



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1099202340

RESUMEN EJECUTIVO

ANTECEDENTES

CLIENTE	CARLOS EDUARDO SERRANO GOMEZ
NIT / C.C CLIENTE	1099202340
DIRECCIÓN	CL 18 # 26 - 28 APTO 502 EDIF ALCARRIA P H
SECTOR	Urbano Estrato 4
BARRIO	San Francisco
CIUDAD	Bucaramanga
DEPARTAMENTO	Santander
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	EDINSON RICARDO ESCOBAR GAFARO
IDENTIFICACIÓN	1102365271

FECHA VISITA	24/09/2024
FECHA INFORME	25/09/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	23 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	NOE DARIO VALERO LEON					
NUM.	1228 Escritura De NOTARIA	Sexta	FECHA	18/06/2023		
ESCRITURA	Propiedad	DEPTO		Santander		
CIUDAD	Bucaramanga		SANTANDER			
ESCRITURA						
CEDULA	68001010301340045902					
CATASTRAL						
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No Suministrada					
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	EDIF ALCARRIA P H					
VALOR ADMINISTRACION	Tiene	MENSUALIDAD	80.000	VRxM2		
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	5,7					

M. INMOB.	N°
300-276870	APTO 502

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto de avalúo es el apartamento 502, ubicado en la Calle 18 # 26 – 28 Edificio Alcarria, barrio San Francisco 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.
Carpinteria	Normal	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 168,640,000

VALOR ASEGURABLE \$ COP 168,640,000

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

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

NOMBRES Y FIRMAS

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: 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	Apartamento
Total unidades de vivienda	18
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble sometido a Régimen de Propiedad Horizontal. El municipio está reglamentado según el Acuerdo 011 de 21 de mayo de 2014. "Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial de segunda generación del Municipio de Bucaramanga 2014 – 2027".

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	64.0	AREA	M2	64
AREA PRIVADA	M2	64.0	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 117.245.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORIZADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	64	AREA PRIVADA VALORIZADA	M2	64

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 18 # 26 - 28 APTO 502 EDIF ALCARRIA P H | San Francisco | Bucaramanga | Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 508, fecha: 26/02/2001, Notaría: 5 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	

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	VIS vivienda de interes Social
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	6
Nº de Sótanos	1
Vida Util	100 años
Vida Remanente	77
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Interior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de barro
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2001

Comentarios de estructura

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

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

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

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apto 502	64	M2	\$2,635,000.00	100.00%	\$168,640,000.00
TOTALES					100%	\$168,640,000
Valor en letras	Ciento sesenta y ocho millones seiscientos cuarenta mil Pesos Colombianos					
	TOTAL COMERCIAL \$168,640,000					
	OFERTA Y DEMANDA					

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

SALVEDADES

General: El inmueble objeto de avalúo es el apartamento 502, ubicado en la Calle 18 # 26 – 28 Edificio Alcarria, barrio San Francisco del municipio de Bucaramanga, departamento de Santander.

Jurídica: Áreas tomadas de Escritura pública N° 1228 con fecha de 18/06/2003 de la notaría sexta de Bucaramanga, certificado de libertad y tradición N° 300-276870 con fecha de 05/08/2024. **La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.**

Garaje: En la escritura suministrada registra que cuenta con derecho a parqueadero comunal.

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 sardineles se encuentran en muy buen estado.

Propiedad horizontal: Escritura: 508, Fecha escritura: 26/02/2001, Notaría escritura: 5, Ciudad escritura: Bucaramanga, Administración: 80.000, Total unidades: 18, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 6, Portería: Si, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Planta eléctrica: Si, Terraza comunal: Si, Nro. Sótanos: 1

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Closet: 2, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Acabados en buen estado de conservación. Se evidencia una correcta distribución de sus dependencias.

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

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	Barrio Diamante II	4	\$170,000,000	0.95	\$161,500,000	1	\$	0	\$	\$2,446,969.70	316-8346683
2	Barrio Real de Minas	5	\$170,000,000	0.95	\$161,500,000	1	\$	0	\$	\$2,604,838.71	313-3593560
3	Barrio Comuneros	16	\$170,000,000	0.95	\$161,500,000	1	\$	0	\$	\$2,784,482.76	311-4988294
4	Barrio Chapinero	6	\$165,000,000	0.95	\$156,750,000	1	\$	0	\$	\$2,702,586.21	32-4339180
Del inmueble		502		.		0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	18	66	66	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,446,969.70
2	20	62	62	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,604,838.71
3	10	58	58	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,784,482.76
4	10	58	58	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,702,586.21
	23 años									
								PROMEDIO	\$2,634,719.35	
								DESV. STANDAR	\$145,118.08	
								COEF. VARIACION	5.51%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,779,837.43	TOTAL	\$177,909,595.34
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,489,601.26	TOTAL	\$159,334,480.82
VALOR TOTAL	\$168,640,000.00			

Observaciones:

Enlaces:

1 - <https://www.fincarajz.com.co/apartamento-en-venta/191425631>

2 - <https://www.fincarajz.com.co/apartamento-en-venta/191311854>

3 - <https://www.fincarajz.com.co/apartamento-en-venta-bucaramanga/7341524>

4 - <https://www.fincarajz.com.co/apartamento-en-venta/191306620>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CL 18 # 26 - 28 APTO 502 EDIF ALCARRIA P H | San Francisco |
Bucaramanga | Santander

COORDENADAS (DD)

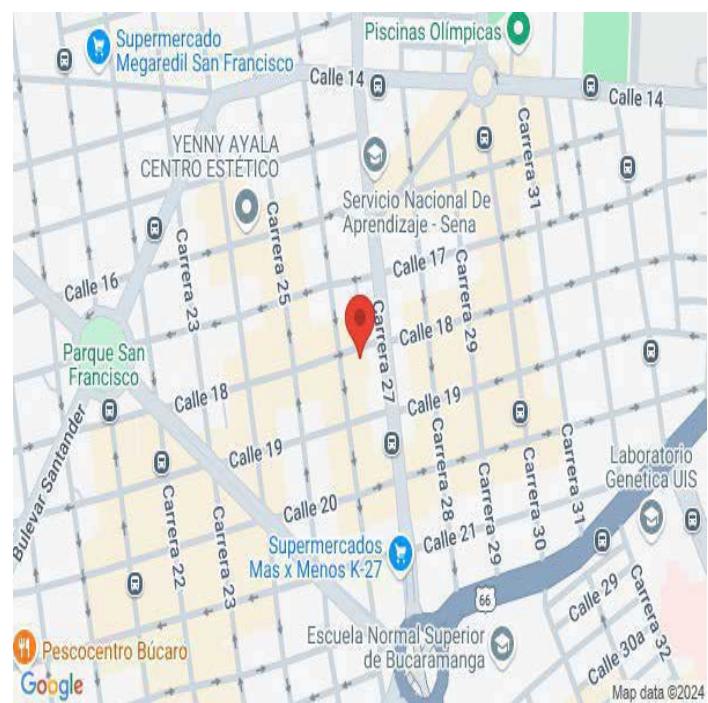
Latitud: 7.131140142859467

Longitud: -73.1202446624539

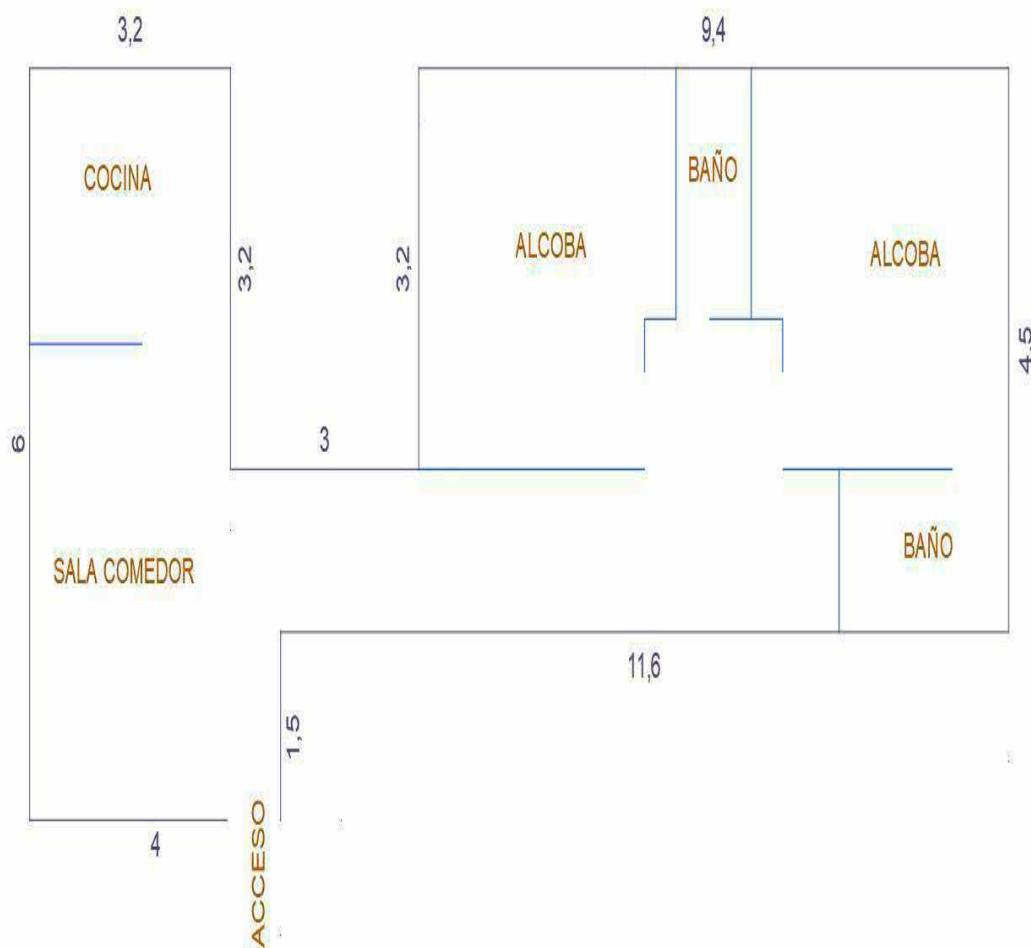
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 7° 7' 52.104``

Longitud: 73° 7' 12.8814``

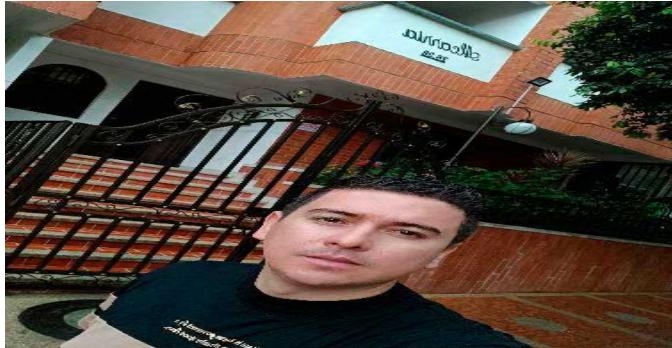


PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS General

Nomenclatura



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 2



Baño Social 1



Garajes Comunales-CJ



Garajes Comunales-CJ



CRUCE CARTOGRÁFICO

Areas o Documentos

recta en 3.25 metros respectivamente con muro que da al vacío del patio del apartamento 102, del punto 7 al punto 10 en linea recta en 8.80 metros con muro que da al vacío sobre las propiedades que son o fueron de Estanislao Olarte, del punto 10 al punto 13 en linea recta en 4.85 metros con muro que da al vacío del patio del apartamento 102, del punto 13 al punto 16 en 5.25 metros, con muro que lo separa de la terraza del apartamento 504, del punto 16 al punto 19 en linea quebrada en 0.25, 3.80 y 0.45 metros con muro que da al vacío del patio del apartamento 204, del punto 19 al punto 22, en linea recta en 5.25 metros con muro que lo separa de la terraza del apartamento 504, del punto 22 al punto 23 en linea recta en 0.35 metros, del punto 23 al punto 1 inicial en 1.00 metro. El inmueble cuenta con los servicios de agua, luz y gas.

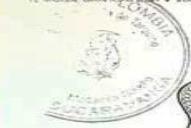
Con derecho a un PARQUEO comunal.

Se distingue en el catastro como predio No. 010301340002000.

PROPIEDAD HORIZONTAL: El Edificio "ALCARRIA"

PROPIEDAD HORIZONTAL, del cual hace parte el inmueble objeto de esta escritura, se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal de conformidad con los requisitos exigidos por la Ley,

Areas o Documentos

 	3 AA 12937520
<p>número 91.424.049 expedida en Barrancabermeja (Sder.), el derecho de dominio o propiedad y posesión que la exponente vendedora tiene sobre el siguiente inmueble: APARTAMENTO QUINIENTOS DOS (502) del Edificio</p> <p>"ALCARRIA" – PROPIEDAD HORIZONTAL, ubicado en la Calle 18 con Carrera 26 del Barrio LUNAPARK del Municipio de Bucaramanga. NOMENCLATURA URBANA: Calle 18 número 26-28. NOMENCLATURA INTERNA: Apartamento Quinientos dos (502). AREA PRIVADA: 64.00 Metros cuadrados aproximadamente.</p> <p>COEFICIENTE: 5.7%. LOCALIZACION: Quinto piso del Edificio.</p> <p>DEPENDENCIAS: Sala-comedor, alcoba principal con baño, closet y mirador, una alcoba con closet, un baño general, cocina. LINDEROS: Se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos y medidas aproximadas. Partiendo del punto 1, localizado a la izquierda de la puerta de entrada al apartamento, siguiendo el perímetro de la unidad en el sentido de las manecillas del reloj, así: Del punto 1 al punto 2, linea recta en 2.45 metros, muro al medio que lo separa del hall de los apartamentos, del punto 2 al punto 3, linea recta en 5.60 metros, muro al medio que da al patio interior y cocina del apartamento 501, del punto 3 al punto 4, linea quebrada de 0.25 metros y 0.25 metros con columna estructural, del punto 4 al punto 5, linea recta en 4.40 metros, muro al medio con propiedad que fue o es de Estanislao Olarte, del punto 5 al punto 6, linea quebrada en 0.25, 0.60 y 0.25 metros, con columna estructural, del punto 6 al</p>	

CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

VOCABULARIO: **PRECIO:** Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

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

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufren cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo él avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1099202340



PIN de Validación: aa860a28



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



http://www.ana.org.co
Calle 99B Med 7A - Piso 300
Bogotá D.C. - Colombia
Unidad Ejecutiva de Avaluación ANA
En Bogotá: (57 1) 67 46 846
Alcaldía Nacional: (57 1) 67 46 846

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: aa860a28

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: aa860a28

<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: aa860a28

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: aa860a28



<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

aa860a28

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 Septiembre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

RAA AVALUO: LRCAJA 000002340 M.I.: 300-276870


Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240805189198517421

Nro Matrícula: 300-276870

Página 1 TURNO: 2024-300-1-156446

Impreso el 5 de Agosto de 2024 a las 02:19:25 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: 07-03-2001 RADICACIÓN: 2001-7928 CON: ESCRITURA DE: 05-03-2001

CODIGO CATASTRAL: 68001010301340045902 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 508 de fecha 26-02-2001 en NOTARIA 5 de BUCARAMANGA APARTAMENTO 502 con area de 64.00 M2. con coeficiente de 5.7

(ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 64 CENTIMETROS CUADRADOS: 0

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS: CUADRADOS 0

COEFICIENTE : 5.7%

COMPLEMENTACION:

NIÑO OTERO JAIME ADQUIRIO, EL PREDIO QUE OCUPA EL EDIFICIO, POR COMPR A ROBLES DE CARREOLGA Y CARREOBLOES RENE, SEGUN ESCRITURA 1008 DE 28-08-98 DE NOTARIA 10 DE B/MANGA., REGISTRADA EL 08-09-98. MEDIANTE ESCRITURA 1008 DE 28-08-98 DE NOTARIA 10 DE B/MANGA., REGISTRADA EL 08-09-98, NIÑO OTERO JAIME CONSTITUYO AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR, CANCELADO POR OFICIO 567 DE 05-03-2001. ROBLES DE CARREOLGA ADQUIRIO DENTRO DE LA ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL 50% EFECTUADA CON CARREELIECER, SEGUN ESCRITURA 1630 DE 12-07-95 DE NOTARIA 8 DE B/MANGA., REGISTRADA EL 16-08-95. ROBLES DE CARREOLGA Y CARREOSCAR RENE ADQUIRIERON POR COMPRA A NORIEGA PINZON JUAN, SEGUN ESCRITURA 1416 DE 10-05-88 DE NOTARIA 5 DE B/MANGA., REGISTRADA EL 18-05-88. VALORIZACION: POR OFICIO 1545 DE 04-08-95 DE VALORIZACION MUNICIPAL DE B/MANGA., REGISTRADO EL 16-08-95, SE CANCELO LA RESOLUCION 015/92. HERNANDEZ PINZON JUAN Y NORIEGA RAMONA ADQUIRIERON POR COMPRA A SANTOS ARIAS RESURO, SEGUN ESCRITURA 1164 DE 04-06-86 DE NOTARIA 6 DE B/MANGA., REGISTRADA EL 10-06-86. GRAVAMEN: POR ESCRITURA 1164 DE 04-06-86 DE NOTARIA 5 DE B/MANGA., REGISTRADA EL 10-06-86, HERNANDEZ PINZON JUAN Y NORIEGA RAMONA CONSTITUYERON HIPOTECA POR VALOR DE \$2.500.000 M/L, A FAVOR DE SANTOS ARIAS RESURO, CANCELADA POR ESCRITURA 625 DE 11-03-87 DE NOTARIA 5 DE B/MANGA., REGISTRADA EL 20-03-87. SANTOS ARIAS RESURO ADQUIRIO POR PERMUTA EFECTUADA CON REYES DE DIAZ CECILIA, SEGUN ESCRITURA 177 DE 06-02-86 DE NOTARIA 5 DE B/MANGA., REGISTRADA EL 19-02-86. REYES AMAYA DE SANTOS CECILIA ADQUIRIO POR COMPRA A RUEDA DE NIÑO CRISTINA, SEGUN ESCRITURA 730 DE 09-03-60 DE NOTARIA 2 DE B/MANGA., REGISTRADA EL 25-04-60, ACLARADA EN CUANTO AL APELLIDO, SEGUN ESCRITURA 1879 DE 15-06-81 DE NOTARIA 2 DE B/MANGA., REGISTRADA EL 30-06-81. GRAVAMEN: POR ESCRITURA 1378 DE 14-07-81 DE NOTARIA 4 DE B/MANGA., REGISTRADA EL 17-07-81, REYES AMAYA DE DIAZ CECILIA CONSTITUYO HIPOTECA POR VALOR DE \$120.000 M/L, A FAVOR DE GUTIERREZ VDA. DE CARRASCAL ANA JOSEFA, CANCELADA POR ESCRITURA 988 DE 14-06-82 DE NOTARIA 4 DE B/MANGA., REGISTRADA EL 21-06-82. GRAVAMEN: POR ESCRITURA 429 DE 05-03-85 DE NOTARIA 5 DE B/MANGA., REGISTRADA EL 06-03-85, REYES DE DIAZ CECILIA CONSTITUYO HIPOTECA POR VALOR DE \$1.180.000 M/L, A FAVOR DE RODRIGUEZ CORNEJO LUIS FRANCISCO, CANCELADA POR ESCRITURA 176 DE 06-02-86 DE NOTARIA 5 DE B/MANGA., REGISTRADA EL 12-02-86. MEDIDA CAUTELAR: POR OFICIO 1904 DE 05-12-85 DE JUZGADO 1 CIVIL DEL CTO. DE B/MANGA., REGISTRADO EL 16-12-85, SE ORDENO EMBARGO CON ACCION REAL DE RODRIGUEZ CORNEJO LUIS FRANCISCO A REYES DE DIAZ CECILIA, CANCELADO POR OFICIO 181 DE 07-02-86 DE JUZGADO 1 CIVIL DEL CTO. DE B/MANGA., REGISTRADO EL 12-02-86.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CL 18 # 26 - 28 APTO 502 EDIF ALCARRIA P H

DETERMINACION DEL INMUEBLE:



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240805189198517421

Nro Matrícula: 300-276870

Página 2 TURNO: 2024-300-1-156446

Impreso el 5 de Agosto de 2024 a las 02:19:25 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

DESTINACION ECONOMICA:

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

300 - 51185

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 05-03-2001 Radicación: 2001-300-6-7928

Doc: ESCRITURA 508 DEL 26-02-2001 NOTARIA 5 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 360 REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL (LEY 182/48)

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

A: NIÑO OTERO JAIME

CC# 2037055 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 25-06-2002 Radicación: 2002-300-6-24468

Doc: ESCRITURA 932 DEL 20-05-2002 NOTARIA 6 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$23,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPROVENTA (MODO DE ADQUIRIR)

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

DE: NIÑO OTERO JAIME

CC# 2037055

A: AGUILAR GOMEZ ORLAIN

CC# 91068648 X

A: LEAL ROJAS OLGA LUCIA

CC# 63491734 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 22-11-2002 Radicación: 2002-300-6-47606

Doc: ESCRITURA 2278 DEL 21-11-2002 NOTARIA 6 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$11,500,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA 50%

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

DE: AGUILAR GOMEZ ORLAIN

CC# 91068648

A: LEAL ROJAS OLGA LUCIA

CC# 63491734 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 22-11-2002 Radicación: 2002-300-6-47606

Doc: ESCRITURA 2278 DEL 21-11-2002 NOTARIA 6 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: LEAL ROJAS OLGA LUCIA

CC# 63491734 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 04-02-2003 Radicación: 2003-300-6-4477

Doc: ESCRITURA 167 DEL 31-01-2003 NOTARIA 6 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL (LEY 675/2001)

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

A: EDIFICIO ALCARRIA PROPIEDAD HORIZONTAL



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240805189198517421

Nro Matrícula: 300-276870

Página 4 TURNO: 2024-300-1-156446

Impreso el 5 de Agosto de 2024 a las 02:19:25 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: 2024-300-1-156446

FECHA: 05-08-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA DNP

EDGAR GUILLERMO RODRIGUEZ BORRAY
REGISTRADOR PRINCIPAL

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