



QR validez del avalúo

**INFORME DE AVALUO LRCAJA-1097608707**

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	JORGE IVÁN ACEVEDO PINTO	FECHA VISITA	06/08/2024
NIT / C.C CLIENTE	1097608707	FECHA INFORME	08/08/2024
DIRECCIÓN	AV 60 # 146 B - 07 UR EL CARMEN V ETAPA - EDIFICIO MULTIFAMILIAR ZAMUEL - PH. APTO 201	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 2	EDAD (AÑOS)	1 años
BARRIO	EL Carmen	REMODELADO	
CIUDAD	Floridablanca	OCUPANTE	Arendatario
DEPARTAMENTO	Santander	TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	ANA MARIA ESCOBAR GAFARO		
IDENTIFICACIÓN	63537208		

**ASPECTOS JURIDICOS**

PROPIETARIO	SANDOVAL PEREZ HUMBERTO				
NUM.	2660	#NOTARIA	Unica	FECHA	29/11/2023
ESCRITURA	EscrituraPH				
CIUDAD	Floridablanca	DEPTO	Santander		
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL	Sin información				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Sin Información				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	EDIFICIO MULTIFAMILIAR ZAMUEL				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	No Pagan	VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	32.19%				

M. INMOB.	N°
300-475301	Apto 201

**OBSERVACIONES GENERALES**

Inmueble ubicado en: AV 60 # 146 B - 07 URBANIZACIÓN EL CARMEN V ETAPA, APARTAMENTO 201, EDIFICIO MULTIFAMILIAR ZAMUEL. Inmueble distribuido de sala, comedor, cocina, tres habitaciones, baño privado, zona de ropas y baño social. 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.

**DEPENDENCIAS**

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Semilnt	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	0
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

**DOTACIÓN COMUNAL**

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

**VALOR COMERCIAL \$ COP 109,429,904**

**VALOR ASEGURABLE \$ COP 109,429,904**

**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*

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

*Los Rosales*

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

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

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



**INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD**

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	3
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

**Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal:** Escritura 2660 del 29 de noviembre de 2023 expedida por la notaria unica del municipio de Floridablanca. **Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:** Acuerdo 035 de 2018  
 NOTA: Se encuentra un área y unas dependencias diferentes a las registradas en documentos.

**CONSTRUCCIÓN**

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	31.216	AREA	M2	S/I
			AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	S/I
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	51.30	AREA PRIVADA VALORADA	M2	31.216

**OBSERVACIONES DE ÁREAS**

AV 60 # 146 B - 07 UR EL CARMEN V ETAPA - EDIFICIO MULTIFAMILIAR ZAMUEL - PH. APTO 201 | EL Carmen | Floridablanca | Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 2660, fecha: 24/11/2023, Notaría: Unica y ciudad: Floridablanca.

**SECTOR**

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	300-400
Escolar	Bueno	400-500
Asistencial	Bueno	300-400
Estacionamientos	Bueno	400-500
Áreas verdes	Bueno	300-400
Zonas recreativas	Bueno	400-500

	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: NO      Basura: NO      Ruido: NO      Cond.seguridad: NO      Aguas servidas: NO

**EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...**

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	3
N° de Sótanos	0
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	99
Estructura	Industrializado
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Exterior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	0-3 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Año de Construcción	2023

**Comentarios de estructura**

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



**CUADRO DE VALORACIÓN**

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APARTAMENTO 201	31.216	M2	\$3,505,571.00	100.00%	\$109,429,904.34
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$109,429,904</b>

Valor en letras Ciento nueve millones cuatrocientos veintinueve mil novecientos cuatro Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL \$109,429,904**

**OFERTA Y DEMANDA**

<b>Tiempo esperado de comercialización (Meses):</b>	12
<b>Perspectivas de valoración:</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
<b>Comportamiento Oferta y Demanda:</b>	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.
<b>Actualidad edificadora:</b>	En el sector donde se localiza el inmueble objeto de avalúo se evidencia una actividad edificatoria media, dirigida especialmente a la construcción de nuevos proyectos, en altura y agrupaciones en conjuntos cerrados.

**SALVEDADES**

**General:** Inmueble ubicado en: AV 60 # 146 B - 07 URBANIZACIÓN EL CARMEN V ETAPA, APARTAMENTO 201, EDIFICIO MULTIFAMILIAR ZAMUEL. Inmueble distribuido de sala, comedor, cocina, tres habitaciones, baño privado, zona de ropas y baño social. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

**Jurídica:** Áreas tomadas de la escritura publica 2660 de 29 de noviembre de 2023 expedida en la notaria única del municipio de Floridablanca y certificado de libertad y tradición suministrado (300-475301) con fecha 18 de julio de 2024. La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Inmueble sin limitaciones al dominio registradas.

**Garaje:** El inmueble objeto de avalúo no cuenta con garaje. El edificio no cuenta con zonas de parqueaderos.

**Entorno:** El inmueble está rodeado de proyectos de vivienda, centros educativos, corredores comerciales, parques, zonas verdes, zonas recreativas, vías principales, cerca al centro del municipio y con permanente movilización de transporte urbano. Las visas de acceso, andenes y sardineles se encuentran en muy buen estado. La vía de acceso es peatonal.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 2660, Fecha escritura: 24/11/2023, Notaría escritura: Unica, Ciudad escritura: Floridablanca, Administración: No Pagan, Total unidades: 3, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 3, Bomba eyectora: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0 **NOTA:** Edificio sin zonas sociales.

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

**Acabados:** El inmueble objeto de avaluo cuenta con acabados en buen estado de conservacion.

**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	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	MISMO BARRIO	3	\$110,000,000	0.97	\$106,700,000	0	\$	0	\$	\$3,138,235.29	312-4540770
2	MISMO SECTOR	4	\$150,000,000	0.97	\$145,500,000	0	\$	0	\$	\$3,095,744.68	315-3731374
3	MISMO SECTOR	3	\$149,000,000	0.95	\$141,550,000	0	\$	0	\$	\$3,452,439.02	601-7868754
4	MISMO SECTOR	1	\$145,000,000	0.95	\$137,750,000	0	\$	0	\$	\$3,061,111.11	316-6094004
<b>Del inmueble</b>		<b>201</b>				<b>0</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	9	34.00	34.00	1.10	1.0	1.0	1.0	1.0	1.1	\$3,452,058.82
2	8	49.00	47	1.10	1.0	1.0	1.0	1.0	1.1	\$3,405,319.15
3	1	41.00	41.00	1.10	1.0	1.0	1.0	1.0	1.1	\$3,797,682.92
4	9	45.00	45.00	1.10	1.0	1.0	1.0	1.0	1.1	\$3,367,222.22
<b>1 años</b>										
									<b>PROMEDIO</b>	\$3,505,570.78
									<b>DESV. STANDAR</b>	\$197,807.77
									<b>COEF. VARIACION</b>	5.64%

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$3,703,378.55	<b>TOTAL</b>	\$115,604,664.84
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$3,307,763.00	<b>TOTAL</b>	\$103,255,129.94
VALOR TOTAL	\$109,429,904.34			

Observaciones:

Enlaces:

1-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/191103604>

2-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/10602232>

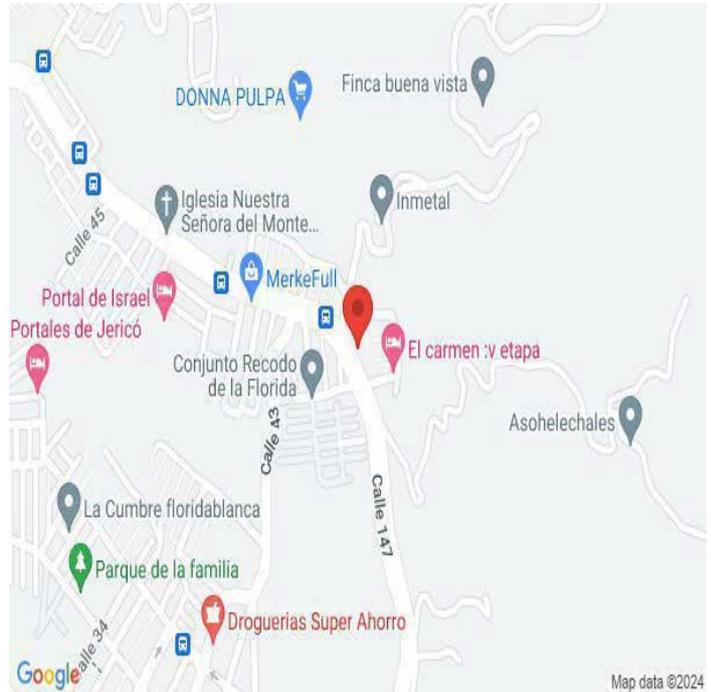
3-[https://casas.milula.com.co/adform/24301-256-3e8f-a943d18b214b-bf5c-97b61786-b519?page=1&pos=0&\\_sec=1&\\_cr=2&\\_pyid=79271bf1-42e6-4680-951e-802e8392b0e6](https://casas.milula.com.co/adform/24301-256-3e8f-a943d18b214b-bf5c-97b61786-b519?page=1&pos=0&_sec=1&_cr=2&_pyid=79271bf1-42e6-4680-951e-802e8392b0e6)

4-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/10809115>



**UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO**

**DIRECCIÓN:**  
 AV 60 # 146 B - 07 UR EL CARMEN V ETAPA - EDIFICIO  
 MULTIFAMILIAR ZAMUEL - PH. APTO 201 | EL Carmen |  
 Floridablanca | Santander



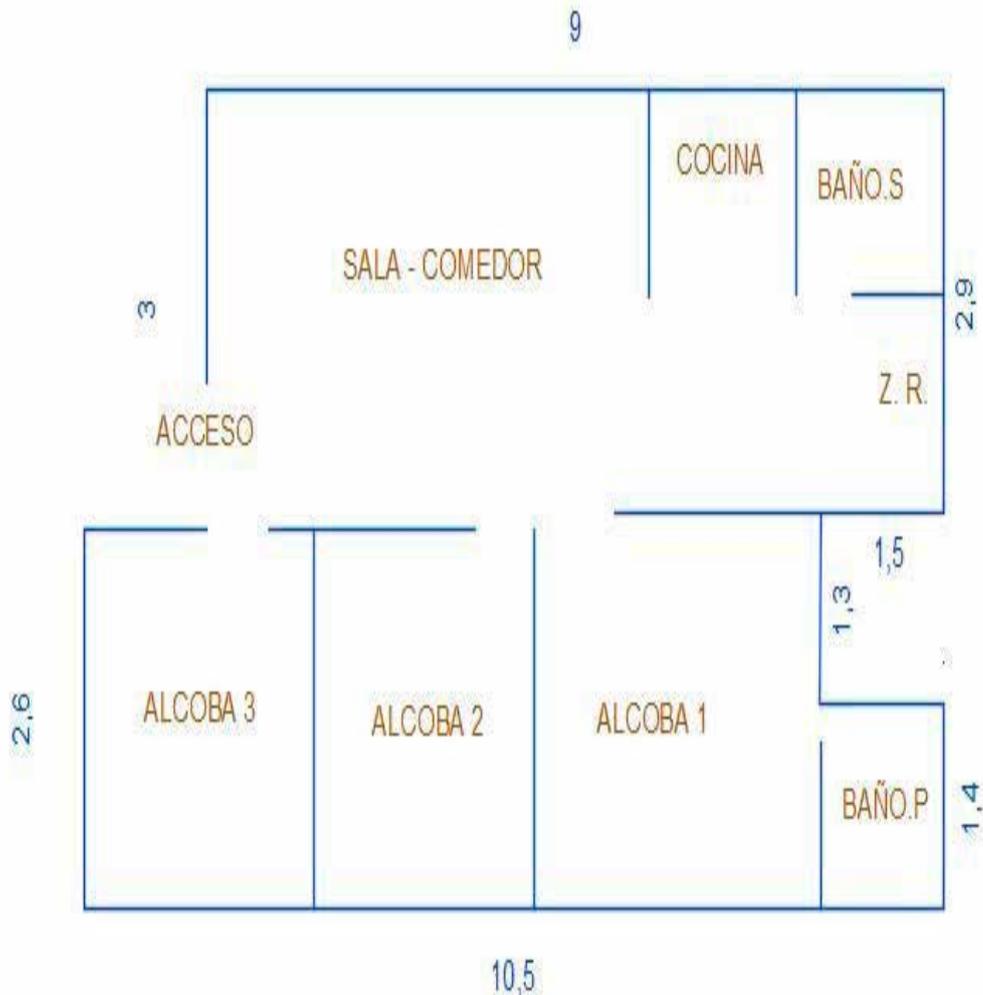
**COORDENADAS (DD)**

**Latitud:** 7.0832362  
**Longitud:** -73.0832698

**COORDENADAS (DMS)**

**Latitud:** 7° 4´ 59.6496´´  
**Longitud:** 73° 4´ 59.7714´´

**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

Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Puerta Hab. principal



Puerta Hab. principal



# FOTOS General

Closet hab. Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3



Closet 2



Closet 3



## FOTOS General

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 prevaletientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

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

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

**El valuador confirma que:** el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. --- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** --- No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

## CONDICIONANTES Y 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 el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

## FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1097608707



PIN de Validación: bcea0b11



<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 avaluador 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: bcea0b11



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



#### 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: bcea0b11



<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, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción  
**20 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semovientes y Animales

### Alcance

- Semovientes, 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: bcea0b11



<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: bcea0b11



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



**PIN DE VALIDACIÓN**

**bcea0b11**

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 dieciseis (16) días del mes de Julio 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-1097608707 M.I.: 300-475301



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

Certificado generado con el Pin No: 240718416197595809

Nro Matrícula: 300-475301

Pagina 1 TURNO: 2024-300-1-144537

Impreso el 18 de Julio de 2024 a las 04:43:16 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 300 - BUCARAMANGA DEPTO: SANTANDER MUNICIPIO: FLORIDABLANCA VEREDA: FLORIDABLANCA

FECHA APERTURA: 15-12-2023 RADICACIÓN: 2023-300-6-41283 CON: ESCRITURA DE: 29-11-2023

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 201 CON coeficiente de propiedad 32.19% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 2660, 2023/11/29, NOTARIA PRIMERA FLORIDABLANCA. Artículo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 31 CENTIMETROS CUADRADOS: 216

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

COEFICIENTE : 32.19%%

COMPLEMENTACION:

SANDOVAL PEREZ HUMBERTO ADQUIRIO POR COMPRA QUE HIZO A ROMERO VALDERRAMA PRISCILA ROCIO, SEGÚN ESCRITURA 3045 DEL 22/9/2022 DE LA NOTARIA PRIMERA DE FLORIDABLANCA, REGISTRADA EL 10/10/2022. ----- ROMERO VALDERRAMA PRISCILA ROCIO ADQUIRIO POR COMPRA QUE HIZO A URREA GUALDRON ORLANDO, SEGÚN ESCRITURA 2273 DEL 08/9/2007 DE LA NOTARIA OCTAVA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 13/9/2007. ----- GRAVAMEN ----- HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA, CONSTITUIDA POR BANCOLOMBIA S.A., A FAVOR DE ROMERO VALDERRAMA PRISCILA ROCIO, SEGÚN ESCRITURA 2273 DEL 08/9/2007 DE LA NOTARIA OCTAVA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 13/9/2007. ----- Y CANCELADA, SEGÚN ESCRITURA 888 DEL 24/5/2019 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE FLORIDABLANCA, REGISTRADA EL 30/5/2019. --- -- EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL, PROCESO ADELANTADO POR AGUILAR MARIA JULIA, CONTRA ROMERO VALDERRAMA PRISCILA ROCIO, SEGÚN OFICIO 4541 DEL 05/10/2010 DEL JUZGADO DOCE CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 20/10/2010. ----- Y CANCELADA, SEGÚN OFICIO 1408 DEL 06/12/2013 DEL JUZGADO TERCERO PROMISCUO MUNICIPAL DE FLORIDABLANCA, REGISTRADA EL 10/2/2014. ----- GRAVAMEN ----- HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA, CONSTITUIDA POR ZABALA MUÑOZ ELKIN ALBEIRO, SEGÚN ESCRITURA 867 DEL 22/5/2019 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE FLORIDABLANCA, REGISTRADA EL 31/5/2019. ----- Y CANCELADA, SEGÚN ESCRITURA 2736 DEL 05/12/2023 DE LA NOTARIA PRIMERA DE FLORIDABLANCA, REGISTRADA EL 12/12/2023. ----- MEDIDA CAUTELAR ----- EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA IMPUESTO PREDIAL SEGÚN RES. 2090 CODIGO DE CUENTA N° 51613 VIGENCIA 2014 A 2017, PROCESO ADELANTADO POR EL MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA, CONTRA ROMERO VALDERRAMA PRISCILA ROCIO, SEGÚN OFICIO DEL 09/5/2019 DE LA ALCALDIA MUNICIPAL DE FLORIDABLANCA, REGISTRADA EL 18/6/2019. ----- Y CANCELADA, SEGÚN OFICIO 131 DEL 25/2/2022 DE LA ALCALDIA MUNICIPAL SECRETARIA DE HACIENDA DE FLORIDABLANCA, REGISTRADA EL 03/3/2022. ----- URREA GUALDRON ORLANDO ADQUIRIO POR COMPRA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL, QUE HIZO A FENIX CONSTRUCTORES S.A., SEGÚN 0614 DEL 24/4/1998 DE LA NOTARIA DE FLORIDABLANCA, REGISTRADA EL 29/4/1998. ----- PATRIMONIO DE FAMILIA EN FAVOR DE SUS HIJOS MENORES DE EDAD QUE TENGA Y DE LOS QUE LLEGARE A TENER, SEGÚN ESCRITURA 0614 DEL 24/4/1998 DE LA NOTARIA DE FLORIDABLANCA, REGISTRADA EL 29/4/1998. ---- Y CANCELADA, SEGÚN ESCRITURA 0869 DEL 25/6/2007 DE LA NOTARIA PRIMERA DE CHIQUINQUIRA, REGISTRADA EL 27/6/2007. ----- GRAVAMEN ----- HIPOTECA ABIERTA, CONSTITUIDA POR EL FONDO NACIONAL DEL AHORRO, A FAVOR DE URREA GUALDRON ORLANDO, SEGÚN ESCRITURA 0614 DEL 24/4/1998 DE LA NOTARIA DE FLORIDABLANCA, REGISTRADA EL 29/4/1998. ----- Y CANCELADA, SEGÚN ESCRITURA 850 DEL 26/7/2007 DE LA NOTARIA VEINTISIETE DE BOGOTA D.C., REGISTRADA EL 22/8/2007. ----- MEDIDA CAUTELAR ----- FENIX CONSTRUCCIONES S.A., ADQUIRIO POR COMPRA JUNTO CON OTRO INMUEBLE A BLANCO GOMEZ HORACIO, SEGUN ESCRITURA 1002 DE 23-10-96, NOTARIA 2 DE B/MANGA, REGISTRADA EL 25-11-96. ----- GRAVAMEN ----- HIPOTECA ABIERTA 75.197 UPAC, CONSTITUIDA POR LA CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA LAS VILLAS, A FAVOR DE FENIX CONTRUCCIONES S.A., SEGÚN ESCRITURA 0874 DEL 20/2/1997 DE LA NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 05/3/1997. ----- Y LIBERACION HIPOTECA, SEGÚN ESCRITURA 1767 DEL 25/3/1998 DE LA NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 31/3/1998. ----- FENIX CONTRUCCIONES S.A. EFECTUO LOTE0, SEGÚN ESCRITURA 6969 DEL 10/11/1997 DE LA NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 11/11/1997.



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

Certificado generado con el Pin No: 240718416197595809

Nro Matrícula: 300-475301

Pagina 2 TURNO: 2024-300-1-144537

Impreso el 18 de Julio de 2024 a las 04:43:16 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

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) AV 60 # 146 B - 07 UR EL CARMEN V ETAPA - EDIFICIO MULTIFAMILIAR ZAMUEL - PROPIEDAD HORIZONTAL. APARTAMENTO 201

DETERMINACION DEL INMUEBLE: APARTAMENTO

DESTINACION ECONOMICA:

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

300 - 252382

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 12-12-2023 Radicación: 2023-300-6-41283

Doc: ESCRITURA 2660 DEL 29-11-2023 NOTARIA PRIMERA DE FLORIDABLANCA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: SANDOVAL PEREZ HUMBERTO

CC# 13831491 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*1\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-300-1-144537

FECHA: 18-07-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

[Handwritten signature of Edgar Guillermo Rodriguez Borray]

EDGAR GUILLERMO RODRIGUEZ BORRAY

REGISTRADOR PRINCIPAL