



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**  
**Informe de Valuación de un Inmueble de uso**

**Vivienda**

**Urbano**



**AVALUO: LRCAJA-1096184078-2**

<b>Fecha del avalúo</b>	03/02/2023	<b>Fecha de visita</b>	02/02/2023
<b>Dirigido a</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
<b>Dirección</b>	CARRERA 26 36-30-AP 301 EDIFICIO MULTIFAMILIAR LA PAZ PH		
<b>Barrio</b>	EL POBLADO		
<b>Ciudad</b>	Girón		
<b>Departamento</b>	Santander		
<b>Propietario</b>	FANNY BALBUENA DE PARROQUIANO y OMAR ANTONIO PARROQUIANO BALBUENA		

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C., 03/02/2023

Señor(es):

**Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía**

Avalúo solicitado por: JORGE LUIS CORTES ESPARZA

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 **FANNY BALBUENA DE PARROQUIANO y OMAR ANTONIO PARROQUIANO BALBUENA** ubicado en la CARRERA 26 36-30-AP 301 EDIFICIO MULTIFAMILIAR LA PAZ PH EL POBLADO, de la ciudad de Girón.

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 \$126,633,950.00 pesos m/cte (Ciento veintiseis millones seiscientos treinta y tres mil novecientos cincuenta).

Atentamente,

**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	AP 301	45.47	M2	\$2,785,000.00	100.00%	\$126,633,950.00
TOTALES					100%	\$126,633,950.00
Valor en letras Ciento veintiseis millones seiscientos treinta y tres mil novecientos cincuenta Pesos Colombianos						

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	327.5783
Integral	0	2,785,000	Valor del avalúo en UVR	386,576.13
Proporcional	0	126,633,950	Valor asegurable	126,633,950
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	5
Calificación garantía	Favorable			
Observación calificación	El inmueble es favorable para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Limitación al dominio anotación 8 del certificado suministrado, hipoteca, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.			
Observación	<p>El apartamento está localizado en edificio de cuatro niveles de los cuales el primero es un local comercial, en el segundo nivel hay un solo apartamento y en el tercero y cuarto hay dos unidades habitacionales por nivel, el edificio está localizado sobre la vía principal del barrio que a su vez es el sector comercial de la ciudad. <b>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.</b></p> <p>Limitación al dominio anotación 8 del certificado suministrado, hipoteca, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.</p> <p>El inmueble no posee garaje.</p> <p>Se observa que es acorde al estrato socioeconómico al que pertenece el inmueble, el cual está en buen estado de conservación y mantenimiento.</p> <p>Escritura: 1341, Fecha escritura: 31/07/2009, Notaría escritura: UNICA, Ciudad escritura: GIRON, Administración: 0, Total unidades: 6, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 4, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Cancha: No, Zonas verdes: No, Shut: No, Citófono: No, Aire acondicionado: No, Teatrino: No, Sauna: No, Club: No, Bomba eyectora: No, Gimnasio: No, Biciclétero: No, Garaje visitante: No, Golfito: No, Calefacción: No, Planta eléctrica: No, Jardín infantil: No, Terraza comunal: No, Piscina: No, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No</p> <p>A simple vista se observa que no posee afectaciones que pongan en riesgo la vida o tranquilidad de sus habitantes y/o visitantes.</p> <p>Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 0, Habitaciones: 2, Closet: 2, Baño privado: 0, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 1, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno</p>			

Se observan en buen estado de conservación y mantenimiento.

GENERAL					
Código	LRCAJA-1096184078-2	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	JORGE LUIS CORTES ESPARZA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1096184078	Teléfono	3208114775
Email	jorge.cortes4078@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	FANNY BALBUENA DE PARROQUIANO y OMAR ANTONIO PARROQUIANO BALBUENA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	41'349.178 y 74'369.423	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CARRERA 26 36-30-AP 301 EDIFICIO MULTIFAMILIAR LA PAZ PH				
Conjunto	EDIFICIO MULTIFAMILIAR LA PAZ PH				
Ciudad	Girón	Departamento	Santander	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	EL POBLADO	Condiciones PH	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	Si
Observación	El apartamento está localizado en edificio de cuatro niveles de los cuales el primero es un local comercial, en el segundo nivel hay un solo apartamento y en el tercero y cuarto hay dos unidades habitacionales por nivel, el edificio está localizado sobre la vía principal del barrio que a su vez es el sector comercial de la ciudad. <b>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.</b>				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	4																										
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																								
Justificación de Metodología	Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b> ; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> 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.																												
<table><tr><td>ÁREAS JURÍDICAS</td><td>UND</td><td>VALOR</td><td>ÁREAS CATASTRAL</td><td>UND</td><td>VALOR</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>52.77</td><td>AREA</td><td>M2</td><td>-</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>45.47</td><td>AVALUO CATASTRAL 2023</td><td>PESOS</td><td>-</td></tr><tr><td>AREA LIBRE COMUN</td><td>M2</td><td>14.59</td><td></td><td></td><td></td></tr></table>						ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	52.77	AREA	M2	-	AREA PRIVADA	M2	45.47	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	-	AREA LIBRE COMUN	M2	14.59			
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																								
AREA CONSTRUIDA	M2	52.77	AREA	M2	-																								
AREA PRIVADA	M2	45.47	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	-																								
AREA LIBRE COMUN	M2	14.59																											
<table><tr><td>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</td><td>UND</td><td>VALOR</td><td>ÁREAS VALORADAS</td><td>UND</td><td>VALOR</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>45.47</td><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>45.47</td></tr></table>						ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	45.47	AREA PRIVADA VALORADA	M2	45.47												
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																								
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	45.47	AREA PRIVADA VALORADA	M2	45.47																								
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:	INMUEBLE SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL. Ley 675 de 2001.																												

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
299	EscrituraDePropiedad	26/08/2016	11	Bucaramanga

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
300-332069	30/01/2023	9.25	NS	AP 301

Observación	Limitación al dominio anotación 8 del certificado suministrado, hipoteca, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.
-------------	--

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación	El inmueble no posee garaje.
-------------	------------------------------

DEL ENTORNO

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	Mixta	Área de actividad	Mixta.	Demanda / Interés	Media
Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		

	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	mas de 500	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	300-400	Sardineles	NO	No hay
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	100-200	Tipo de vía	Principal a dos carriles en el mismo sentido	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	0-100			

#### IMPACTO AMBIENTAL

Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Se observa que es acorde al estrato socioeconómico al que pertenece el inmueble, el cual está en buen estado de conservación y mantenimiento.				

### PROPIEDAD HORIZONTAL

Escritura de Propiedad Horizontal	1341	Fecha escritura	31/07/2009		
Notaria escritura	UNICA	Ciudad escritura	GIRON		
Valor administración	0	Total unidades	6	Terraza comunal	No
Condiciones	Solo construcción	# Pisos edificio	4	Porteria	No
Horario vigilancia	0 horas	Tanque	Si	Cancha	No
Zonas verdes	No	Shut	No	Citófono	No
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	No
Bicicletero	No	Garaje	No	Golfito	No



		visitante			
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	No	#Ascensores	
#Sotanos	0				
Observación	Escritura: 1341, Fecha escritura: 31/07/2009, Notaría escritura: UNICA, Ciudad escritura: GIRON, Administración: 0, Total unidades: 6, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 4, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Cancha: No, Zonas verdes: No, Shut: No, Citófono: No, Aire acondicionado: No, Teatrino: No, Sauna: No, Club: No, Bomba eyectora: No, Gimnasio: No, Biciclétero: No, Garaje visitante: No, Golfito: No, Calefacción: No, Planta eléctrica: No, Jardín infantil: No, Terraza comunal: No, Piscina: No, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	pórticos		
Daños por Sismos	No disponibles	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	Si
Irregularidad altura	Si	Tipologia vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana	Otro tipologia vivienda	
Año construcción	2009	Edad Inmueble	14 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia construcción	no suministrada				
Observación	A simple vista se observa que no posee afectaciones que pongan en riesgo la vida o tranquilidad de sus habitantes y/o visitantes.				

DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	2
Closet	2	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0

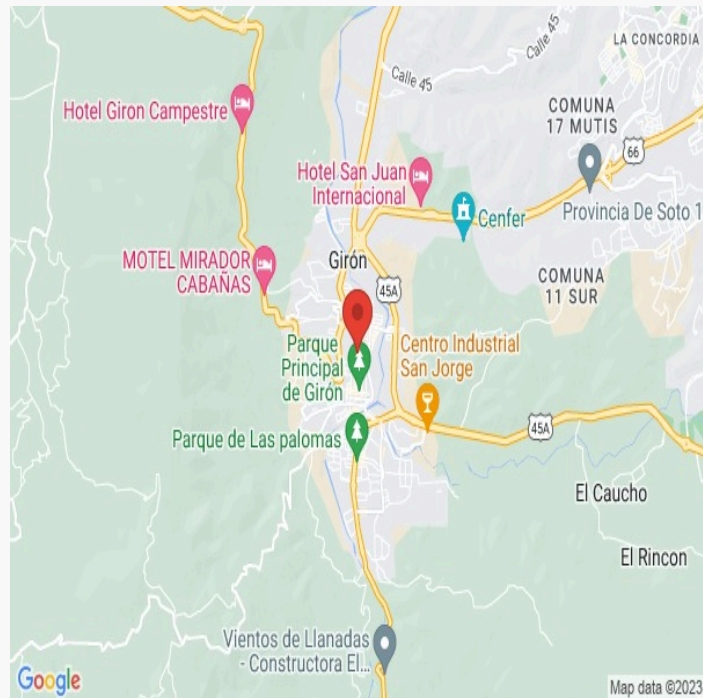
Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 0, Habitaciones: 2, Closet: 2, Baño privado: 0, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 1, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

ACABADOS

	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	Se observan en buen estado de conservación y mantenimiento.							

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** CARRERA 26 36-30-AP 301 EDIFICIO MULTIFAMILIAR LA PAZ PH | EL POBLADO | Girón | Santander



## LATITUD

MAGNA SIRGAS: 7.071061111111111  
GEOGRAFICAS : 7° 4' 15.8196''

## LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.1695555555556  
GEOGRAFICAS : 73° 10' 10.4016''

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Apartamento en el Poblado	5	\$133,000,000	0.97	\$129,010,000	0	\$0	0	\$0	\$2,866,888.89	3160187711
2	Apartamento en el Poblado	1	\$105,000,000	0.97	\$101,850,000	0	\$0	0	\$0	\$2,546,250.00	0643377500
3	Apartamento en el Poblado	2	\$135,000,000	0.97	\$130,950,000	0	\$0	0	\$0	\$3,273,750.00	3212606299
4	Apartamento en el poblado	3	\$137,000,000	0.97	\$132,890,000	0	\$0	0	\$0	\$2,827,446.81	315-2002120
Del inmueble		4		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	5	45	45	0.95	1.0	1.0	1.0	1.0	0.95	\$2,723,544.45
2	3	45	40	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,546,250.00
3	4	40	40	.90	1.0	1.0	1.0	1.0	0.9	\$2,946,375.00
4	15	51	47	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,827,446.81
	14 años									
									PROMEDIO	\$2,760,904.07
									DESV. STANDAR	\$169,606.91
									COEF. VARIACION	6.14%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,930,510.98	TOTAL	\$133,250,334.09
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,591,297.15	TOTAL	\$117,826,281.58
VALOR TOTAL	\$126,633,950.00			

Observaciones:			
Enlaces:			
1- <a href="https://inmuebles.wasi.co/Apartamento-Vender:Gir%C3%B3n/5111520?utm_source=full-connect&amp;utm_medium=referrer">https://inmuebles.wasi.co/Apartamento-Vender:Gir%C3%B3n/5111520?utm_source=full-connect&amp;utm_medium=referrer</a>	2- <a href="https://casas.mitula.com.co/adform/0000006200014646161605550?page=2&amp;pos=1&amp;t_sec=190&amp;t_or=2&amp;t_pvid=c153ad8b-264b-4093-b81f-p39f3d3dc97a&amp;req_sgmt=REVTS1RPUDITRU87QURUJEFHRTs">https://casas.mitula.com.co/adform/0000006200014646161605550?page=2&amp;pos=1&amp;t_sec=190&amp;t_or=2&amp;t_pvid=c153ad8b-264b-4093-b81f-p39f3d3dc97a&amp;req_sgmt=REVTS1RPUDITRU87QURUJEFHRTs</a>	3- <a href="https://www.goplacel.com.co/inmueble/venta/apartamento/11025632-se-vende-apartamento-barrio-el-poblado-giron?utm_source=full-connect&amp;utm_medium=referrer">https://www.goplacel.com.co/inmueble/venta/apartamento/11025632-se-vende-apartamento-barrio-el-poblado-giron?utm_source=full-connect&amp;utm_medium=referrer</a>	4- <a href="https://casas.mitula.com.co/adform/0000001290008666957613746?page=2&amp;pos=11&amp;t_sec=190&amp;t_or=2&amp;t_pvid=16a69ec4-e945-4125-9646-83effd4e2f06&amp;req_sgmt=REVTS1RPUDITRU87QURUJEFHRTs">https://casas.mitula.com.co/adform/0000001290008666957613746?page=2&amp;pos=11&amp;t_sec=190&amp;t_or=2&amp;t_pvid=16a69ec4-e945-4125-9646-83effd4e2f06&amp;req_sgmt=REVTS1RPUDITRU87QURUJEFHRTs</a>



## FOTOS 3

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Nomenclatura Inmueble yo Conjunto



Nomenclatura Inmueble yo Conjunto



Fachada del Conjunto





## FOTOS 3

Nomenclatura del Conjunto



Sala Comedor



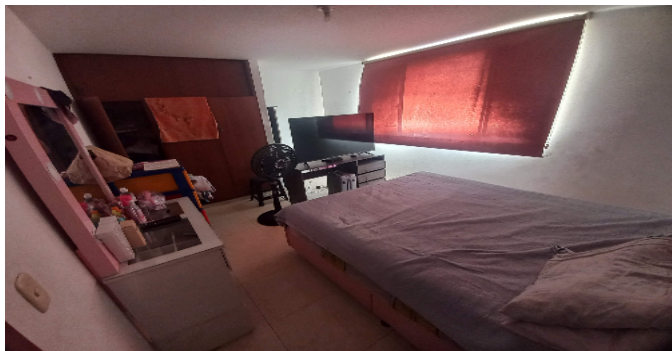
Cocina



Zona de Ropas



Habitación 1



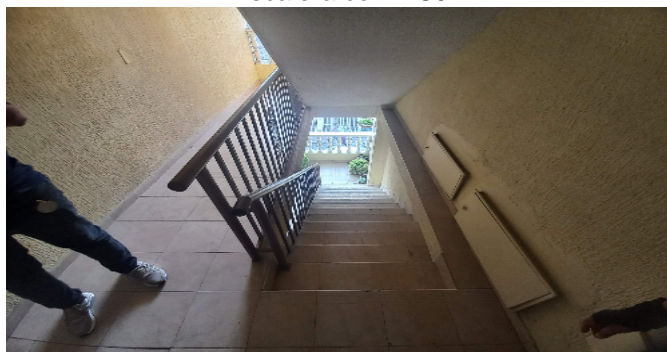
Habitación 2



Baño Social 1



Escalera comn CJ



## FOTOS 3





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

## CONDICIONANTES Y SALVEDADE 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 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 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 LRCAJA-1096184078-2





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

**Certificado generado con el Pin No: 230130709871191098**

**Nro Matrícula: 300-332063**

Página 1 TURNO: 2023-300-1-16659

Impreso el 30 de Enero de 2023 a las 08:24:23 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 última página

CIRCULO REGISTRAL: 300 - BUCARAMANGA DEPTO: SANTANDER MUNICIPIO: GIRON VEREDA: GIRON  
FECHA APERTURA: 05-08-2009 RADICACIÓN: 2009-300-6-33680 CON: ESCRITURA DE: 31-07-2009

CODIGO CATASTRAL: 010200150023000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

APARTAMENTO 301 CON AREA DE AREAS: PRIVADA: 45.57 MTS 2. CONSTRUIDA: 45.57 MTS 2. LIBRE: 0.00 MTS 2. COMUN: 14.59 MTS 2.  
COEFICIENTE DE PROPIEDAD 10.47% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 1341, 2009/07/31, NOTARIA UNICA  
GIRON. ARTICULO 11 DECRETO 1711 DE 1984  
SEGUN ESCRITURA 1406 DE 28-07-2011 DE LA NOTARIA DE GIRON: COEFICIENTE: 9.25%

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:  
AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS:  
CUADRADOS  
COEFICIENTE: %

**COMPLEMENTACION:**

ESCRITURA 792 DEL 22/4/1977 NOTARIA 4. DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 24/5/1977 POR COMPRAVENTA DE: URBANIZADORA DAVID  
PUYANA S.A. URBANAS. A: ISABEL LIPEZ DE RUEDA, A: JOSE VICENTE RUEDA QUIJANO. —

ESCRITURA 1960 DEL 7/5/1993 NOTARIA 4. DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 13/5/1993 POR DECLARACION CONSTRUCCION A: ISABEL LIPEZ  
DE RUEDA, A: JOSE VICENTE RUEDA QUIJANO. —

OFICIO 0802 DEL 15/2/1999 TESORERIA MUNICIPAL DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 16/2/1999 POR CANCELACION VALORIZACION -  
RESOLUCIÓN N° 001/98 A: ISABEL LOPEZ DE RUEDA. —

ESCRITURA 461 DEL 18/4/2005 NOTARIA UNICA DE GIRON REGISTRADA EL 20/4/2005 POR ADJUDICACION EN SUCESION DE: JOSE VICENTE  
RUEDA QUIJANO. A: ISABEL LIPEZ DE RUEDA, A: ESPERANZA RUEDA DE CAMACHO, A: CARLOS RUEDA RICO, A: ORLANDO RUEDA RICO, A:  
REINALDO RUEDA RICO, A: MIGUEL RUEDA RICO, A: GLADYS RUEDA DE ARENAS, A: LUZ MARINA RUEDA DE ASCANIO. —

ESCRITURA 1379 DEL 6/7/2007 NOTARIA UNICA 1 DE GIRON REGISTRADA EL 11/7/2007 POR COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA DE: ISABEL  
LIPEZ DE RUEDA. A: GUILLERMINA LIPEZ DE MANTILLA. —

ESCRITURA 1044 DEL 15/5/2008 NOTARIA PRIMERA 1 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 22/5/2008 POR COMPRAVENTA DE: GUILLERMINA  
LIPEZ DE MANTILLA, DE: MIGUEL RUEDA RICO, DE: GLADYS RUEDA RICO, DE: REINALDO RUEDA RICO, DE: LUZ MARINA RUEDA DE ASCANIO, DE:  
ESPERANZA RUEDA DE CAMACHO, DE: ORLANDO RUEDA RICO, DE: CARLOS RUEDA RICO. A: ALCIDES AGUIRRE GOMEZ. —

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

1) CARRERA 26 # 36-30 EDIFICIO MULTIFAMILIAR LA PAZ - PROPIEDAD HORIZONTAL BARRIO EL POBLADO APARTAMENTO 301



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

**Certificado generado con el Pin No: 230130709871191098**

**Nro Matrícula: 300-332063**

Pagina 2 TURNO: 2023-300-1-16659

Impreso el 30 de Enero de 2023 a las 08:24:23 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

DETERMINACION DEL INMUEBLE:  
DESTINACION ECONOMICA:

**MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)**  
300 - 74685

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 22-05-2008 Radicación: 2008-300-6-22295

Doc: ESCRITURA 1044 DEL 15-05-2008 NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: AGUIRRE GOMEZ ALCIDES

CC# 19404407 X

A: BANCOLOMBIA S.A.

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 05-08-2009 Radicación: 2009-300-6-33680

Doc: ESCRITURA 1341 DEL 31-07-2009 NOTARIA UNICA DE GIRON

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL LEY 675 DE FECHA 03-08-2001 -  
EDIFICIO MULTIFAMILIAR LA PAZ.

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

A: AGUIRRE GOMEZ ALCIDES

CC# 19404407 X

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 24-11-2009 Radicación: 2009-300-6-51749

Doc: ESCRITURA 3620 DEL 24-11-2009 NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$5,235,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES LIBERACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE  
DE CUANTÍA - ESCRITURA 1044 DE 15-05-2008.

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

DE: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

A: AGUIRRE GOMEZ ALCIDES

CC# 19404407

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 03-09-2010 Radicación: 2010-300-6-39404

Doc: ESCRITURA 1532 DEL 01-09-2010 NOTARIA UNICA DE GIRON

VALOR ACTO: \$15,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: AGUIRRE GOMEZ ALCIDES

CC# 19404407

A: URIBE HERNANDEZ JUAN SEBASTIAN

CC# 1095923390 X

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 19-08-2011 Radicación: 2011-300-6-37977





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

**Certificado generado con el Pin No: 230130709871191098**

**Nro Matrícula: 300-332063**

Página 3 TURNO: 2023-300-1-16659

Impreso el 30 de Enero de 2023 a las 08:24:23 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 última página

VALOR ACTO: \$0

Doc: ESCRITURA 1406 DEL 28-07-2011 NOTARIA UNICA DE GIRON

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESCRITURA 1341 DE 31-07-09.

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

**A: EDIFICIO MULTIFAMILIAR LA PAZ- PROPIEDAD HORIZONTAL**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 30-08-2016 Radicación: 2016-300-6-34287

VALOR ACTO: \$35,000,000

Doc: ESCRITURA 299 DEL 26-08-2016 NOTARIA ONCE DE BUCARAMANGA

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: URIBE HERNANDEZ JUAN SEBASTIAN

**A: PARROQUIANO VALBUENA OMAR ANTONIO**

**A: VALBUENA DE PARROQUIANO FANNY**

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

CC# 1095923390

CC# 74369423

X **NUDA PROPIEDAD**

CC# 41349178

X **USUFRUCTO**

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 14-03-2018 Radicación: 2018-300-6-10046

VALOR ACTO: \$17,000,000

Doc: ESCRITURA 98 DEL 08-03-2018 NOTARIA ONCE DE BUCARAMANGA

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0310 COMPRAVENTA USUFRUCTO

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

DE: VALBUENA DE PARROQUIANO FANNY

CC# 41349178

**A: PARROQUIANO VALBUENA OMAR ANTONIO**

CC# 74369423 X **100%**

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 31-08-2022 Radicación: 2022-300-6-34089

VALOR ACTO: \$25,000,000

Doc: ESCRITURA 3037 DEL 26-08-2022 NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0203 HIPOTECA

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

DE: PARROQUIANO VALBUENA OMAR ANTONIO

CC# 74369423 X

**A: REINA PALACIOS LEONEL FERNANDO**

CC# 91201300

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*8\***

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

\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*



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

Certificado generado con el Pin No: 230130709871191098  
Pagina 4 TURNO: 2023-300-1-16659

Nro Matrícula: 300-332063

Impreso el 30 de Enero de 2023 a las 08:24:23 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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-300-1-16659

FECHA: 30-01-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: EDGAR GUILLERMO RODRIGUEZ BORRAY

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública