



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1102357764

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	CARLOS ALBERTO VALBUENA CHAPARRO	FECHA VISITA	07/11/2024
NIT / C.C CLIENTE	1102357764	FECHA INFORME	08/11/2024
DIRECCIÓN	CARRERA 3A PEATONAL # 6AN-08 BARRIO EL DIVINO NIÑOUNIDAD PRIVADA PISO 2 EDIFICIO BIFAMILIAR GERMIN BRAVO CALDERON PH	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	EDAD (AÑOS)	16 años
BARRIO	Divino Niño	REMODELADO	
CIUDAD	Piedecuesta	OCUPANTE	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	DAVID ALEXANDER CARO VALENCIA				
NUM.	1154 Escritura De	NOTARIA	Unica	FECHA	08/05/2013
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Piedecuesta		DEPTO	Santander	
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL	Sin Información				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No Suministrada				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	Edificio Bifamiliar Germín Bravo Calderón				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	No Aplica	VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	53,21				

M. INMOB.	N°
314-49408	UNIDAD PRIVADA PISO 2

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto de avalúo es la unidad privada piso 2, Edificio bifamiliar Germin Bravo Calderón, barrio Divino Niño del municipio de Piedecuesta, 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.

DEPENDENCIAS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 136,344,000

VALOR ASEGURABLE \$ COP 136,344,000

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Existe un tercer piso, visto desde fachada, y fotos adjuntas, de área aproximada de 60 m², este no está autorizado en la copropiedad, ya que registra solo el segundo piso. PARA SUBSANAR: realizar escritura aclaratoria, para legalizar el uso y construcción del piso 3, y así actualizar áreas, linderos y coeficientes que afectan la copropiedad.

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	Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
Perito Actuante	
C.C: 1102365271	Nombre de la firma
RAA: AVAL-1102365271	



INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.		Existe una terraza en el segundo nivel del inmueble, con acceso interno y área de 60,0 m². Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto. Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Acuerdo 028 de 18 de diciembre de 2003.
Área de actividad	Residencial.	
Uso principal	Vivienda	
Tipo de proyecto	Apartamento	
Total unidades de vivienda	2	
Garajes	No tiene No.	
Tipo de Garaje		

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	57	AREA	M2	Sin Información
AREA PRIVADA	M2	57	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	Sin Información
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	57	AREA PRIVADA VALORADA	M2	57
TERRAZA CUBIERTA	M2	60			

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CARRERA 3A PEATONAL # 6AN-08 BARRIO EL DIVINO NIÑOUNIDAD PRIVADA PISO 2 EDIFICIO BIFAMILIAR GERMIN BRAVO CALDERON PH | Divino Niño | Piedecuesta | Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 615, fecha: 25/03/2008, Notaría: Única y ciudad: Piedecuesta.

SECTOR

Uso predominante	Residencial			Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media				
	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.	Andenes	SI	Bueno
Comercial	Bueno	300-400	Sardineles	SI	Bueno
Escolar	Bueno	300-400	Vías Pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	300-400	Transporte Público	Bueno	
Estacionamientos	Bueno	300-400			
Áreas verdes	Bueno	300-400			
Zonas recreativas	Bueno	300-400			
				Sector	Predio
				SI	SI
				SI	SI
				SI	SI
				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	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	VIS vivienda de interes Social	Cubierta	teja metalica
Avance(En construcción)	100	Fachada	pañete y pintura
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	3-6 metros
N° de Pisos	3	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos	0	Irregularidad Altura	No
Vida Util	100 años	Tipología Vivienda	Casa Continua
Vida Remanente	84	Año de Construcción	2008
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	madera	Inmueble en buen estado de conservación. Sin aparentes fallas estructurales, se dé anotación que el presente informe no constituye un dictamen estructural.	
Fecha de Remodelación			
Daños previos	NO		
Ubicación	Apartamento Exterior		



CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Unidad Privada Piso 2	57	M2	\$2,392,000.00	100.00%	\$136,344,000.00
TOTALES					100%	\$136,344,000

Valor en letras

Ciento treinta y seis millones trescientos cuarenta y cuatro mil Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL**\$136,344,000**

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

12

Perspectivas de valoración:

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias

Comportamiento Oferta y Demanda:

Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

Actualidad edificadora:

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

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 no cuenta con garaje. El bien inmueble no tiene garaje, está ubicado sobre vía peatonal.

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: 615, Fecha escritura: 25/03/2008, Notaría escritura: Única, Ciudad escritura: Piedecuesta, Administración: No Aplica, Total unidades: 2, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 3, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno apartamento en piso 2, más terraza cubierta en el piso 3.

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 La Cantera	2	\$130,000,000	0.95	\$123,500,000	0	\$	0	\$	\$2,470,000.00	320-2215381
2	Barrio Cenaprov	1	\$150,000,000	0.95	\$142,500,000	0	\$	0	\$	\$2,456,896.55	318-3154502
3	Barrio Palermo	3	\$125,000,000	0.95	\$118,750,000	0	\$	0	\$	\$2,423,469.39	607-6329090
4	Barrio Palermo	1	\$140,000,000	0.95	\$133,000,000	0	\$	0	\$	\$2,216,666.67	316-4220772
Del inmueble		2				0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	12	50	50	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,470,000.00
2	8	58	58	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,456,896.55
3	18	49	49	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,423,469.39
4	10	60	60	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,216,666.67
	16 años									
									PROMEDIO	\$2,391,758.15
									DESV. STANDAR	\$118,360.22
									COEF. VARIACION	4.95%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,510,118.38	TOTAL	\$143,076,747.42
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,273,397.93	TOTAL	\$129,583,681.97
VALOR TOTAL	\$136,344,000.00			

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/191195937>

2.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/191089515>

3.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/191080373>

4.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/191060168>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CARRERA 3A PEATONAL # 6AN-08 BARRIO EL DIVINO
NIÑOUNIDAD PRIVADA PISO 2 EDIFICIO BIFAMILIAR GERMIN
BRAVO CALDERON PH | Divino Niño | Piedecuesta | Santander

COORDENADAS (DD)

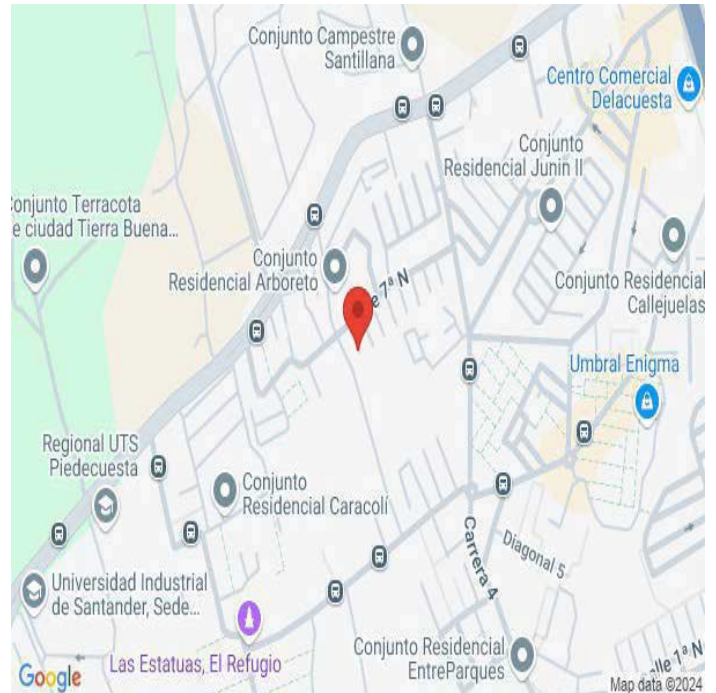
Latitud: 6.997916112031019

Longitud: -73.0606696028608

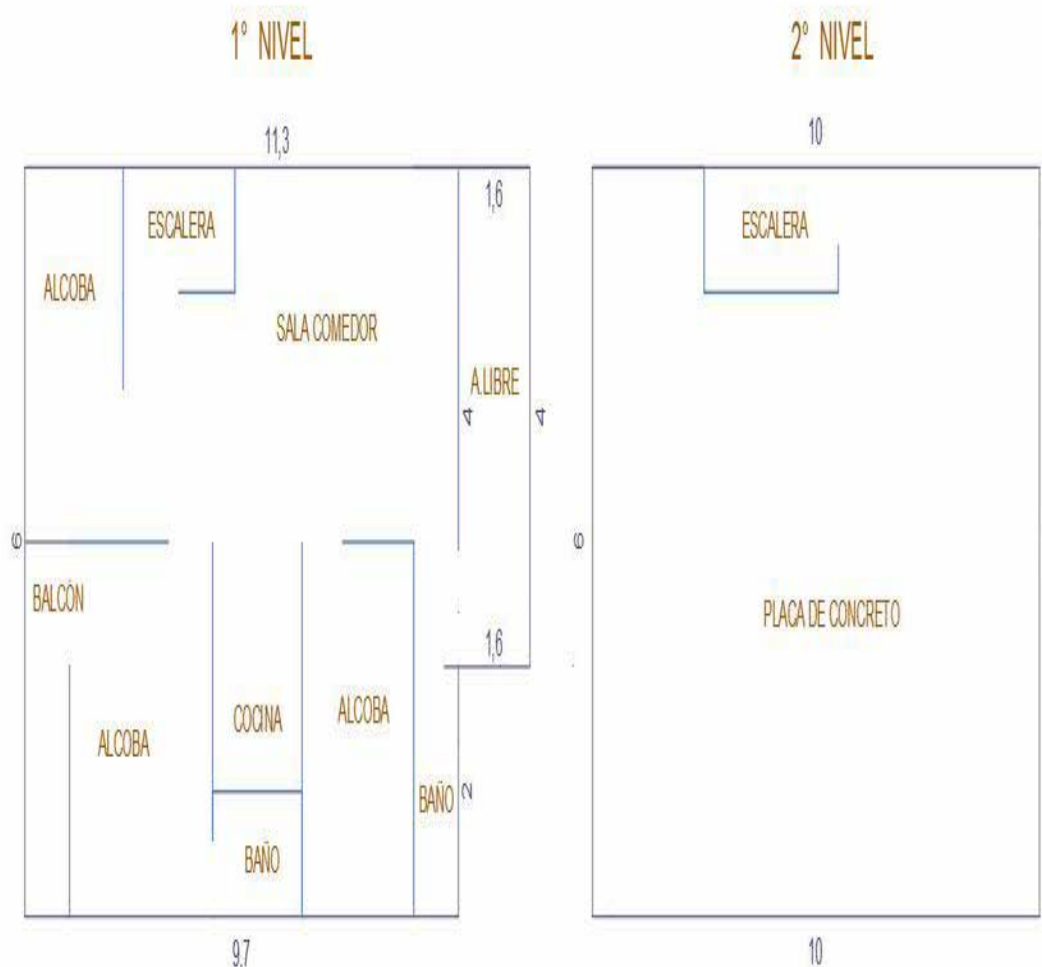
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 6° 59' 52.4976''

Longitud: 73° 3' 38.412''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Sala Comedor



FOTOS General

Sala Comedor



Cocina



Escalera del inmueble



Balcón



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 1



Habitación 1



FOTOS General

Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Baño Social 1



Terraza Inmueble



Patio Interior



Patio Interior



CRUCE CARTOGRÁFICO

Areas o Documentos

el (los) siguiente (s) inmueble (s). -----

UNIDAD PRIVADA PISO 2: SE HALLA UBICADA EN EL PRIMERO Y SEGUNDO PISO DEL EDIFICIO BIFAMILIAR GERMIN BRAVO CALDERON PROPIEDAD HORIZONTAL. QUE TENDRÁ ACCESO POR LA PUERTA DISTINGUIDA CON EL NUMERO 6AN-08 PISO 2 DE LA CARRERA 3A PEATONAL DEL BARRIO DIVINO NIÑO DEL MUNICIPIO DE PIEDECUESTA, con una extensión de es de 57.00 metros cuadrados, Distribuida así: Área construida privada en el piso uno de tres punto cincuenta y siete mts² (3.57 mts²) y un Área construida privada en el segundo piso de cincuenta punto setenta y un metros cuadrados (50.71 mts). Con un coeficiente de propiedad de cincuenta y tres punto veintiuno (53.21%). DEPENDENCIAS: PISO 1: Acceso y escaleras; PISO 2: Sala, comedor, cocina, un baño general, tres alcobas una con baño privado y balcón. DETERMINACIÓN: POR EL NORTE: En once punto sesenta metros (11.60 mts) con vacío al lote numero 3 de la manzana 9; POR EL ORIENTE: En cinco punto noventa metros (5.90 mts) con vacío a la carrera 3A peatonal; POR EL SUR: En once punto sesenta metros (11.60 mts) con vacío al lote numero 1 de la manzana 9; POR EL OCCIDENTE: En cinco punto noventa metros (5.90 mts) con vacío al lote numero 10 de la manzana 9; POR EL NADIR: con placa de entrepiso que lo separa del Piso 1 (Carrera 3A peatonal numero 6AN-10); POR EL CENIT: Con cubierta en teja de barro. -----

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 --- **Eta**

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1102357764



PIN de Validación: a28f09ec



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) 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 avaluador 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
Regimen 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: a28f09ec



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: a28f09ec



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, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción
26 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, 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: a28f09ec



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: gafaroedinson@gmail.com

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

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

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) 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: a28f09ec



<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

a28f09ec

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 cinco (05) días del mes de Noviembre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

RAA AVALUO: LRCAJA 1102357764 M.I.: 314-49408

Firma: 
Alexandra Suarez
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 2411067219103437014

Nro Matrícula: 314-49408

Pagina 1 TURNO: 2024-314-1-50171

Impreso el 6 de Noviembre de 2024 a las 12:40:32 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: GUATIGUARA

FECHA APERTURA: 06-05-2008 RADICACIÓN: 2008-314-6-3272 CON: ESCRITURA DE: 25-03-2008

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UNIDAD PRIVADA PISO 2 EDIFICIO BIFAMILIAR GERMIN BRAVO CALDERON PROPIEDAD HORIZONTAL con extension de 57.00 M2 cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 615, 2008/03/25, NOTARIA UNICA PIEDECUESTA. Artículo 11 Decreto 1711 de 1984

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

COMPLEMENTACION:ADJUDICACION SUCESION:REGISTRO 16/2/2006, ESCRITURA 5431, 30/12/2005, NOTARIA 5 DE BUCARAMANGA.DE:ORTIZ HERMINDA.A:BRAVO CALDERON GERMIN.ORTIZ NELSON.COMPRAVENTA:REGISTRO 14/1/1999,ESCRITURA 2711, 26/11/1998, NOTARIA UNICA DE PIEDECUESTA.DE:COOPERATIVA DE VENDEDORES AMBULANTES Y ESTACIONARIOS DEL AREA METROPOLITANA LTDA.COOAVES LTDA.A:ORTIZ HERMINDA.LOTEO:REGISTRO 7/12/1994,ESCRITURA 3796, 6/9/1994, NOTARIA 5 DE BUCARAMANGA.A:COOAVES LTDA.
COMPRAVENTA:REGISTRO 03-09-92.ESCRITURA 926,27-03-92.NOTARIA 5.BUCARAMANGA. DE:MORENO FUENTES AURELIO. A:COOPERATIVA DE VENDEDORES AMBULANTES Y ESTACIONARIOS DE SANTANDER LTDA COOVAES.314-0020611. COMPRAVENTA: REGISTRO 22-05-92.ESCRITURA 912,27-03-92.NOTARIA 5.BUCARAMANGA. DE:PEREZ LOPEZ GENARO. A:MORENO FUENTES AURELIO.(X). ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD CONYUGAL(50%) SALDO): REGISTRO 23-04-92.ESCRITURA 750-13-03-92.NOTARIA 5.BUCARAMANGA. DE:PEREZ LOPEZ GENARO Y ARBELAEZ NOREÑA AMPARO. A: PEREZ LOPEZ GENARO. ACLARACION: REGISTRO 23-07-91.ESCRITURA 1647,NOTARIA 5. BUCARAMANGA. A:PEREZ LOPEZ GENARO. COMPRAVENTA: REGISTRO 23-07-91.ESCRITURA 1222,06-05-91.NOTARIA 5.BUCARAMANGA. DE:PEREZ LOPEZ GENARO. A:CORPORACION PROVIVIENDA COMUNI TARIA COPROVICO. ADJUDICACION SUCESION:REGISTRO 15-08-86.SENTENCIA 12-04-86.JUZG.CIVIL.CTO.BUCARAMANGA. DE:REY PRADA ISIDRO. A:PEREZ LOPEZ GENARDO.(X). DECRETO DE POSESION EFECTIVA: REGISTRO 27-02-86.OFICIO (SN)29-10-85.JUZG.1.CIVIL.CTO.BUCARAMANGA. A:PEREZ LOPEZ GENARDO. REY DE SANCHEZ MARIA AGUSTINA. REY S. DE CINCON ROSA. REY RAYON OLGA LUCIA.(X). COMPRAVENTA: (DERECHOS Y ACCIONES).REGISTRO 28-01-86.ESCRITURA 4988,30-12-85.NOTARIA 3.BUCARAMANGA. DE:REY QUINTERO MARIA AGUSTINA. A:PEREZ LOPEZ GENARO.(X). COMPRAVENTA (DERECHOS Y ACCIONES): REGISTRO 28-01-86.ESCRITURA 1969,13-12-85. NOTARIA 6.BUCARAMANGA. DE:REY DE RINCON ROSA. A:LOPEZ PEREZ GENARO. COMPRAVENTA (DERECHOS Y ACCIONES): REGISTRO 17-04-85.ESCRITURA 1475,30-08-84.NOTARIA 6. BUCARAMANGA. DE:REY DE SARMIENTO ELVIRA. A:PEREZ LOPEZ GENARDO.(X). COMPRAVENTA (DERECHOS Y ACCIONES): REGISTRO (SUC.ISIDRO REY PRADA).17-04-85.ESCRITURA 2026,13-08-84.NOTARIA 5.BUCARAMANGA. DE:REY SUAREZ ANA FRANCISCA. A: PEREZ LOPEZ GENARDO.(X). COMPRAVENTA (DERECHOS Y ACCIONES): REGISTRO 16-04-85.ESCRITURA 2027-13-08-84.NOTARIA 5.BUCARAMANGA.DE: REY DE ALBARRACIN MARIA DE JESUS. A:PEREZ LOPEZ GENARO.(X). COMPRAVENTA (DERECHOS Y ACCIONES):REGISTRO 16-04-85.ESCRITURA 2250,13-12-84.NOTARIA 6.BUCARAMANGA.DE:REY SANCHEZ RAFAEL. REY SANCHEZ VICENTE. A:PEREZ LOPEZ GENARDO.(X). COMPRAVENTA (DERECHOS Y ACCIONES):REGISTRO 16-04-85.ESCRITURA 2251,31-12-84.NOTARIA 6.BUCARAMANGA. DE: REY JIMENEZ FIDEL. REY JIMENEZ ALEJANDRO. REY JIMENEZ AGUSTIN. REY JIMENEZ LILIA.REY JIMENEZ ROSALBA. A:PEREZ LOPEZ GENARO.(X). COMPRAVENTA (DERECHOS Y ACCIONES): REGISTRO 16-04-85.ESCRITURA 1992,20-11-84.NOTARIA 6.BUCARAMANGA.DE:REY DE MANTILLA MARIA TERESA. REY GUERRERO FIDEL. REY GUERRERO MARCO ANTONIO. REY GUERRERO JOSE DEL CARMEN. A:PEREZ LOPEZ GENARO.(X). COMPRAVENTA(DERECHOS Y ACCIONES):REGISTRO 160485.ESCRITURA 1481.NOTARIA 6.BUCARAMANGA.DE:REY SUAREZ PAULINA.A:PEREZ LOPEZ GENARO. (X). COMPRAVENTA(DERECHOS Y ACCIONES):REGISTRO 16-04-85.ESCRITURA 1482,30-08-84.NOTARIA 5.BUCARAMANGA.DE:REY DE MANTILLA ANA MERCEDES.A:PE REZ LOPEZ GENARO.(X). COMPRAVENTA (DERECHOS Y ACCIONES): REGISTRO 16-04-85. ESCRITURA 1478,30-08-84.NOTARIA 6. BUCARAMANGA.DE:REY DE MANTILLA CELIA.A:PEREZ LOPEZ GENARO.(X). COMPRAVENTA(DERECHOS Y ACCIONES): REGISTRO 16-04-85.ESCRITURA 1477,30-08-84.NOTARIA 6.BUCARAMANGA.DE:REY



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

Certificado generado con el Pin No: 2411067219103437014 Nro Matrícula: 314-49408
Pagina 2 TURNO: 2024-314-1-50171

Impreso el 6 de Noviembre de 2024 a las 12:40:32 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
DE ROA RITA.A:PEREZ LOPEZ GENARO.(X). COMPRAVENTA (DERECHOS Y ACCIONES):REGISTRO 16-04-85.ESCRITURA 1476,30-08-84.NOTARIA
6.BUCARAMANGA.DE:REY DE MANTILLA SOFIA.A:PEREZ LOPEZ GENARO.(X). COMPRAVENTA (DERECHOS Y ACCIONES):REGISTRO 16-04-
85.ESCRITURA 1479,30-08-84.NOTARIA 6.BUCARAMANGA.DE:REY DE MANTILLA ANA MERCEDES. A:PEREZ LOPEZ GENARO.(X). COMPRVENTA
(DERECHOS Y ACCIONES):REGISTRO (SUC.ISIDRO REY PRADA).16-04-85. ESCRITURA 1480,30-08-84.NOTARIA 6.BUCARAMANGA.DE:REY MANTILLA
SEBASTIAN.A:PEREZ LOPEZ GENARO.(X). ADJUDICACION: REGISTRO 30-10-18.SENTENCIA 08-10-18.JUZG.CIVIL CTO.PIEDECUESTA.DE:REY
SEGUNDO.PRADA AGUSTINA.A:REY ISIDRO.(X).

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO
1) CARRERA 3A PEATONAL # 6AN-08 BARRIO EL DIVINO NIÑOUNIDAD PRIVADA PISO 2 EDIFICIO BIFAMILIAR GERMIN BRAVO CALDERON
PROPIEDAD HORIZONTAL

DETERMINACION DEL INMUEBLE:
DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)
314 - 24756

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 02-05-2008 Radicación: 2008-314-6-3272

Doc: ESCRITURA 615 DEL 25-03-2008 NOTARIA UNICA DE PIEDECUESTA VALOR ACTO: \$0
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: BRAVO CALDERON GERMIN CC# 13702047 X
A: ORTIZ NELSON CC# 13743016 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 02-05-2008 Radicación: 2008-314-6-3273

Doc: ESCRITURA 902 DEL 21-04-2008 NOTARIA UNICA DE PIEDECUESTA VALOR ACTO: \$0
ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION ESCRITURA 615,25/3/2008, NOTARIA UNICA DE PIEDECUESTA.TRADICION Y AREAS

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

A: BRAVO CALDERON GERMIN CC# 13702047 X
A: ORTIZ NELSON CC# 13743016 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 01-09-2008 Radicación: 2008-314-6-6602

Doc: ESCRITURA 4264 DEL 20-08-2008 NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$5,000,000
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA

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

DE: ORTIZ NELSON CC# 13743016
A: BRAVO CALDERON GERMIN CC# 13702047 X 50%

[illegible]



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

Certificado generado con el Pin No: 2411067219103437014

Nro Matrícula: 314-49408

Pagina 4 TURNO: 2024-314-1-50171

Impreso el 6 de Noviembre de 2024 a las 12:40:32 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: 2024-314-1-50171

FECHA: 06-11-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PIEDECUESTA

OSMIN ALEXANDER SAAVEDRA LAGOS
REGISTRADOR SECCIONAL

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PIEDECUESTA



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