



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-13721846

RESUMEN EJECUTIVO

ANTECEDENTES

CLIENTE	JUAN CARLOS MORA ORTEGA
NIT / C.C CLIENTE	13721846
DIRECCIÓN	KR 4 # 7 NORTE - 58 MZ C CASA 21 CO VILLA SOFIA PH
SECTOR	Urbano
BARRIO	DIVINO NIÑO
CIUDAD	Piedecuesta
DEPARTAMENTO	Santander
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	ANA MARIA ESCOBAR GAFARO
IDENTIFICACIÓN	63537208

FECHA VISITA	16/03/2024
FECHA INFORME	19/03/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	14 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	MORA ORTEGA JUAN CARLOS Y MORA ORTEGA JULIO CESAR						
NUM. ESCRITURA	3048 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	OCTAVA	FECHA	18/11/2011		
CIUDAD ESCRITURA	Bucaramanga		DEPTO	Santander			
CEDULA CATASTRAL	Sin Información						
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	SIN INFORMACION						
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA SOFIA PH						
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	270000	VRxM2	2626.71		
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	1.0196%						

M. INMOB.	N°
314-53620	MANZANA C CASA 21
MATRICULA	NRO. GARAJE
Privado-Integral vivienda	NO APLICA

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: La KR 4 # 7 NORTE - 58 MZ C CASA 21 CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA SOFIA PROPIEDAD HORIZONTAL, El inmueble objeto de avalúo se trata de la CASA 21 en el barrio DIVINO NIÑO, del municipio de Piedecuesta. El inmueble se encuentra distribuido en dos niveles así: NIVEL UNO: Garaje, estudio, sala, comedor, cocina, Patio de ropa, baño social y escaleras. NIVEL DOS hall de habitaciones y cuatro alcobas, baño social, baño privado y balcón.

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 309,038,135

VALOR ASEGURABLE \$ COP 309,038,135

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

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Casa
Total unidades de vivienda	1 UND / PH: 99 UNDS
Garajes	Si tiene No. 1
Tipo de Garaje	Privado-Integral vivienda

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 2932 de 01/07/2010 expedida en notaría segunda de la ciudad de Bucaramanga.
Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Acuerdo 028 de 18 de diciembre de 2003

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	108.20	AREA	M2	
AREA PRIVADA	M2	102.79	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	102.79	AREA PRIVADA VALORADA	M2	102.79

OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR # 7 NORTE - 58 MZ C CASA 21 CO VILLA SOFIA PH | DIVINO NIÑO | Piedecuesta | Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura pública No. 2932, fecha: 01/07/2010, Notaría: Segunda y ciudad: Bucaramanga.

SECTOR

Uso predominante	Otro
Demandas / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	100-200
Escolar	Bueno	400-500
Asistencial	Bueno	mas de 500
Estacionamientos	Bueno	0-100
Areas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	400-500

	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:**
NO **NO** **NO**

Cond.seguridad:

Aguas servidas: NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada
Tipo	No VIS
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	2
Nº de Sótanos	0
Vida Util	100 años
Vida Remanente	86
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Casa Medianera

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	2010

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: CI 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 Privada	MANZANA C CASA 21	102.79	M2	\$3,006,500.00	100.00%	\$309,038,135.00
TOTALES					100%	\$309,038,135

Valor en letras

Trescientos nueve millones treinta y ocho mil ciento treinta y cinco Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL \$309,038,135
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: La KR 4 # 7 NORTE - 58 MZ C CASA 21 CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA SOFÍA PROPIEDAD HORIZONTAL, El inmueble objeto de avalúo se trata de la CASA 21 en el barrio DIVINO NIÑO, del municipio de Piedecuesta. El inmueble se encuentra distribuido en dos niveles así: NIVEL UNO: Garaje, estudio, sala, comedor, cocina, Patio de ropa, baño social y escaleras. NIVEL DOS hall de habitaciones y cuatro alcobas, baño social, baño privado y balcón. 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 cuenta con garaje Privado-Integral vivienda. El Conjunto está dotado de (99) parqueaderos Privados, (16) parqueaderos de visitantes para carro, (1) parqueaderos de discapacitados, (12) parqueaderos de visitantes para motos. los cuales están ubicados en una zona descubierta.

Entorno: El inmueble está rodeado de proyectos de vivienda, centros educativos, corredores comerciales, parques, zonas verdes, zonas recreativas, vías principales, con permanente movilización de transporte urbano. Las vías de acceso, andenes y sardineles se encuentran en buen estado. La vía de acceso es vehicular.

Propiedad horizontal: Escritura: 2932, Fecha escritura: 01/07/2010, Notaría escritura: Segunda, Ciudad escritura: Bucaramanga, Administración: 270.000, Total unidades: 1 UND / PH: 99 UNDS, Ubicación: Casa Medianera, Nro. Pisos: 2, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Garaje visitante: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

Estructura: Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 4, Closet: 4, Baño privado: 1, Estudio: 1, Balcón: 1. Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

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

EXPLICACIÓN METODOLÓGICA 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 **Lev 388 de 1997: se utiliza el siguiente (s) método(s):**

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuadora que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	MISMO CONJUNTO	1	\$300,000,000	0.97	\$291,000,000	1	\$	0	\$	\$2,831,014.69	304-5541237
2	MISMO CONJUNTO	1	\$360,000,000	0.95	\$342,000,000	1	\$	0	\$	\$3,109,090.91	601-7868754
3	MISMO SECTOR	2	\$390,000,000	0.95	\$370,500,000	1	\$	0	\$	\$3,087,500.00	601-7868754
4	MISMO CONJUNTO	2	\$340,000,000	0.97	\$329,800,000	1	\$	0	\$	\$2,998,181.82	6017868754
Del inmueble		2		.		1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	13	108.20	102.79	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,831,014.69
2	13	110.00	110	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,109,090.91
3	15	120.00	120.00	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,087,500.00
4	13	110.00	110.00	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,998,181.82
14 años										
								PROMEDIO	\$3,006,446.86	
								DESV. STANDAR	\$126,425.43	
								COEF. VARIACION	4.21%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,132,872.29	TOTAL	\$322,027,942.39
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,880,021.42	TOTAL	\$296,037,402.06
VALOR TOTAL	\$309,038,135.00			

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://web.facebook.com/invasacol/posts/conjunto-villa-sofia-piedecuesta-santander-modalidad-venta-300-millones-casa-de-1504848203879001/?_rdr

2.-https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-12ed-4f6aab6f6722-a5c6-f2a1ff30-c08d?page=1&pos=2&l_sec=2&l_or=2&l_pvid=2534fa6-3d9b-405a-9c22-d0da8c8caa50

3.-https://casas.mitula.com.co/adform/4c57b4a1-55fc-4aca-8fc0-535c359e6969?page=1&pos=1&l_sec=130&l_or=2&l_pvid=28b8cc00-9335-4b72-9d14-721a36e9c5aa

4.-https://casas.mitula.com.co/adform/1c12f1f0-b243-11ed-a1b3-616820b266df?page=1&pos=2&l_sec=190&l_or=2&l_pvid=28b8cc00-9335-4b72-9d14-721a36e9c5aa

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

KR 4 # 7 NORTE - 58 MZ C CASA 21 CO VILLA SOFIA PH |
 DIVINO NIÑO | Piedecuesta | Santander

COORDENADAS (DD)

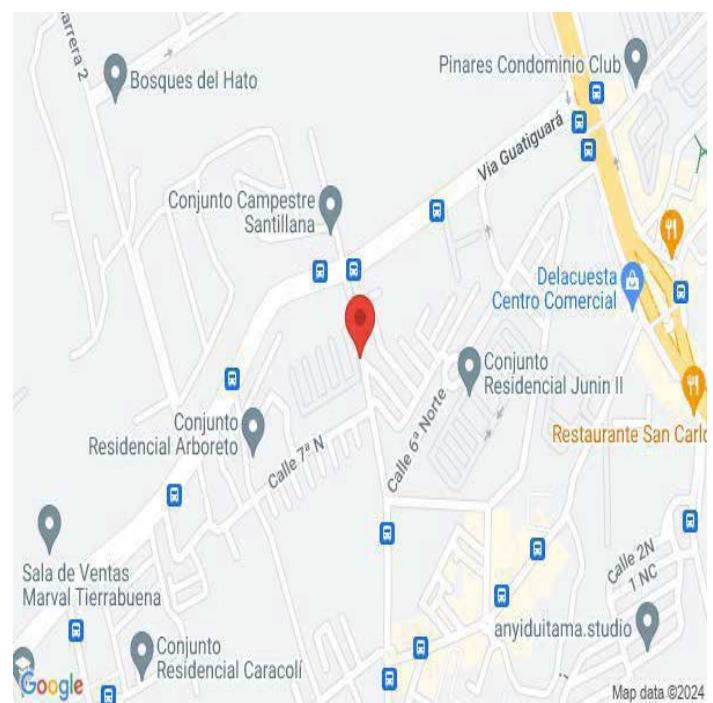
Latitud: 6.999823034417504

Longitud: -73.05911286129076

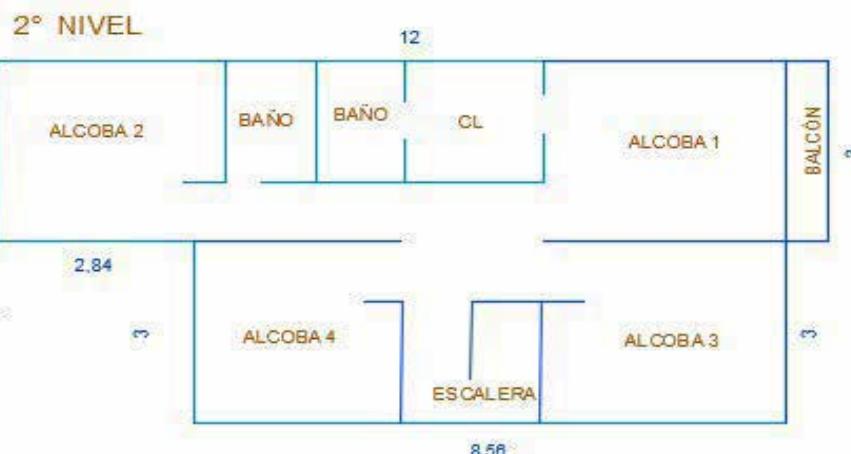
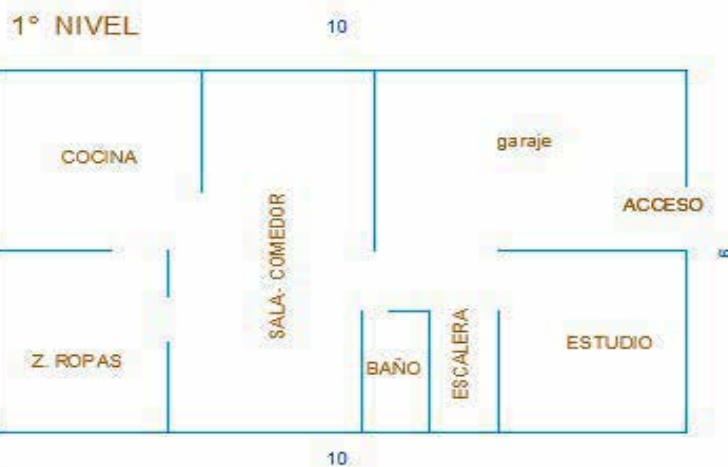
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 6° 59' 59.3628''

Longitud: 73° 3' 32.8062''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



FOTOS General

Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



FOTOS General

Escalera del inmueble



Balcón



Estudio



Estudio



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Conexion a habitación



FOTOS General

Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3



Closet 2



Habitación 4



Habitación 4



FOTOS General

Closest 3



Closest 4



Baño Social 1



Baño Social 2



Patio Interior



Patio Interior



Garaje



Garajes Comunales-CJ



FOTOS General

Salón Social-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Canchas-CJ



Piscinas-CJ



Garajes para motos-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



CRUCE CARTOGRÁFICO

Areas o Documentos

Patrimonio Autónomo denominado **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.** **FIDEICOMISO VILLA SOFIA**, identificado con el NIT. 800.256.769-6, transfiere a favor de EL (LA) (LOS) COMPRADOR(ES) a título de compraventa real y efectiva el derecho de dominio y la posesión que LA VENDEDORA en la actualidad tiene y ejercita sobre el(s) siguiente(s) inmueble(s): **CASA VEINTIUNA MANZANA C**.
Está ubicado en la manzana C del **CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA SOFIA - PROPIEDAD HORIZONTAL** del Municipio de Piedecuesta, cuenta con un área total construida de **108.20 metros cuadrados**, incluidos muros, un área privada de **102.79 metros cuadrados**, una altura libre de dos metros treinta centímetros (2.30 mts) en cada piso, alinderado así: **POR EL NORTE**, en extensión de diez metros (10.00 mts) con muro que lo separa de la casa 22 de la Manzana C; **POR EL ORIENTE**, en extensión de 6.00 metros con muro que lo separa de la casa 4 Manzana C; **POR EL SUR**, en extensión de diez metros (10.00 mts) con muro que lo separa de la casa 20 manzana C; **POR EL OCCIDENTE**, en extensión de seis metros (6.00 mts) con vía vehicular interna; **POR EL NADIR**, con placa que lo separa del terreno natural; **POR EL CENIT**, con techo en machimbre y teja de barro. Consta de dos pisos, en el primer piso posee garaje, estudio, sala, comedor, cocina, patio y baño. En el segundo piso tiene cuatro alcobas, hall, dos baños y



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-13721846



PIN de Validación: b93a0b35



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



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-13721846 M.I.: 314-53620



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PIEDECUESTA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240223924789880567

Nro Matrícula: 314-53620

Página 1 TURNO: 2024-314-1-9140

Impreso el 23 de Febrero de 2024 a las 11:58:55 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: .

FECHA APERTURA: 05-08-2010 RADICACIÓN: 2010-314-6-5581 CON: ESCRITURA DE: 01-07-2010

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

MANZANA C CASA 21 CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA SOFIA - PROPIEDAD HORIZONTAL con area de 108.20 MTS 2 coeficiente de propiedad 1.782% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 2932, 2010/07/01, NOTARIA SEGUNDA BUCARAMANGA. Articulo 11 Decreto 1711 de 1984

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

COMPLEMENTACION. CONSTITUCION FIDUCIA MERCANTIL: REGISTRO 18-06-10, ESCRITURA 2536,09-06-10 NOTARIA 2 BUCARAMANGA. DE: SOCIEDAD RAMIREZ MARTINEZ CIA LTDA. A: FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. FIDEICOMISO VILLA SOFIA. COMPROVVENTA CON OTRO PREDIO: REGISTRO 18-05-09, ESCRITURA 1052,12-05-09 NOTARIA 8 BUCARAMANGA. DE: ARBELAEZ NOREÑO AMPARO Y PEREZ ARBELAEZ CLAUDIA PATRICIA. A: RAMIREZ MARTINEZ CIA LTDA. DIVISION MATERIAL: REGISTRO 04-05-09, ESCRITURA 967,29-04-09 NOTARIA 8 BUCARAMANGA. A: ARBELAEZ NOREÑA AMPARO Y PEREZ ARBELAEZ CLAUDIA PATRICIA. ACLARACION ESCRITURA 632/2000:REGISTRO 5/4/2000, ESCRITURA 1184, 5/4/2000, NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA.A:PEREZ LOPEZ GENARO.PEREZ ARBELAEZ CLAUDIA PATRICIA. COMPROVVENTA 50%:REGISTRO 22/3/2000, ESCRITURA 632, 24/2/2000,NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA.DE:PEREZ LOPEZ GENARO. A:PEREZ ARBELAEZ CLAUDIA PATRICIA.ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD CONYUGAL:REGISTRO 23/4/1992,ESCRITURA 750, 13/3/1992, NOTARIA 5 DE BUCARAMANGA.DE:PEREZ LOPEZ GENARO.ARBELAEZ NOREÑA AMPARO.A:PEREZ LOPEZ GENARO.ARBELAEZ NOREÑA AMPARO. ADJUDICACION SUCESION: REGISTRO 15-08-86, SENTENCIA 12-04-86, JUZG. 1 CIVIL CTO. BUCARAMANGA. DE: REY PRADA ISIDRO. A: PEREZ LOPEZ GENARO. (X). DECRETO DE POSESION EFECTIVA: REGISTRO 27-02-86, OFICION (S.N) 29-10-85, JUZ. 1. CIV. CTO.BUCARAMANGA. A: PEREZ LOPEZ GENARO. REY DE SANCHEZ MARIA AUGUSTINA. REY S. DE RINCON ROSA. REY RAYON OLGA LUCIA. (X). COMPROVVENTA: (DERECHOS Y ACCIONES). REGISTRO 28-01-86, ESCRITURA 4988, 30-12-85, NOTARIA 3. BUCARAMANGA. DE: REY QUINTERO MARIA AGUSTINA. A: PEREZ LOPEZ GENARO. (X). COMPROVVENTA: (DERECHOS Y ACCIONES). REGISTRO 28-01-86, ESCRITURA 1969, 13-12-85, NOTARIA 6. BUCARAMANGA. DE: REY RINCON ROSA. A: PEREZ LOPEZ GENARO. COMPROVVENTA: (DERECHOS Y ACCIONES). REGISTRO 17-04-85, ESCRITURA 1475, 30-08-84, NOTARIA 6. BUCARAMANGA. DE: REY DE SARMIENTO ELVIRA. A: PEREZ LOPEZ JENARO. (X). COMPROVVENTA: (DERECHOS Y ACCIONES). (SUC.ISIDRO REY PRADA). REGISTRO 16-04-85, ESCRITURA 2026, 13-08-84, NOTARIA 5. BUCARAMANGA. DE: REY SUAREZ ANA FRANCISCA. A: PEREZ LOPEZ JENARO. (X). COMPROVVENTA: (DERECHOS Y ACCIONES). REGISTRO 16-04-85, ESCRITURA 2027, 13-08-84, NOTARIA 5. BUCARAMANGA. DE: REY DE ALBARRACIN MARIA DE JESUS. A: PEREZ LOPEZ JENARO. (X). COMPROVVENTA: (DERECHOS Y ACCIONES). REGISTRO 16-04-85, ESCRITURA 2250, 13-12-84, NOTARIA 6. BUCARAMANGA. DE: REY DANCHEZ RAFAEL. REY SANCHEZ VICENTE. A: PEREZ LOPEZ JENARO. (X). COMPROVVENTA: (DERECHOS Y ACCIONES). REGISTRO 16-04-85, ESCRITURA 2251, 31-12-84, NOTARIA 6. BUCARAMANGA. DE: 3REY JIMENEZ FIDEL. REY JIMENEZ ALEJANDRO. REY JIMENEZ JOSE AGUSTIN. REY JIMENEZ LILIA. REY JIMENEZ ROSALBA. A:PEREZ LOPEZ JENARO. (X). COMPROVVENTA: (DERECHOS Y ACCIONES). REGISTRO 16-04-85, ESCRITURA 1992, 20-11-84, NOTARIA 6. BUCARAMANGA. DE: REY DE MANTILLA MARIA TERESA. REY GUERRERO FIDEL. REY GUERRERO MARCON ANTOIO. REY GUERRERO JOSE DEL CARMEN. A: PEREZ LOPEZ JENARO. (X). COMPROVVENTA : (DERECHOS Y ACCIONES) REGISTRO 16-04-85, ESCRITURA 1481, 30-08-84, NOTARIA 6. BUCARAMANGA. DE: REY SUAREZ PAULINA. A: PEREZ LOPEZ JENARO. (X). COMPROVVENTA: (DERECHOS Y ACCIONES). REGISTRO 16-04-85, ESCRITURA 1482, 30-08-84, NOTARIA 6. BUCARAMANGA. DE: REY MANTILLA ANA MERCEDES. A: PEREZ LOPEZ JENARO. (X). COMPROVVENTA: (DERECHOS Y ACCIONES). REGISTRO 16-04-85, ESCRITURA 1478, 30-08-84, NOTARIA 6. BUCARAMANGA. DE: REY MANTILLA CELIA. A: PEREZ LOPEZ JENARO (X). COMPROVVENTA:(DERECHOS Y ACCIONES). REGISTRO 16-04-85, ESCRITURA 1477, 30-08-84, NOTARIA 6 BUCARAMANGA. DE REY DE ROA RITA. A: PEREZ LOPEZ JENARO. (X)., COMPROVVENTA: (DERECHOS Y ACCIONES). REGISTRO 16-04-85, ESCRITURA 1476, 30-08-84, NOTARIA 6 BUCARAMANGA. DE: REY MANTILLA



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PIEDECUESTA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240223924789880567

Nro Matrícula: 314-53620

Página 2 TURNO: 2024-314-1-9140

Impreso el 23 de Febrero de 2024 a las 11:58:55 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 última página

SOFIA. A: PEREZ LOPEZ JENARO. (X). COMPROVANTE: (DERECHOS Y ACCIONES). REGISTRO 16-04-85, ESCRITURA 1479, 30-08-84, NOTARIA 6 BUCARAMANGA. DE: REY MANTILLA ANA MERCEDES. A: PEREZ LOPEZ JENARO. COMPROVANTE: (DERECHOS Y ACCIONES). (SUC. ISIDRO REY PRADA). REGISTRO 16-04-85, ESCRITURA 1480, 30-08-84, NOTARIA 6 BUCARAMANGA. DE: REY MANTILLA SABASTIAN. A: PEREZ LOPEZ JENARO. (X). ADJUDICACION: REGISTRO 30-10-18, SENTENCIA, 08-10-18, JUZGADO CIVIL CIRCUITO. PIEDECUESTA. DE: REY SEGUNDO. PRADA AGUSTINA,. A: REY ISIDRO. (X).

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) KR 4 # 7 NORTE - 58 MZ C CASA 21 CO VILLA SOFIA PROPIEDAD HORIZONTAL

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

314 - 51630

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 18-06-2010 Radicación: 2010-314-6-4414

Doc: ESCRITURA 2536 DEL 09-06-2010 NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. FIDEICOMISO VILLA SOFIA NIT# 8002567696 X

A: BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A. NIT# 8600358275

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 30-07-2010 Radicación: 2010-314-6-5581

Doc: ESCRITURA 2932 DEL 01-07-2010 NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL RESOLUCION 68547-0-09-0157 DE 2009, SECRETARIA DE PLANEACION.

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

A: FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. FIDEICOMISO VILLA SOFIA NIT# 8002567696 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 10-02-2011 Radicación: 2011-314-6-1001

Doc: ESCRITURA 320 DEL 10-02-2011 NOTARIA OCTAVA DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL VISTO BUENO REFORMA PROPIEDAD HORIZONTAL 008-2011, FEBRERO 9 DE 2011, SECRETARIA PLANEACION.

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

A: CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA SOFIA - PROPIEDAD HORIZONTAL

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 29-12-2011 Radicación: 2011-314-6-10660

Doc: ESCRITURA 3048 DEL 18-11-2011 NOTARIA OCTAVA DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$5,329,411

