



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1090364405

| RESUMEN EJECUTIVO | | | ANTECEDENTES | |
|-------------------|-----------------------------|-----------|------------------|---|
| CLIENTE | CARLOS ANDRES RAMIREZ ORTIZ | | FECHA VISITA | 05/03/2024 |
| NIT / C.C CLIENTE | 1090364405 | | FECHA INFORME | 07/03/2024 |
| DIRECCIÓN | CL 51 27-3 | | DIRIGIDO A | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |
| SECTOR | Urbano | Estrato 3 | EDAD (AÑOS) | 40 años |
| BARRIO | El Poblado | | REMODELADO | |
| CIUDAD | Girón | | OCCUPANTE | Desocupado |
| 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 | MARGI DIAZ DE DIAZ | | | | | |
| NUM. ESCRITURA | 6197 Escritura De NOTARIA | Tercera | FECHA | 25/10/2007 | | |
| ESCRITURA | Propiedad | DEPTO | Santander | | | |
| Ciudad ESCRITURA | Bucaramanga | | | | | |
| CEDULA CATASTRAL | Sin Información | | | | | |
| LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN | SIN INFORMACION | | | | | |
| NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO | NO APLICA | | | | | |
| VALOR ADMINISTRACION | No Tiene | MENSUALIDAD | VRxM2 | | | |

| M. INMOB. | N° |
|------------|------|
| 300-123176 | CASA |

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: El inmueble objeto de avalúo se trata de una CASA localizada en la CL 51 27-3, en el barrio El Poblado, del municipio de Girón. El inmueble se encuentra distribuido en sala, comedor, cocina, hall de habitaciones, tres habitaciones, un baño privado, un baño social y zona de ropa. 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 | JardinInfantil | 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 205,071,620

VALOR ASEGURABLE \$ COP 205,071,620

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 Email: avaluos@losrosales.com

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

| | |
|------------------------------|-----------------------------------|
| Uso Principal Según Norma | VIVIENDA UNIFAMILIAR Y BIFAMILIAR |
| Uso Compatible Según Norma | RESIDENCIAL TIPO 2 |
| Uso Condicionado Según Norma | INSTITUCIONAL |
| Uso Prohibido Según Norma | INDUSTRIAL |

| | | | |
|------------|----------|----------------|---------|
| Área Lote | 105.00 M | Frente | 6.00 M |
| Forma | IREGULAR | Fondo | 17.50 M |
| Topografía | CONTINUA | Rel. Fte./Fdo. | 1/2 |

| | |
|-----------------------------------|-------------------------------|
| Amenaza Riesgo Inundacion | PERIODO DE RETORNO DE 50 AÑOS |
| Amenaza Riesgo Movimiento en masa | NO |
| Suelos De Protección | NO APLICA |
| Patrimonio | NO APLICA |

| NORMAS DE USO DE SUELO | |
|-------------------------|-----------------------------------|
| Decreto / Acuerdo | Acuerdo 100 de 30/11/2010 |
| Antejardín | NO REGISTRA |
| Uso principal | VIVIENDA UNIFAMILIAR Y BIFAMILIAR |
| Altura permitida pisos | 3 PISOS |
| Aislamiento posterior | 3 METROS |
| Índice de ocupación | 0.65 |
| Índice de construcción: | 3.30 |
| No. De Unidades: | UNO |

CONSTRUCCIÓN

| ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR | ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR |
|----------------------------|-----|--------|-----------------------|-------|------------|
| AREA DE TERRENO | M2 | 105.00 | AREA DE TERRENO | M2 | 87.00 |
| AREA CONSTRUIDA | M2 | 105.00 | AREA CONSTRUIDA | M2 | 85.00 |
| | | | AVALUO CATASTRAL 2024 | PESOS | 60.392.000 |
| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR |
| AREA DE TERRENO APROXIMADA | M2 | 110.00 | AREA DE TERRENO | M2 | 105.00 |
| AREA PISO 1 | M2 | 74.60 | AREA PISO 1 | M2 | 74.60 |

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

| | |
|-----------------------|-------------------|
| Uso predominante | Residencial |
| Demanda / interés | Media |
| | |
| Nivel de equipamiento | Distancias aprox. |
| Comercial | Bueno |
| Escolar | 300-400 |
| Asistencial | 400-500 |
| Estacionamientos | 400-500 |
| Áreas verdes | Bueno |
| Zonas recreativas | 300-400 |

| | Tiene / No tiene | Estado de conserv. |
|--------------------|------------------|--------------------|
| Andenes | SI | Bueno |
| Sardineles | SI | Bueno |
| Vías 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: 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 |
| Avance(En construcción) | 100% |
| Estado de conservación | Bueno |
| Nº de Pisos | 1 |
| Nº de Sótanos | |
| Vida Util | 100 años |
| Vida Remanente | 60 |
| Estructura | Tradicional |
| Material de Construcción | Ladrillo |
| Fecha de Remodelación | |
| Daños previos | NO |
| Ubicación | CL 51 27-3 |

| | |
|-------------------------|------------------|
| Ajuste sismo resistente | NO |
| Cubierta | teja de barro |
| Fachada | pañete y pintura |
| Ancho Fachada | 3-6 metros |
| Irregularidad Planta | No |
| Irregularidad Altura | No |
| Tipología Vivienda | Casa Continua |
| Año de Construcción | 1984 |

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.

CUADRO DE VALORACIÓN

| Tipo de Área | Descripción | Área | Unidad | Valor unitario | % | Valor total |
|-----------------|-------------|--------|--------|----------------|-------------|----------------------|
| Area de Terreno | CASA | 105.00 | M2 | \$1,029,444.00 | 52.71% | \$108,091,620.00 |
| Area Construida | CASA | 74.60 | M2 | \$1,300,000.00 | 47.29% | \$96,980,000.00 |
| TOTALES | | | | | 100% | \$205,071,620 |

Valor en letras Doscientos cinco millones setenta y un mil seiscientos veinte Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL \$205,071,620
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

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.

Garaie: El inmueble objeto de avalúo no cuenta con garaie 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: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Baño privado: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: El Inmueble objeto de evaluó 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 valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

MERCADO

| # | DIRECCION | VALOR VENTA | NEG | VALOR DEPURADO | TELEFONO | TERRENO M2 | TAMANO CONSTRUCCION M2 | VALOR CONSTRUCCION M2 | VALOR CONSTRUCCION |
|---------------------|--------------|---------------|------|----------------|---------------|---------------|------------------------|-----------------------|--------------------|
| 1 | MISMO BARRIO | \$250,000,000 | 0.93 | \$232,500,000 | 601-7868754 | 90.00 | 90.00 | \$1,600,000 | \$144,000,000 |
| 2 | MISMO BARRIO | \$268,000,000 | 0.93 | \$249,240,000 | 315-3041657 | 93.00 | 93.00 | \$1,600,000 | \$148,800,000 |
| 3 | MISMO BARRIO | \$250,000,000 | 0.93 | \$232,500,000 | 320-4081962 | 100.00 | 100.0 | \$1,300,000 | \$130,000,000 |
| Del inmueble | | | | | 105.00 | 74.600 | | | |

| # | TOTAL SIN CONSTRUCCION | TERRENO M2 | FACTOR TAMAÑO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGADO | RESULTADOS |
|---|------------------------|-------------|---------------|------------------|-------------------|-------------|
| 1 | \$88,500,000 | \$983,333 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$983,333 |
| 2 | \$100,440,000 | \$1,080,000 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$1,080,000 |
| 3 | \$102,500,000 | \$1,025,000 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$1,025,000 |
| | | | | PROMEDIO | \$1,029,444.44 | |
| | | | | DESV. STANDAR | \$48,486.35 | |
| | | | | COEF. VARIACION | 4.71% | |

| | | | | | | |
|--------------|------------|------------------|------|--------|-------|------------------|
| TERRENO | ADOPTADOM2 | \$1,029,444.00 | AREA | 105.00 | TOTAL | \$108,091,620.00 |
| CONSTRUCCION | ADOPTADOM2 | \$1,300,000.00 | AREA | 74.600 | TOTAL | \$96,980,000.00 |
| VALOR TOTAL | | \$205,071,620.00 | | | | |

Observaciones:

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

Enlaces:

1.- https://casas.mitula.com.co/adform/0ff21378-205a-311d-8cc7-215936790e4e?page=2&pos=4&t_sec=190&t_or=2&t_pvrid=6a468dea-9042-46e7-918f-bdbee2133c0d&req_sgmt=REVTTS1RPUDITRUB7QURUEFHRTs_

2.- <https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/el-poblado/giron/10295830>

3.- <https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/el-poblado/giron/7781983>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CL 51 27-3 | El Poblado | Girón | Santander

COORDENADAS (DD)

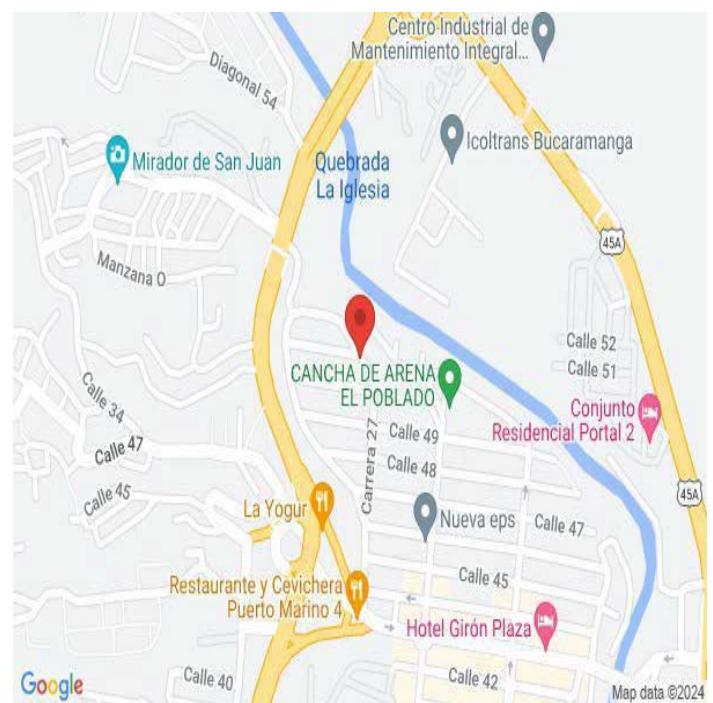
Latitud: 7.077346

Longitud: -73.170447

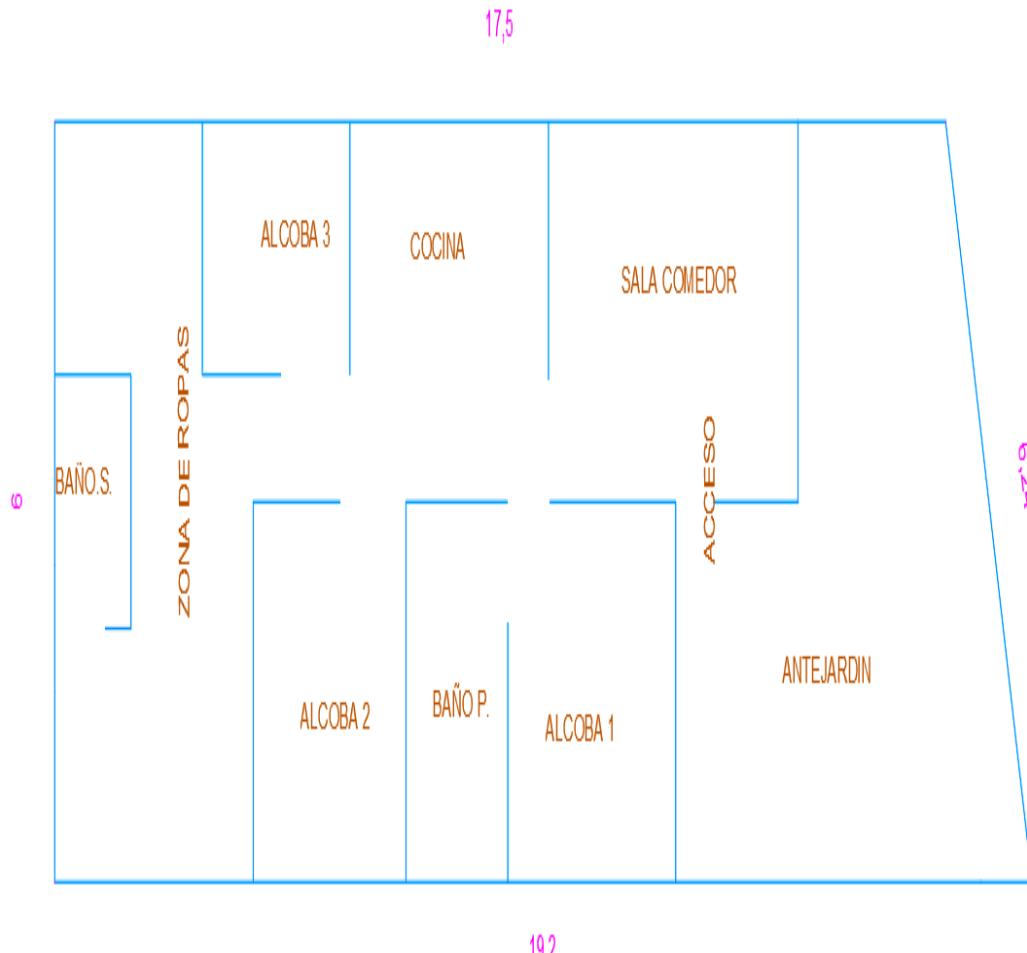
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 7° 4' 38.4456''

Longitud: 73° 10' 13.6086''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

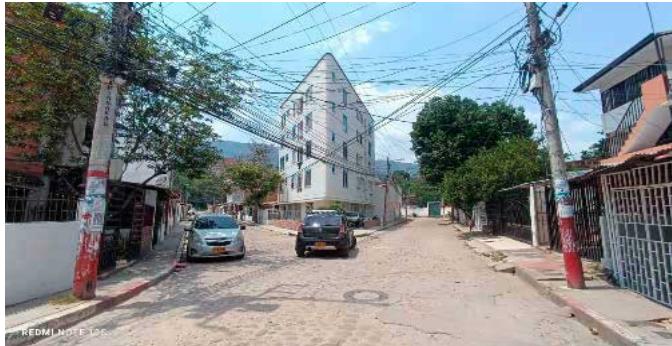
Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



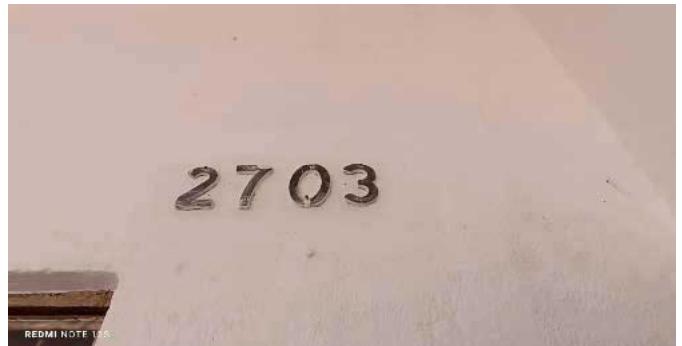
Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS General

Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



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 --- **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-1090364405



PIN de Validación: b93a0b35



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



http://www.ana.org.co
Calle 98B Med 11A - P. 17 Edif 300
Bogotá D.C. - Colombia
Oficinas: Oficina de autorregulación ANA
En Bogotá: (571) 57 46
A. Mayor Nacional: (571) 823 848

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: b93a0b35

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: b93a0b35

<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: b93a0b35

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: b93a0b35



PIN DE VALIDACIÓN

b93a0b35

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 cuatro (04) días del mes de Marzo 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-1090364405 M.I.: 300-123176



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

Certificado generado con el Pin No: 240221134589674796

Nro Matrícula: 300-123176

Página 2 TURNO: 2024-300-1-38182

Impreso el 21 de Febrero de 2024 a las 03:07:58 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

DE: SEQUEDA VELANDIA JORGE ENRIQUE

A: CALVO ABRIL ARGEIDE X

A: SARMIENTO EVILA X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 27-09-1984 Radicación: 33776

Doc: ESCRITURA 2346 DEL 24-09-1984 NOTARIA 5. DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$400,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA

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

DE: CALVO ABRIL ARGEIDE X

DE: SARMIENTO EVILA X

A: PLATA PLATA RUBEN

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 03-03-1986 Radicación: 05397

Doc: ESCRITURA 392 DEL 25-02-1986 NOTARIA 5. DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA ESCRITURA # 2346 DE 24-09-84

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

DE: PLATA PLATA RUBEN

A: CALVO ABRIL ARGEIDE X

A: SARMIENTO EVILA X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 20-02-1989 Radicación: 05103

Doc: ESCRITURA 606 DEL 10-02-1989 NOTARIA 3. DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$1,500,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA

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

DE: CALVO ABRIL ARGEIDE X

DE: SARMIENTO EVILA X

A: GONZALEZ ANTOLINEZ CARLOS

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 17-05-1990 Radicación: 15023

Doc: ESCRITURA 2497 DEL 15-05-1990 NOTARIA 3. DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA ESCRITURA 606 DE 10-02-89

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

DE: GONZALEZ ANTOLINEZ CARLOS

A: CALVO ABRIL ARGELDE X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240221134589674796

Nro Matrícula: 300-123176

Página 3 TURNO: 2024-300-1-38182

Impreso el 21 de Febrero de 2024 a las 03:07:58 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

A: SARMIENTO EVILA

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 16-07-1991 Radicación: 25951

Doc: ESCRITURA 630 DEL 11-07-1991 NOTARIA DE GIRON

VALOR ACTO: \$2,337,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPROVENTA

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

DE: CALVO ABRIL ARGEIDE

DE: SARMIENTO EVILA

A: DIAZ DE DIAZ MARGI X

A: DIAZ ROJAS JORGE X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 19-03-1996 Radicación: 1996-300-6-13178

Doc: OFICIO 415/5129 DEL 06-03-1996 JUZ 1 PROMIS MPAL DE FLORIDABLANCA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 401 EMBARGO CON ACCION PERSONAL

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

DE: CENTRAL DE ARRENDAMIENTOS RAMIREZ Y LAGOS LTDA

A: DIAZ DE DIAZ MARGI X

A: DIAZ ROJAS JORGE X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 05-11-1997 Radicación: 1997-300-6-61170

Doc: OFICIO 2656 DEL 17-06-1997 JUZG. 1 CIVIL MPAL. DE FLORIDABLANCA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION: 790 CANCELACION EMBARGOS CON ACCION PERSONAL EMBARGO OFICIO #415-5129 DE 06-03-96

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

DE: CENTRAL DE ARRENDAMIENTOS RAMIREZ Y LAGOS LIMITADA

A: DIAZ DE DIAZ MARGY

A: DIAZ ROJAS JORGE

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 14-12-1998 Radicación: 1998-300-6-62893

Doc: RESOLUCION 001 DEL 19-11-1998 VALORIZACION MUNICIPAL DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 380 INENAJENABILIDAD POR VALORIZACION

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

DE: VALORIZACION MUNICIPAL

A: DIAZ ROJAS JORGE

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 10-11-1999 Radicación: 1999-300-6-54050

Doc: OFICIO 8196 DEL 05-11-1999 SECRETARIA DEL TESORO MPAL DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BUCARAMANGA

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240221134589674796

Nro Matrícula: 300-123176

Página 4 TURNO: 2024-300-1-38182

Impreso el 21 de Febrero de 2024 a las 03:07:58 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

Se cancela anotación No: 9

ESPECIFICACIÓN: CANCELACION: 780 CANCELACION VALORIZACION EXONERADO RESOLUCION 001/98

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

A: DIAZ ROJAS JORGE

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 21-11-2007 Radicación: 2007-300-6-54241

Doc: ESCRITURA 6197 DEL 25-10-2007 NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$24,000,000

ESPECIFICACIÓN: MODO DE ADQUISICIÓN: 0109 ADJUDICACIÓN EN SUCESIÓN

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

DE: DIAZ ROJAS JORGE

A: DIAZ DE DIAZ MARGI

CC# 37795760 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *11*

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

ESALVEDADES: (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: 2024-300-1-38182 FECHA: 21-02-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTÁ

EDGAR GUILLERMO RODRIGUEZ BORRAY

REGISTRADOR PRINCIPAL