



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1095916245

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	JORGE ALEXANDER PEREZ HERRERA	FECHA VISITA	01/02/2025
NIT / C.C CLIENTE	1095916245	FECHA INFORME	05/02/2025
DIRECCIÓN	Calle 7N # 0W - 77 Apartamento 301	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 2	EDAD (AÑOS)	2 años
BARRIO	Paraíso II	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	MARIA OLGA ROMERO MEJIA				
NUM.	3340	#NOTARIA	Segunda	FECHA	08/11/2023
ESCRITURA	EscrituraPH				
CIUDAD	Floridablanca	DEPTO	Santander		
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL	Sin Información				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No Suministrada				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	Edificio Torre Romero				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	No Aplica	VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	36,03				

M. INMOB.	Nº
314-92145	APARTAMENTO 301 TERCER PISO

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto de avalúo es el apartamento 301, ubicado en la Calle 7N # 0W – 77 Edificio Torre Romero, barrio Paraíso II del municipio de Piedecuesta, departamento de Santander.
NOTA: La nomenclatura del apartamento no corresponde con la registrada en los documentos suministrados.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Semilnt	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	0

Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 160,886,304

VALOR ASEGURABLE \$ COP 160,886,304

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, NOTA: La nomenclatura del apartamento no corresponde con la registrada en los documentos suministrados. Físicamente esta 303, y en escritura y certificado registra 301, debe instalar el correcto que es 301 y una vez tenga listo el proceso, debe comunicarse con 3002283135 para la segunda visita, la cual tiene un valor de 100 mil pesos.

Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com

NOMBRES Y FIRMAS


EDINSON RICARDO ESCOBAR GAFARO
Perito Actuante
C.C: 1102365271 RAA: AV/AL-1102365271
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-02-03 05:08:00


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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.

Área de actividad

Uso principal

Tipo de proyecto

Total unidades de vivienda

Garajes

Tipo de Garaje

Residencial.

Vivienda

Apartamento

3

No tiene No.

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 012 DE 30 DE NOVIEMBRE 2020

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS

UND

VALOR

AREA CONSTRUIDA

M2

57.42

AREA PRIVADA

M2

57.42

ÁREAS CATASTRAL

UND

VALOR

AREA

M2

Sin Información

AVALUO CATASTRAL 2025

PESOS

Sin Información

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA

UND

VALOR

AREA PRIVADA MEDIDA

M2

57.42

ÁREAS VALORADAS

UND

VALOR

AREA PRIVADA VALORADA

M2

57.42

OBSERVACIONES DE ÁREAS

Calle 7N # 0W - 77 Apartamento 301 | Paraíso II | Piedecuesta | Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 3340, fecha: 08/11/2023, Notaría: Segunda y ciudad: Floridablanca.

SECTOR

Uso predominante

Residencial

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

Tiene / No tiene

Estado de conserv.

Andenes

SI

Bueno

Sardineles

SI

Bueno

Vías Pavimentadas

SI

Bueno

Transporte Público

Bueno

Sector

Predio

Acueducto

SI

SI

Alcantarillado

SI

SI

Energía Eléctrica

SI

SI

Gas Natural

SI

SI

Amoblamiento Urbano

Paradero:

NO

Zonas verdes:

SI

Arborización:

SI

Impacto Ambiental

Aire:

NO

Basura:

NO

Ruido:

NO

Cond.seguridad:

NO

Aguas servidas:

NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción

Usada

Tipo

VIS vivienda de interes Social

Avance(En construcción)

100

Estado de conservación

Bueno

N° de Pisos

3

N° de Sótanos

0

Vida Util

100 años

Vida Remanente

98

Estructura

Tradicional

Material de Construcción

Ladrillo

Fecha de Remodelación

Daños previos

NO

Ubicación

Apartamento Exterior

Ajuste sismo resistente

NO

Cubierta

teja de barro

Fachada

pañete y pintura

Ancho Fachada

3-6 metros

Irregularidad Planta

No

Irregularidad Altura

No

Tipología Vivienda

Casa Continua

Año de Construcción

2023

Comentarios de estructura

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

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apto 301	57.42	M2	\$2,801,921.00	100.00%	\$160,886,303.82
TOTALES					100%	\$160,886,304
Valor en letras			Ciento sesenta millones ochocientos ochenta y seis mil trescientos cuatro Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$160,886,304

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.

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: 3340, Fecha escritura: 08/11/2023, Notaría escritura: Segunda, Ciudad escritura: Floridablanca, Administración: No Aplica, Total unidades: 3, 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: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

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

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

EXPLICACIÓN 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 San Cristobal	2	\$155,000,000	0.97	\$150,350,000	0	\$	0	\$	\$2,684,821.43	321-3901665
2	Barrio Barroblanco	5	\$145,000,000	0.97	\$140,650,000	0	\$	0	\$	\$2,870,408.16	314-7067669
3	Barrio Centro	5	\$155,000,000	0.97	\$150,350,000	0	\$	0	\$	\$3,007,000.00	304-4235895
4	Barrio Cenaprov	1	\$150,000,000	0.97	\$145,500,000	0	\$	0	\$	\$2,645,454.55	318-3154502
Del inmueble		301				0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	10	56	56	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,684,821.43
2	5	49	49	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,870,408.16
3	2	50	50	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,007,000.00
4	4	55	55	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,645,454.55
2	años									
									PROMEDIO	\$2,801,921.04
									DESV. STANDAR	\$168,267.59
									COEF. VARIACION	6.01%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,970,188.63	TOTAL	\$170,548,230.91
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,633,653.44	TOTAL	\$151,224,380.75
VALOR TOTAL	\$160,886,303.82			

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-riodecuesta/7727868>

2.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/10381032>

3.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/10877494>

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

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

Calle 7N # 0W - 77 Apartamento 301 | Paraíso II | Piedecuesta | Santander

COORDENADAS (DD)

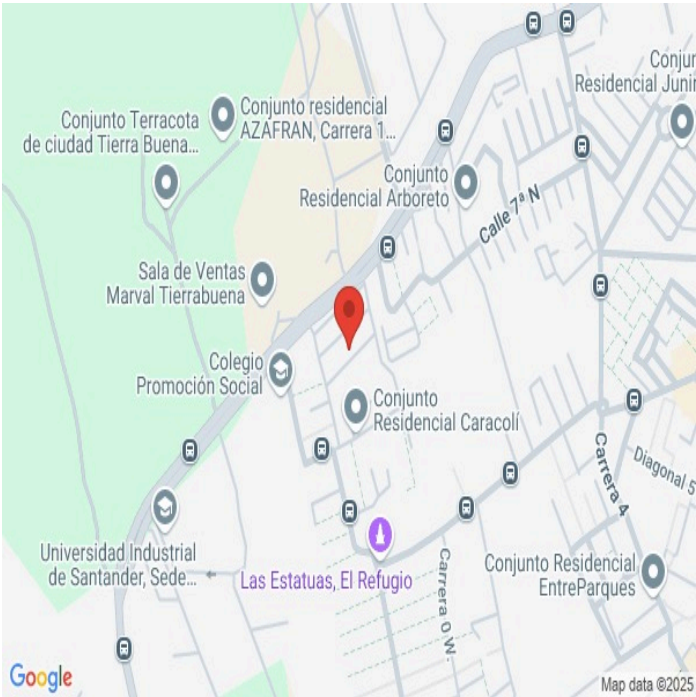
Latitud: 6.996892626534042

Longitud: -73.06327430978217

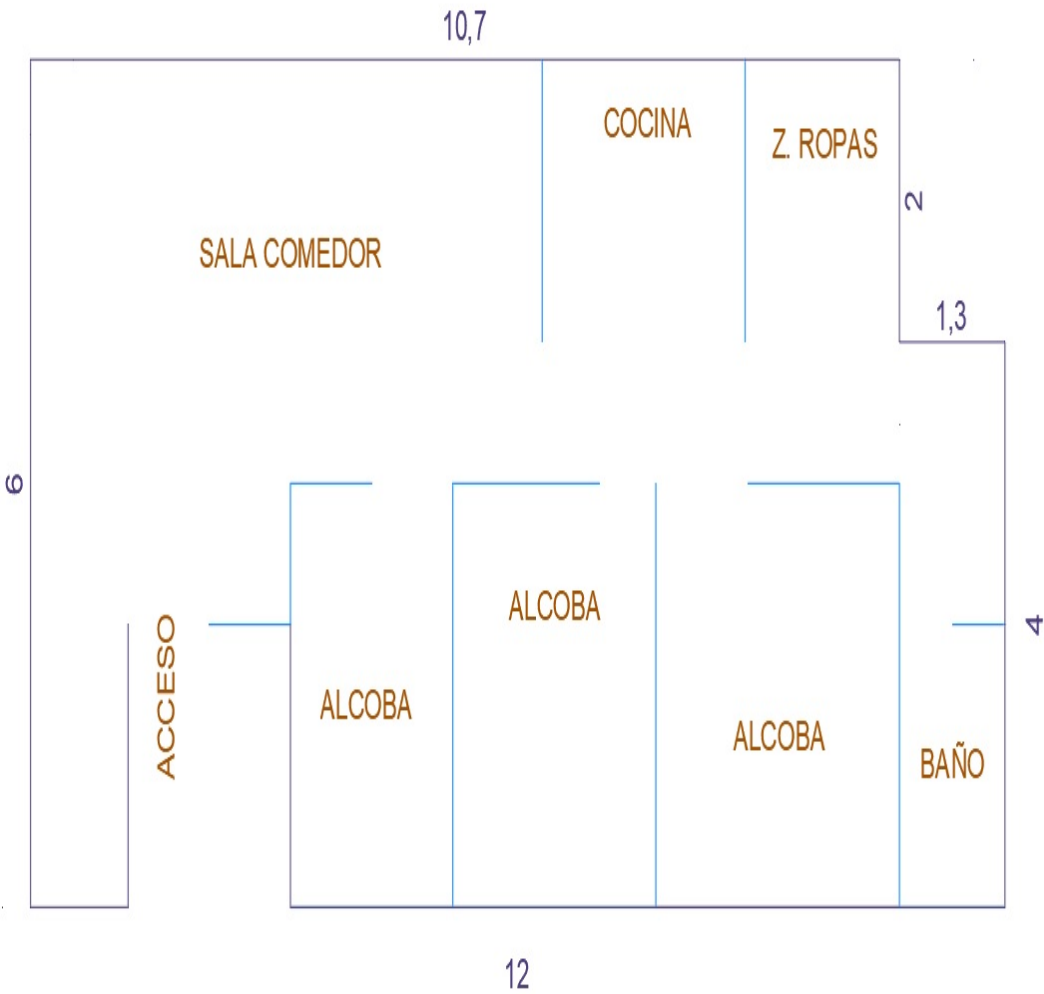
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 6° 59´ 48.8148´´

Longitud: 73° 3´ 47.7864´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



FOTOS General

Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



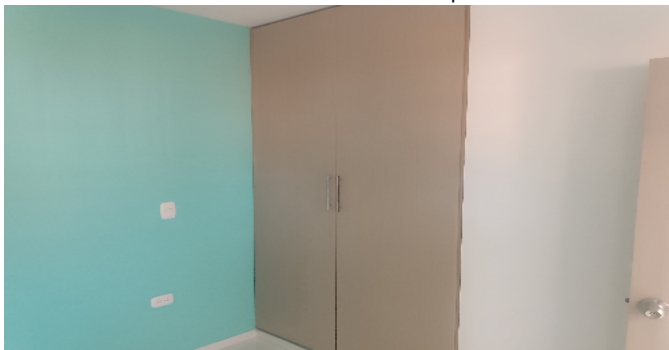
Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal

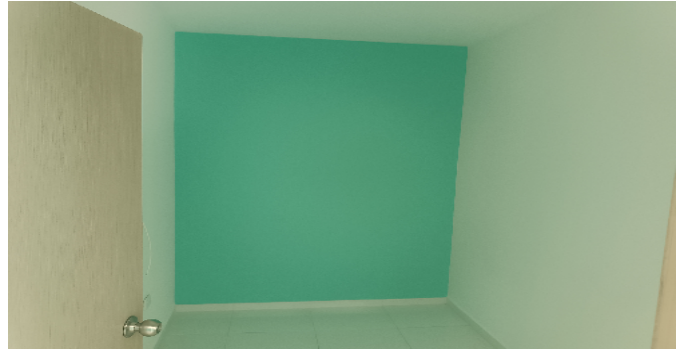


FOTOS General

Habitación 1



Habitación 1



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



CRUCE CARTOGRÁFICO**Areas o Documentos**

2,40 mts.

TERCER PISO APTO 301: Esta localizado en el segundo piso, con nomenclatura **CALLE 7N # 0W – 77 APTO 301 TERCER PISO, DE LA URBANIZACION PARAISO II ETAPA, DEL MUNICIPIO DE PIEDECUESTA.** Tiene un área privada construida de 57.42 M2, un área libre de 0.00 M2 y Consta de sala , comedor, cocina , tres alcobas, un baño, ropas y Sus linderos y dimensiones se encierran en los puntos del plano 1/2 que hace parte de este reglamento y son: Tomando como punto de partida el punto 1 que se localiza al lado izquierdo del acceso y en dirección al punto 2 en longitud 2.21 mts con muro común del edificio que lo separa de la escalera de acceso a este apto 301. Del punto 2 al punto 3 en longitud 2.15 mts con muro común del edificio que lo separa de la escalera de acceso a este apto 301. Del punto 3 al punto 4 en longitud 9.69 mts con muro común del edificio que lo separa del predio vecino. Del punto 4 al punto 5 en longitud 3.84 mts con muro común del edificio que lo separa del predio vecino. Del punto 5 al punto 6 en longitud 1.70 metros con muro común del edificio que lo separa del vacio sobre el patio del primer piso. Del punto 6 al punto 7 en longitud 2.16 metros con muro común del edificio que lo separa del vacio sobre el patio del primer piso. Del punto 7 al punto 8 en longitud 10.90 metros

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

ALVARO JULIAN TAVERA SALAZAR
Notario Segundo Circuito de Florida

12-06-23
Alvaro Julian Tavera Salazar
Notario Segundo Circuito de Floridablanca

12-10-23

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-1095916245



PIN de Validación: b4130a94

<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

Página 1 de 5



PIN de Validación: b4130a94



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



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificación, 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: b4130a94



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 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: b4130a94



Fecha de inscripción
26 Feb 2020

Régimen
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.



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: 3046 109294
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: b4130a94



<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 Auto regulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b4130a94

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 dos (02) días del mes de Enero del 2023, tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 2501316553107672341

Nro Matrícula: 314-92145

Pagina 1 TURNO: 2025-314-1-4422

Impreso el 31 de Enero de 2025 a las 04:10:03 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: 04-12-2023 RADICACIÓN: 2023-314-6-10330 CON: ESCRITURA DE: 08-11-2023

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 301 TERCER PISO URBANIZACION PARAISO II ETAPA EDIFICIO TORRE ROMERO PROPIEDAD HORIZONTAL CON coeficiente de propiedad 36.03% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 3340, 2023/11/08, NOTARIA SEGUNDA FLORIDABLANCA. Artículo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

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

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 57 CENTIMETROS: CUADRADOS42

COEFICIENTE : 36.03%%

COMPLEMENTACION:

3. - ESCRITURA 2652 DEL 6/11/2007 NOTARIA UNICA 1 DE PIEDECUESTA REGISTRADA EL 23/11/2007 POR COMPRAVENTA DE: CORPORACION PROVIVIENDA COMUNITARIA - COPROVICO - , A: MARIA OLGA ROMERO MEJIA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-43789 .-- 2. - ESCRITURA 2652 DEL 6/11/2007 NOTARIA UNICA 1 DE PIEDECUESTA REGISTRADA EL 23/11/2007 POR DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO A: CORPORACION PROVIVIENDA COMUNITARIA - COPROVICO - , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-43789 .-- 01. - ESCRITURA 2210 DEL 10/10/2005 NOTARIA UNICA DE PIEDECUESTA REGISTRADA EL 11/11/2005 POR LOTE O A: CORPORACION PROVIVIENDA COMUNITARIA COPROVICO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-43789 .--
COMPLEMENTACION COMPRAVENTA: REGISTRO 11-09-01, ESCRITURA 1688, 31-08-01, NOTARIA PIEDECUESTA. DE: PIESCHACON NIGRINIS ALBERTO. REY DE PIESCHACON ALCIRA. A: CORPORACION PROVIVIENDA COMUNITARIA COPROVICO. ACLARACION AREA: REGISTRO 11-09-01. ESCRITURA 1688,, 31-08-01, NOTARIA PIEDECUESTA. A: PIESCHACON NIGRINIS ALBERTO. REY PIESCHACON ALCIRA. COMPRAVENTA CUOTA: REGISTRO 15-11-83, ESCRITURA 3754, 04-11-83, NOTARIA 2 BUCARAMANGA. DE: PIZARRO DE REY MARINA. A: REY DE PIESCHACON ALCIRA. COMPRAVENTA CUOTA: REGISTRO 22-02-80, ESCRITURA 4351, 29-11-79, NOTARIA 2 BUCARAMANGA. DE: PIESCHACON NIGRINIS REYNALDO A: PIZARRO DE REY MARINA. COMPRAVENTA CUOTA: REGISTRO 27-12-79. ESCRITURA 1160, 23-08-79, NOTARIA 5 BUCARAMANGA. DE: PIESCHACON NIGRINIS HERNAN. A: PIZARRO DE REY MARINA. COMPRAVENTA CUOTA: REGISTRO 27-12-79, ESCRITURA 1443, 29-12-77, NOTARIA 5 BUCARAMANGA. DE: PIESCHACON NIGRINIS GUSTAVO. A: PIESCHACON NIGRINIS ALBERTO. COMPRAVENTA CUOTA: REGISTRO 07-03-73. ESCRITURA 423, 25-02-73, NOTARIA 14 BOGOTA. DE: PIESCHACON NIGRINIS MARIO. A: PIESCHACON NIGRINIS HERNAN. SUCESION: REGISTRO 24-01-64. SENTENCIA 15-06-63, JUZGADO 2 CIVIL CIRCUITO BUCARAMANGA. DE: PIESCHACON BUSTOS ALBERTO. A: PIESCHACON NIGRINIS HERNAN. REYNALDO. GUSTAVO. ALBERTO. MARIO JOSE.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CL 7 N # 0 W - 77 APARTAMENTO 301 TERCER PISO URBANIZACION PARAISO II ETAPA EDIFICIO TORRE ROMERO PROPIEDAD HORIZONTAL

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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



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

Certificado generado con el Pin No: 2501316553107672341

Nro Matrícula: 314-92145

Pagina 2 TURNO: 2025-314-1-4422

Impreso el 31 de Enero de 2025 a las 04:10:03 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

314 - 43789

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 20-11-2023 Radicación: 2023-314-6-10330

Doc: ESCRITURA 3340 DEL 08-11-2023 NOTARIA SEGUNDA DE FLORIDABLANCA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL RESOLUCIÓN N° 22-0029 DEL 21/02/2022- DE LA CURADURIA 2 DE PIEDECUESTA

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

A: ROMERO MEJIA MARIA OLGA

CC# 37920147 - X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *1*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-314-1-4422

FECHA: 31-01-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

OSMIN ALEXANDER SAAVEDRA LAGOS

REGISTRADOR SECCIONAL



Detalle del movimiento



✓ ¡Pago exitoso!



¡Escanea este QR con Nequí para verificar tu pago al instante!

Pago en

Los Rosales

¿Cuánto?

\$ 300.000,00

Fecha

31 de enero de 2025 a
las 02:49 p. m.

Referencia

M8519031

¿De dónde salió la plata?

Disponible


Listo



ARCHIVO: LRCAJA-1095916245
avalsign.com



TRAZABILIDAD DE FIRMAS

Fechas y horas en UTC-0500 | Bogotá. Flujo de firmas Versión 1.0 AvalSign.

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1095916245
	Hash documento:	2f7aa3c82b
	Fecha creación:	2025-02-05 13:57:43

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

<p>Perito actuante: </p> <p>EDINSON RICARDO ESCOBAR GAFARO</p> <p>Documento: 1102365271</p> <p>Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 907280</p>	
<p>Puntos de autenticación: Correo electrónico: gafaroedinson@gmail.com Celular: 3046109294</p> <p>Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM</p> <p>IP registrada de: Perito 167.0.35.8 2025-02-03 05:08:00</p>	



Gestionado por avalsign.com

Documento firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012. Trazabilidad de los datos y firmantes para garantía de la autenticidad e integridad.

Política de tratamiento de datos: <https://avalsign.com/politica>

