



QR validez del avalúo

AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA
Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

Fecha del avalúo	Fecha de visita
	28/05/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
Dirección	KR 3 # 7 NORTE - 95 TORRE 2 APTO A 1101 10 PRIMERA PLTA CO ARBORETO PROPIEDAD HORIZONTAL
Barrio	Divino Niño
Ciudad	Piedecuesta
Departamento	Santander
Propietario	SERRANO GOMEZ MARIO ANDRES

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



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: MAURICIO LUQUE VALDERRAMA

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **SERRANO GOMEZ MARIO ANDRES** ubicado en la KR 3 # 7 NORTE - 95 TORRE 2 APTO A 1101 10 PRIMERA PLTA CO ARBORETO PROPIEDAD HORIZONTAL Divino Niño, de la ciudad de Piedecuesta.

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.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$226,820,480 pesos m/cte (Doscientos veintiséis millones ochocientos veinte mil cuatrocientos ochenta).

Atentamente,



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

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

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apartamento 1101	64.88	M2	\$3,496,000.00	100.00%	\$226,820,480.00
TOTALES					100%	\$226,820,480

Valor en letras

Doscientos veintiséis millones ochocientos veinte mil cuatrocientos ochenta Pesos Colombianos

Perito actuante

ANA MARIA ESCOBAR GAFARO
RAANro: AVAL-63537208 C.C: 63537208
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-06-03 14:04:00

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
C.C.:88229287
RAA : AVAL-88229287

VALORES/TIPO DE AREA.**INFORMACIÓN UVR**

	Terreno	Construcción	Valor UVR	359.7374
Integral	0	3,496,000	Valor del avalúo en UVR	630,516.82
Proporcional	0	226,820,480	Valor asegurable	226,820,480
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12

Calificación garantía**Favorable****Observación calificación**

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. 1-Limitaciones al dominio, se recomienda levantar: Especificación: Hipoteca, anotación 5

Observación

Jurídica: 1-Limitaciones al dominio, se recomienda levantar: Especificación: Hipoteca, anotación 5

Garaje: El inmueble no cuenta con garaje privado. El conjunto cuenta con (226) parqueaderos para carro, (2) para discapacitados y no hay zonas de parqueaderos demarcada para moto.

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: 5426, Fecha escritura: 12/09/2016, Notaría escritura: Séptima , Ciudad escritura: Bucaramanga, Administración: 271.000, Total unidades: 384, Ubicación: Interior, Nro. Pisos: 12, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 2

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Zona ropa: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

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

Código	LRCAJA-11162 33326-2	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	MAURICIO LUQUE VALDERRAMA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1116233326	Teléfono	3165177717
Email	mauricioluquevalderrama18@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	SERRANO GOMEZ MARIO ANDRES				
Tipo identificación	C.C.	Documento	13870076	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	KR 3 # 7 NORTE - 95 TORRE 2 APTO A 1101 10 PRIMERA PLTA CO ARBORETO PROPIEDAD HORIZONTAL				
Conjunto	CONJUNTO ARBORETO				
Ciudad	Piedecuesta	Departamento	Santander	Estrato	4
Sector	Urbano	Barrio	Divino Niño	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	Si
Observación	<p>Distribución del inmueble: Sala, comedor, cocina, zona de ropa, baño social, tres alcobas y un baño privado.</p> <p>Características adicionales: El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.</p>				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1101		
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO
Justificación de Metodología	<p>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):</p> <p>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.</p>				
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	71.69	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	\$ 143.367,000
AREA PRIVADA	M2	64.88			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	64.88	AREA PRIVADA VALORADA	M2	64.88
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias				
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.				
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.				
Reglamentación urbanística:	<p>Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675, de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.</p> <p>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Acuerdo 028 de 18 de diciembre de 2003.</p>				

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1429	EscrituraDePropiedad	22/03/2017	Segunda	Bucaramanga

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
314-71303	23/05/2025	0.49919%	6854701000426028	4901 TORRE 2 APARTAMENTO A1101

Observación

1-Limitaciones al dominio, se recomienda levantar:
Especificación: Hipoteca, anotación 5

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
219	Común uso exclusivo	No Aplica	No registra	Mt2	Sencillo	Paralelo	Si	No	1

Observación

El inmueble cuenta con el uso exclusivo del garaje número (219).
El conjunto cuenta con (226) parqueaderos para carro, (2) para discapacitados y no hay zonas de parqueaderos demarcados para moto.

SERVICIOS PÚBLICOS**AMOBLAMIENTO URBANO**

	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO

Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	4	Barrio legal	Si	Topografia	Ligera
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Malo	400-500	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	300-400	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	400-500	Tipo de vía	Vehicular	
Escolar	Bueno	100-200			
Comercial	Bueno	300-400			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	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.				

Escritura de Propiedad Horizontal	5426	Fecha escritura	12/09/2016		
Notaria escritura	Séptima	Ciudad escritura	Bucaramanga		
Valor administración	271000	Total unidades	384	Terraza comunal	No

Ubicación	Interior	# Pisos edificio	12	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	No	Cancha	Si
Zonas verdes	Si	Shut	No	Citófono	Si
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	Si	Gimnasio	Si
Bicicletero	No	Garaje visitante	No	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	Si	Ascensores	Si	#Ascensores	2
#Sotanos	0				
Observación	Escritura: 5426, Fecha escritura: 12/09/2016, Notaría escritura: Séptima , Ciudad escritura: Bucaramanga, Administración: 271.000, Total unidades: 384, Ubicación: Interior, Nro. Pisos: 12, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 2				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Industrializado	Estructura reforzada	NO
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	pÃ³rticos arriostrados		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Losa de concreto
Fachada	concreto texturizado	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2016	Edad Inmueble	9 aÃ±os	Vida útil	100 aÃ±os
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia construcción	Sin InformaciÃ³n				
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

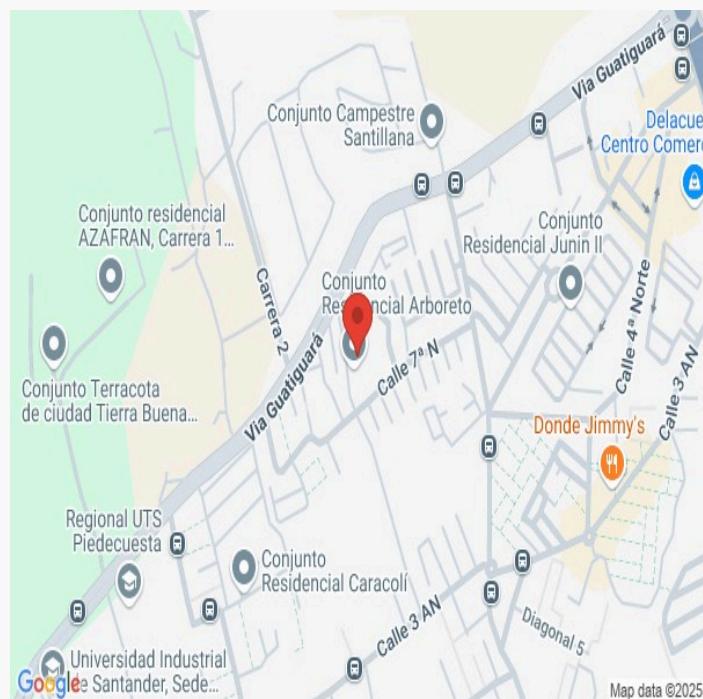
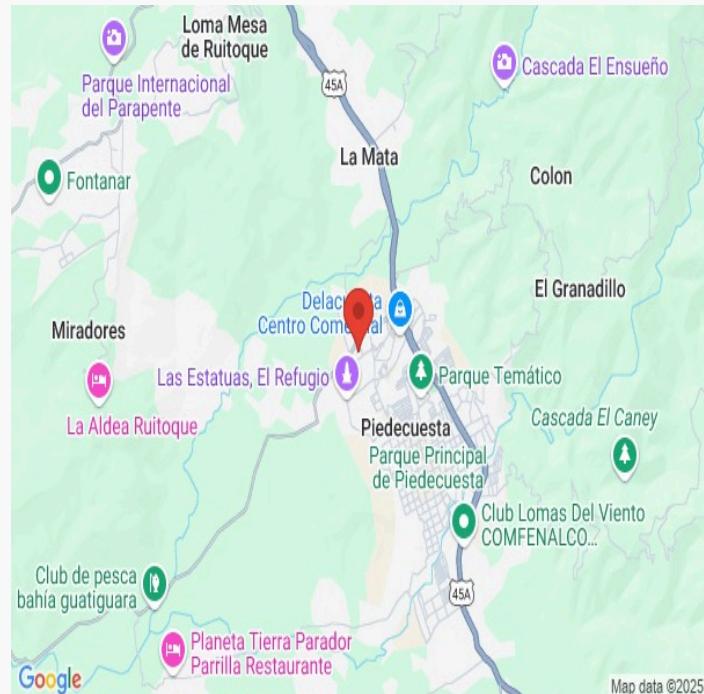
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Integral
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	3
Closet	3	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0

Balcón	1	Jardín	0	Zona verde	0
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Zona ropa: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.

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

Dirección: KR 3 # 7 NORTE - 95 TORRE 2 APTO A 1101 10 PRIMERA PLTA CO ARBORETO PROPIEDAD HORIZONTAL |
Divino Niño | Piedecuesta | Santander



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 6.998782
GEOGRAFICAS : 6° 59' 55.6152''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.061036
GEOGRAFICAS : 73° 3' 39.7296''

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	MISMO CONJUNTO	11	\$220,000,000	0.98	\$215,600,000	1	\$	0	\$	\$3,323,057.95	321-3867002
2	MISMO CONJUNTO	10	\$238,000,000	0.98	\$233,240,000	1	\$	0	\$	\$3,594,944.51	313-8123010
3	MISMO CONJUNTO	6	\$230,000,000	0.98	\$225,400,000	1	\$	0	\$	\$3,474,106.04	316-6585911
4	MISMO SECTOR	8	\$260,000,000	0.98	\$254,800,000	1	\$	0	\$	\$3,588,732.39	300-3492404
Del inmueble		1101				0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	8	71.69	64.88	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,323,057.95
2	8	71.69	64.88	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,594,944.51
3	8	71.69	64.88	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,474,106.04
4	8	71.00	71	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,588,732.39
9										
años										
								PROMEDIO	\$3,495,210.22	
								DESV. STANDAR	\$127,508.32	
								COEF. VARIACION	3.65%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,622,718.54	TOTAL	\$235,041,979.07
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,367,701.90	TOTAL	\$218,496,499.40
VALOR TOTAL	\$226,820,480.00			

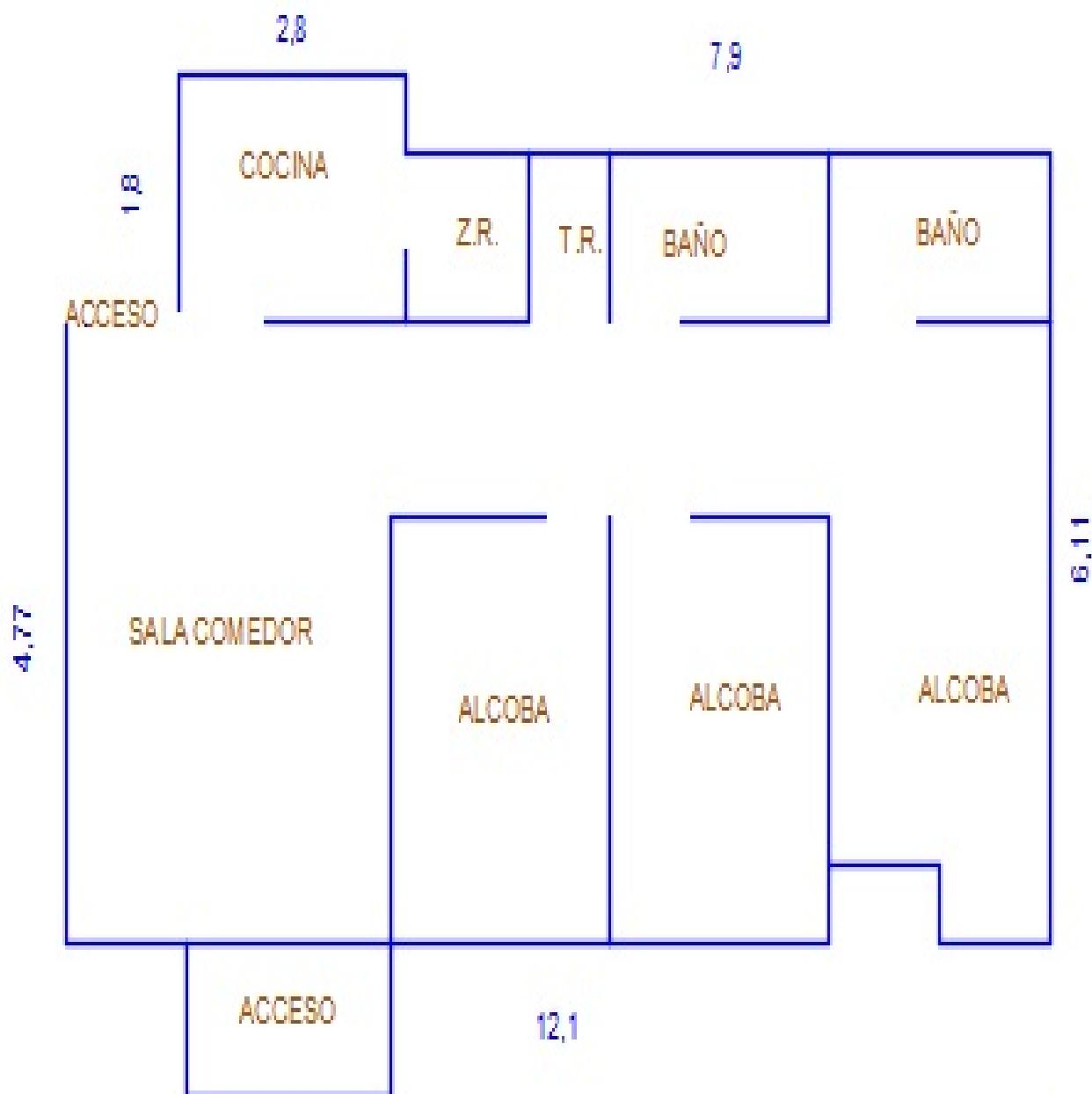
Observaciones:

Enlaces:

1-<https://www.fincaraz.com.co/apartamento-en-venta-en-piedecuesta/191285481>2-<https://www.fincaraz.com.co/apartamento-en-venta-en-piedecuesta/10446528>3-<https://www.fincaraz.com.co/apartamento-en-venta-en-divino-nino-piedecuesta/191456348>4-<https://www.fincaraz.com.co/apartamento-en-venta-en-quatiquara-piedecuesta/7809218>

Plano

APTO 1101



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



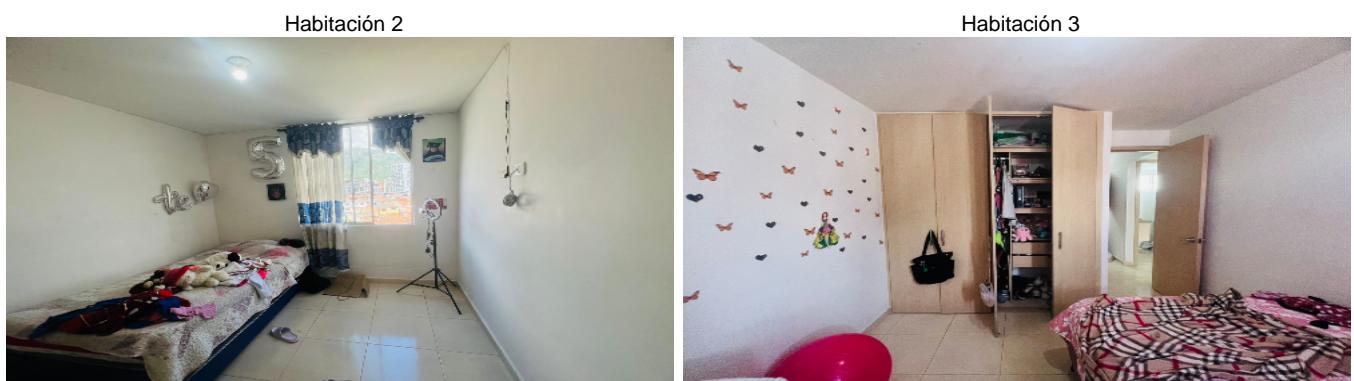
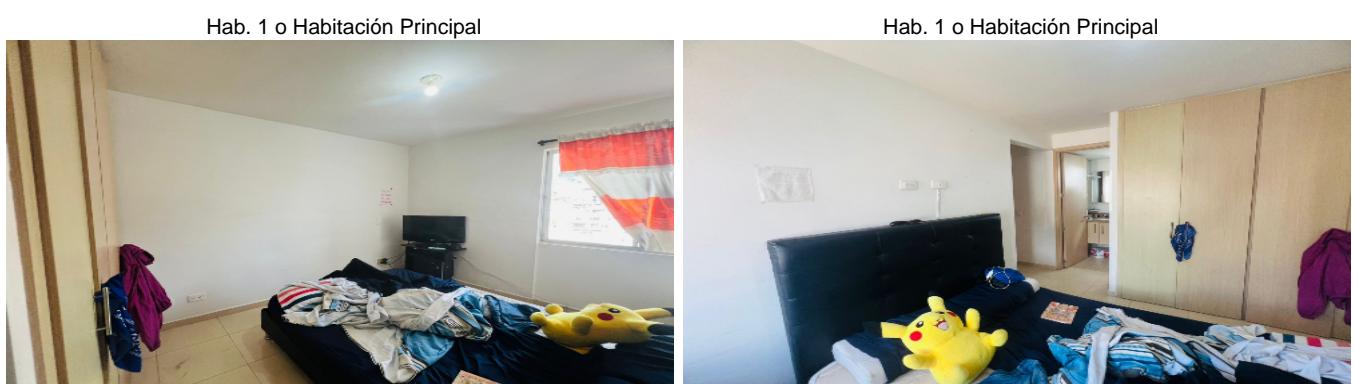
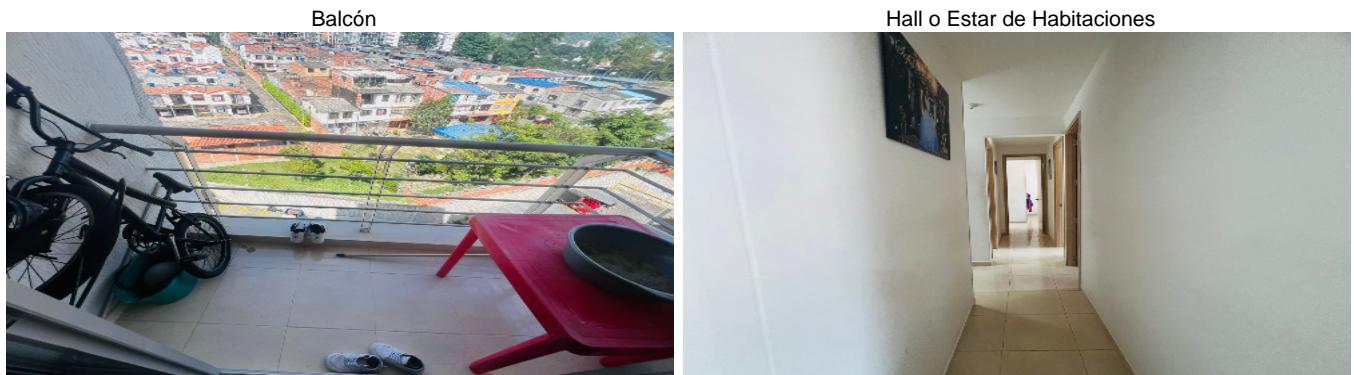
Nomenclatura



Nomenclatura







Habitación 3



Baño Social 1



Garaje



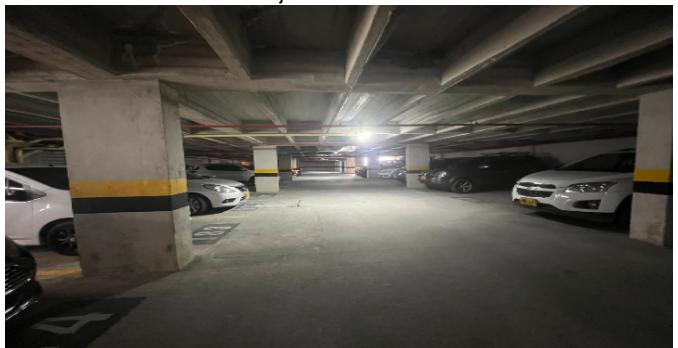
Ascensor-CJ



Garajes Comunales-CJ



Garajes Comunales-CJ



Salón Social-CJ



Canchas-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Piscinas-CJ



Gimnasio-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



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

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

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

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

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

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

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

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.

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -**según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no 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-1116233326-2



PIN de Validación: bc700ae5



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 evaluador 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

Régimen
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

Régimen
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
20 Feb 2020

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: bc700ae5



<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
20 Feb 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificación, Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
20 Feb 2020

Régimen
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
20 Feb 2020

Régimen
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
20 Feb 2020

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: bc700ae5



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



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
20 Feb 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Joyería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción
20 Feb 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
20 Feb 2020

Régimen
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
20 Feb 2020

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: bc700ae5



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



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

Régimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos hereditarios 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

Régimen
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

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 dia 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: bc700ae5



PIN DE VALIDACIÓN

bc700ae5

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 Mayo 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: 2505235226114719341

Nro Matrícula: 314-71303

Página 1 TURNO: 2025-314-1-25193

Impreso el 23 de Mayo de 2025 a las 02:29:07 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: .

FECHA APERTURA: 25-11-2016 RADICACIÓN: 2016-314-6-9502 CON: ESCRITURA DE: 12-09-2016

CODIGO CATASTRAL: 68547010004260284901 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

TORRE 2 APARTAMENTO A1101 DÉCIMO PRIMERA PLANTA CONJUNTO ARBORETO - PROPIEDAD HORIZONTAL con area de 64.88 MTS² coeficiente de propiedad 0.49919% cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 5426, 2016/09/12, NOTARIA SEPTIMA BUCARAMANGA. Artículo 8 Parágrafo 1º de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública

COMPLEMENTACION:

COMPLEMENTACIÓN. ESCRITURA 5426 DEL 12/9/2016 NOTARIA SEPTIMA 7 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 10/11/2016 POR DIVISION MATERIAL A: CONSTRUCTORA PRESTIGIO S.A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-71130. ESCRITURA 6547 DEL 1/11/2016 NOTARIA SEPTIMA 7 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 4/11/2016 POR CORRECCIÓN DEL TITULO RESPECTO A LOS LINDEROS Y AREA. (ARTÍCULO 49 DEL DECRETO 2148 DE 1983) LEY 1682 DE 2013 ART. 26 A: CONSTRUCTORA PRESTIGIO S.A. REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-51632 . ESCRITURA 3487 DEL 7/7/2011 NOTARIA SEPTIMA 7 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 19/7/2011 POR COMPROVENTA DE: ARBELAEZ DE PEREZ O ARBELAEZ NOREÑA AMPARO, DE: CLAUDIA PATRICIA PEREZ ARBELAEZ, A: CONSTRUCTORA PRESTIGIO S.A. REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-51632. ESCRITURA 967 DEL 29/4/2009 NOTARIA OCTAVA 8 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 4/5/2009 POR DIVISION MATERIAL A: AMPARO ARBELAEZ NOREÑA , A: CLAUDIA PATRICIA PEREZ ARBELAEZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-51632. ACLARACION ESCRITURA 632/2000:REGISTRO 5/4/2000, ESCRITURA 1184, 5/4/2000, NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA.A:PEREZ LOPEZ GENARO.PEREZ ARBELAEZ CLAUDIA PATRICIA. COMPROVENTA 50%:REGISTRO 22/3/2000, ESCRITURA 632, 24/2/2000,NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA.DE:PEREZ LOPEZ GENARO. A:PEREZ ARBELAEZ CLAUDIA PATRICIA.ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD CONYUGAL:REGISTRO 23/4/1992,ESCRITURA 750, 13/3/1992, NOTARIA 5 DE BUCARAMANGA.DE:PEREZ LOPEZ GENARO.ARBELAEZ NOREÑA AMPARO.A:PEREZ LOPEZ GENARO.ARBELAEZ NOREÑA AMPARO. ADJUDICACION SUCESION: REGISTRO 15-08-86, SENTENCIA 12-04-86, JUZG. 1 CIVIL CTO. BUCARAMANGA. DE: REY PRADA ISIDRO. A: PEREZ LOPEZ GENARO. (X). DECRETO DE POSESION EFECTIVA: REGISTRO 27-02-86, OFICION (S.N) 29-10-85, JUZ. 1. CIV. CTO.BUCARAMANGA. A: PEREZ LOPEZ GENARO. REY DE SANCHEZ MARIA AUGUSTINA. REY S. DE RINCON ROSA. REY RAYON OLGA LUCIA. (X). COMPROVENTA: (DERECHOS Y ACCIONES). REGISTRO 28-01-86, ESCRITURA 4988, 30-12-85, NOTARIA 3. BUCARAMANGA. DE: REY QUINTERO MARIA AGUSTINA. A: PERES LOPEZ GENARO. (X). COMPROVENTA: (DERECHOS Y ACCIONES). REGISTRO 28-01-86, ESCRITURA 1969, 13-12-85, NOTARIA 6. BUCARAMANGA. DE: REY RINCON ROSA. A: PEREZ LOPEZ GENARO. COMPROVENTA: (DERECHOS Y ACCIONES). REGISTRO 17-04-85, ESCRITURA 1475, 30-08-84, NOTARIA 6. BUCARAMANGA. DE: REY DE SARMIENTO ELVIRA. A: PEREZ LOPEZ JENARO. (X). COMPROVENTA: (DERECHOS Y ACCIONES). (SUC.ISIDRO REY PRADA). REGISTRO 16-04-85, ESCRITURA 2026, 13-08-84, NOTARIA 5. BUCARAMANGA. DE: REY SUAREZ ANA FRANCISCA. A: PEREZ LOPEZ JENARO. (X). COMPROVENTA: (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 JENARO. (X). COMPROVENTA: (DERECHOS Y ACCIONES). REGISTRO 16-04-85, ESCRITURA 2250, 13-12-84, NOTARIA 6. BUCARAMANGA. DE: REY DANCHEZ RAFAEL. REY SANCHEZ VICENTE. A: PEREZ LOPEZ JENARO. (X). COMPROVENTA: (DERECHOS Y ACCIONES). REGISTRO 16-04-85, ESCRITURA 2251, 31-12-84, NOTARIA 6. BUCARAMANGA. DE: 3REY JIMENEZ FIDEL. REY JIMENEZ ALEJANDRO. REY JIMENEZ JOSE AGUSTIN. REY JIMENEZ LILIA. REY JIMENEZ ROSALBA. A:PEREZ LOPEZ JENARO. (X). COMPROVENTA: (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 MARCON ANTOIO. REY GUERRERO JOSE DEL CARMEN. A: PEREZ LOPEZ JENARO. (X). COMPROVENTA : (DERECHOS Y ACCIONES) REGISTRO 16-04-85, ESCRITURA 1481, 30-08-84, NOTARIA 6. BUCARAMANGA. DE: REY SUAREZ PAULINA. A: PEREZ LOPEZ JENARO. (X). COMPROVENTA: (DERECHOS Y ACCIONES). REGISTRO 16-04-85, ESCRITURA 1482, 30-08-84, NOTARIA 6. BUCARAMANGA. DE:



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PIEDECUESTA

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2505235226114719341

Nro Matrícula: 314-71303

Página 4 TURNO: 2025-314-1-25193

Impreso el 23 de Mayo de 2025 a las 02:29:07 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-314-1-25193 FECHA: 23-05-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTÁ

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO DE LA FÉ PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PIEDECUESTA SNR

OSMIN ALEXANDER SAAVEDRA LAGOS
REGISTRADOR SECCIONAL

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública

Mauricio Luque Valderrama | [ESPAÑOL](#)



TU PAGO FUE EXITOSO

Estado de tu transacción: Aprobada

ESTA ES LA INFORMACIÓN DE TU PAGO:

Razón social ó recaudador: LOS ROSALES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SAS

Concepto: Pago avalúo

Nombre del pagador: Mauricio Luque Valderrama

Identificación: 1116233326 (tel:1116233326)

Valor cancelado: 302,000.00

Medio de pago: PSE VIP

Banco: BANCO BBVA COLOMBIA S.A.

Transacción CUS: 1506745407 (tel:1506745407)

Cód. del pedido: 1134

Id pago: 3222

Ticket: 5431401134 (tel:5431401134)

Fecha de pago: 26/05/2025 09:31:21.0

Imprimir

GERENCIA@LOSROSALES.COM LOS ROSALES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SAS

Diseño, desarrollo y soporte Zona Virtual S.A. Copyright © (<http://www.zonavirtual.com>)