

PROCESO EJECUTIVO No. 2016-000137-00 DEMANDADO JORGE EDUARDO RAMIREZ AMAYA

VH ABOGADOS COMPAÑIA LTDA <direccionlegal@VHabogados.com>

Mié 15/06/2022 11:31 AM

Para: Juzgado 02 Civil Circuito - Boyacá - Tunja <j02cctotun@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (2 MB)

AVALUO COMERCIAL JORGE EDUARDO RAMIREZ AMAYA JUNIO 2022 OK.pdf;

Doctores buenos dias adjunto al presente allego memorial proceso ejecutivo de la referencia para lo pertinente



**ANTONIO JOSE VASQUEZ
HERNANDEZ**
ABOGADO
LEGAL PARTNER
VH & CIA LTDA ABOGADOS

3132515510 - [3132515510](tel:3132515510)

direccionlegal@vhobogados.com

www.vhabogados.com

Calle 15 3 17-70 Oficina 210 Duitama-Boyacá,
Calle 46 # 187-30 Bogotá D.C

Señora

**JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE TUNJA
DEPARTAMENTO DE BOYACA**

E. S. D.

**REF: PROCESO EJECUTIVO
DE: BBVA COLOMBIA S.A.
CONTRA: JORGE EDUARDO RAMIREZ AMAYA
RAD: 2016-000137-00
ASUNTO: AVALUO**

ANTONIO JOSE VASQUEZ HERNANDEZ , identificado como aparece al pie de mi firma, actuando como apoderado de la parte demandante, con todo respeto allego a su señoría avalúo del predio embargado y secuestrado dentro del referido proceso, de acuerdo al Art 444 numeral 4 del C.G.P de conformidad que el avalúo catastral NO ES IDÓNEO para establecer el precio real así:

**1) VALOR TOTAL DEL PREDIO identificado con folio de matrícula No. 300-338512
.....\$614.476.170.00**

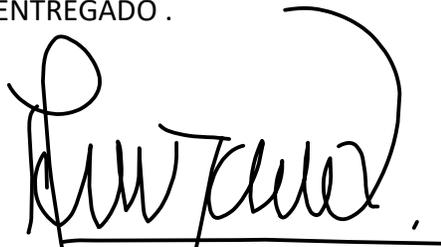
Total avalúo inmueble 300-338512 \$614.476.170.00

De tal forma dejo rendido el avalúo en legal forma para lo pertinente.

ANEXO: avalúo comercial rendido por el señor **EDINSON RICARDO ESCOBAR GAFARO.**

SE INFORMA AL SEÑOR JUEZ QUE SE SOLICITO CERTIFICADO CATASTRAL EN LA CIUDAD DE BUCARAMANGA EL CUAL FUE SOLICITADO AL IGAC EN ESPERA DE LA ENTREGA PARA ANEXARLO AL PROCESO PARA LO PERTINENTE EN RAZON QUE POR EL TRAMITE QUE SE DEBE REALIZAR A LA FECHA NO HA SIDO ENTREGADO .

Atentamente,



INFORME DE AVALÚO COMERCIAL

Nombre de la Firma TINSA

INFORMACIÓN BÁSICA

Nombre Solicitante	JORGE EDUARDO RAMIREZ AMAYA		
Tipo Identificación	CC	Número de Identificación	91236143
Fecha Avalúo	2022-06-10	Fecha Corrección	2022-06-10
Departamento	SANTANDER	Sector	URBANO
Dirección	KR 38 #42 -17 AP 102 TR A CONJUNTO RESIDENCIAL LA CABECERA P.H.		
Conjunto/Edificio	CONJUNTO RESIDENCIAL LA CABECERA	Ciudad	BUCARAMANGA
Consecutivo Entidad	182074	Barrio	CABECERA DEL LLANO
Línea de vivienda	VIVIENDA	Solicitud para	LINEA REMATE
Tipo	APARTAMENTO	Uso	VIVIENDA
Clase	MULTIFAMILIAR		
Tipo Vivienda	NO VIS		
Tipo de Inmueble	APARTAMENTO		
Ubicación	MEDIANERA		

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Altura	N/A	Número de pisos	21	Número de Sótanos	1
Año Construcción	2010	Vetustez (Años)	12	Estado de Construcción	USADA (U)
Terminado	Si	En obra	No	Remodelado	No
Estado Conservación	BUENO			Avance de obra(%)	0
Baño Social	0	Baño Priv.	0	Local	0
Total Garajes	0			Cubierto	0
Sencillo	0	Descubierto	0	Privado	0
Iluminación	BUENO			Cocina	0
Ventilación	BUENO			Bahía Comunal	0
Estudio	0	Sala	0	Oficina	0
Comedor	0	Estar Hab	0	Baño Serv.	0
Habitaciones	0	Cuarto Serv	0	Patio Int	0
Z. Verde Priv.	0	Sometido a Prop. Hor.	Si	Núm. Edificios/Casas	1
Ubicación Inmueble	INTERIOR	Conj. o Agrup. Cerrada	N/A	Total Unidades	0
Zon. Mat. Inmobiliaria	300-				
M. Inmob. Principal 1	00338512	M. Inmob. GJ 1	null	M. Inmob. GJ 4	
M. Inmob. Principal 2		M. Inmob. GJ 2		M. Inmob. GJ 5	
M. Inmob. Principal 3		M. Inmob. GJ 3		M. Inmob. DP 1	
				M. Inmob. DP 2	
Núm. Escritura	465	Núm. Notaría	9	Ciudad de Notaría	BUCARAMANGA
Fecha Expedición Escritura	2012-03-12				

INFORMACIÓN SECTOR Y MERCADO

Estrato	6	Legalidad	APROBADO	Topografía	PLANA	Transporte	BUENO
SERVICIOS PÚBLICOS		USO PREDOMINANTE BARRIO		VÍAS DE ACCESO		AMOBILIAMIENTO URBANO	
	Sector	Predio					
	Acueducto	Si	Si	Industria	No	Estado	BUENO
	Alcantarillado	Si	Si	Vivienda	Si	Pavimentada	Si
	E. Eléctrica	Si	Si	Comercio	No	Sardineles	Si
	Gas Natural	Si	Si	Otro	No	Andenes	Si
	Telefonía	Si	Si			Ciclo rutas	No
						Parques	Si
						Arborización	Si
						Paradero	Si
						Alamedas	No
						Z. Verdes	Si

Perspectivas de Valorización

La incertidumbre y patron economico derivado del escenario global por la pandemia del COVID-19, ha desencadenado una volatilidad del mercado, enfrentandonos de esta manera a un futuro incierto en terminos de valorizacion de las propiedades.

Actualidad Edificadora

En el sector donde se localiza el inmueble objeto de avaluo se evidencia una actividad edificadora media, dirigida principalmente a la construccion de nuevos proyectos en altura y agrupaciones en conjuntos cerrados.

Comportamiento Oferta y Demanda

Del analisis del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, asi como la demanda. Las características constructivas del inmueble valorado son similares a la media del mercado competitivo

Tiempo Esperado Comercialización (En meses) 12

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Salón Comunal	No	Aire Acond. Central	No	Club house	No
Juego Niños	No	Bicicletero	No	Eq. Presión Cons	No	Z. Verdes	No
Citófono	No	Bomba Eyectora	No	Tanque Agua	No	Gj. Visitantes	No
Cancha Mult.	No	Shut Basuras	No	Cancha Squash	No	Gimnasio	No
Golfito	No	Piscina	No	Planta Elect.	No		
Ascensor	No	Núm. Ascens.	0				

Otros Se desconocen las zonas comunes y sociales del edificio.

NORMATIVIDAD

Norma Uso (¿Cumple?) Si

Usos

Permitidos Residencial

Condicionados Segun RPH

No permitidos Segun RPH

NORMA EDIFICABILIDAD (¿cumple?) N/A

Índice de Ocupación N/A Índice de Construcción N/A

Aislamientos N/A Antejardín N/A Altura N/A

Licencia N/A

Zona de Amenaza (inundación, remoción, orden público, baja mar) No

Zona de Reserva (conservación, patrimonio histórico o Protección Ambiental) No

OBSERVACIONES

Observación Habitabilidad: No se tuvo acceso por lo que no se conoce el uso, la habitabilidad ni disponibilidad de servicios publicos.

Observación Edificabilidad: Apto 102 To A. Segun documentos, area privada 117.11m2, area construida 128.28m2. Tiene terraza, Dp en sotano 3 y 2 Pq en lobby todos exclusivos. No Se tuvo acceso al predio por lo que no se realiza medicion de areas ni reconocimiento de dependencias.

Observación Uso Inmueble: No se tuvo acceso fisico al inmueble, Se desconoce el uso actual del mismo.

Observación Riesgos Amenazas: El inmueble no se encuentra en zona de amenaza, reserva, proteccion o conservacion. Avaluo de Fachada, no se tiene acceso al inmueble.Es posible que haciendo la visita tcnica al interior del inmueble su valor comercial vare referente a este informe.

Otras Observaciones: Favorable con Observaciones: Avaluo Fachada, nos abstenemos de emitir el concepto de favorabilidad, debido a que se desconocen las condiciones internas del inmueble.

LIQUIDACIÓN AVALÚO

DESCRIPCIÓN	ÁREA (M2)	VALOR UNITARIO (M2)	VALOR TOTAL
AREA PRIVADA	117.11	\$5.247.000	\$614.476.170
Valor Total Avalúo			\$614.476.170
Valor Asegurable			\$491.580.936

DICTAMEN

Favorable Con Observaciones

Observaciones Dictamen

Favorable con Observaciones Avaluo Fachada nos abstenemos de emitir el concepto de favorabilidad debido a que se desconocen las condiciones internas del inmueble

aplica para: Linea Dacin en pago o Remate.

Perito Avaluador EDINSON RICARDO ESCOBAR GAFARO

CC / NIT 1102365271

Registro R.A.A 1102365271

Fecha 2022-06-10



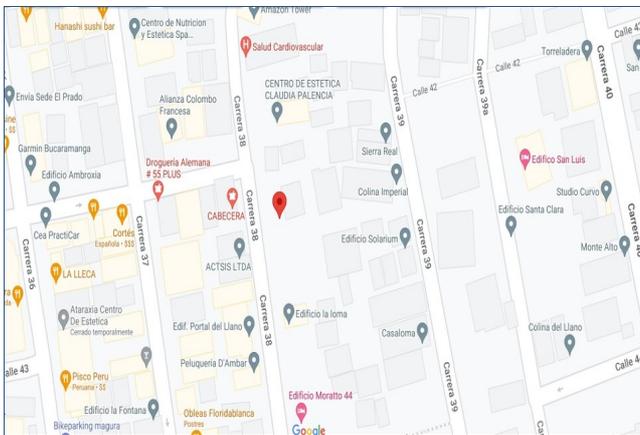
Firma

■ FOTO PRINCIPAL



Latitud 7.12149

Longitud -73.10830



■ INFORMACIÓN GENERAL

Tipo de proyecto	No aplica
Vigilancia privada	Tiene
Total unidades de vivienda	0
Valor de administración	Tiene
Mensualidad	\$0,00
Total cupos de parqueo	0
Tipo de garaje	
Coefficiente de copropiedad	1.1651 %
Coefficiente AP/AC	0.91

■ CONSTRUCCIÓN

Área privada	117.11 m ²
Área construida	128.38 m ²
Área libre	0.00 m ²
Tipo de área libre	Uso exclusivo
Área catastral	0.00 m ²
Área medida en la inspección	117.11 m ²
ÁREA VALORADA	117.11 m²

■ OBSERVACIONES DE ÁREAS Y NORMATIVIDAD

El área privada y construida se tomó del certificado de libertad y tradición, y de la escritura pública 465 de 12-03-2012 Notaría 9 de Bucaramanga. Se asume el estado de construcción normal, al igual que sus acabados acordes al estrato y vetustez.

■ COMPARABLES DE INMUEBLES EN PROPIEDAD HORIZONTAL EN VENTA

Investigación de comparables

#	DIRECCIÓN	TIPO DE ÁREA	ÁREA M ²	VALOR COMERCIAL	FUENTE
1	KR 38 # 42 - 17 BUCARAMANGA, SANTANDER	Privada	117.11	\$600.000.000,00	3153603604
2	KR 39 # 41 - 54 BUCARAMANGA, SANTANDER	Privada	106.00	\$557.000.000,00	3165222196
3	KR 38 # 45 - 30 BUCARAMANGA, SANTANDER	Privada	159.00	\$850.000.000,00	3124191014
4	CL 38 # 41 - 66 BUCARAMANGA, SANTANDER	Construida	118.00	\$620.000.000,00	3158835738

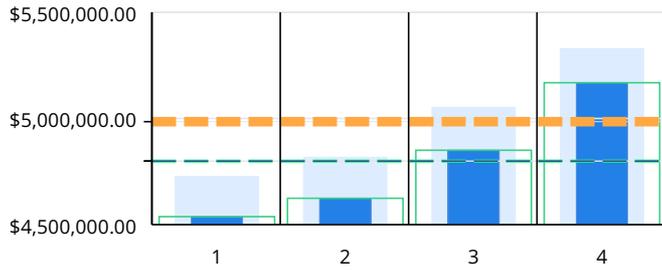
#	VALOR ADMÓN.	ÁREA LIBRE M ²	GARAJES	PISO O NIVEL	EDAD (AÑOS)	VALOR UNITARIO GARAJE	VALOR UNITARIO ADMÓN. (\$/M ²)
1	\$600.000,00	0.00	2	4	12	\$23.000.000,00	\$5.123,39
2	\$550.000,00	0.00	2	7	7	\$23.000.000,00	\$5.188,68
3	\$700.000,00	0.00	2	8	9	\$23.000.000,00	\$4.402,52
4	\$525.000,00	0.00	2	15	8	\$23.000.000,00	\$4.449,15

SUJETO	0.00	0	1	12

Análisis de los factores

#	VALOR (\$/M ²) SIN GARAJE NO HOMOLOGADO	FUB	FAC	EDIF.	FNE	FED	UBI/PI	SUP.	FRE	VALOR (\$/M ²) HOMOLOGADO SIN GARAJE	VALOR (\$/M ²) HOMOLOGADO SIN GARAJE Y ÁREA LIBRE
1	\$4.730.595,17	1.00	1.00	1.00	0.96	1.00	1.00	1.00	0.96	\$4.541.371,36	\$4.541.371,36
2	\$4.820.754,72	1.00	1.00	1.00	0.96	1.00	1.00	1.00	0.96	\$4.627.924,53	\$4.627.924,53
3	\$5.056.603,77	1.00	1.00	1.00	0.96	1.00	1.00	1.00	0.96	\$4.854.339,62	\$4.854.339,62
4	\$5.332.529,61	1.00	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	1.00	0.97	\$5.172.553,72	\$5.172.553,72

Resultado de valores



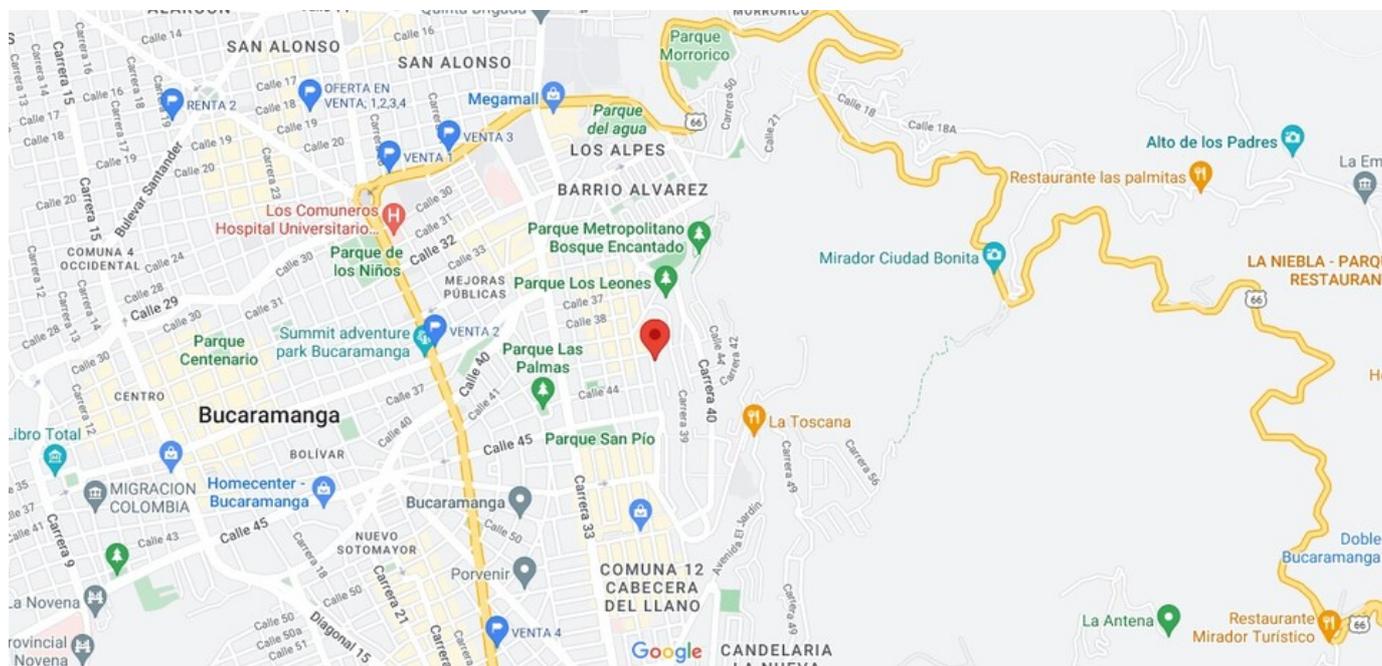
	VALOR (\$/M ²) SIN GARAJE NO HOMOLOGADO	VALOR (\$/M ²) HOMOLOGADO SIN GARAJE	VALOR (\$/M ²) HOMOLOGADO SIN GARAJE Y ÁREA LIBRE
MÍNIMO	\$4.730.595,17	\$4.541.371,36	\$4.541.371,36
MEDIA	\$4.985.120,82	\$4.799.047,31	\$4.799.047,31
MÁXIMO	\$5.332.529,61	\$5.172.553,72	\$5.172.553,72
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	\$269.321,49	\$281.806,19	\$281.806,19
DISPERSIÓN	5.40%	5.87%	5.87%
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	5.40%	5.87%	5.87%



■ DIAGNÓSTICO VALORES DE REFERENCIA

Es posible que haciendo la visita técnica al interior del inmueble su valor comercial varíe referente a este informe. Este informe se practica con las anteriores observaciones debidas que son las únicas instancias para elaborarlo. Se toman ofertas de inmuebles ubicados en el mismo sector. Se opta por el valor promedio resultante del estudio de mercado.

■ CROQUIS DE MACROLOCALIZACIÓN



Calle 99 No. 13A – 30 Edificio FD 100 Piso 4º • Bogotá D.C. PBX (+1) 746.0037 • Medellín (+4) 604 8654 • Cartagena / Barranquilla (+5) 385 8170

■ REPORTE FOTOGRÁFICO

FACHADA



FACHADA



ENTORNO



ENTORNO



NOMENCLATURA GENERAL

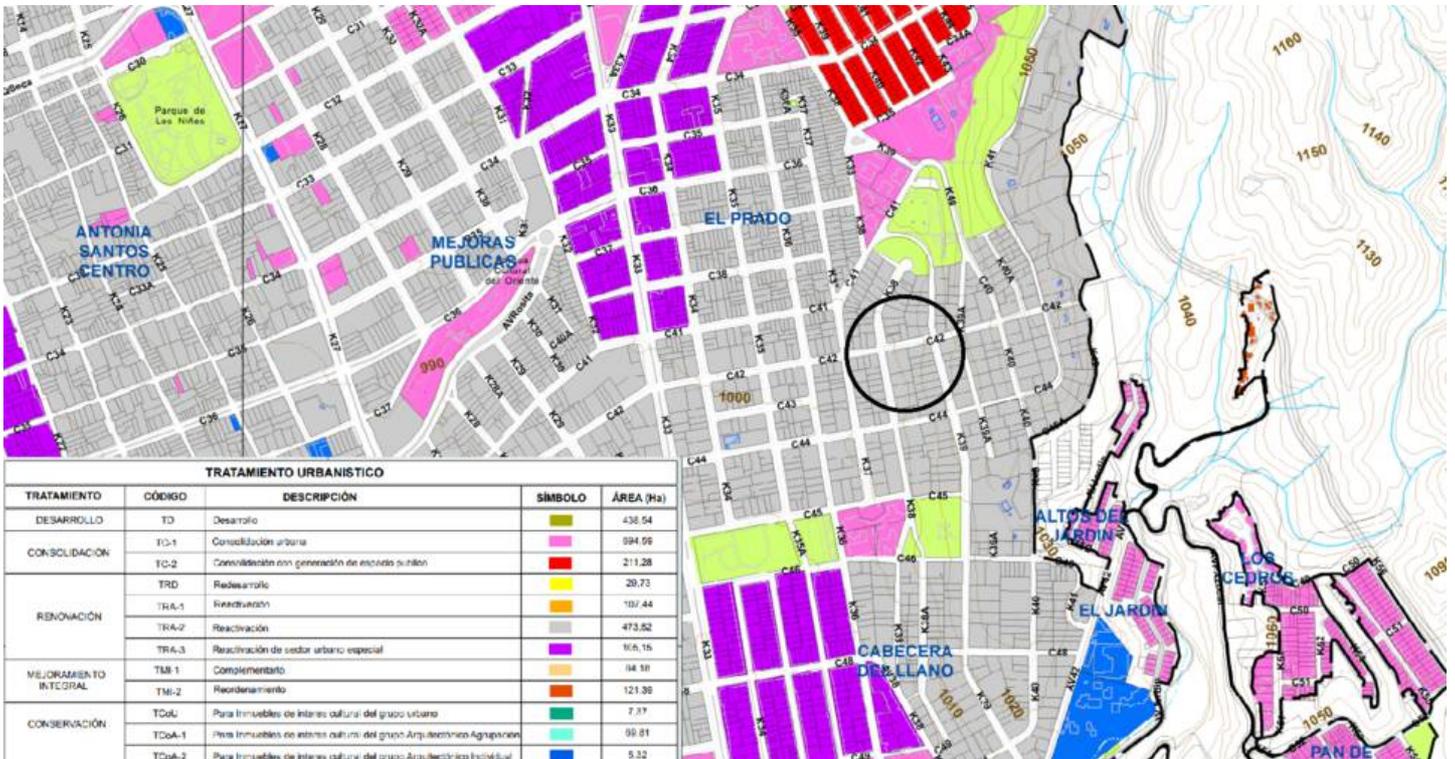


NOMENCLATURA (OTRO SOPORTE)



■ REPORTE FOTOGRÁFICO ANEXOS

PLANO DE TRATAMIENTOS



EP GJ, TERRAZA Y DP USO EXCLUSIVO

7 700177 273452

5 yoly.....Rad. No. 14767 34

ACCESO AL APARTAMENTO QUE LO SEPARA DE ÁREA COMÚN DE CIRCULACIÓN. POR EL CENIT: DE LA PLACA ESTRUCTURAL QUE LO SEPARA DEL APARTAMENTO 202. POR EL NADIR: DE LA PLACA ESTRUCTURAL QUE LO SEPARA DE LA PLANTA DE LOBBY. A ESTE INMUEBLE **LE CORRESPONDE EL USO EXCLUSIVO DE DOS (2) PARQUEADEROS** UBICADOS EN EL LOBBY Y **UN DEPÓSITO UBICADO EN EL SÓTANO 3 (NIVEL -5).**

ESTE INMUEBLE SE IDENTIFICA EN LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BUCARAMANGA, CON EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 300-338512 Y EN EL CATASTRO COMO PREDIO NUMERO 010203120102909

LINDEROS GENERALES: EL CONJUNTO DENOMINADO CONJUNTO RESIDENCIAL LA CABECERA – PROPIEDAD HORIZONTAL, SE CONSTRUYÓ EN UN LOTE DE TERRENO CON ÁRFA DE 2.141.50 MTS² Y...

■ REPORTE FOTOGRÁFICO ANEXOS

EP ÁREA APTO

APARTAMENTO 102 TORRE A UBICADO EN LA PRIMERA PLANTA DEL EDIFICIO QUE HACE PARTE DEL CONJUNTO DENOMINADO CONJUNTO RESIDENCIAL LA CABECERA – PROPIEDAD HORIZONTAL, AL CUAL SE ACCEDE POR LA ENTRADA DISTINGUIDA CON EL NÚMERO 42-17 (PORTERÍA) Y 42-43/55 (ACCESO A SÓTANO PARQUEOS) DE LA CARRERA 38 DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA – DEPARTAMENTO DE SANTANDER, TIENE UN ÁREA PRIVADA DE 117.11 MTS² Y UN ÁREA CONSTRUIDA DE 128.38 MTS², CONSTA DE: SALA, COMEDOR, COCINA, ÁREA DE ROPAS, ALCOBA DE

7 700177 273445

3 yoly.....Rad. No. 14767

SERVICIO CON BAÑO INDEPENDIENTE, ESTAR DE TV., ALCOBA PRINCIPAL CON BAÑO PRIVADO, DOS ALCOBAS Y DOS BAÑOS PARA USO GENERAL DEL APARTAMENTO, TIENE UNA TERRAZA, ÁREA COMÚN DE USO EXCLUSIVO. SUS LINDEROS SON LOS SIGUIENTES: DEL PUNTO 1 AL PUNTO 2 LONGITUD APROXIMADA DE 4.89 METROS, PARTE CON COLUMNAS ELEMENTOS ESTRUCTURALES COMUNES DEL PREDIO...

CTL APTO

Certificado generado con el Pin No: 220317467956418308

Nro Matricula: 300-338512

Pagina 1 TURNO: 2022-300-1-60700

Impreso el 17 de Marzo de 2022 a las 09:21:55 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: 25-05-2010 RADICACIÓN: 2010-300-6-20417 CON: ESCRITURA DE: 05-05-2010

CODIGO CATASTRAL: 010203120102909 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

TORRE A APARTAMENTO 102 con area de PRIVADA 117.11 M2. CONSTRUIDA 128.38 M2. coeficiente de propiedad 1.1651% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 1909, 2010/05/05, NOTARIA TERCERA BUCARAMANGA. Artículo 11 Decreto 1711 de 1984

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

LA SOCIEDAD URBANIZADORA DAVID PUYANA S.A. URBANAS S.A., ADQUIRIO EL PREDIO QUE OCUPA EL CONJUNTO RESIDENCIAL "LA CABECERA" PROPIEDAD HORIZONTAL (LEY 675/2001), ASI: EFECTUO ENGLOBE DE DOS (2) LOTES DE TERRENOS IDENTIFICADOS CON LAS MATRICULAS INMOBILIARIAS # 300-34334 Y 300-256281, MEDIANTE ESCRITURA # 1271 DE FECHA 13/3/2008 DE LA NOTARIA TERCERA 3ª DE BUCARAMANGA,



■ DEFINICIÓN DE TÉRMINOS Y CONCEPTOS

Valuación: Es la actividad, por medio de la cual se determina el valor de un bien, de conformidad con los métodos, técnicas, actuaciones, criterios y herramientas que se consideren necesarios y pertinentes para el dictamen. El dictamen de la valuación se denomina avalúo. (Ley 1673 de 2013).

Avalúo Corporativo: Es el avalúo que realiza un gremio o lonja de propiedad raíz con la participación colegiada de sus agremiados. (Ley 1673 de 2013).

Valor: Concepto económico que se refiere al precio al que con mayor probabilidad realizarán la transacción los compradores y vendedores de un bien o servicio disponible para su adquisición. El valor no es un hecho sino una estimación del precio probable que se pagará por los bienes o servicios en un momento dado, de acuerdo con una definición concreta de valor. El concepto económico de valor refleja la opinión del mercado sobre los beneficios que obtendrá quien posea el bien o reciba los servicios en la fecha efectiva de la valuación. (Conceptos y Principios Generales de Valuación, GTS G02).

Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien. (Resolución 620 de 2008, IGAC).

Renta Bruta Mensual (R.B.M.): Es la suma total de dinero que produce o es susceptible de producir el inmueble que se valúa durante un mes natural, a la fecha del Avalúo.

Deducciones a la Renta Bruta Mensual: Son los gastos en los que incurre el propietario de un inmueble al rentarlo, como son: depreciación de la construcción, vacíos intercontractuales, impuestos y derechos por tenencia del inmueble (Predial, etc.), póliza de seguros contra daños, mantenimiento de áreas públicas o comunes, así como por administración. El anterior monto es estimado de manera aproximada.

Tasa de Capitalización (%): Es el rendimiento porcentual neto anual o tasa de descuento real que le sería exigible a un determinado género de inmuebles, clasificados en razón de su uso, esto es, a su nivel de riesgo (plazo de retorno de la inversión) y grado de Liquidez.

■ RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (escritura). (Contenido de informes de valuación de bienes inmuebles urbanos, NTS I 01).

El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente. (Contenido de informes de valuación de bienes inmuebles urbanos, NTS I 01).

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. (Contenido de informes de valuación de bienes inmuebles urbanos, NTS I 01).

La firma, así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información recibida por parte del solicitante. La información y 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, la cual asumimos como correcta.

■ CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La presente valoración se realiza en medio de la coyuntura global por pandemia COVID-19, por tanto, es de nuestro interés dejar constancia que los valores aquí emitidos se encuentran bajo la premisa de prudencia y dentro de rangos razonables del mercado, así como en concordancia con las mejores prácticas de valuación internacionales vigentes y en estricto apego a la normatividad local aplicable para el propósito especificado.

Los comparativos de mercado utilizados para el presente concepto, y que son sustento del valor concluido, fueron investigados al momento de la realización del informe, por tanto, su periodo de exposición es a la fecha de la actual pandemia global por COVID19.

El valor concluido presenta un alto grado de incertidumbre ya que la demanda de bienes inmuebles se encuentra paralizada y, por lo tanto, las transacciones de los mismos, razón por la cual, se recomienda efectuar un nuevo análisis de valor, una vez el mercado inmobiliario presente una tendencia.

El presente informe de avalúo no constituye un estudio de títulos.

El fin del presente informe no comprende un levantamiento arquitectónico o topográfico de la propiedad.

Los informes elaborados por la firma Tinsa Colombia estarán sujetos a un control de calidad que se llevará a cabo por el equipo técnico idóneo, el cual versará sobre el cumplimiento de los criterios, métodos, operaciones y el procedimiento establecidos por la normatividad vigente en materia valuatoria.

Para la estimación del valor del inmueble se tienen en cuenta las condiciones presentadas a la fecha de la valoración, no se consideran aspectos previos o expectativas asociadas con el bien.

La firma exige su responsabilidad en el evento de que la normatividad urbanística aplicable no concuerde con las licencias otorgadas, las cuales puedan generar vicisitudes posteriores por parte de las entidades competentes.

Dependiendo de la forma de la discriminación de las áreas en el avalúo, se entienden incluidas dentro del valor del inmueble, como es técnica valuatoria común para inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el valor proporcional de los bienes comunes.

La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, 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.

Para el desarrollo del presente informe se acude al principio de buena fe, en cuanto a la información suministrada por el interesado.

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.

■ METODOLOGÍA VALUATORIA

Enfoque o Método de Comparación de Mercado. Este enfoque o método comparativo considera las ventas de bienes similares o constitutivos, así como datos obtenidos del mercado, y establece una estimación de valor utilizando procesos que incluyan la comparación. En general, un bien que se valora (el bien objeto de valuación) se compara con las ventas de bienes similares que se han comercializado en el mercado abierto. También pueden considerarse anuncios y ofertas. (Conceptos y Principios Generales de Valuación, GTS G02). Puede ser necesario ajustar la información del precio a partir de otras transacciones para reflejar cualquier diferencia en las condiciones de la transacción actual y en la base de valor y cualquier hipótesis que se vaya a adoptar en la valuación que va a emprenderse. Puede haber también diferencias en las características legales, económicas o físicas de los activos en otras transacciones y en el activo objeto de valuación. (Normas internacionales de valuación, IVS).

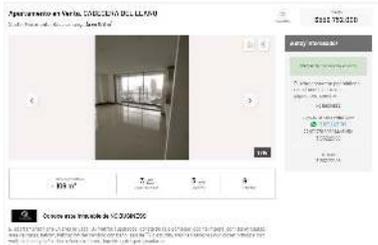
Enfoque o método de capitalización de rentas. Este enfoque o método comparativo utiliza los datos de ingresos y gastos relacionados con los bienes valuados y estima su valor a través de un proceso de capitalización. La capitalización relaciona los ingresos (normalmente una cifra de ingresos netos) con un tipo de valor determinado, convirtiendo la cuantía de ingresos en un valor estimado. Este proceso puede tomar en consideración relaciones directas (conocidas como tasas de capitalización), tasas de rentabilidad o de descuento (que reflejan medidas de retorno sobre inversiones) o ambas. En general, el principio de sustitución sostiene que el flujo de renta que produce retornos más elevados, proporcionales al nivel dado de riesgo, indica el valor numérico más probable. (Conceptos y principios generales de valuación, GTS G02).

Enfoque o método del costo. Este enfoque o método comparativo considera la posibilidad de que, como sustitutivo de la compra de cierto bien, uno podría construir otro bien que sea o una réplica del original o uno que proporcionara una utilidad equivalente. En el contexto de los bienes inmuebles, generalmente se justifica pagar más por ciertos inmuebles que el costo de adquirir un terreno similar y construir una edificación alternativa, a menos que el momento no resulte adecuado, o que existan inconvenientes o riesgos. En la práctica, el enfoque o método también tiene en consideración la estimación de depreciación de bienes más antiguos y/o menos funcionales de forma que la estimación del costo de uno nuevo excedería el precio que probablemente se pagaría por el bien tasado. (Conceptos y principios generales de valuación, GTS G02).

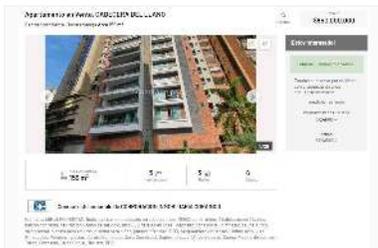
COMPARABLES DE INMUEBLES EN VENTA SEMEJANTES EN USO AL SUJETO (TERRENO + CONSTRUCCIONES)
1.- Apartamento / Venta

VALOR \$600.000.000,00 **VALOR/M²** \$5.123.388,27 **CONSTRUCCIÓN** 117.11m²
FUENTE <https://360agenciainmobiliaria.com/propiedad/venta-apartamento-la-cabecera-41>
Observaciones:

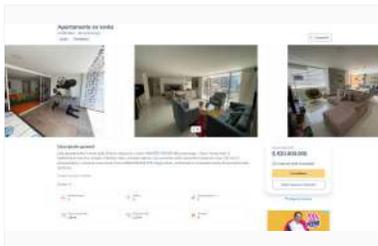
Oferta similar el inmueble objeto de avalúo en cuanto a ubicación, área, estado de conservación.

2.- Apartamento / Venta

VALOR \$557.000.000,00 **VALOR/M²** \$5.254.716,98 **CONSTRUCCIÓN** 106.00m²
FUENTE <https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bucaramanga-cabecera-del-hato-3-habitaciones...>
Observaciones:

Oferta similar el inmueble objeto de avalúo en cuanto a ubicación, área, estado de conservación.

3.- Apartamento / Venta

VALOR \$850.000.000,00 **VALOR/M²** \$5.345.911,95 **CONSTRUCCIÓN** 159.00m²
FUENTE <https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bucaramanga-cabecera-del-hato-3-habitaciones...>
Observaciones:

Oferta similar el inmueble objeto de avalúo en cuanto a ubicación, área, estado de conservación.

4.- Apartamento / Venta

VALOR \$620.000.000,00 **VALOR/M²** \$5.254.237,29 **CONSTRUCCIÓN** 118.00m²
FUENTE <https://fincaiaiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/cabecera/bucaramanga/7135183>
Observaciones:

Venta Apto, 3 habitaciones, servicio, estudio, 3 Baños, Sala- comedor, balcon con excelente vista, excelentes espacios, Area 112 mts, 2 parqueaderos.



PIN de Validación: a6a60a91



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) EDINSON RICARDO ESCOBAR GÁFARO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1102365271, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 06 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1102365271.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
06 Abr 2018

Regimen
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 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: a6a60a91



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
26 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
26 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a6a60a91

<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, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción
26 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
26 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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



PIN de Validación: a6a60a91



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: a6a60a91



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

a6a60a91

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 Junio del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal