



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1102356883

RESUMEN EJECUTIVO				ANTECEDENTES	
CLIENTE	JERSON DANIEL BASTO PINEDA			FECHA VISITA	21/10/2024
NIT / C.C CLIENTE	1102356883			FECHA INFORME	22/10/2024
DIRECCIÓN	CL 2 # 1 - 17 APTO 205 TIPO 7 EDIF ALTOS DE VILLA LINA P H			DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 2		EDAD (AÑOS)	12 años
BARRIO	Villa Lina			REMODELADO	
CIUDAD	Piedecuesta			OCCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Santander			TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Modelo 8-14			USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial				
VALUADOR	EDINSON RICARDO ESCOBAR GAFARO				
IDENTIFICACIÓN	1102365271				

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	ALBA JANETTE CABALLERO FONSECA / FABIO HERNANDEZ CALDERON			
NUM. ESCRITURA	2596 Escritura De NOTARIA	unica	FECHA	28/12/2017
ESCRITURA	Propiedad			
CIUDAD	Piedecuesta		DEPTO	Santander
ESCRITURA				
CEDULA CATASTRAL	68547010008070043901			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No aporta			
NOMBRE DEL CO NJUNTO/EDIFICI O	EDIFICIO ALTOS DE VILLA LINA P H			
VALOR ADMINISTR ACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	87.000	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	1,92			

M. INMOB.	N°
314-58431	AP 205
MATRICULA	NRO. GARAJE
Común uso exclusivo	4

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: CL 2 # 1 - 17 APTO 205 TIPO 7 EDIF. ALTOS DE VILLA LINA P. H.

Al inmueble se llega así: CL 2, KR 1

Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Normal	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpintería	Normal	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 132,860,582

VALOR ASEGURABLE \$ COP 132,860,582

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

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

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

NOMBRES Y FIRMAS



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

GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO
RAA: AVAL-30050594
C.C: 30050594
Visador



INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	44
Garajes	Si tiene No. 1
Tipo de Garaje	Común uso exclusivo

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal:**horizontal:** Escritura 503 DEL 17-02-2012 NOTARIA DÉCIMA DE BUCARAMANGA**Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:** ACUERDO 012 DE 30 DE NOVIEMBRE 2020**CONSTRUCCIÓN**

ÁREAS JURÍDICAS		UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL		UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	59.10		AREA	M2	59.10	
AREA PRIVADA	M2	59.10		AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 37.918.000	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA		UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS		UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	59		AREA PRIVADA VALORIZADA	M2	59.10	

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 2 # 1 - 17 APTO 205 TIPO 7 EDIF ALTOS DE VILLA LINA P H | Villa Lina | Piedecuesta | Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 503, fecha: 17/02/2012, Notaría: Decima 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
Vias Pavimentadas		SI	Bueno
Transporte Público		Bueno	
Acueducto		SI	SI
Alcantarillado		SI	SI
Energía Eléctrica		SI	SI
Gas Natural		SI	SI

Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:
NO Si SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIS vivienda de interes Social
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	6
Nº de Sótanos	0
Vida Util	100 años
Vida Remanente	88
Estructura	Mixto
Material de Construcción	mixtas
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Exterior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	graniplast
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Año de Construcción	2012

Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.

La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

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	AP 205	59.10	M2	\$2,248,064.00	100.00%	\$132,860,582.40
TOTALES					100%	\$132,860,582

Valor en letras Ciento treinta y dos millones ochocientos sesenta mil quinientos ochenta y dos Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL	\$132,860,582
OFERTA Y DEMANDA	

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

SALVEDADES

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.^o 4 ubicado en el sótano del edificio.

Entorno: Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado. No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.

Propiedad horizontal: Escritura: 503, Fecha escritura: 17/02/2012, Notaría escritura: Decima, Ciudad escritura: Bucaramanga, Administración: 87.000, Total unidades: 44, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 6, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Citófono: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

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

Acabados: Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita. Pisos en madera laminada y cerámica, cocina sencilla 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 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 valuaria 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	ALTOS DE VILLA LINA	3	\$130,000,000	0.95	\$123,500,000	1	\$	0	\$	\$2,089,678.51	786-8754
2	ALTOS DE VILLA LINA	1	\$110,000,000	0.95	\$104,500,000	0	\$	0	\$	\$2,322,222.22	786-8754
3	EDIFICIO ZAFIRO	6	\$135,000,000	0.95	\$128,250,000	0	\$	0	\$	\$2,375,000.00	324-2538173
4	PIEDECUESTA	10	\$130,000,000	0.95	\$123,500,000		\$		\$	\$2,205,357.14	3114988294
Del inmueble		AP 205				1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	12	59.10	59.10	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,089,678.51
2	12	45	45	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,322,222.22
3	8	54	54	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,375,000.00
4	8	56	56	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,205,357.14
	12 años									
								PROMEDIO	\$2,248,064.47	
								DESV. STANDAR	\$127,177.08	
								COEF. VARIACION	5.66%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,375,241.55	TOTAL	\$140,376,775.46
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,120,887.39	TOTAL	\$125,344,444.60
VALOR TOTAL		\$132,860,582.40		

Observaciones:

Enlaces:

1 - <https://www.crioparati.com.co/detalle/14032-32-cde3-d235f6b761e2-190b42d-bcaf-7888>

2 - <https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-piedecuesta/7718542>

3 - <https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/10943064>

4 - <https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/10724080>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CL 2 # 1 - 17 APTO 205 TIPO 7 EDIF ALTOS DE VILLA LINA P
H | Villa Lina | Piedecuesta | Santander

COORDENADAS (DD)

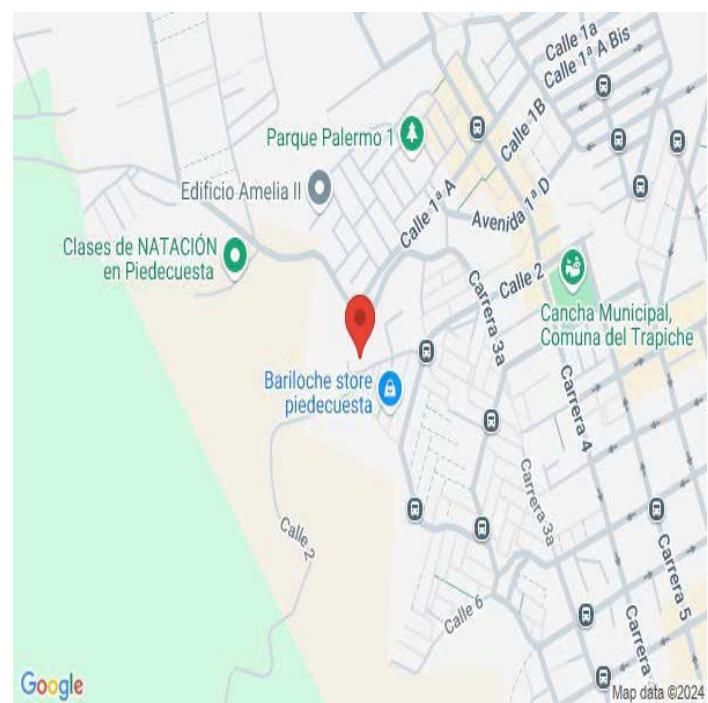
Latitud: 6.989525070668073

Longitud: -73.0586846461693

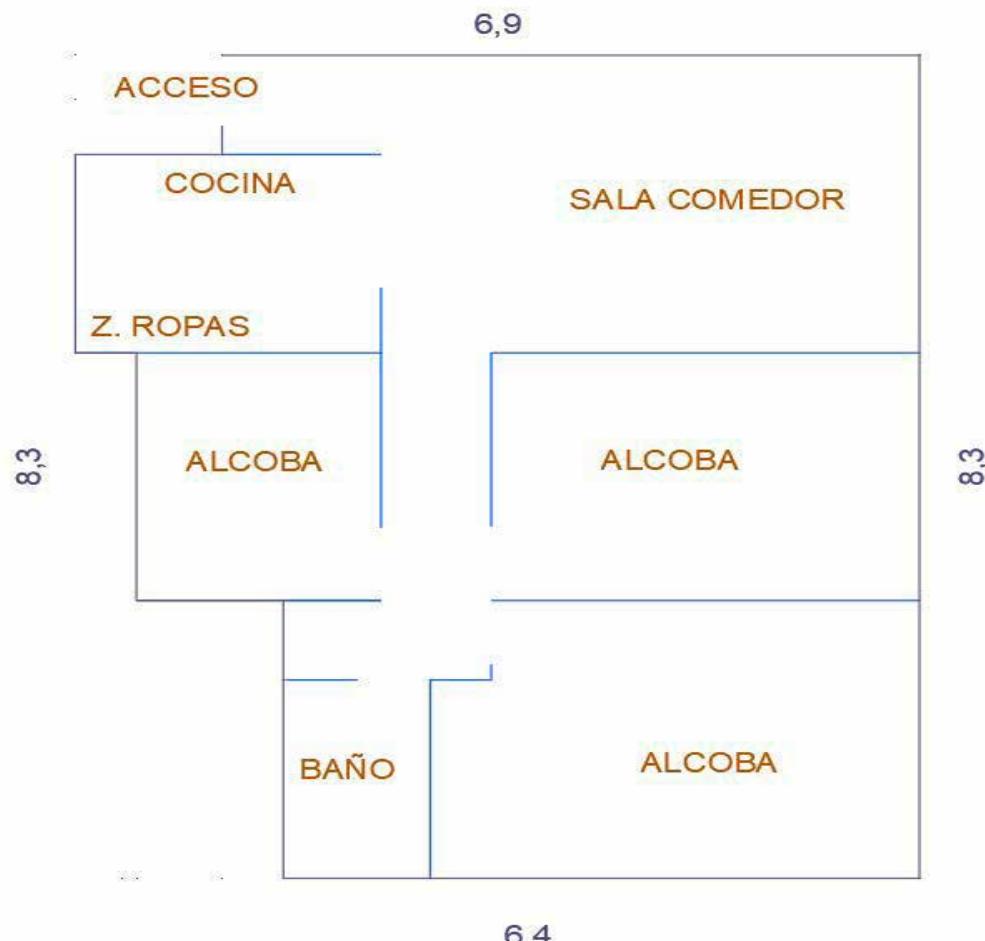
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 6° 59' 22.29``

Longitud: 73° 3' 31.2654``



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



Conexion habitacion principal



FOTOS General

Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3



Baño Social 1



Garaje



CRUCE CARTOGRAFICO

Areas o Documentos

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PIEDECUESTA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240801716398388682

Nro Matrícula: 314-58431

Página 1 TURNO: 2024-314-1-35390

Impreso el 1 de Agosto de 2024 a las 03:04:57 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 última página

CÍRCULO REGISTRAL: 314 - PIEDECUESTA DEPTO: SANTANDER MUNICIPIO: PIEDECUESTA VEREDA: PIEDECUESTA

FECHA APERTURA: 20-02-2012 RADICACIÓN: 2012-314-6-1214 CON: ESCRITURA DE: 17-02-2012

CÓDIGO CATASTRAL: 68547010008070043901 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 205 TIPO 7 EDIFICIO ALTOS DE VILLA LINA - P.H. con área de 59.10 MTS.2 coeficiente de propiedad 1.92% cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 503, 2012/02/17, NOTARIA DECIMA BUCARAMANGA. Artículo 11 Decreto 1711 de 1984

SUPERINTENDENCIA

Areas o Documentos

número 2596 de fecha 28 de diciembre de 2017 de la Notaría Única de Piedecuesta, por lo que se hace necesario ADICIONAR igualmente la escritura pública número 2596 citada, en el mismo sentido, esto es dejar establecido que el apartamento 205 tipo 7 del edificio Altos de Villa Lina propiedad horizontal del Municipio de Piedecuesta, le corresponde el USO EXCLUSIVO Y PERMANENTE DEL PARQUEADERO NÚMERO 4

SEPTIMO: Que en los anteriores términos los comparecientes dejan ADICIONADAS las escrituras públicas números 1538 de fecha veinticuatro (24) de abril de dos mil doce (2012) otorgada en la Notaría Décima del Círculo de Bucaramanga y 2596 de fecha 28 de diciembre de 2017 de la Notaría Única de Piedecuesta, tantas veces citadas, quedando vigente en todas sus demás partes.

PRESENTES: PEDRO CLAVER GOMEZ VEGA, quien obra en su carácter de representante legal de la sociedad PEDRO C. GOMEZ CONSTRUCTORA & CIA LTDA sigla PCC CONSTRUCTORA & CIA LTDA antes hoy PEDRO C. GOMEZ

ERTI
JGAR
5027

ÓDI

A
TER
OPC
EN
COR
SE

CE
S
PI

E

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 LRCAJA-1102356883



PIN de Validación: b93d0acc



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



http://www.ana.org.co
Calle 98B Med 7A - Piso 300
Bogotá D.C. Colombia
Unidad Ejecutiva de Autoridad ANA
En Bogotá: (57 1) 67 46 8460
Alcaldía Nacional: (57 1) 67 46 8460

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: b93d0acc

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: b93d0acc

<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: b93d0acc

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: b93d0acc



<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

b93d0acc

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

RAA AVALUO: LRCASAN12556883 M.I.: 314-58431


Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PIEDECUESTA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240801716398388682

Nro Matrícula: 314-58431

Página 1 TURNO: 2024-314-1-35390

Impreso el 1 de Agosto de 2024 a las 03:04:57 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: 314 - PIEDECUESTA DEPTO: SANTANDER MUNICIPIO: PIEDECUESTA VEREDA: PIEDECUESTA

FECHA APERTURA: 20-02-2012 RADICACIÓN: 2012-314-6-1214 CON: ESCRITURA DE: 17-02-2012

CODIGO CATASTRAL: 68547010008070043901COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 205 TIPO 7 EDIFICO ALTOS DE VILLA LINA - P.H. con area de 59.10 MTS.2 coeficiente de propiedad 1.92% cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 503, 2012/02/17, NOTARIA DECIMA BUCARAMANGA. Articulo 11 Decreto 1711 de 1984

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

LOTEO: REGISTRO 19-03-10, ESCRITURA 1271,12-03-10 NOTARIA 7 BUCARAMANGA. A: HERNANDEZ GOMEZ CONSTRUCTORA S.A.

SEGREGACION: REGISTRO 05-12-97, ESCRITURA 2764,21-11-97 NOTARIA PIEDECUESTA. A: HERNANDEZ GOMEZ CONSTRUCTORA S.A.

SEGREGACION: REGISTRO 06-11-97,ESCRITURA 3054,18-06-97,NOTARIA 7.BUCARAMANGA.A:HERNANDEZ GOMEZCONS TRUCTORA.S.A.

COMPRAVENTA: REGISTRO 26-07-91,ESCRITURA 2554,15-07-91,NOTARIA 7.BUCARAMANGA.DE:SOC.CIUDADELA SURATOQUE

LTDA.A:SOC.HERNANDEZ GOMEZ Y CIA LTDA. ENGLOBE: REGISTRO 28-06-91,ESCRITURA 3269,20-06-91,NOTARIA

3.BUCARAMANGA.A:SOC.CIUDADELA SURATOQUE LTDA. COMPRAVENTA: REGISTRO 29-05-91,ESCRITURA 6926,31-12-90,NOTARIA

3.BUCARAMANGA.DE: AMAYA ORTEGA ALFONSO.SERRANO DE ANAYA OLIVA.AMAYA SERRANO DIANA MARGARITA.JOSE FRANCISCO.AMAYA DE ARENAS MARTHA LUZ.A:SOC.CIUDADELA SURATOQUE LTDA. COMPRAVENTA:REGISTRO 13-10-88,ESCRITURA 4677,06-09-88,NOTARIA

3.BUCARAMANGA.DE:SOC.CIUDADELA SURATOQUE LTDA.A:AMAYA ORTEGA ALFONSO.SERRANO DE AMAYA OLIVA.AMAYA SERRANO DIANA MARGARITA.JOSE FRANCISCO.AMAYA SERRANO DE ARENAS MARTHA LUZ. LOTEO: REGISTRO 13-10-88.ESCRITURA 4677,06-09-88,NOTARIA

3.BUCARAMANGA.A:SOC.CIUDADELA SURATOQUE LTDA. COMPRAVENTA: REGISTRO 15-05-84,ESCRITURA 1956,07-05-84,NOTARIA

3.BUCARAMANGA. DE: CHAIN IGHA JORGE NICOLAS.ALFREDO NICOLAS.THOUMI FRANCISCO.E. THOUMI DE COX EMILI.JASBON ARREBA.JAVIER ANTONIO. OSCAR AUGUSTO.CLAUDIA JULIANA MARIA.JASBON DE ATALLAH LUCIA.JASBON DE CUETER MARTHA O. ATALLAH AYUD FREDDY.A: SOC.CUIDADELA SURATOQUE LTDA. COMPRAVENTA CUOTA: REGISTRO 05-04-83,ESCRITURA 3032,27-12-82,NOTARIA 13 BOGOTA.DE:VILLA VARGAS JORGE ENRIQUE.A:JASBON ARREBA JAVIER ANTONIO.OSCAR AUGUSTO.CLAUDIA JULIANA MARIA.JASBON DE CUESTER MARTHA JASBON DE ATALLAH LUCIA.ATALLAH AYUD FREDDY. COMPRAVENTA CUOTA: REGISTRO 01-06-78,ESCRITURA 1073,08-05-78,NOTARIA 13 BOGOTA

DE: JASBON MANTILLA ANTONIO.A:VILLA VARGAS ENRIQUE. COMPRAVENTA CUOTA: REGISTRO 03-03-75,ESCRITURA 4083,04-11-74,NOTARIA 8.BOGOTA. DE:PINILLA JUREGUI GRACIELA.A: THOUMI FRANCISCO E. THOUMI DE COX EMILI. COMPRAVENTA CUOTA: REGISTRO 15-12-74, ESCRITURA 4013,31-10-74,NOTARIA 8.BOGOTA.DE:JASBON DE THOUMI MATILDE.A:PINILLA DE JAUREGUI GRACIELA.

2. -ESCRITURA 2159 DEL 30/12/2010 NOTARIA PRIMERA 01 DE FLORIDABLANCA REGISTRADA EL 27/5/2011 POR COMPRAVENTA DE: HERNANDEZ GOMEZ CONSTRUCTORA S.A. , A: PEDRO C. GOMEZ CONSTRUCTORA & CIA LTDA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-56833 .--
1. -ESCRITURA 2159 DEL 30/12/2010 NOTARIA PRIMERA 01 DE FLORIDABLANCA REGISTRADA EL 27/5/2011 POR ENGLOBE A: HERNANDEZ GOMEZ CONSTRUCTORA S.A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-56833 .--

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CL 2 # 1 - 17 APTO 205 TIPO 7 EDIF ALTOS DE VILLA LINA P H



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PIEDECUESTA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 240801716398388682

Nro Matrícula: 314-58431

Página 3 TURNO: 2024-314-1-35390

Impreso el 1 de Agosto de 2024 a las 03:04:57 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 última página

Doc: ESCRITURA 01538 DEL 24-04-2012 NOTARIA DECIMA DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

A: BARON SANDOVAL ANSELMO	CC# 91253646	X
A: CABALLERO FONSECA ALBA JANETTE	CC# 63331801	X
A: CABALLERO FONSECA YOLANDA	CC# 63484125	X
A: HERNANDEZ CALDERON FABIO	CC# 11436140	X
A: HIJOS MENORES ACTUAL Y LOS QUE LLEGAREN A TENER		

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 02-05-2012 Radicación: 2012-314-6-3332

Doc: ESCRITURA 01538 DEL 24-04-2012 NOTARIA DECIMA DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA.

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

DE: BARON SANDOVAL ANSELMO	CC# 91253646	X
DE: CABALLERO FONSECA ALBA JANETTE	CC# 63331801	X
DE: CABALLERO FONSECA YOLANDA	CC# 63484125	X
DE: HERNANDEZ CALDERON FABIO	CC# 11436140	X
A: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A	NIT# 8600030201	

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 20-11-2017 Radicación: 2017-314-6-11051

Doc: ESCRITURA 6654 DEL 08-11-2017 NOTARIA SEPTIMA DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$50,000,000

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA

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

DE: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A	NIT# 8600030201
A: BARON SANDOVAL ANSELMO	CC# 91253646
A: CABALLERO FONSECA ALBA JANETTE	CC# 63331801
A: CABALLERO FONSECA YOLANDA	CC# 63484125
A: HERNANDEZ CALDERON FABIO	CC# 11436140

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 09-01-2018 Radicación: 2018-314-6-4

Doc: ESCRITURA 2596 DEL 28-12-2017 NOTARIA UNICA DE PIEDECUESTA VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PATRIMONIO DE FAMILIA

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

A: BARON CABALLERO ANA MARIA



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PIEDECUESTA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 240801716398388682

Nro Matrícula: 314-58431

Pagina 5 TURNO: 2024-314-1-35390

Impreso el 1 de Agosto de 2024 a las 03:04:57 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: 2024-314-1-35390

FFCRA · 01-08-2024

EXPEDIDO EN BOGOTÁ

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA PF PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PREDICUETA-DIP. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA PF PÚBLICA Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Predicueta-DIP.

OSMIN ALEXANDER SAAVEDRA LAGOS
REGISTRADOR SECCIONAL

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

La guarda de la fe pública