



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1102353934

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	MARTHA RUTH MANTILLA BARRAGAN
NIT / C.C CLIENTE	1102353934
DIRECCIÓN	CL 1 A NORTE # 2 - 9 APTO 201 2 PISO URB PALERMO 1 EDIF LICEU DG PALERMO
SECTOR	PROPIEDAD HORIZONTAL
BARRIO	Urbano Estrato 3
CIUDAD	Palermo I
DEPARTAMENTO	Piedecuesta
PROPOSITO	Santander
TIPO AVALUO	Modelo 8-14
VALUADOR	valor comercial
IDENTIFICACIÓN	ANA MARIA ESCOBAR GAFARO
	63537208

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	21/02/2025
FECHA INFORME	24/02/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	4 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	BOTELLO PEREZ JOHN FREDDY   OSORIO RIOS ZULEIMA				
NUM. ESCRITURA	1719 EscrituraDe Propiedad	#NOTARIA	Segunda	FECHA	25/08/2021
CIUDAD ESCRITURA	Floridablanca		DEPTO	Santander	
CEDULA CATASTRAL	0100000010090031901020002				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Sin InformaciÃ³n				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	EDIFICIO LICEU DG PALERMO				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	No Pagan	VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	20.21%				

M. INMOB.	Nº
314-85052	Apartamento 201

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto de avalúo es el apartamento 201, ubicado en la Calle 1 A Norte # 2 - 9 Edificio Liceu DG, barrio Palermo I del municipio de Piedecuesta, departamento de Santander.

El inmueble consta de: Sala, Comedor, Cocina, Zona de ropas, Baño social, Tres alcobas y un baño privado.

El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Semilnt	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	0
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	Si
Portería	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 130,662,700

VALOR ASEGURABLE \$ COP 130,662,700

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

NO FAVORABLE para CajaHONOR. La nomenclatura del edificio es CL 1 A NORTE # 2 - 9, pero físicamente está instalada incorrectamente: 2-09, 09 es diferente a 9 o 90 le sobra el cero de 09, por ello debe instalarse la nomenclatura correcta. Segunda visita genera cobro de desplazamiento de 100.000 pesos, comuníquese con Los Rosales 3002283135 una vez tenga listo el proceso. En la escritura de PH, quedó mal registrada la dirección, pero catastralmente se comprueba que es 9 y no 09. se adjunta consulta.

NOMBRES Y FIRMAS

ANA MARIA ESCOBAR GAFARO  
Perito Actuante  
C.C: 63537208 RAA: AVAL-63537208  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-02-24 08:08:00

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

5

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 028 de 18 de diciembre de 2003.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS

UND

VALOR

AREA CONSTRUIDA

M2

53.90

AREA AREA PRIVADA

M2

51.140

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA

UND

VALOR

AREA PRIVADA MEDIDA

M2

51.140

ÁREAS CATASTRAL

UND

VALOR

AVALUO CATASTRAL 2025

PESOS

\$58.519.000

ÁREAS VALORADAS

UND

VALOR

AREA PRIVADA VALORADA

M2

51.140

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 1 A NORTE # 2 - 9 APTO 201 2 PISO URB PALERMO 1 EDIF LICEU DG PALERMO PROPIEDAD HORIZONTAL | Palermo I | Piedecuesta | Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 1719, fecha: 25/08/2021, Notaría: Segunda y ciudad: Floridablanca.

SECTOR

Uso predominante

Residencial

Demanda / interés

Media

Nivel de equipamiento

Distancias aprox.

Comercial

Bueno

300-400

Escolar

Bueno

mas de 500

Asistencial

Bueno

mas de 500

Estacionamientos

Bueno

100-200

Áreas verdes

Bueno

0-100

Zonas recreativas

Bueno

400-500

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

Impacto Ambiental

Aire:

NO

Zonas verdes:

Si

Arborización:

SI

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

5

N° de Sótanos

no

Vida Util

100 años

Vida Remanente

96

Estructura

Industrializado

Material de Construcción

concreto reforzado

Fecha de Remodelación

Daños previos

NO

Ubicación

Apartamento Exterior

Ajuste sismo resistente

NO

Cubierta

Placa de concreto

Fachada

concreto texturizado

Ancho Fachada

3-6 metros

Irregularidad Planta

No

Irregularidad Altura

No

Tipología Vivienda

Edificio en Altura - Piso en Manzana

Año de Construcción

2021

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.

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

2 / 16

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apartamento 201	51.140	M2	\$2,555,000.00	100.00%	\$130,662,700.00
TOTALES					100%	\$130,662,700
Valor en letras			Ciento treinta millones seiscientos sesenta y dos mil setecientos Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$130,662,700

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 privado. El edificio no cuenta con zonas de parqueaderos.

**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: 1719, Fecha escritura: 25/08/2021, Notaría escritura: Segunda, Ciudad escritura: Floridablanca, Administración: No Pagan, Total unidades: 5, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 5, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Bomba eyectora: Si, Nro. Sótanos: no, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

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

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

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

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	MISMO BARRIO	4	\$160,000,000	0.98	\$156,800,000	0	\$	0	\$	\$2,488,888.89	601-7868754
2	MISMO SECTOR	5	\$148,000,000	0.98	\$145,040,000	0	\$	0	\$	\$2,573,913.04	601-7868754
3	MISMO SECTOR	2	\$144,990,000	0.98	\$142,090,200	0	\$	0	\$	\$2,583,458.18	312-4009372
4	MISMO BARRIO	4	\$170,000,000	0.98	\$166,600,000	0	\$	0	\$	\$2,570,987.65	318-3760070
Del inmueble		201				0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	6	63.00	63.00	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,488,888.89
2	5	56.35	56.35	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,573,913.04
3	8	60.00	55.00	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,583,458.18
4	5	64.8	64.8	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,570,987.65
4	aA±os									
									PROMEDIO	\$2,554,311.94
									DESV. STANDAR	\$43,939.20
									COEF. VARIACION	1.72%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,598,251.14	TOTAL	\$132,874,563.55
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,510,372.74	TOTAL	\$128,380,461.67
VALOR TOTAL	\$130,662,700.00			

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://casas.troyit.com.co/listing/venta-de-apartamento-en-palermo-piedecuesta.01951a74-daef-7937-b9c0-dceb4b5d8539>

2.-<https://casas.troyit.com.co/listing/se-vende-apartamento-en-junin-1-piedecuestasantander.f4642b0-13c0-4ff9-ab7c-051b745e19e6>

3.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/191936990>

4.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-piedecuesta-3-habitaciones-2-banos/MC5600817>

5 / 16



## FOTOS General

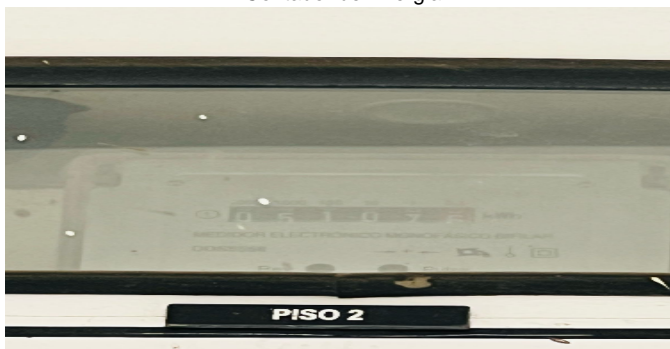
Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura del Conjunto





## FOTOS General

Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



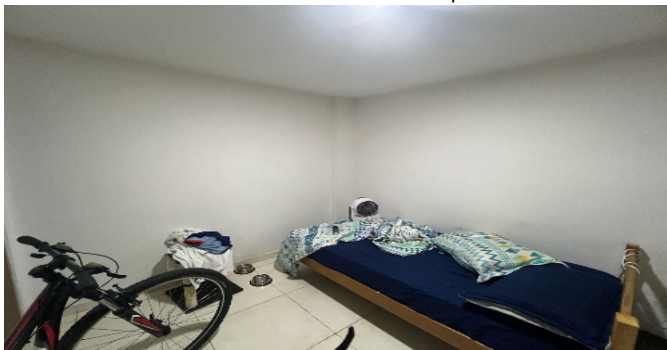
Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



## FOTOS General

Habitación 2



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3



Baño Social 1





CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta Catastral y/o Predial

FICHA PREDIAL N° 3042961 - UNIDAD PREDIAL ?

INFORMACIÓN GENERAL

Nro ficha - 3042961

INFORMACIÓN DEL PREDIO

Municipio:

[547] - PIEDECUESTA

Corregimiento:

Casco Urbano

Manzana/Vereda:

MNZ-1009

Característica:

R.P.H

Tipo predio:

No disponible

Destino:

HABITACIONAL

Cédula catastral:

5471001000100900031000100002

Número Predial Anterior:

68547010010090031000

NPN:

685470100000010090031901020002

Código Homologado:

BXH0006RDRC

Nupre:

No disponible

Predio padre:

2180883

Zona:

URBANO

Sector:

[000] - SECTOR 0

Predio:

00031

Informalidad:

No

Estrato:

No disponible

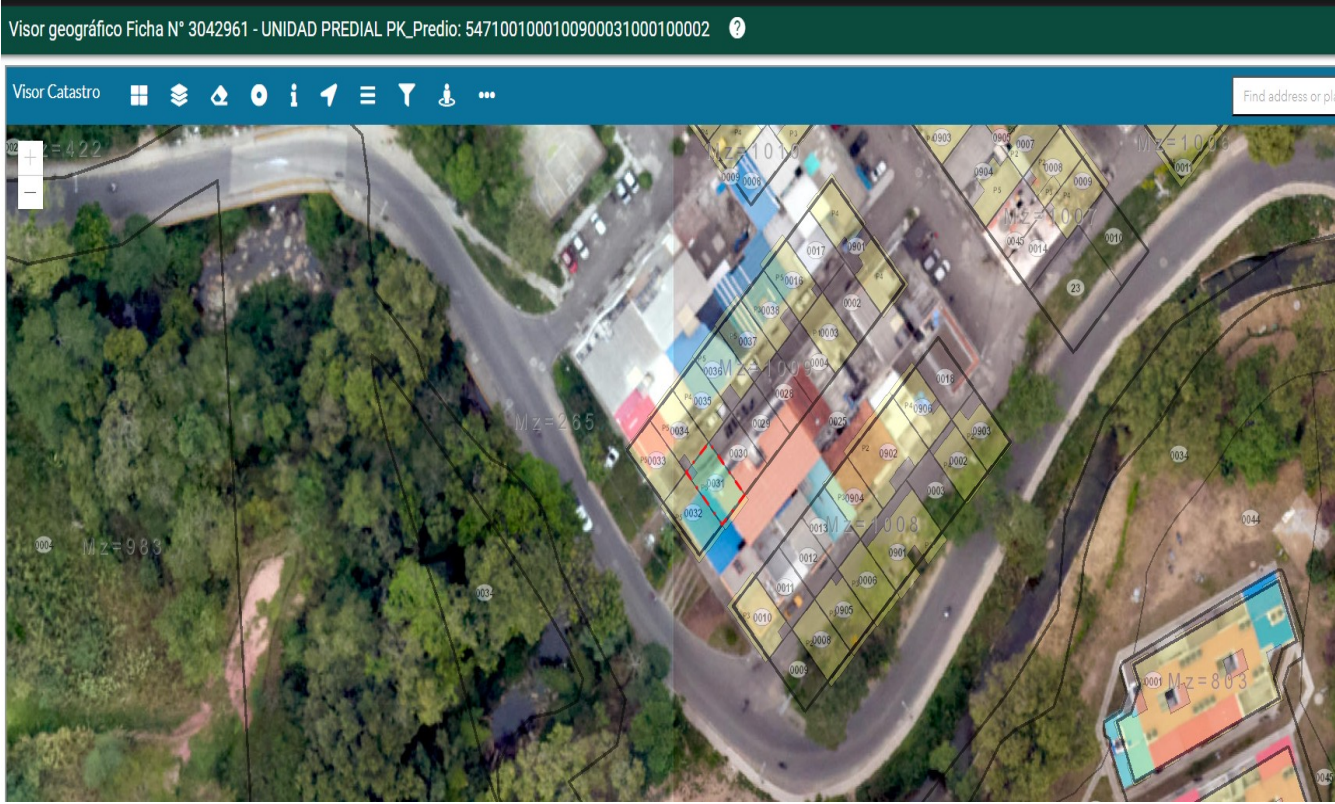
Ver Predio: ?

EXPORTAR Seleccione

DIRECCIONES DEL PREDIO

Principal	Tipo	Dirección
Si	REAL	C 1AN 2 9 AP 201 P2 ED LICEU DG PALERMO PH UR PALERMO 1
No	REFERENCIA	C 1AN 2 9 AP 201 P2 ED LICEU DG PALERMO PH UR PALERMO 1
No	NOMBRE	C 1AN 2 9 AP 201 P2 ED LICEU DG PALERMO PH UR PALERMO 1

Consulta Catastral y/o Predial



## 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-1102353934





PIN de Validación: b5ao0a78



<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) ANA MARIA ESCOBAR GAFARO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 63537208, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 20 de Febrero de 2020 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-63537208.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ANA MARIA ESCOBAR GAFARO 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  
20 Feb 2020

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  
20 Feb 2020

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b5a03a78



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



### Categoría3 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  
20 Feb 2020

Regimen  
Régimen Académico

**RAA AVALUO: LRCAJA-1102353934 M.I.: 314-85052**

### Categoría4 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  
20 Feb 2020

Regimen  
Régimen Académico

### Categoría5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

#### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
20 Feb 2020

Regimen  
Régimen Académico

### Categoría6 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  
20 Feb 2020

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b5ac0a78



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



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 autobuses, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, motocicletas, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
20 Feb 2020

Regimen  
Régimen Académico

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  
20 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  
20 Feb 2020

Regimen  
Régimen Académico

## Categoría 10 Semovientes y Animales

## Alcance

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

Fecha de inscripción  
20 Feb 2020

Regimen  
Régimen Académico





PIN de Validación: b5ao0a78



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



#### 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  
20 Feb 2020

Regimen  
Régimen Académico

**RAA AVALUO: LRCAJA-1102353934 M.I.: 314-85052**

#### Categoría 12 Intangibles

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
20 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  
20 Feb 2020

Regimen  
Régimen Académico

#### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CALLE 13 SUR # 16 - 41 ESTE

Teléfono: 3102657201

Correo Electrónico: anamariae477@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



PIN de Validación: b6ac0a78



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) ANA MARIA ESCOBAR GAFARO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 63537208

El(la) señor(a) ANA MARIA ESCOBAR GAFARO 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.

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

b6ac0a78

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 tres (03) días del mes de Febrero del 2025 y 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: 2501238038107235019**

**Nro Matrícula: 314-85052**

Pagina 1 TURNO: 2025-314-1-2937

Impreso el 23 de Enero de 2025 a las 11:12:17 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: 20-09-2021 RADICACIÓN: 2021-314-6-8833 CON: ESCRITURA DE: 25-08-2021

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

APARTAMENTO 201 SEGUNDO PISO URBANIZACIÓN PALERMO 1 EDIFICIO LICEU DI PALERMO - PROPIEDAD HORIZONTAL CON coeficiente de propiedad 20.21% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 1719, 2021/08/25, 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: 51 CENTIMETROS CUADRADOS: 140 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : 20.21%%

**COMPLEMENTACION:**

ESCRITURA 1185 DEL 6/7/2019 NOTARIA SEGUNDA 2 DE FLORIDABLANCA REGISTRADA EL 9/7/2019 POR COMPRAVENTA DE: FRANCO YESID PEDRAZA AYALA , A: RUBY LILIANA SANCHEZ RICO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-65500. ESCRITURA 1071 DEL 17/5/2019 NOTARIA DECIMA 10 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 22/5/2019 POR COMPRAVENTA DE: MARIA PAULA PEREZ BERMUDEZ , A: FRANCO YESID PEDRAZA AYALA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-65500. ESCRITURA 3256 DEL 14/12/2018 NOTARIA PRIMERA 1 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 9/1/2019 POR COMPRAVENTA DE: LEIDY KARINA CHAPARRO FUENTES , A: MARIA PAULA PEREZ BERMUDEZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-65500. ESCRITURA 3148 DEL 15/12/2017 NOTARIA PRIMERA 1 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 21/12/2017 POR COMPRAVENTA DE: MARIA PAULA PEREZ BERMUDEZ , A: LEIDY KARINA CHAPARRO FUENTES , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-65500. ESCRITURA 1604 DEL 26/5/2016 NOTARIA DECIMA 10 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 2/6/2016 POR ACLARACION A: MARIA PAULA PEREZ BERMUDEZ , A: TEPUY COLOMBIA S.A.S. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-65500. ESCRITURA 643 DEL 7/3/2016 NOTARIA DECIMA 10 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 2/6/2016 POR COMPRAVENTA DE: TEPUY COLOMBIA S.A.S., A: MARIA PAULA PEREZ BERMUDEZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-65500.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) CL 1 A NORTE # 2 - 9 APTO 201 2 PISO URB PALERMO 1 EDIF LICEU DG PALERMO PROPIEDAD HORIZONTAL

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

314 - 65500

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 02-09-2021 Radicación: 2021-314-6-8833

Doc: ESCRITURA 1719 DEL 25-08-2021 NOTARIA SEGUNDA DE FLORIDABLANCA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL RESOLUCIÓN 68547-2-19-





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

**Certificado generado con el Pin No: 2501238038107235019**

**Nro Matrícula: 314-85052**

Pagina 2 TURNO: 2025-314-1-2937

Impreso el 23 de Enero de 2025 a las 11:12:17 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

0234,29/11/2019, CURADURÍA URBANA 2 DE PIEDECUESTA.

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

**A: SANCHEZ RICO RUBY LILIANA**

**CC# 37618762 X**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 02-09-2021 Radicación: 2021-314-6-8833

Doc: ESCRITURA 1719 DEL 25-08-2021 NOTARIA SEGUNDA DE FLORIDABLANCA

VALOR ACTO: \$45,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (NOVIS)

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

DE: SANCHEZ RICO RUBY LILIANA

CC# 37618762

**A: BOTELLO PEREZ JOHN FREDDY**

**CC# 91515129 X**

**A: OSORIO RIOS ZULEIMA**

**CC# 1065240048 X**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 02-09-2021 Radicación: 2021-314-6-8833

Doc: ESCRITURA 1719 DEL 25-08-2021 NOTARIA SEGUNDA DE FLORIDABLANCA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 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: BOTELLO PEREZ JOHN FREDDY

CC# 91515129 X

DE: OSORIO RIOS ZULEIMA

CC# 1065240048 X

**A: REY FLOREZ HERMES**

**CC# 91471565**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 10-10-2022 Radicación: 2022-314-6-10405

Doc: ESCRITURA 2752 DEL 29-09-2022 NOTARIA SEGUNDA DE FLORIDABLANCA

VALOR ACTO: \$2,000,000

Se cancela anotación No: 3

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: REY FLOREZ HERMES

CC# 91471565

**A: BOTELLO PEREZ JOHN FREDDY**

**CC# 91515129**

**A: OSORIO RIOS ZULEIMA**

**CC# 1065240048**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*4\***

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*



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

**Certificado generado con el Pin No: 2501238038107235019**

**Nro Matrícula: 314-85052**

Pagina 3 TURNO: 2025-314-1-2937

Impreso el 23 de Enero de 2025 a las 11:12:17 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: 2025-314-1-2937**

**FECHA: 23-01-2025**

**EXPEDIDO EN: BOGOTA**

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

**OSMIN ALEXANDER SAAVEDRA LAGOS**  
REGISTRADOR SECCIONAL

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



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

9 90 230901 EMVCO



**Redeban**

FEB 20 2025 15:21:15 RBMDES 9.90

**CORRESPONSAL  
BANCOLOMBIA  
DISTRICOL DONALDO  
CR 5 5 98**

C. UNICO: 3007064881 TER: 5A002503

RECIBO: 047660

RRN: 071324

APRO: 800744

**RECAUDO**

CONVENIO: 84409

LOS ROSALES CONSTRUC

REF: 000000000000001102353934

**VALOR \$ 300.000**

TU CORRESPONSAL BANCARIO NO DEBE COBRARTE POR  
HACER ESTA TRANSACCION.

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

\*\*\* CLIENTE \*\*\*






ARCHIVO: LRCAJA-1102353934  
avalsign.com



TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1102353934
	Hash documento:	642686245b
	Fecha creación:	2025-02-24 13:06:35

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

<b>Perito actuante:</b>  <b>ANA MARIA ESCOBAR GAFARO</b> Documento: 63537208 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 278624	
<b>Puntos de autenticación:</b> Correo electrónico: anamariae477@gmail.com Celular: 3102657201 <b>Nivel de seguridad:</b> Validado por código único enviado por correo y MSM <b>IP registrada de:</b> Perito 181.71.34.177   2025-02-24 08:08:00	



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>

