



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1102354609

RESUMEN EJECUTIVO			ANTECEDENTES		
CLIENTE	GUSTAVO ADOLFO JIMENEZ MARTINEZ		FECHA VISITA	28/02/2024	
NIT / C.C CLIENTE	1102354609		FECHA INFORME	04/03/2024	
DIRECCIÓN	CL 1 C BIS # 6 - 41 CASA 722 VILLAS DE NAVARRA MZ DD		DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
SECTOR	Urbano	Estrato 3	EDAD (AÑOS)	18 años	
BARRIO	VILLAS DE NAVARRA		REMODELADO		
CIUDAD	Piedecuesta		OCCUPANTE	Propietario	
DEPARTAMENTO	Santander		TIPO DE INMUEBLE	Casa	
PROPOSITO	Modelo 8-14		USO ACTUAL	Vivienda	
TIPO AVALUO	valor comercial				
VALUADOR	ANA MARIA ESCOBAR GAFARO				
IDENTIFICACIÓN	63537208				

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	GALINDO DE PARRA EVA						
NUM. ESCRITURA	1764 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	Sexta	FECHA	27/08/2012		
CIUDAD ESCRITURA	Bucaramanga		DEPTO	Santander			
CEDULA CATASTRAL	Sin Información						
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	SIN INFORMACION						
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	NO APLICA						
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2			

M. INMOB.	N°
314-41481	CASA 722

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: El inmueble objeto de avalúo se trata la CASA 722 localizado en la CALLE 1 C BIS # 6 - 41 MZ DD en el barrio VILLAS DE NAVARRA, de la ciudad de Bucaramanga. El inmueble se encuentra distribuido en Dos niveles de la siguiente manera. NIVEL UNO: sala, comedor, cocina, patio interior, baño social, una habitación con baño privado y escalera. NIVEL DOS: dos habitaciones, un baño social y terraza. 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.

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	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 181,493,000

VALOR ASEGURABLE \$ COP 181,493,000

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

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

NOMBRES Y FIRMAS



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



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

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

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Residencial
Uso Compatible Según Norma	Comercial
Uso Condicionado Según Norma	Institucional
Uso Prohibido Según Norma	Industrial

Área Lote	55.00	Frente	5.50 m
Forma	RECTANGULAR	Fondo	10.00 m
Topografía	LIGERA	Rel. Fte./Fdo.	1/2

Amenaza Riesgo Inundacion	NO REGISTRA
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO REGISTRA
Suelos De Proteccion	NO APLICA
Patrimonio	NO APLICA

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	Acuerdo 028 de 18 de diciembre de 2003.
Antejardín	Existente
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	2 pisos y Altillo
Aislamiento posterior	3,0 metros
Índice de ocupación	0,75
Índice de construcción:	1,4
No. De Unidades:	UNO

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	55.00	AREA DE TERRENO	M2	59
AREA CONSTRUIDA	M2	55.56	AREA CONSTRUIDA	M2	73
			AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 59.432.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	55	AREA DE TERRENO	M2	55.00
AREA PISO 1	M2	45.37	AREA PISO 1	M2	45.37
AREA PISO 2	M2	29.70	AREA PISO 2	M2	29.70

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demandas / interés	Media

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

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

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

Amoblamiento Urbano

Paradero: NO **Zonas verdes:** Si **Arborización:** SI

Impacto Ambiental

Aire: Basura: Ruido: Cond.seguridad: Aguas servidas:
SI SI SI SI SI

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	No Vís Fuerza de Aglomeraciones o VIS Aglomeraciones
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de pisos	2
Nº de sótanos	
Vida Util	100 años
Vida Remanente	82
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CL 1 C BIS # 6 - 41 CASA 722 VILLAS DE NAVARRA MZ DD

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de barro
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	0-3 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2006

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.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Lote	55	M2	\$1,389,000.00	42.09%	\$76,395,000.00
Area Construida	Nivel 1	45.37	M2	\$1,400,000.00	35.00%	\$63,518,000.00
Area Construida	Nivel 2	29.70	M2	\$1,400,000.00	22.91%	\$41,580,000.00
TOTALES					100%	\$181,493,000

Valor en letras

Ciento ochenta y un millones cuatrocientos noventa y tres mil Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL	\$181,493,000
OFERTA Y DEMANDA	

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

12

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

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.

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

General: Inmueble ubicado en: El inmueble objeto de avalúo se trata la CASA 722 localizado en la CALLE 1 C BIS # 6 - 41 MZ DD en el barrio VILLAS DE NAVARRA, de la ciudad de Bucaramanga. El inmueble se encuentra distribuido en Dos niveles de la siguiente manera. NIVEL UNO: sala, comedor, cocina, patio interior, baño social, una habitación con baño privado y escalera. NIVEL DOS: dos habitaciones, un baño social y terraza. 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 objeto de avalúo no cuenta con garaje privado.

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.

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.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

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

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica 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	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Barrio Villas de Navarra	\$180,000,000	0.97	\$174,600,000	3166094004	55	75	\$1,350,000	\$101,250,000
2	Barrio Villas de Navarra	\$240,000,000	0.97	\$232,800,000	316-8680024	55	110	\$1,400,000	\$154,000,000
3	Barrio Villas de Navarra	\$210,000,000	0.97	\$203,700,000	314-8140285	55	95	\$1,350,000	\$128,250,000
4	Barrio Villas de Navarra	\$200,000,000	0.97	\$194,000,000	316-4719559	55	86	\$1,350,000	\$116,100,000
Del inmueble						55	75.07		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$73,350,000	\$1,333,636	1.0	1.0	1.00	\$1,333,636
2	\$78,800,000	\$1,432,727	1.0	1.0	1.00	\$1,432,727
3	\$75,450,000	\$1,371,818	1.0	1.0	1.00	\$1,371,818
4	\$77,900,000	\$1,416,364	1.0	1.0	1.00	\$1,416,364
					PROMEDIO	\$1,388,636.36
					DESV. STANDAR	\$44,798.29
					COEF. VARIACION	3.23%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$1,389,000.00	AREA	55	TOTAL	\$76,395,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,400,000.00	AREA	75.07	TOTAL	\$105,098,000.00
VALOR TOTAL		\$181,493,000.00				

Observaciones:
Enlaces:

1.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/villas-de-navarra/piedecuesta/10506539>

2.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/paseo-cataluna/piedecuesta/7931951>

3.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/villas-de-navarra/piedecuesta/6276326>

4.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/paseo-cataluna/piedecuesta/10556058>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CL 1 C BIS # 6 - 41 CASA 722 VILLAS DE NAVARRA MZ DD |
VILLAS DE NAVARRA | Piedecuesta | Santander

COORDENADAS (DD)

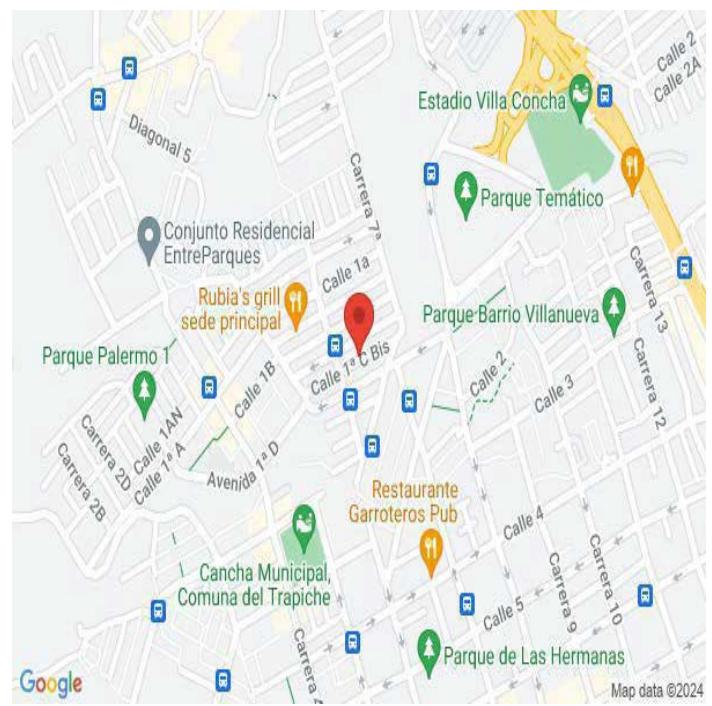
Latitud: 6.9927367

Longitud: -73.0537117

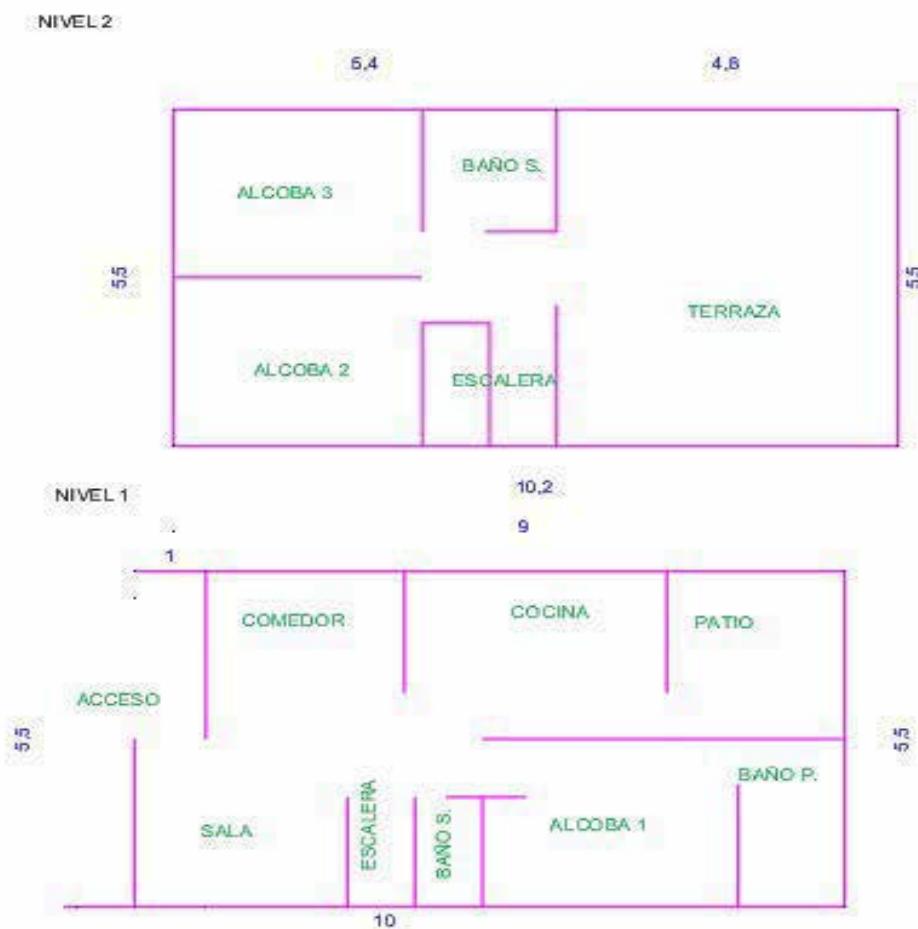
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 6° 59' 33.8526"

Longitud:73° 3' 13.3632''



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

Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



Escalera del inmueble



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



FOTOS General

Habitación 2



Closest 1



Habitación 3



Habitación 3



Closest 2



Closest 3



Baño Social 1



Baño Social 2



FOTOS General

Patio Interior



Terraza Inmueble



Terraza Inmueble



CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta catastral

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 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 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 sufren 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-1102354609



PIN de Validación: ae120a4c

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ANA MARIA ESCOBAR GAFARO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
20 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
20 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
20 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ae120a4c

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
20 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
20 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
20 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
20 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ae120a4c

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

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
20 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
20 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semicuentos y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
20 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
20 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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



PIN de Validación: ae120a4c

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

Fecha de inscripción
20 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
20 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CALLE 13 SUR # 16- 41 ESTE

Teléfono: 3102657201

Correo Electrónico: ameg.599@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral Por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación - Corporación Técnica y Empresarial Kaizen

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ANA MARIA ESCOBAR GAFARO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 63537208

El(la) señor(a) ANA MARIA ESCOBAR GAFARO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN de Validación: 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-1102354609 M.I.: 314-41481



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PIEDECUESTA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240227650990055978

Nro Matrícula: 314-41481

Página 1 TURNO: 2024-314-1-9742

Impreso el 27 de Febrero de 2024 a las 09:24:22 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 314 - PIEDECUESTA DEPTO: SANTANDER MUNICIPIO: PIEDECUESTA VEREDA: PIEDECUESTA

FECHA APERTURA: 19-10-2004 RADICACIÓN: 5910 CON: ESCRITURA DE: 30-09-2004

CODIGO CATASTRAL: 68547010000001014002800000000 COD CATASTRAL ANT: 68547010010140028000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CONTENIDOS EN LA ESCRITURA 2049, 30-09-04, NOT.P/TA. AREA: 55 M.2

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

COMPLEMENTACION SEGREGACION: REGISTRO 27-07-04, ESCRITURA 1457, 16-07-04, NOTARIA PIEDECUESTA. A: INVERSIONES LA PENINSULA LTDA. ACLARACION LINDEROS: REGISTRO 14-07-98, ESCRITURA 1588, 14-07-98, NOTARIA PIEDECUESTA. A: INVERSIONES LA PENINSULA LTDA.

IDENTIFICACION PREDIO: REGISTRO 06-06-98, ESCRITURA 1254, 02-06-98, NOTARIA PIEDECUESTA. A: INVERSIONES LA PENINSULA LTDA.

ENGLOBE: REGISTRO 07-05-98, ESCRITURA 1006, 07-05-98, NOTARIA DE PIEDECUESTA. A: INVERSIONES LA PENINSULA LTDA. IDENTIFICACION Y

SEGREGACION: REGISTRO 20-05-96, ESCRITURA 1447, 04-06-96, NOTARIA PIEDECUESTA. A: INVERSIONES LA PENINSULA LTDA. TRANSFERENCIA

DE DOMINIO: REGISTRO 08-03-96, ESCRITURA 9194, 29-12-95, NOTARIA 3. BUCARAMANGA. DE: FOFUCIARIA UNION S.A. A: INVERSIONES LA

PENINSULA LTDA. ACLARACION: REGISTRO 08-03-96, ESCRITURA 1737, 20-03-96, NOTARIA 3. BUCARAMANGA. A: CAPACHO DE ARENAS

MARGARETH O MARGARITA. CAPACHO DE PAVA ROSA FIDUCIA MERCANTIL DE GESTION: REGISTRO 07-10-94, ESCRITURA 8626, 13-09-94,

NOTARIA 29 DE BOGOTA. DE CAPACHO ARENAS MARGARITA. CAPACHO DE PAVA ROSA A: FIDUCIA UNION S.A. FIDUNION. SEGREGACION:

REGISTRO 14-06-94, ESCRITURA 4009, 09-06-94, NOTARIA 3. BUCARAMANGA. A: CAPACHO ARENAS MARGOTH O MARGARITA. CAPACHO DE PAVA

ROSA. ACLARACION AREA Y LINDEROS: REGISTRO 14-06-94, ESCRITURA 4009, 09-06-94, NOTARIA 3. BUCARAMANGA. A: CAPACHO ARENAS

MARGOTH. CAPACHO DE PAVA ROSA. COMPROVENTA: REGISTRO 07-05-95, ESCRITURA 4456, 20-06-95, NOTARIA 3. BUCARAMANGA. DE: RANGEL

MANTILLA ELVIA. A: INVERSIONES LA PENINSULA LTDA. COMPROVENTA: REGISTRO 05-01-95, ESCRITURA 4113, 30-12-94, NOTARIA PIEDECUESTA.

DE: MANTILLA DE RANGEL ANA ROSA. A: RANGEL MANTILLA ELVIA. COMPROVENTA: REGISTRO 05-07-95, ESCRITURA 4457, 20-06-95, NOTARIA 3.

BUCARAMANGA. DE: RANGEL ROA PABLO. RANGEL MANTILLA ELVIA. A: INVERSIONES LA PENINSULA LTDA. SUCESION: REGISTRO 18-10-89,

SENTENCIA 17-08-04, JUZG. 3 CIV. CTO. BUCARAMANGA. DE: RANGEL ESPINDOLA CARLOS JULIO. A: MANTILLA DE RANGEL ANA ROSA.

SUCESION: REGISTRO 05-12-89, ESCRITURA 4318, 28-11-89, NOTARIA 2. BUCARAMANGA. DE: MANTILLA DE RANGEL ANA ROSA. A: RANGEL ROA

PABLO. RANGEL MANTILLA ELVIA. COMPROVENTA CUOTA: REGISTRO 23-10-62, ESCRITURA 2675, 31-08-62, NOTARIA 2. BUCARAMANGA. DE:

CAPACHO DE ARENAS MARGARITA. A: CAPACHO DE PAVA ROSA. COMPROVENTA CUOTA: REGISTRO 03-05-60, ESCRITURA 1039, 06-04-60,

NOTARIA 1. BUCARAMANGA. DE: CAPACHO JUAN MARIA. A: CAPACHO ARENAS MARGOTH. SUCESION PARTE: REGISTRO 25-11-46, SENTENCIA

JUZGADO CIVIL CIRCUITO PIEDECUESTA. DE: CAPACHO JUAN ALBERTO. A: CAPACHO JUAN MARIA. SUCESION: REGISTRO 05-06-30, SENTENCIA,

23-05-30, JUZG. CIVIL CIRCUITO PIEDECUESTA. DE: ARENAS MARTINIANO. A: CAPACHO JUAN ALBERTO. ANA ROSA MARGOTH. PERMUTA:

REGISTRO 07-06-73, ESCRITURA 102, 05-05-73, NOTARIA GIRON. DE: PARRA DE HERNANDEZ HERMELINDA MARIA. A: RANGEL ESPINDOLA

CARLOS JULIO. COMPROVENTA: REGISTRO 24-09-61, ESCRITURA 542, 11-09-61, NOTARIA PIEDECUESTA. DE: GUEVARA DUARTE LUIS MARIA.

BOHORQUEZ DE GUEVARA TERESA. A: PARRA DE HERNANDEZ HERLINDA.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

1) CL 1 C BIS # 6 - 41 CASA 722 VILLAS DE NAVARRA MZ DD



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PIEDECUESTA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240227650990055978

Nro Matrícula: 314-41481

Página 2 TURNO: 2024-314-1-9742

Impreso el 27 de Febrero de 2024 a las 09:24:22 AM

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

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

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

314 - 40933

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 15-10-2004 Radicación: 5893

Doc: ESCRITURA 5723 DEL 14-10-2004 NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA ABIERTA VALOR: CUANTIA ILIMITADA

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

DE: INVERSIONES LA PENINSULA LTDA

A: CONAVI BANCO COMERCIAL Y DE AHORROS S.A

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 19-10-2004 Radicación: 5910

Doc: ESCRITURA 2049 DEL 30-09-2004 NOTARIA DE PIEDECUESTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0920 LOTE

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

A: INVERSIONES LA PENINSULA LTDA

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 04-04-2006 Radicación: 2006-314-6-1928

Doc: ESCRITURA 1848 DEL 31-03-2006 NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$10,000,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA ABIERTA

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

DE: BANCOLOMBIA S.A. (FUSION)

A: INVERSIONES LA PENINSULA LTDA

NIT# 8001495566

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 16-06-2006 Radicación: 2006-314-6-3529

Doc: ESCRITURA 3154 DEL 05-06-2006 NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$30,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA (V I S)

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

DE: INVERSIONES LA PENINSULA LTDA

NIT# 8001495566

A: GALINDO DE PARRA EVA

CC# 41524602 X

A: PARRA PINILLA HECTOR RAFAEL

CC# 19099581 X



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

Certificado generado con el Pin No: 240227650990055978

Nro Matrícula: 314-41481

Página 3 TURNO: 2024-314-1-9742

Impreso el 27 de Febrero de 2024 a las 09:24:22 AM

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

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

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 16-06-2006 Radicación: 2006-314-6-3529

Doc: ESCRITURA 3154 DEL 05-06-2006 NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

A: GALINDO DE PARRA EVA CC# 41524602

A: HIJOS MENORES ACTUALES Y FUTUROS -----

A: PARRA PINILLA HECTOR RAFAEL CC# 19099581

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 19-08-2010 Radicación: 2010-314-6-6166

Doc: ESCRITURA 1807 DEL 29-07-2010 NOTARIA SEXTA DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PATRIMONIO FAMILIA ESCRITURA 3154 DE 2006.

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

A: GALINDO DE PARRA EVA CC# 41524602 X

A: PARRA GALINDO GLAYDS

A: PARRA GALINDO MARCO ANTONIO

A: PARRA GALINDO MARIA EUGENIA

A: PARRA PINILLA HECTOR RAFAEL X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 19-08-2010 Radicación: 2010-314-6-6167

Doc: ESCRITURA 1795 DEL 28-07-2010 NOTARIA SEXTA DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$12,020,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION

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

DE: PARRA PINILLA HECTOR RAFAEL CC# 19099581

A: GALINDO DE PARRA EVA CC# 41524602 X 29.201%

A: PARRA GALINDO GLADYS CC# 63369751 X 23.599%

A: PARRA GALINDO MARCO ANTONIO CC# 91487366 X 23.599%

A: PARRA GALINDO MARIA EUGENIA CC# 63488063 X 23.599%

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 04-09-2012 Radicación: 2012-314-6-7203

Doc: ESCRITURA 1764 DEL 27-08-2012 NOTARIA SEXTA DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$9,063,000

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA

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

DE: PARRA GALINDO GLADYS CC# 63369751

DE: PARRA GALINDO MARCO ANTONIO CC# 91487366

DE: PARRA GALINDO MARIA EUGENIA CC# 63488063



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

Certificado generado con el Pin No: 240227650990055978

Nro Matrícula: 314-41481

Pagina 4 TURNO: 2024-314-1-9742

Impreso el 27 de Febrero de 2024 a las 09:24:22 AM

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

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

A: GALINDO DE PARRA EVA

CC# 41524602 X 70.797%

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *8*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: Fecha:

COMPLEMENTACION ESCRITURA 1457 16-07-04 NOTARIA P/CUESTA SI VAL E.

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: 2010-314-3-75 Fecha: 14-11-2010

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R
(CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 3 Radicación: ICARE-2016 Fecha: 05-08-2016
SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADOS POR EL I.G.A.C. (SNC), RES No. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-314-1-9742

EXPEDIDO FN: BOGOTA

OSMIN ALEXANDER SAAVEDRA LAGOS

REGISTRADOR SECCIONAL