



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRHIPO-1101596957

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	EDER MAURICIO SIERRA HERNANDEZ	FECHA VISITA	27/01/2023
NIT / C.C CLIENTE	1101596957	FECHA INFORME	30/01/2023
DIRECCIÓN	CALLE 89 #19-20 APTO 301 TORRE 10 CONJ.RES.TORRES DEL DIAMANTE II3 ETAPA P.H.	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	EDAD (AÑOS)	28 años
BARRIO	Diamante II	REMODELADO	
CIUDAD	Bucaramanga	OCCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Santander	TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Hipotecario	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	EDINSON RICARDO ESCOBAR GAFARO		
IDENTIFICACIÓN	1102365271		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	SANDRA MILENA ALVAREZ MONTERO			
NUM. ESCRITURA	976 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	Unica	FECHA
CIUDAD ESCRITURA	Bucaramanga		DEPTO	Santander
CEDULA CATASTRAL	68001010403070143903			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	Conjunto Residencial Torres del Diamante			
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	157000	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0,79			2242.86

M. INMOB.	N°
APTO 301 TO 10	300-225026

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto de avalúo es el apartamento 301 Torre 10, ubicado en la Calle 87 # 19 – 20 Conjunto Residencial Torres del Diamante, barrio Diamante II, del municipio de Bucaramanga, departamento de Santander.

Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 156,573,200.00

VALOR ASEGURABLE \$ COP 156,573,200.00

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es favorable para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Hipotecario. Aunque cuenta con una edad de 28 años, se considera que por su ubicación y estado de conservación, es favorable para hipotecario CAJAHONOR. Se deja a decisión de la entidad, la aprobación del crédito, en análisis de comité de crédito, por dicha nota de la edad.

NOMBRES Y FIRMAS


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

Los Rosales Constructora
Inmobiliaria S.A.S.

Nombre de la firma

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	108
Garajes	Si tiene No. 69 comunales
Tipo de Garaje	Comunales

INMUEBLE SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL. Ley 675 de 2001.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	70	AREA	M2	No Registra
AREA PRIVADA	M2	70	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	\$ 75.238.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	70	AREA PRIVADA VALORADA	M2	70

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CALLE 89 #19-20 APTO 301 TORRE 10 CONJ.RES.TORRES DEL DIAMANTE II3 ETAPA P.H. | Diamante II | Bucaramanga | Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 2342, fecha: 05/05/1995, Notaría: Septima y ciudad: Bucaramanga.

SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	300-400	
Escolar	Bueno	300-400	
Asistencial	Bueno	300-400	
Estacionamientos	Bueno	300-400	
Áreas verdes	Bueno	300-400	
Zonas recreativas	Bueno	300-400	

Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:		
NO	Si	SI		
Impacto Ambiental				
Aire:	Basura:	Ruido:	Cond.seguridad:	Aguas servidas:
NO	NO	NO	NO	NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	pórticos	Cubierta	teja de barro
Avance(En construcción)	100%	Fachada	pañete y pintura
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Nº de Pisos	5	Irregularidad Planta	No
Nº de Sótanos	2	Irregularidad Altura	No
Vida Util	100	Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Vida Remanente	72	Año de Construcción	1995
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	Inmueble en buen estado de conservación. Sin aparentes fallas estructurales.
Material de Construcción	Ladrillo		
Fecha de Remodelación			
Daños previos	NO		
Ubicación	CALLE 89 #19-20 APTO 301 TORRE 10 CONJ.RES.TORRES DEL DIAMANTE II3 ETAPA P.H.		

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 Of. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APTO 301 TO 10	70	M2	\$2,236,760.00	100.00%	\$156,573,200.00
TOTALES					100%	\$156,573,200.00

Valor en letras Ciento cincuenta y seis millones quinientos setenta y tres mil doscientos Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL **\$156,573,200.00**
OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

12

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

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.

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

El inmueble objeto de avalúo es el apartamento 301 Torre 10, ubicado en la Calle 87 # 19 – 20 Conjunto Residencial Torres del Diamante, barrio Diamante II, del municipio de Bucaramanga, departamento de Santander. **Salvedades:** El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.

El inmueble no cuenta con garaje. El conjunto cuenta con 69 garajes comunales., Descritos en la propiedad horizontal y se adjunta página. PH:<https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/2023041920045540escritura%20PH.pdf>

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: 2342, Fecha escritura: 05/05/1995, Notaría escritura: Septima, Ciudad escritura: Bucaramanga, Administración: 157000, Total unidades: 108, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: No, Zonas verdes: No, Shut: Si, Citófono: Si, Aire acondicionado: No, Teatrino: No, Sauna: No, Club: No, Bomba eyectora: No, Gimnasio: No, Biciclétero: No, Garaje visitante: Si, Golfito: No, Calefacción: No, Planta eléctrica: Si, Jardín infantil: No, Terraza comunal: No, Piscina: No, Nro. Sótanos: 2, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0
PH:<https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/2023041920045540escritura%20PH.pdf>

Inmueble en buen estado de conservación. Sin aparentes fallas estructurales.

Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Patio interior: 0, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Estar: 1, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropa: 1, Local: 0, Balcón: 1, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

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

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 Conjunto	1	\$160,000,000	0.97	\$155,200,000	0	\$0	0	\$0	\$2,217,142.86	315-4909573
2	Mismo Conjunto	5	\$160,000,000	0.97	\$155,200,000	0	\$0	0	\$0	\$2,217,142.86	317-3449234
3	Barrio Diamante II	3	\$165,000,000	0.97	\$160,050,000	0	\$0	0	\$0	\$2,222,916.67	683-8952
4	Barrio Diamante II	3	\$160,000,000	0.97	\$155,200,000	0	\$0	0	\$0	\$2,544,262.30	321-4346603
Del inmueble		301		.		0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	28	70	70	1.0	1.0	0.98	1.0	1.0	0.98	\$2,172,800.00
2	28	70	70	1.0	1.0	1.02	1.0	1.0	1.02	\$2,261,485.72
3	24	72	72	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,222,916.67
4	20	61	61	1.0	1.0	1.0	1.0	0.90	0.9	\$2,289,836.07
28 años										
								PROMEDIO	\$2,236,759.62	
								DESV. STANDAR	\$50,698.29	
								COEF. VARIACION	2.27%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,287,457.90	TOTAL	\$160,122,053.35
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,186,061.33	TOTAL	\$153,024,292.75
VALOR TOTAL	\$156,573,200.00			

Observaciones:

Enlaces:

https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10484_archivopdflinks.html

1.-http://www.doomos.com.co/de/7862248_apartamento-en-venta-diamante-ii-bucaramanga.html?utm_source=ifull-connect&utm_medium=referrer

2.-https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3f49-a61776639851-8c0d-a52b990f-510c?page=2&apos=6&sec=1&t=2&t_pv=2&t_pv_id=268ede6-6420-404d-abd0-ca7327532a28&req_sgmt=REVTS1RPUDITRU87U0VSUDs%3D

3.-https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-40c8-53816fc036d-8217-df443847-c433?page=2&pos=6&sec=1&t=2&t_pv=2&t_pv_id=268ede6-6420-404d-abd0-ca7327532a28&req_sgmt=REVTS1RPUDITRU87U0VSUDs%3D

4.-<https://fincaraz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/diamante-ii/bucaramanga/7438687>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CALLE 89 #19-20 APTO 301 TORRE 10 CONJ.RES.TORRES DEL DIAMANTE II3 ETAPA P.H. | Diamante II | Bucaramanga | Santander

COORDENADAS (DD)

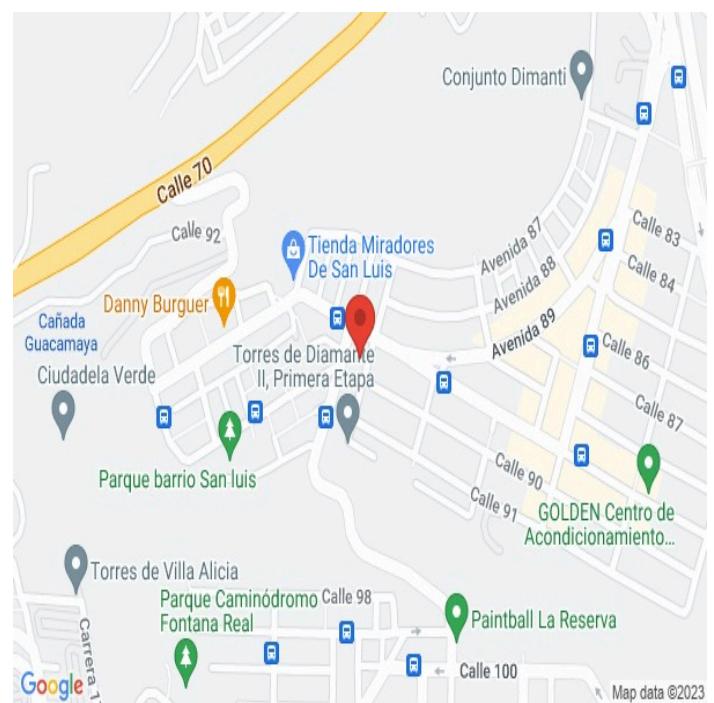
Latitud: 7.091830943143825

Longitud: -73.11654832090579

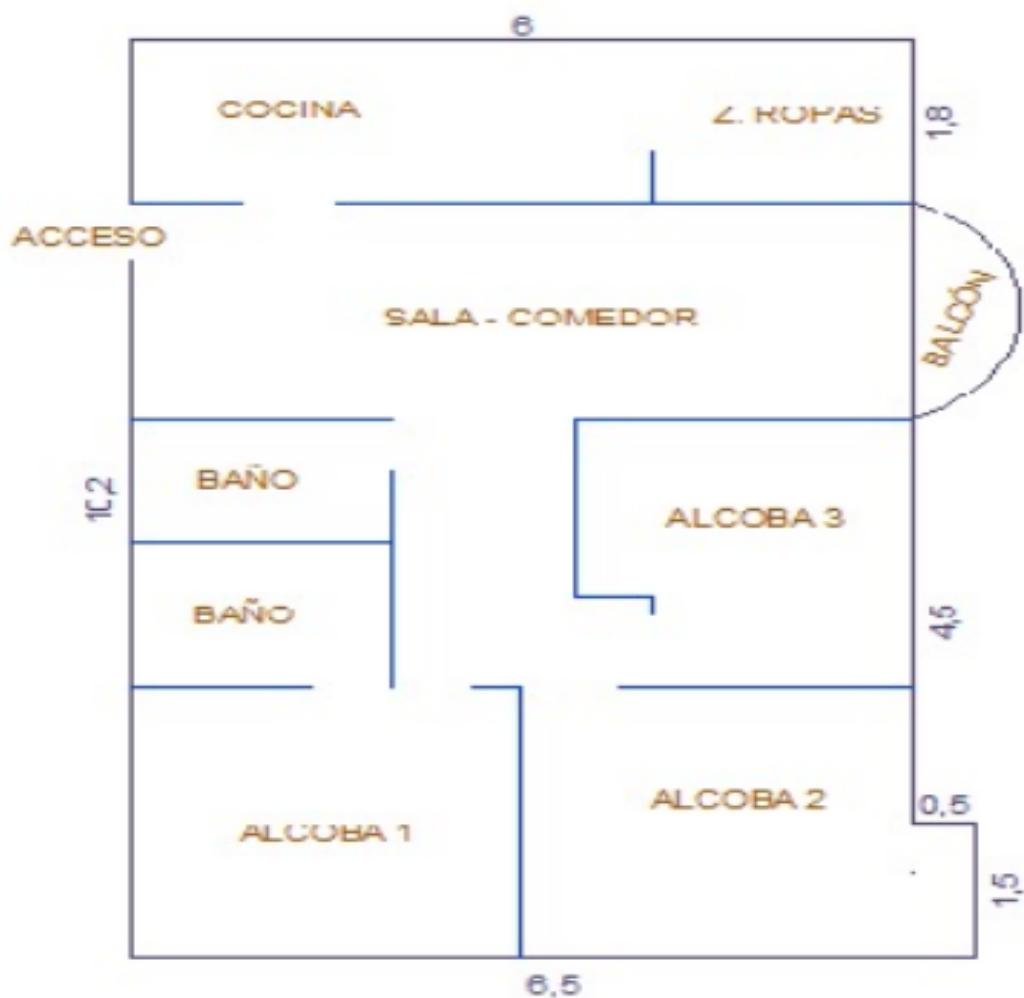
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 7° 5' 30.591''

Longitud: 73° 6' 59.5722''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



OTROS ANEXOS.

GARAJES

APARTAMENTO 002 TORRE 10 . ---

APARTAMENTOS: 001-101-102-201-202-301-302-401-402-501-
502 AVENIDA 89 No.19-02 LOCAL 1 AVENIDA 89 No.19-10 LOCAL 2
AVENIDA 89 No.19-30 LOCAL 3, AVENIDA 89 No.19-36 LOCAL 4. ---

ARTICULO SEXTO: DESCRIPCION GENERAL DEL EDIFICIO.- EL CONJUNTO
RESIDENCIAL TORRES DEL DIAMANTE III ETAPA, PROPIEDAD
HORIZONTAL, ESTA CONSTITUIDO ADEMÁS DEL TERRENO DESCRITO POR
UN CONJUNTO DE 10 TORRES, **CON 69 CUPOS DE PARQUEOS COMUNES,**
DISTRIBUIDAS DE LA SIGUIENTE MANERA: LOCALIZADOS Y
DISTINGUIDOS EN LOS PLANOS ASI: ---

NIVEL SUBSOTANO: CUENTA CON 37 CUPOS DE PARQUEOS COMUNES DEL
CONJUNTO, CUARTO DE MAQUINAS, AREA DE MANIOBRAS DE PARQUEO,
TANQUE DE ALMACENAMIENTO DE AGUA Y ESCALERAS QUE CONDUCEN A EL
NIVEL DEL SOTANO. ---

NIVEL DE SOTANO: CUENTA CON 32 CUPOS DE PARQUEOS COMUNES DEL
CONJUNTO, AREA DE MANIOBRAS DE PARQUEO Y ESCALERA QUE CONDUCE
AL NIVEL DE TERRAZA DE LA TORRE. ---

NIVEL TERRAZA COMUN Y ACCESO: CUENTA CON AREAS COMUNES DE
ESTAR Y KIOSKO. ZONA DE JUEGOS COMUN DEL CONJUNTO Y PORTERIA
DE ACCESO. RAMPAS QUE CONDUCEN AL INTERIOR DEL CONJUNTO. ---

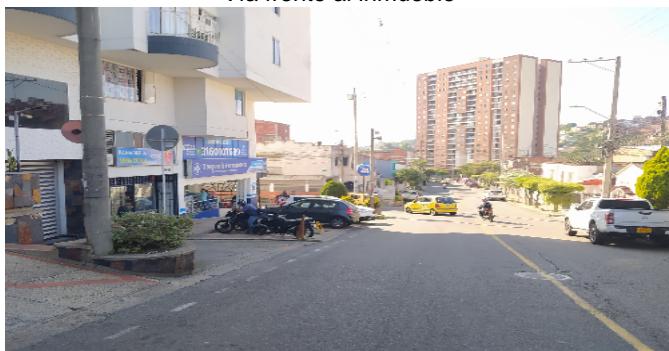
TORRE NUMERO UNO (01) ---

PRIMER NIVEL, LOS LOCALES CALLE 89 No. 19-30 Y CALLE 89 No.
19-36. ---

SEGUNDO NIVEL: EL APARTAMENTO 001 Y ESCALERA QUE CONDUCEN AL

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Nomenclatura Inmueble y Conjunto



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Balcón



Habitación Principal



Habitación Principal



Baño Privado



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Habitación 1



Habitación 1



Habitación 1



Habitación 2



Habitación 2



Baño Social 1



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

ABREVIACIONES: **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE

----- **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 valuador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien recibido del 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 valorar 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 LRHIPO-1101596957



PIN de Validación: afd30ada



<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 evaluador AVAL-1102365271.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) EDINSON RICARDO ESCOBAR GÁFARO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
06 Abr 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
28 Ene 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
26 Feb 2020

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
26 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
26 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: afd30ada



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



Asociación Nacional de Avaluadores
https://www.ana.org.co
Calle 99 Bis 7A - 31 Of. 300
Bogotá D.C. Colombia
Línea de Atención a Miembros A.N.A.
En Bogotá: 588 57 46
A Nivel Nacional: 01-8000 423 640

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
26 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
26 Feb 2020

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
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 de Transición

Fecha de actualización
26 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: afd30ada



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



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semicomercio y Animales

Alcance

- Semicomercio, 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: afd30ada



Fecha de inscripción
26 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
26 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 31 de Octubre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: PIEDECUESTA, SANTANDER

Dirección: MANZANA T CASA 375 BARRIO PASEO CATALUÑA

Teléfono: 3046109294

Correo Electrónico: eresga85@yahoo.com

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

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

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario 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 la 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: afd30ada



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

afd30ada

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 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 BUCARAMANGA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230107209170128337

Nro Matrícula: 300-225026

Pagina 1 TURNO: 2023-300-1-2281

Impreso el 7 de Enero de 2023 a las 11:25:07 AM

**"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: 300 - BUCARAMANGA DEPTO: SANTANDER MUNICIPIO: BUCARAMANGA VEREDA: BUCARAMANGA

FECHA APERTURA: 15-05-1995 RADICACIÓN: 1995-20140 CON: ESCRITURA DE: 05-05-1995

CODIGO CATASTRAL: 01403070148903 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRF-

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 2342 de fecha 05-05-95 en NOTARIA 7 de BUCARAMANGA APARTAMENTO 301 TORRE 10 con area de 70.00 MTS2. con coeficiente de 0.79
(SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFFICIENTE : %

COMPLEMENTACIONES

GONZALEZ BOHORQUEZ & CIA. LTDA., ADQUIRIO EL PREDIO QUE OCUPA EL CONJUNTO RESIDENCIAL "TORRES DEL DIAMANTE" III ETAPA, PROPIEDAD HORIZONTAL, POR COMPRA A AMAYA DIAGO FRANCISCO HERNANDO, MEDIANTE ESCRITURA 2061 DE 27 DE JUNIO DE 1979 DE LA NOTARIA 1. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 16 DE AGOSTO DEL MISMO AÑO. MEDIANTE ESCRITURA 1992 DE 29-05-92, NOTARIA 7A. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 08-06-92, GONZALEZ BOHORQUEZ & CIA. LTDA., EFECTUO IDENTIFICACION. AMAYA DIAGO FRANCISCO HERNANDO ADQUIRIO POR COMPRA A LA PALMERA LIMITADA MEDIANTE ESCRITURA N. 2029 DE 26 DE JUNIO DE 1979 DE LA NOTARIA 1. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 09 DE AGOSTO DEL MISMO AÑO. MEDIANTE ESCRITURA N. 2492 DE 31 DE JULIO DE 1979 DE LA NOTARIA 1. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 02 DE AGOSTO DEL MISMO AÑO. LA PALMERA LIMITADA EFECTUO ACLARACION. MEDIANTE ESCRITURA N. 784 DE 13 DE MARZO DE 1968 DE LA NOTARIA 2. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 27 DE MARZO DEL MISMO AÑO. LA PALMERA LIMITADA EFECTUO IDENTIFICACION MANZANA. LA PALMERA LIMITADA ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION ASI: LA MITAD INDIVISA POR APORTE DE SUS SOCIOS TRISTANCHO CARVAJAL HERIBERTO, TRISTANCHO DE REYES MARY, TRISTANCHO DE CACERES MARIA LIGIA, TRISTANCHO DE MUTIS AMIRA, TRISTANCHO DE VALEK ANITA, Y TRISTANCHO CARVAJAL RODRIGO ALFONSO MEDIANTE ESCRITURA N. 3450 DE 28-12-65, DE LA NOTARIA 3. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 25-01-66, EN EL LIBRO 1. TOMO 1. C. PARTIDA 97. Y LA MITAD INDIVISA RESTANTE POR TRANSFERENCIA QUE LE HIZO TRISTANCHO PEDRO VICENTE A TITULO DE DACION EN PAGO DE PARTE DEL VALOR DE UNA RENTA VITALICIA A CARGO DE ESA SOCIEDAD Y A FAVOR DE AQUEL MEDIANTE ESCRITURA N. 2633 DE 29-12-65 DE LA NOTARIA 1. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 17-01-66 EN EL LIBRO 1. TOMO 1. A. PARTIDA 49. PARAGRAFO: POR ESCRITURA N. 3308 DE 26-10-67 DE LA NOTARIA 3. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 10-01-68, EN EL LIBRO 2. TOMO 1. N.V. PARTIDA 15, TRISTANCHO PEDRO VICENTE Y LA PALMERA LIMITADA DIERON POR TERMINADA DICHA RENTA VITALICIA POR LA SUMA DE \$ 3.320.147.60 QUE EL RENTADO DIJO HABER RECIBIDO.

DIRECCION DE INMUEBLES

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

- 1) AVENIDA 89 #19-20 APTO 301 TORRE 10 CONJ.RES.TORRES DEL DIAMANTE III ETAPA P.H.
2) CALLE 89 #19-20 APTO 301 TORRE 10 CONJ.RES."TORRES DEL DIAMANTE II"3 ETAPA P.H.

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

300 318074



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

Certificado generado con el Pin No: 230107209170128337

Nro Matrícula: 300-225026

Página 3 TURNO: 2023-300-1-2281

Impreso el 7 de Enero de 2023 a las 11:25:07 AM

**"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

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 10-02-2003 Radicación: 2003-300-6-5368

Doc: ESCRITURA 192 DEL 05-02-2003 NOTARIA 10 DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL (LEY 675/2001)

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

A: COPROPIETARIOS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DEL DIAMANTE III ETAPA

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 12-09-2006 Radicación: 2006-300-6-40113

Doc: ESCRITURA 4078 DEL 05-09-2006 NOTARIA 7 DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA ABIERTA DE CUANTIA INDETERMINADA, ESCRITURA 4446 DE 04-09-95

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

DE: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A.BBVA COLOMBIA CESIONARIO DE BANCO GANADERO

A: SOLANO PATIÑO MARTHA PATRICIA

CC# 63481728

A: TELLO HERNANDEZ ORLANDO

CC# 91268969

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 13-06-2017 Radicación: 2017-300-6-24413

Doc: ESCRITURA 3080 DEL 06-06-2017 NOTARIA SEPTIMA DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$395,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES LIBERACION PARCIAL HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA ESCRITURA 4247 18/10/1994

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

DE: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. BBVA COLOMBIA. NIT# 8600030201

A: GONZALEZ BOHORQUEZ Y CIA LTDA. - NIT. 890204220-1

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 28-07-2017 Radicación: 2017-300-6-30991

Doc: ESCRITURA 976 DEL 26-07-2017 NOTARIA UNICA DE GIRON VALOR ACTO: \$100,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA

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

DE: TELLO HERNANDEZ ORLANDO CC# 91268969

A: ALVAREZ MONTERO SANDRA MILENA

CC# 28150366 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 28-07-2017 Radicación: 2017-300-6-30991

Doc: ESCRITURA 976 DEL 26-07-2017 NOTARIA UNICA DE GIRON VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA



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

Certificado generado con el Pin No: 230107209170128337

Nro Matrícula: 300-225026

Pagina 4 TURNO: 2023-300-1-2281

Impreso el 7 de Enero de 2023 a las 11:25:07 AM

**"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

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

DE: ALVAREZ MONTERO SANDRA MILENA

CC# 28150366 X

A: BANCO CAJA SOCIAL NIT 860007335-4

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *10*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-300-1-2281

EECHAS-07-01-2023

EXPEDIDO EN BOGOTÁ

FIN DE ESTE DOCUMENTO
en el registro de los documentos

DEPÓTARIO & REGISTRO
La guarda de la fe pública

El Registrador: EDGAR GUILLERMO RODRIGUEZ BORRAY