



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRLEAS-1099212512

RESUMEN EJECUTIVO					ANTECEDENTES			
CLIENTE	EDISON CALDERÓN SANABRIA	FECHA VISITA	17/08/2024					
NIT / C.C CLIENTE	1099212512	FECHA INFORME	21/08/2024					
DIRECCIÓN	KR 14 # 42 - 38 EDIF LESIL P H BARR GARCIA ROVIRA APTO 1004	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía					
SECTOR	Urbano	EDAD (AÑOS)	9 años					
BARRIO	García Rovira	REMODELADO						
CIUDAD	Bucaramanga	OCCUPANTE	Desocupado					
DEPARTAMENTO	Santander	TIPO DE INMUEBLE	Apartamento					
PROPOSITO	Leasing	USO ACTUAL	Vivienda					
TIPO AVALUO	valor comercial							
VALUADOR	EDINSON RICARDO ESCOBAR GAFARO							
IDENTIFICACIÓN	1102365271							
ASPECTOS JURIDICOS								
PROPIETARIO	JULIETH DANIELA GUTIERREZ RODRIGUEZ / LUISA PAOLA GUTIERREZ RODRIGUEZ							
NUM. ESCRITURA	244 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	Cuarta	FECHA	08/03/2018	M. INMOB.	N°	
CIUDAD ESCRITURA	Bucaramanga		DEPTO	Santander			L 300-399885	Apartamento 1004
CEDULA CATASTRAL	010101510215903							
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No Suministrada							
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	EDIF LESIL P H BARR GARCIA ROVIRA							
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	168000	VRxM2	2625	MATRICULA	NRO. GARAJE	
COEFICIENTE DE COPROPRIEDAD	0.83 %							

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto de avalúo es el apartamento 1004 Torre 1, ubicado en la Carrera 14 # 42 – 38 Edificio Lesil, Barrio García Rovira del municipio de Bucaramanga, departamento de Santander.

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 189,198,528

VALOR ASEGURABLE \$ COP 189,198,528

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Leasing

NOMBRES Y FIRMAS




EDINSON RICARDO ESCOBAR GAFARO
Perito Actuante
C.C: 1102365271
RAA: AVAL-1102365271

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

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	126
Garajes	Si tiene No. 1
Tipo de Garaje	Común uso exclusivo

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 2498 DEL 22-12-2015 NOTARIA OCTAVA DE BUCARAMANGA.
Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Acuerdo 011 de 21 de mayo de 2014.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	64	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 135.580.000
AREA PRIVADA	M2	64			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	64	AREA PRIVADA VALORIZADA	M2	64

OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 14 # 42 - 38 EDIF LESIL P H BARR GARCIA ROVIRA APTO 1004 | García Rovira | Bucaramanga | Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 2498, fecha: 22/12/2015, Notaría: Octava y ciudad: Bucaramanga.

SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	300-400	
Escolar	Bueno	300-400	
Asistencial	Bueno	300-400	
Estacionamientos	Bueno	300-400	
Áreas verdes	Bueno	300-400	
Zonas recreativas	Bueno	300-400	

Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vías Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	

Sector	Predio
Acueducto	SI
Alcantarillado	SI
Energía Eléctrica	SI
Gas Natural	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 Fuera de Aglomeraciones o VIS Aglomeraciones
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	14
Nº de Sótanos	2
Vida Util	100 años
Vida Remanente	91
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Interior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	páñete y pintura
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2015

Comentarios de estructura

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

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	Apto 1004	64	M2	\$2,956,227.00	100.00%	\$189,198,528.00
TOTALES					100%	\$189,198,528

Valor en letras

Ciento ochenta y nueve millones ciento noventa y ocho mil quinientos veintiocho Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL \$189,198,528

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora

NO SE C

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 cuenta con el garaje N° 1004 de uso exclusivo ubicado en el nivel 1 del edificio.

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

Propiedad horizontal: Escritura: 2498, Fecha escritura: 22/12/2015, Notaría escritura: Octava, Ciudad escritura: Bucaramanga, Administración: \$ 168.000, Total unidades: 126, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 14, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Terraza comunal: Si, Nro. Sótanos: 2, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 2.

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

Acabados: Acabados en buen estado de conservación. Se evidencia una correcta distribución de sus dependencias. Pisos en cerámica, cocina semi integral con piso en cerámica, paredes pañetadas, estucadas y pintadas, baños enchapados, closet de madera en habitaciones, en general en buen estado.

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

EXPLICACIÓN METODOLÓGICA UTILIZADA

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 Edificio	9	\$175,000,000	0.97	\$169,750,000	1	\$	0	\$	\$2,926,724.14	324-2538171
2	Mismo Edificio	6	\$200,000,000	0.97	\$194,000,000	1	\$	0	\$	\$3,031,250.00	786-8754
3	Barrio Alfonso Lopez	7	\$180,000,000	0.97	\$174,600,000	1	\$	0	\$	\$2,816,129.03	316-8988140
4	Barrio La Universidad	10	\$195,000,000	0.97	\$189,150,000	1	\$	0	\$	\$3,050,806.45	607-6457738
Del inmueble		1004		.		1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	7	58	58	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,926,724.14
2	7	64	64	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,031,250.00
3	9	62	62	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,816,129.03
4	10	62	62	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,050,806.45
9 años										
								PROMEDIO	\$2,956,227.41	
								DESV. STANDAR	\$108,122.74	
								COEF. VARIACION	3.66%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,064,350.15	TOTAL	\$196,118,409.49
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,848,104.66	TOTAL	\$182,278,698.35
VALOR TOTAL	\$189,198,528.00			

Observaciones:

Enlaces:

1. <https://caronte.inmobiliaria.com/departamento-venta/garcia-rodriguez-cuenca/7387537>

2. https://www.prosperati.com.co/detalle/1403232-a28020e822n7d4n7_540e8sh7_bj25_348a

3. <https://www.fincafin.com.co/departamento-en-venta/10673900>

4. <https://www.fincafin.com.co/departamento-en-venta/101220127>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

KR 14 # 42 - 38 EDIF LESIL P H BARR GARCIA ROVIRA APTO
1004 | García Rovira | Bucaramanga | Santander

COORDENADAS (DD)

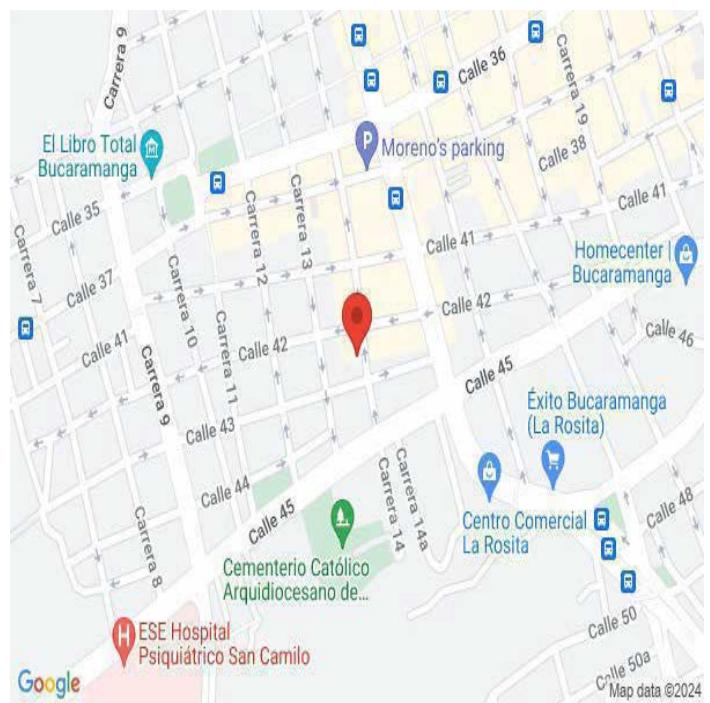
Latitud: 7.1149662094365445

Longitud: -73.12678685977806

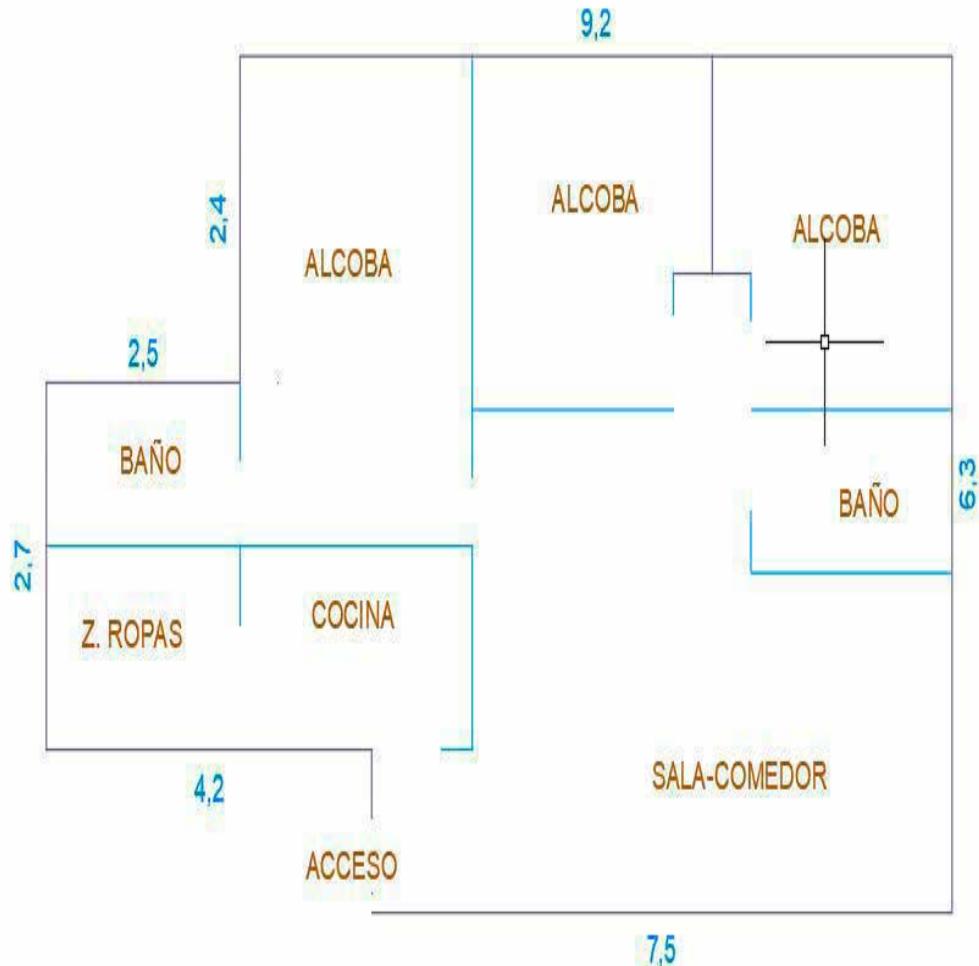
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 7° 6' 53.877"

Longitud:73° 7' 36.4326''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



FOTOS General

Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



FOTOS General

Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3



Baño Social 1



Garaje



Ascensor-CJ



Salón Social-CJ



Salón Social-CJ



FOTOS General

Terrazas CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



CRUCE CARTOGRÁFICO

Areas o Documentos

4

MUNICIPIO DE BUCARAMANGA (S).- Unidad que se determina ante Área privada construida de 64.00 metros cuadrados, área libre de: 0. NOMENCLATURA: Carrera 14 Número 42-38 Apto. 10-04. DEDENCIAS: sala, comedor, alcoba principal con baño privado, dos alcobas auxiliares, baño auxiliar, cocina, zona de repas y junto con el derecho al uso exclusivo y permanente de un cupo de parqueo marcado con el número 10-04, ubicado en el Primer piso nivel 0.00. DETERMINACION: se encuentra determinado por los linderos conforme al Plano del Vo. Bo., en las siguientes longitudes aproximadas: POR EL NORTE, del punto 1 al 2 en longitud de 3.39 metros, con muro sobre predio vecino No.010101510017000; del punto 2 al 3 en 5.70 metros, con muro divisorio que separa del apartamento 10-06; POR EL ORIENTE, del punto 3 al 4 en extensión de 6.60 metros, con muro ventanal sobre la zona de parqueaderos; POR EL SUR, en línea recta del punto 4 al 5 en longitud de 8.30 metros, con muro divisorio que separa del apartamento 10-03; POR EL OCCIDENTE, en línea quebrada del punto 5 al 6 en 1.20 metros, del punto 6 al 7 en 2.70 metros, del punto 7 al 8 en 2.80 metros, con puerta de acceso, con muro y 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 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 sufren cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo él avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRLEAS-1099212512



PIN de Validación: ae2d0a57



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



http://www.ana.org.co
Calle 99B Med 7A - P. 17 Edif 300
Bogotá D.C. Colombia
Unidad Ejecutiva de Avaluación ANA
En Bogotá: (571) 57 46
Alcaldía 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) EDINSON RICARDO ESCOBAR GÁFARO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1102365271, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 06 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1102365271.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) EDINSON RICARDO ESCOBAR GÁFARO 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
06 Abr 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
28 Ene 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ae2d0a57

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
26 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ae2d0a57

<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
26 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semicuentos y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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



PIN de Validación: ae2d0a57

Fecha de inscripción
26 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
26 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 31 de Octubre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: PIEDECUESTA, SANTANDER

Dirección: MANZANA T CASA 375 BARRIO PASEO CATALUÑA

Teléfono: 3046109294

Correo Electrónico: eresga85@yahoo.com

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

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

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) EDINSON RICARDO ESCOBAR GÁFARO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1102365271

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



PIN de Validación: ae2d0a57



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



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

ae2d0a57

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Agosto del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

RAA AVALUO: LRLEAS 0000212512 M.I.: 300-399885


Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240722509897747862

Nro Matrícula: 300-399885

Página 1 TURNO: 2024-300-1-146721

Impreso el 22 de Julio de 2024 a las 04:46:31 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: BUCARAMANGA VEREDA: BUCARAMANGA

FECHA APERTURA: 19-01-2016 RADICACIÓN: 2015-300-6-49123 CON: ESCRITURA DE: 22-12-2015

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 1004. con area de PRIVADA CONSTRUIDA 64.00 M2. coeficiente de propiedad 0.83% cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 2498, 2015/12/22, NOTARIA OCTAVA BUCARAMANGA. Articulo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

CACERES ORDOÑEZ EDGAR, ADQUIRIO EL PREDIO QUE OCUPA EL EDIFICIO LESIL P.H. (LEY 675 DE 2001), ¿ASI¿..MEDIANTE LA ESCRITURA 2498 DE 22-12-2015 DE LA NOT 8 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 28-12-2015, CACERES ORDOÑEZ EDGAR , EFECTUO ACLARACION ..ACTUALIZACION DEL AREA¿¿ ESTE PREDIO SE FORMO POR ENGLOBE DE TRES (3) LOTES , EFCTUADO SEGÚN LA ESCRITUAR 1149 DE 27-06-2015 DE LA NOT 8 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 06-07-2015, ¿.. QUE CACERES ORDOÑEZ EDGAR, ADQUIRIO ASI. . PRIMER LOTE CON MATRICULA 300-38629. POR EXTINCIÓN , O CANCELACION DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL SEGÚN -ESCRITURA 965 DEL 29/5/2015 NOTARIA OCTAVA 8 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 1/6/2015 SEGÚN LA ESCRITURA 1670 DEL 30/8/1988 NOTARIA 6 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 9/9/1988 SE CONSTITUYO LA PROPIEDAD HORIZONTAL A. PRADA HERRERA MARIO.....ESCRITURA ACLARADA POR LA NUMERO 1726 DE 16-08-1989 DE LA NOTARIA 6 DE BUCARAMANGA.....PRADA HERRERA MARIO, LO ADQUIRIO MEDIANTE ADJUDICACION EN LA IQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL, EFECTUADA CON MARTHA ELENA LEAL HALLADO, SEGÚN -ESCRITURA 540 DEL 22/3/1988 NOTARIA 6 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 4/4/1988SEGUNDO LOTE....CON MATRICULA 300-257855. LO ADQUIRIO POR COMPRA A, PRADA BOLIVAR JESUS DAVID, PRADA LEAL SERGIO ARMANDO, PRADA BOLIVAR NICOLAS OSWALDO, SEGÚN LA ESCRITURA 1012 DE 29-05-2014 DE LA NOTARIA 8 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 04-06-2014.....GRAVAMEN....MEDIANTE LA ESCRITURA 3994 DE 16-09-2014 DE LA NOTARIA 5 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 16-09-2014 CACERES ORDOÑEZ EDGAR, CONSTITUYO HIPOTECA ABIERTA DE CUANTIA INDETERMINADA A FAVOR DE BUTRON MARTINEZ ALONSO ENRIQUE.....DEBIDAMENTE CANCELADA POR LA ESCRITURA 899 DE 21-05-2015 DE LA NOTARIA 8 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 22-05-2015.....

PRADA BOLIVAR JESUS DAVID, LO ADQUIRIO PRADA LEAL SERGIO ARMANDO, PRADA BOLIVAR NICOLAS OSWALDO, LO ADQUIRIERON MEDIANTE ADJUDICACION SUCESION DEL CAUSANTE, PRADE HERRERA MARIO, SEGÚN ESCRITURA 737 DE 15-04-2013 DE LA NOTARIA 9 DE BCUARAMANGA, REGISTRADA EL 29-07-2013.....PRADA HERREA MARIO, LO ADQUIRIO POR ADQJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD DE HECHO, EFECTUADA CON BOLIVAR AMAYA BRIGIDA, PRADA HERRERA MARIO, SEGÚN LA ESCRITURA 2702 DE 30-05-2008 DE LA NOTARIA 7 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 02-10-2008.....MEDIANTE OFICIO 6,19 DE 05-03-2008 I..G.A.C. DE BCUARAMANGA, REGISTRADO EL 08-05-2008, EFECTUO LA ACTUALIZACION CEDULA CATASTARL.....PRADA HERRERA MARIO, ADQUIRIO POR COMRPA A A ARENAS SERRANO OMAIRA, SEGÚN LA ESCRITUA 1261 DE 19-05-1998 DE LA NOTARIA 8 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 21-05-1998.....GRAVAMEN.....HIPOTECA CONSTITUIDA SEGÚN LA ESCRITURA 999 DE 20-03-1996 DE LA NOTARIA 4 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 21-03-1996.....Y CANCELADA POR LA ESCRFITURA 1679 DE 27-05-1998 DE LA NOTARIA 4 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 12-02-2001....ARENAS SERRANO OMAIRA ADQUIRIO, EN MAYOR EXTENSION, POR COMPRA A GOMEZ FIGUEROA MATILDE, GOMEZ FIGUEROA DE ORTIZ ESTHER, GOMEZ FIGUEROA ANA RITA, MANTILLA DE GOMEZ CARMEN FELISA, URIBE DE NAVARRO LUISA ISABEL Y GOMEZ FIGUEROA BRUNEQUILDE, SEGUN ESCRITURA 6152 DEL 26-08-95, NOTARIA 3 DE B/MANGA., REGISTRADA EL 01-09-95. MEDIANTE ESCRITURA 4057 DEL 05-06-95, NOTARIA 3 DE B/MANGA., REGISTRADA EL 05-07-95, SE EFECTUO ADICION SUCESION CUOTA DE: GOMEZ FIGUEROA GILBERTO A MANTILLA DE GOMEZ CARMEN FELISA, ACLARADA SEGUN ESCRITURA 4760 DEL 30-06-95, NOTARIA 3 DE B/MANGA., REGISTRADA EL 05-07-95. ¿....Y TERCER LOTE CON MATRICULA 300-137720. ...LO ADQUIRIO POR COMPRA A, CALZADO UNIVERSO Y CIA LTDA, SEGÚN LA ESCRITUA 0986 DE 28-02-2008 DE LA NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA,



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

Certificado generado con el Pin No: 240722509897747862

Nro Matrícula: 300-399885

Pagina 2 TURNO: 2024-300-1-146721

Impreso el 22 de Julio de 2024 a las 04:46:31 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

REGISTRADA EL 16-04-2008.-----GRAVAMEN.....MEDIANTE LA ESCRITURA 4218 DE 27-08-2008 DE LA NOTARIA 2 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 05-09-2008 CACERES ORDOÑEZ EDGAR, CONSTITUYO HIPOTECA A FAVOR DE BANCO DE OCCIDENTE S.A.,,,,,,CANCELADA POR LA ESCRITURA 2011 DE 11-05-2012 DE LA NOTA 2 DE BUCARAMANGA, REGITRADA EL 14-05-2012.----GRAVAMEN.....ESCRITURA 3074 DE 10-09-1996 DE LA NOTARIA 4 DE BCUARAMANGA, ¿.....CALZADO UNIVERSO Y COMPAÑIA LTDA, CONSTITUYERON HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE D E CUANTIA, A FAVOR DE BANCO UNION COLOMBIANO.....Y CANCELADA POR LA ESCARITURA 4074 DE 20-08-2008 DE LA NOTA 2 DE BUARAMANGA, REGISTRADA EL 12-08-2008.-----MEDIDA CAUTELAR. OFICIO 1494 DE 09-07-2001 DEL JUZG 6 CIVIL DEL CTO DE BCUARAMANGA, REGISTRADO EL 26-10-2001, SE DECRETO EL EMBARGO CON ACCION MIXTA...PROMOVIDO POR BANCO UNION COLOMBIANO...CONTA CALZADO UNIVERSO Y CIA LTDA.....CANCELADO MEDIANTE OFICIO 1219 DE 15-04-2008 DEL JUZ 6 CIVIL DEL CTO DE BCUARAMANGA, REGISTRADAO EL 16-04-2008.-----GRAVAMEN.....MEDIANTE LA ESCRITURA 794 DE 28-02-1997 DE LA NOT 5 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 28-02-1997....CALZADO UNIVERSO Y CIA LTDA, CONSTITUYO HIPOTECA ABIERTA , A FAVOR DE SANTAMARIA MORA SONIA.....--Y CANCELADA POR LA ESCRITURA 4077 DE 08-08-2008 DE LA NOTARIA 5 DE BUCRAMANGA, REGISTRADA EL 12 -08-2008.----CALZADO UNIVERSO Y CIA LTDA, LO ADQUIRIO POR COMPRA A MUEBLES EMPERADOR LTDA, SEGUN LA ESCRITURA 0908 DE 31-12-1985 DE LA NOT 7 DE BCURAMANGA, REGISTRADA EL 29-01-1986.---- MODIFICADA POR LA ESCARITURA 2600 DE 11-11-1987 DE LA NTOARIA 7 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 17-11-1987.----POSTERIORMENTE CANCELA LA HIPOTECA Y LA MODIFICACION A LA HIPOTECA POR LA ESCRITURA 3322 DE 06-09-1991 DE LA NOTARIA 7 DE BCUARAMANGA, REGISTRADA EL 11-09-1991.----

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

1) KR 14 # 42 - 38 EDIF LESIL P H BARR GARCIA ROVIRA APTO 1004

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

300 - 391785

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 03-09-2013 Radicación: 2013-300-6-35057

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA DE CUANTIA INDETERMINADA O ILIMITADA

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

DE: CACERES ORDOÑEZ EDGAR

CC# 91215345 X

A: NIÑO MERCCHAN JOSE RAUL

CC# 2085872

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 16-09-2014 Radicación: 2014-300-6-35286

Doc: ESCRITURA 3993 DEL 16-09-2014 NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA DE CUANTÍA INDETERMINADA O ILIMITADA

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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240722509897747862

Nro Matrícula: 300-399885

Página 5 TURNO: 2024-300-1-146721

Impreso el 22 de Julio de 2024 a las 04:46:31 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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

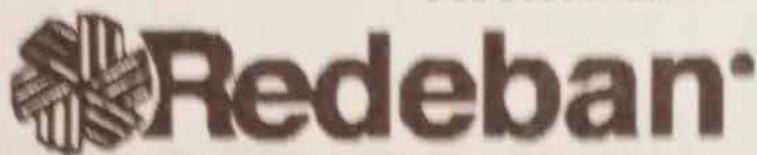
TURNO: 2024-300-1-146721 FECHA: 22-07-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

EDGAR GUILLERMO RODRIGUEZ BORRAY
REGISTRADOR PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública

9 90 230901 EMVCO



AGO 16 2024 11:40:09 RBMDES 9.90

CORRESPONSAL
BANCOLOMBIA
BARRIO GARCIA ROVIRA I
CR 12 43 25

C. UNICO: 3007021345 TER: AAIZZ076

RECIBO: 084964

RRN: 131414

APRO: 051332

RECAUDO

CONVENIO: 84409

LOS ROSALES CONSTRUC

REF: 0000000000000001099212512

VALOR \$ 300.000

TU CORRESPONSAL BANCARIO NO DEBE COBRARTE POR
HACER ESTA TRANSACCION.

Bancolombia es responsable por los servicios
prestados por el CB. El CB no puede prestar
servicios financieros por su cuenta. Verifique
que la informacion en este documento este
correcta. Para reclamos comuniquese al
018000912345. Conserve esta tirilla como
soporte.

*** CLIENTE ***