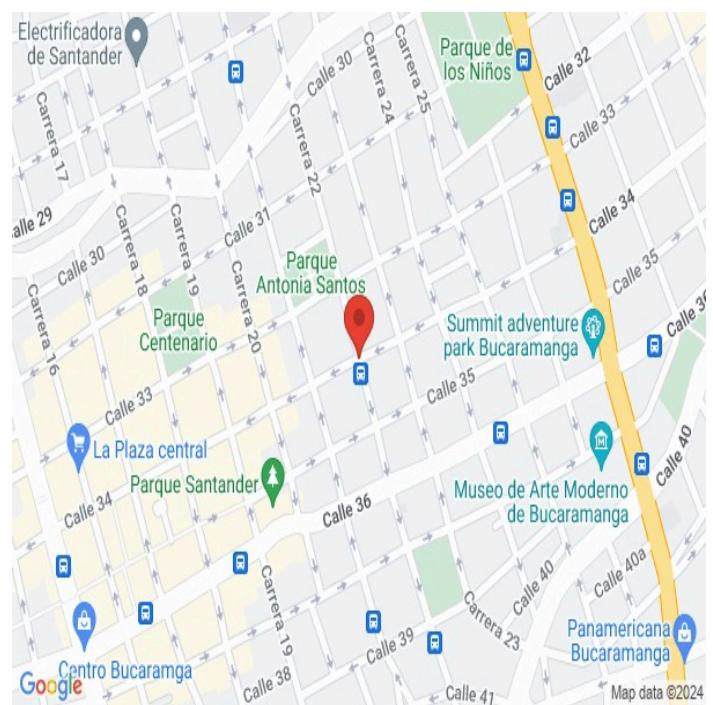
Latitud: 7.1214630

Longitud: -73.1212577

### COORDENADAS (DMS)

Latitud: 7° 7' 17.2668''

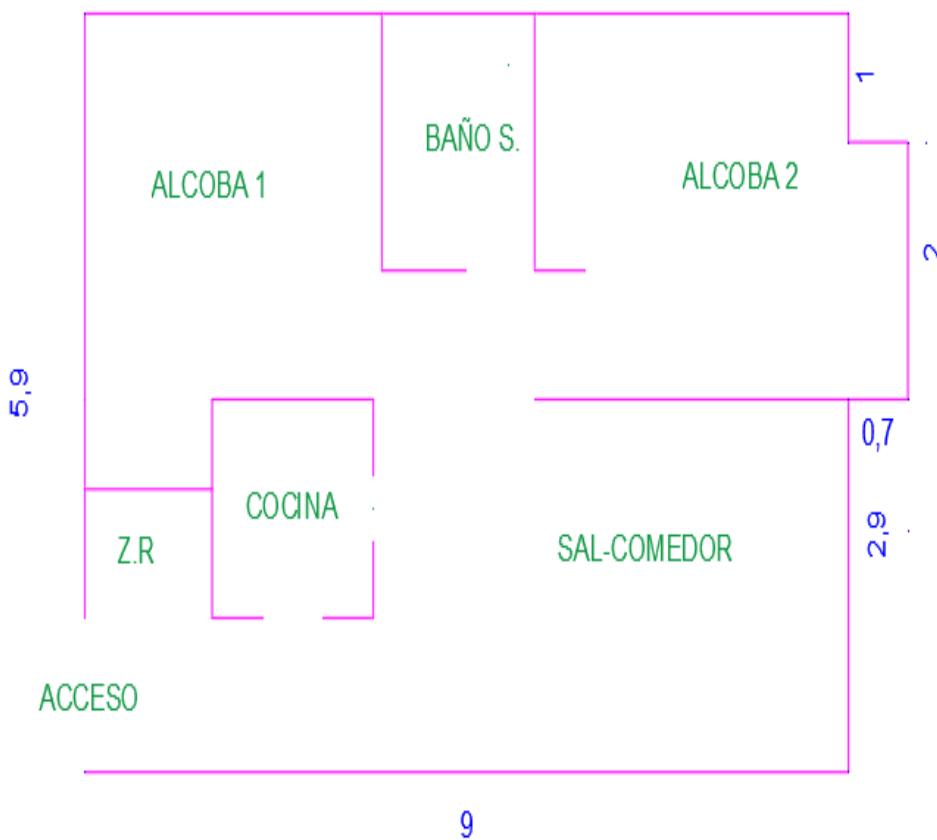
Longitud: 73° 7' 16.5282''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

APARTAMENTO 407

9



## FOTOS General

Foto Selfie



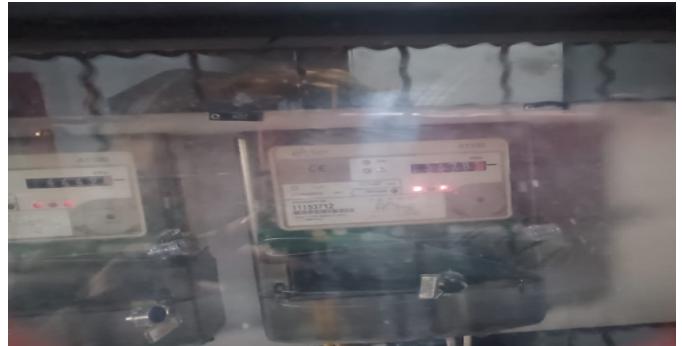
Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



## FOTOS General

Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



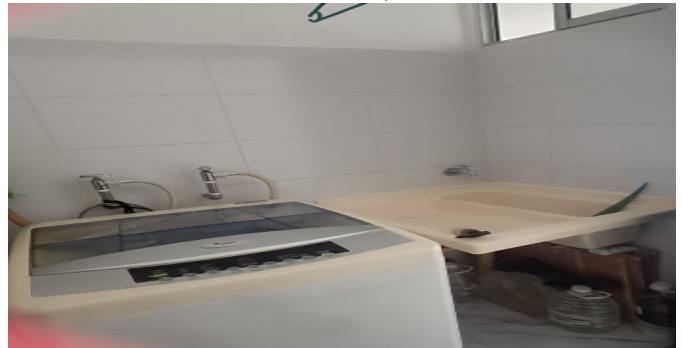
Sala Comedor



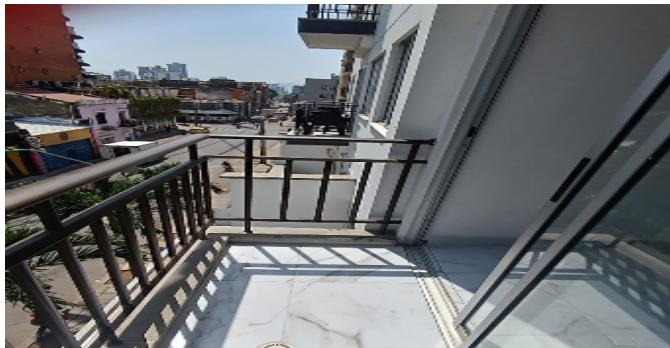
Cocina



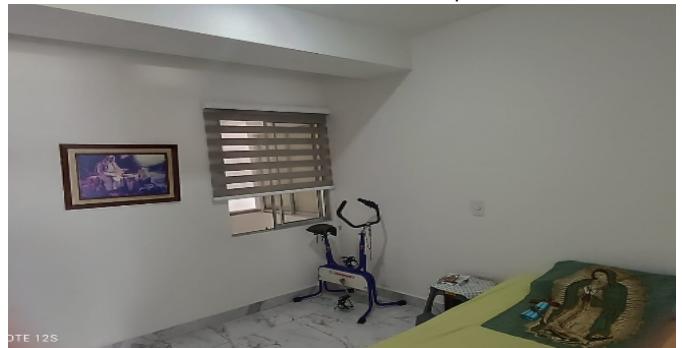
Zona de Ropas



Balcón



Hab. 1 o Habitación Principal



## FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 2



Baño Social 1



Garaje



Ascensor-CJ



Garajes Comunales-CJ



Salón Social-CJ



## FOTOS General

Piscinas-CJ



Garajes para motos-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 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 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-8700688



PIN de Validación: ae120adc

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

www.raa.org.co  
Calle 99 No 7A - 31 Of 300  
Bogotá D.C - Colombia  
Línea gratuita: 01 800 000 0000 A.M.  
En Bogotá: 555 97 46  
A Nivel Nacional: 01 8000 423 840

**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 **Activivo** y se evalúa en el **Ámbito** 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: ae120a4c

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

ANALOGICO ALTA CALIDAD  
<http://www.ana.org.co>  
 Calle 99 Ma 7A - 31 Ofi 300  
 Bogotá D.C - Colombia  
 Línea de servicio: 01-8000 423 840 A.M.  
 En Bogotá: 555 97 46  
 A Nivel Nacional: 01-8000 423 840

**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 radio comunicación. 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: ae120a4c



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



ANALOGICO ASOCIACION DE ASSESSORES  
http://www.ana.org.co  
Calle 99 No 7A - 31 Of 300  
Bogotá D.C - Colombia  
Línea de atención: 01-8000-4233420 A.M.  
En Bogotá: 555 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

Regímen  
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

Regímen  
Régimen Académico

### Categoría 10 Semovientes y Animales

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
20 Feb 2020

Regímen  
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

Regímen  
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: ae120a4c



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 Avaluos 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 reporta la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN de Validación: ae120a4c



#### PIN DE VALIDACIÓN

ae120a4c

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 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:   
Alexandra Suarez  
Representante Legal

*RAA AVALUO: LRCAJA-8700688 M.I.: 300 353181*



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

**Certificado generado con el Pin No: 240213263789312183**

Nro Matrícula: 300-353181

Pagina 1 TURNO: 2024-300-1-31317

Impreso el 13 de Febrero de 2024 a las 02:26:47 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: 24-01-2012 RADICACIÓN: 2012-300-6-1042 CON: ESCRITURA DE: 27-12-2011

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

## NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

APARTAMENTO 407 con area de PRIVADA CONSTRUIDA 45.70 M2. PRIVADA TOTAL 45.70 M2. coeficiente de propiedad 1.38% cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 6241, 2011/12/27, NOTARIA SEGUNDA BUCARAMANGA. Articulo 11 Decreto 1711 de 1984

## AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

### COEFICIENTE : %

## COMPLEMENTACION:

MANUEL JOSE BLANCO DIAZ Y CIA LTDA, INGENIEROS ARQUITECTOS, ADQUIRIO EL PREDIO QUE OCUPA EL EDIFICIO VITERRA P.H. (LEY 675 DE 2001), ASI: ESTE PREDIO SE FORMO POR ENGLOBE DE TRES LOTES DE TERRENO , EFECTUADO SEGUN LA ESCRITURA 2236 DE 23-10-2003 DE LA NOTARIA 6 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 02-12-2003., MANUEL JOSE BLANCO DIAZ & CIA LTDA.INGENIEROS ARQUITECTOS, LOS ADQUIRIERON ASI: DOS POR COMPRA A PINZON LUIS ANTONIO, MEDIANTE ESCRITURA 2557 DEL 22-06-93 NOTARIA 7 DE BGA. Y OTRO POR COMPRA A PEVA DE SANCHEZ DIOSELINA, MEDIANTE ESCRITURA 1062 DEL 02-03-94 NOTARIA 7 DE BGA.- MEDIANTE OFICIOS 838 DEL 24-02-94, 3897 DEL 14-07-93 Y 3268 DEL 22-06-93 DE VALORIZACION MPAL DE BGA. SE CANCELO LA VALORIZACION DE LA RESOLUCION 015\92.- PINZON LUIS ANTONIO LOS ADQUIRIO POR COMPRA A REY GONZALEZ JUDITH CECILIA MEDIANTE ESCRITURA 1980 DEL 11-06-90 NOTARIA 7 DE BGA.- MEDIANTE OFICIO 252 DEL 06-04-90 DE VALORIZACION MPAL DE BGA. SE CANCELO LA VALORIZACION DE LA RESOLUCION 342\80. PEVA DE SANCHEZ DIOSELINA, ADQUIRIO POR COMPRA A GONZALEZ VDA. DE ORDOEZ MARIA ZOILA, MEDIANTE ESCRITURA 1794 DEL 05-05-72 NOTARIA 2 DE BGA.- REY GONZALEZ JUDITH LOS ADQUIRIO POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN EL JUICIO DE SUCESION DE REY REY PRIMITIVO MEDIANTE SENTENCIA DEL 28-08-87 DEL JUZGADO 3 CIVIL DEL CTO. DE BGA. Y ESCRITURA 1720 DEL 25-05-90 DE LA NOTARIA 7 DE BGA.- MEDIANTE OFICIO 055 DEL 20-01-88 Y 887 DEL 05-06-90 DE VALORIZACION MPAL DE BGA. SE CANCELO LA VALORIZACION DE LA RESOLUCION 342\80. REY REY PRIMITIVO, ADQUIRIO POR COMPRA A RINCON S. FRANCISCO, MEDIANTE ESCRITURA 2524 DEL 24-11-44 NOTARIA 2 DE BGA.-

#### DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) KR 22 # 34 - 18 EDIF VITERRA P H BARR ANTONIA SANTOS APTO 407

## DETERMINACION DEL INMUEBLE:

## DESTINACION ECONOMICA

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

300 - 290225

**ANOTACION: Nro 001 Fecha: 09-02-2010 Radicación: 2010-300-6-5285**

Doc: ESCRITURA 0428 DEL 04-02-2010 NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BUCARAMANGA

## CERTIFICADO DE TRADICIÓN

### MATRÍCULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 240213263789312183**

**Nro Matrícula: 300-353181**

Página 2 TURNO: 2024-300-1-31317

Impreso el 13 de Febrero de 2024 a las 02:26:47 PM

#### **"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"**

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

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

**DE: MANUEL JOSE BLANCO DIAZ Y CIA. LTDA. INGENIEROS ARQUITECTOS**

**NIT# 8902115686 X**

**A: BANCOLOMBIA S.A.**

**NIT# 8909039388**

**ANOTACION: Nro 002 Fecha: 11-01-2012 Radicación: 2012-300-6-1042**

Doc: ESCRITURA 6241 DEL 27-12-2011 NOTARIA SEGUNDA 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: MANUEL JOSE BLANCO DIAZ Y CIA LTDA. INGENIEROS ARQUITECTOS**

**NIT# 8902115686 X**

**ANOTACION: Nro 003 Fecha: 11-01-2012 Radicación: 2012-300-6-1044**

Doc: ESCRITURA 0054 DEL 11-01-2012 NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION ESCRITURA 6241 DE 27-12-2011.

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

**A: MANUEL JOSE BLANCO DIAZ Y CIA LTDA. INGENIEROS ARQUITECTOS**

**NIT# 8902115686 X**

**ANOTACION: Nro 004 Fecha: 17-08-2012 Radicación: 2012-300-6-34348**

Doc: ESCRITURA 3614 DEL 10-08-2012 NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$4,416,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES LIBERACION PARCIAL RESPECTO A ESTE INMUEBLE. HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA. ESC 0428 DEL 04/02/2010 NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA

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

**DE: BANCOLOMBIA S.A.**

**NIT# 8909039388**

**A: MANUEL JOSE BLANCO DIAZ Y CIA. LTDA. INGENIEROS ARQUITECTOS**

**NIT# 8902115686**

**ANOTACION: Nro 005 Fecha: 17-08-2012 Radicación: 2012-300-6-34348**

Doc: ESCRITURA 3614 DEL 10-08-2012 NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$113,000,000

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: MANUEL JOSE BLANCO DIAZ Y CIA. LTDA. INGENIEROS ARQUITECTOS**

**NIT# 8902115686**

**A: CAICEDO CASTAÑEDA MARTHA IRONNY**

**CC# 27590554 X**

**ANOTACION: Nro 006 Fecha: 17-08-2012 Radicación: 2012-300-6-34348**

Doc: ESCRITURA 3614 DEL 10-08-2012 NOTARIA SEGUNDA 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: CAICEDO CASTAÑEDA MARTHA IRONNY**

**CC# 27590554 X**





## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 240213263789312183**

**Nro Matrícula: 300-353181**

Página 4 TURNO: 2024-300-1-31317

Impreso el 13 de Febrero de 2024 a las 02:26:47 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

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 6 Nro corrección: 1 Radicación: 2012-300-3-1149

Fecha: 24-09-2012

CORREGIDO NUMERO DE CEDULA HIPOTECANTE: "27590554". VALE.-

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

=====

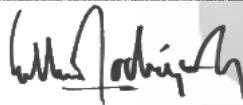
El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2024-300-1-31317**

**FECHA: 13-02-2024**

**EXPEDIDO EN: BOGOTA**

  
EDGAR GUILLERMO RODRIGUEZ BORRAY  
REGISTRADOR PRINCIPAL

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