



QR validez del avalúo



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

**AVALUO: LRCAJA-1079288938**

Fecha del avalúo		Fecha de visita	14/02/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	KR 2 W # 16 G - 13 APARTAMENTO 201 SEGUNDO PISO URBANIZACION EDIMAR - EDIFICIO SANCHEZ REYES - PH		
Barrio	Edimar		
Ciudad	Piedecuesta		
Departamento	Santander		
Propietario	SANCHEZ REYES SERAFIN		

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

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

Avalúo solicitado por: DANIEL ORTIZ MARTINEZ

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **SANCHEZ REYES SERAFIN** ubicado en la KR 2 W # 16 G - 13 APARTAMENTO 201 SEGUNDO PISO URBANIZACION EDIMAR - EDIFICIO SANCHEZ REYES - PH Edimar, de la ciudad de Piedecuesta.

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

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$119,576,912.49 pesos m/cte (Ciento diecinueve millones quinientos setenta y seis mil novecientos doce).

Atentamente,

**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**

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

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

Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apto 201	49.59	M2	\$2,411,311.00	100.00%	\$119,576,912.49
TOTALES					100%	\$119,576,912

Valor en letras  
Ciento diecinueve millones quinientos setenta y seis mil novecientos doce Pesos Colombianos

Perito actuante



EDINSON RICARDO ESCOBAR GAFARO  
RAA Nro: AVAL-1102365271  
C.C: 1102365271

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	359.7374
Integral	0	2,382,121	Valor del avalúo en UVR	332,400.56
Proporcional	0	119,576,912	Valor asegurable	119,576,912
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía	Favorable			
Observación calificación	El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14			
Observación	<p><b>General:</b> El inmueble objeto de avalúo es el apartamento 201, ubicado en la Carrera 2W # 16G – 13 Edificio Sánchez Reyes, Barrio Edimar del municipio de Piedecuesta, departamento de Santander.</p> <p><b>Jurídica:</b> Áreas tomadas de Escritura pública N° 2467 con fecha de 28/07/2023 de la notaria quinta de Bucaramanga, certificado de libertad y tradición N° 314-91716 con fecha de 14/02/2024.La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.</p> <p><b>Garaje:</b> El inmueble no cuenta con garaje.</p> <p><b>Entorno:</b> 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.</p> <p><b>Propiedad horizontal:</b> Escritura: 2467, Fecha escritura: 28/07/2023, Notaría escritura: Quinta, Ciudad escritura: Bucaramanga, Administración: No Aplica, Total unidades: 1 UND / PH: 4 UNDS, Ubicación: Apartamento Exterior, Nro. Pisos: 4, Portería: Si, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0</p>			

**Estructura:** Inmueble en buen estado de conservación. Sin aparentes fallas estructurales, se de anotación que el presente informe no constituye un dictamen estructural.

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

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

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



GENERAL					
Código	LRCAJA-1079288938	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	C.C.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	DANIEL ORTIZ MARTINEZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1079288938	Teléfono	3118777719
Email	danielortiz19871101@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	SANCHEZ REYES SERAFIN				
Tipo identificación	C.C.	Documento	91243476	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	KR 2 W # 16 G - 13 APARTAMENTO 201 SEGUNDO PISO URBANIZACION EDIMAR - EDIFICIO SANCHEZ REYES - PH				
Conjunto	EDIFICIO SANCHEZ REYES - PH				
Ciudad	Piedecuesta	Departamento	Santander	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	Edimar	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	VIS vivienda de interes Social	Sometido a PH	Si
Observación	<p>El inmueble objeto de avalúo es el apartamento 201, ubicado en la Carrera 2W # 16G – 13 Edificio Sánchez Reyes, Barrio Edimar del municipio de Piedecuesta, departamento de Santander. El inmueble cuenta con servicio de agua, luz y gas con su respectivo medidor independiente.</p> <p><b>Inmueble ubicado en:</b> <b>Al inmueble se llega así:</b> Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.</p>				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	201																				
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																		
Justificación de Metodología	Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b> ; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.																						
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>49.59</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>49.59</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	49.59	AREA PRIVADA	M2	49.59	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA</td><td>M2</td><td>Sin Información</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>PESOS</td><td>Sin Información</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA	M2	Sin Información	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	Sin Información
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																					
AREA CONSTRUIDA	M2	49.59																					
AREA PRIVADA	M2	49.59																					
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																					
AREA	M2	Sin Información																					
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	Sin Información																					
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>49.59</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	49.59	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>49.59</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	49.59						
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																					
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	49.59																					
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																					
AREA PRIVADA VALORADA	M2	49.59																					
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias																						
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.																						
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.																						
Reglamentación urbanística:	<b>Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal:</b> Escritura 2467 DEL 28-07-2023 NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA. <b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:</b> ACUERDO 012 DE 30 DE NOVIEMBRE 2020.																						

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2467	EscrituraPH	28/07/2023	Quinta	Bucaramanga

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
314-91716	14/02/2024	24,53	No Registra	APARTAMENTO 201 SEGUNDO PISO

Observación

Áreas tomadas de Escritura pública N° 2467 con fecha de 28/07/2023 de la notaria quinta de Bucaramanga, certificado de libertad y tradición N° 314-91716 con fecha de 14/02/2024. **La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.**

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

El inmueble no cuenta con garaje.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBILIAMIENTO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO	
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografia	Ligera
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	300-400	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	300-400	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	300-400	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	300-400	Tipo de vía	Vía de acceso vehicular	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	300-400			

IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	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 de Propiedad Horizontal	2467		Fecha escritura	28/07/2023	
Notaria escritura	Quinta		Ciudad escritura	Bucaramanga	
Valor administración	No Aplica	Total unidades	1 UND / PH: 4 UNDS	Terraza comunal	No
Ubicación	Apartamento Exterior	# Pisos edificio	4	Porteria	Si
Horario vigilancia	0 horas	Tanque	Si	Cancha	No
Zonas verdes	No	Shut	No	Citófono	No
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No

Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	No
Bicicletero	No	Garaje visitante	No	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	No	#Ascensores	0
#Sotanos	0				
Observación	Escritura: 2467, Fecha escritura: 28/07/2023, Notaría escritura: Quinta, Ciudad escritura: Bucaramanga, Administración: No Aplica, Total unidades: 1 UND / PH: 4 UNDS, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 4, Portería: Si, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Porticos:Vigas_Columnas		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	SI	Cubierta	teja de barro
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Casa Continua	Otro tipologia vivienda	
Año construcción	2022	Edad Inmueble	2 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	No suministrada				
Observación	Inmueble en buen estado de conservación. Sin aparentes fallas estructurales, se de anotación que el presente informe no constituye un dictamen estructural.				

DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	3
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0

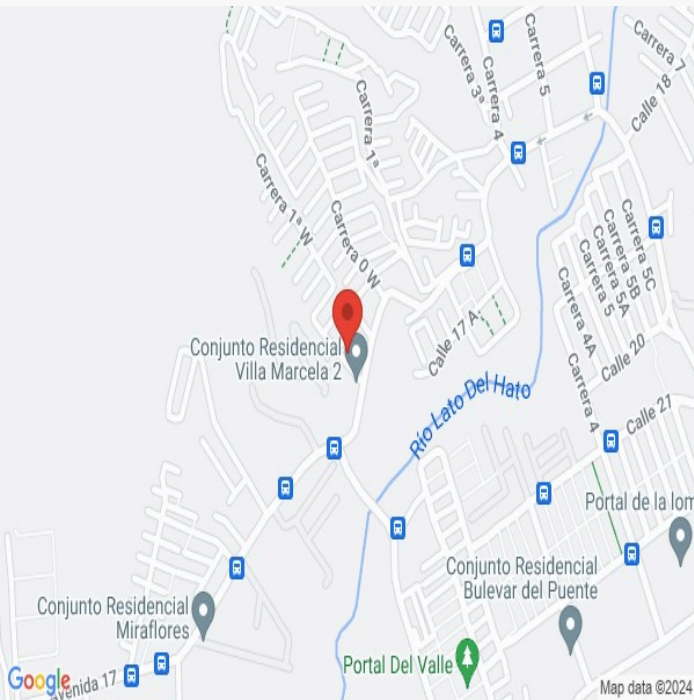
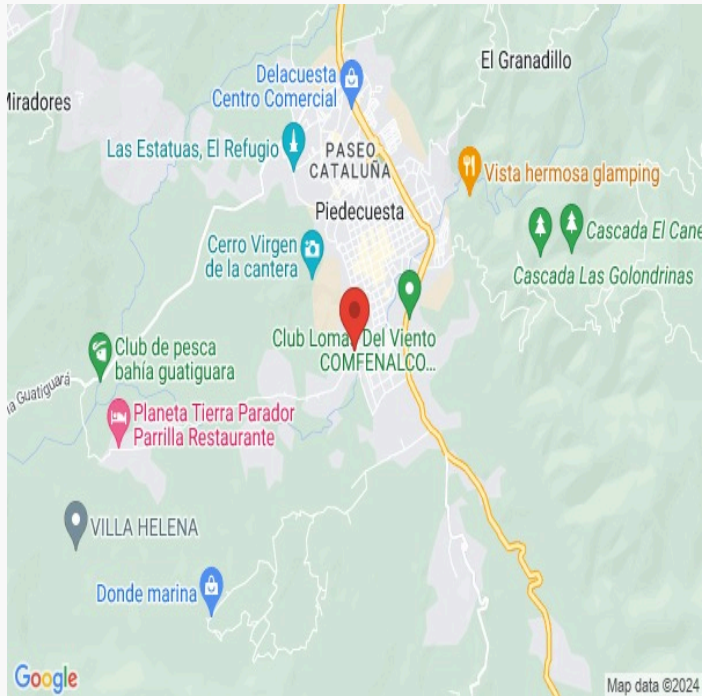
Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Acabados en buen estado de conservación. Se evidencia una correcta distribución de sus dependencias.							

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** KR 2 W # 16 G - 13 APARTAMENTO 201 SEGUNDO PISO URBANIZACION EDIMAR - EDIFICIO SANCHEZ REYES - PH | Edimar | Piedecuesta | Santander



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 6.976495458341218  
GEOGRAFICAS : 6° 58' 35.3814''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.05356214334978  
GEOGRAFICAS : 73° 3' 12.8226''



MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Barrio Junin	1	\$125,000,000	0.97	\$121,250,000	0	\$	0	\$	\$2,416,782.94	310-2513198
2	Barrio San Carlos	2	\$120,000,000	0.97	\$116,400,000	0	\$	0	\$	\$2,351,515.15	315-5368880
3	Barrio Palermo	1	\$125,000,000	0.97	\$121,250,000	0	\$	0	\$	\$2,425,000.00	318-7488080
4	Barrio Barro Blanco	5	\$130,000,000	0.97	\$126,100,000	0	\$	0	\$	\$2,335,185.19	310-8033308
Del inmueble		201		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	6	50.17	50.17	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,416,782.94
2	5	49.5	49.5	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,351,515.15
3	6	50	50	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,425,000.00
4	4	54	54	1.0	1.0	1.05	1.0	1.0	1.05	\$2,451,944.45
	2 años									
									PROMEDIO	\$2,411,310.64
									DESV. STANDAR	\$42,598.72
									COEF. VARIACION	1.77%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,453,909.35	TOTAL	\$121,689,364.71
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,368,711.92	TOTAL	\$117,464,424.07
VALOR TOTAL	\$119,576,912.49			

Observaciones:			
Enlaces:			
1- <a href="https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/ciudadecuesta/ciudadecuesta/10190983">https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/ciudadecuesta/ciudadecuesta/10190983</a>	2- <a href="https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/san-carlos/ciudadecuesta/10154632">https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/san-carlos/ciudadecuesta/10154632</a>	3- <a href="https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/palermo-et/ciudadecuesta/10143611">https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/palermo-et/ciudadecuesta/10143611</a>	4- <a href="https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/barro-blanco/ciudadecuesta/7464163">https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/barro-blanco/ciudadecuesta/7464163</a>

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano





## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



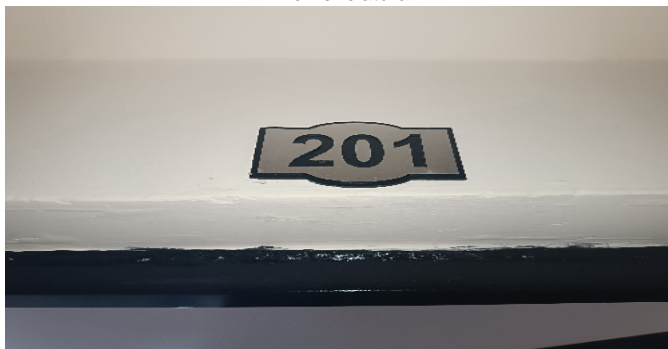
Nomenclatura





## FOTOS General

Nomenclatura



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Balcón



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



## FOTOS General

Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3



Baño Social 1



## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

**ABREVIACIONES: Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapas:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT---- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

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

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

**2. Método de capitalización de rentas o ingresos:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

**3. Método de costo de reposición:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

**4-) Método o técnica Residual:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

**El valuador confirma que:** el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su



vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

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

## FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1079288938



PIN de Validación: aadd0a48



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) 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 avaluador 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 radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.



PIN de Validación: aadd0a48

Fecha de inscripción  
26 Feb 2020Regimen  
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 2020Regimen  
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 INSCRIPCIÓN 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 2024, 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 PIEDECUESTA  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240214354889350494

Nro Matrícula: 314-91716

Pagina 1 TURNO: 2024-314-1-7061

Impreso el 14 de Febrero de 2024 a las 12:12:25 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: 314 - PIEDECUESTA DEPTO: SANTANDER MUNICIPIO: PIEDECUESTA VEREDA: BARROBLANCO

FECHA APERTURA: 15-08-2023 RADICACIÓN: 2023-314-6-6912 CON: ESCRITURA DE: 28-07-2023

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

APARTAMENTO 201 SEGUNDO PISO URBANIZACION EDIMAR - EDIFICIO SANCHEZ REYES - PROPIEDAD HORIZONTAL CON coeficiente de propiedad 24.53% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 2467, 2023/07/28, NOTARIA QUINTA BUCARAMANGA. Artículo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

**AREA Y COEFICIENTE**

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

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 49 CENTIMETROS CUADRADOS: 59 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : 24.53%%

**COMPLEMENTACION:**

ESCRITURA 1380 DEL 29/5/2009 NOTARIA UNICA 1 DE PIEDECUESTA REGISTRADA EL 4/6/2009 POR COMPRAVENTA DE: HECTOR CALDERON PALOMINO , A: SERAFIN SANCHEZ REYES , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-41243 . -ESCRITURA 3365 DEL 6/7/2007 NOTARIA QUINTA 5 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 3/8/2007 POR COMPRAVENTA DE: DIANA MARIA GARCIA MEJIA , A: HECTOR CALDERON PALOMINO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-41243 .--ESCRITURA 2570 DEL 24/5/2007 NOTARIA QUINTA 5 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 25/5/2007 POR COMPRAVENTA DE: LUIS ANTONIO MEJIA DELGADO , A: DIANA MARIA GARCIA MEJIA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-41243 .--- ESCRITURA 2252 DEL 27/10/2004 NOTARIA DE PIEDECUESTA REGISTRADA EL 3/11/2004 POR COMPRAVENTA DE: ORLANDO ALBERTO PICO SERRANO , A: LUIS ANTONIO MEJIA DELGADO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-41243 .- -ESCRITURA 1911 DEL 14/9/2004 NOTARIA UNICA DE PIEDECUESTA REGISTRADA EL 15/9/2004 POR LOTEIO A: ORLANDO ALBERTO PICO SERRANO, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-41243 .- COMPRAVENTA: REGISTRO 15-01-03, ESCRITURA 25, 13-01-03, NOTARIA 9 BUCARAMANGA. DE: VALDERRAMA MANTILLA EDWIN. ALVEAR ALMENDRALES ANANIAS DE JESUS. A: PICO SERRANO ORLANDO. ALBERTO. SEGREGACION: REGISTRO 08-08-02, ESCRITURA 3259, 05-08-02, NOTARIA 3 BUCARAMANGA. A: VALDERRAMA MANTILLA EDWIN. ALVEA ALMENDRALES ANANIAS DE JESUS. COMPRAVENTA: REGISTRO 22-01-02, ESCRITURA 1369, 26-07-00, NOTARIA PIEDECUESTA. DE: RONDON CASTRO SAUL. A: VALDERRAMA MANTILLA EDWIN. ALVEAR ALMENDRALES ANANIAS DE JESUS. RESOLUCION COMPRAVENTA: REGISTRO 22-01-02, ESCRITURA 1370, 26-07-00, NOTARIA PIEDECUESTA. DE: ASOCIACION DE PROPIETARIOS DE VIVIENDA DE PIEDECUESTA APROPIE. A: RONDON CASTRO SAUL. COMPRAVENTA: REGISTRO 09-12-94, ESCRITURA 3691, 21-11-94, NOTARIA PIEDECUESTA. DE: RONDON CASTRO SAUL. A: ASOCIACION DE PROPIETARIOS DE VIVIENDA DE PIEDECUESTA APROPIE. LIQUIDACION SOC. CONYUGAL: REGISTRO 18-11-93, ESCRITURA 2330, 25-08-93, NOTARIA 6 BUCARAMANGA. DE: RONDON CASTRO SAUL. NIÑO DE RONDON MERCEDES. A: RONDON CASTRO SAUL. ACLARACUIN: REGISTRO 18-11-93, ESCRITURA 2330, 25-08-93, NOTARIA 6 BUCARAMANGA. A: RONDON CASTRO SAUL. NIÑO DE RONDON MERCEDES. LIQUIDACION SOC. CONYUGAL: REGISTRO 09-08-93, ESCRITURA 1860, 09-07-93, NOTARIA 6 BUCARAMANGA. DE: RINCON CASTRO SAUL. NIÑO DE RONDON MERCEDES. A: RONDON CASTRO SAUL. NIÑO DE RONDON MERCEDES. ADJUDICACION: REGISTRO 15-06-77, RESOLUCION 339, 24-05-77, INCORA. BUCARAMANGA. DE: INCORA A: RONDON CASTRO SAUL.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

1) KR 2 W # 16 G - 13 APARTAMENTO 201 SEGUNDO PISO URBANIZACION EDIMAR - EDIFICIO SANCHEZ REYES - PROPIEDAD HORIZONTAL

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:





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

Certificado generado con el Pin No: 240214354889350494

Nro Matrícula: 314-91716

Pagina 2 TURNO: 2024-314-1-7061

Impreso el 14 de Febrero de 2024 a las 12:12:25 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

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

314 - 41243

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 09-08-2023 Radicación: 2023-314-6-6912

Doc: ESCRITURA 2467 DEL 28-07-2023 NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL RESOLUCIÓN N° 2-23-0016-AD-CUP2-0192 DEL 30/03/2023 DE LA CURADURÍA 2 DE PIEDECUESTA

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

A: SANCHEZ REYES SERAFIN

CC# 91243476 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*1\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-314-1-7061

FECHA: 14-02-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

OSMIN ALEXANDER SAAVEDRA LAGOS

REGISTRADOR SECCIONAL