


**INFORME DE AVALUO LRCAJA-1098757898**
**RESUMEN EJECUTIVO**

<b>CLIENTE</b>	JORGE ANDRES PLATA GARCIA
<b>NIT / C.C CLIENTE</b>	1098757898
<b>DIRECCIÓN</b>	Carrera 27 A # 22 - 32 Urbanización Río de Oro, Edificio Bifamiliar Zeus Propiedad Horizontal, apartamento 101
<b>SECTOR</b>	Urbano
<b>BARRIO</b>	Río de Oro
<b>CIUDAD</b>	Girón
<b>DEPARTAMENTO</b>	Santander
<b>PROPOSITO</b>	<b>Modelo 8-14</b>
<b>TIPO AVALUO</b>	valor comercial
<b>VALUADOR</b>	EDINSON RICARDO ESCOBAR GAFARO
<b>IDENTIFICACIÓN</b>	1102365271

**ANTECEDENTES**

<b>FECHA VISITA</b>	01/03/2023
<b>FECHA INFORME</b>	04/03/2023
<b>DIRIGIDO A</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
<b>EDAD (AÑOS)</b>	9 años
<b>REMODELADO</b>	
<b>OCUPANTE</b>	Propietario
<b>TIPO DE INMUEBLE</b>	Apartamento
<b>USO ACTUAL</b>	Vivienda

**ASPECTOS JURIDICOS**

PROPIETARIO	Beatriz Álvarez de Rodríguez / Jorge Eliecer Rodríguez Pesca				
NUM.	2261 EscrituraDe	NOTARIA	Quinta	FECHA	01/07/2022
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Girón	DEPTO	Santander		
ESCRITURA					
CEDULA	S/I				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	Edificio Bifamiliar Zeus				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	N/A	VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	25,0				

<b>M. INMOB.</b>	<b>N°</b>
APTO 101	300-416637

**OBSERVACIONES GENERALES**

Inmueble ubicado en CRR. 27 A # 22 - 32, Urb. Río de Oro, Ed. Bifamiliar Zeus, Propiedad Horizontal, apto 101, apartamento no tiene garaje y cuentas con servicios públicos.

**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.

**DEPENDENCIAS**

<b>Sala</b>	1	<b>Estudio</b>	0	<b>Alcobas</b>	3
<b>Comedor</b>	1	<b>Estar</b>	0	<b>B. priv</b>	1
<b>Cocina</b>	Semilnt	<b>AlcServ.</b>	0	<b>Terraza</b>	
<b>Zropa</b>	1	<b>BServ</b>	0	<b>Jardín</b>	0
<b>Patio</b>	1	<b>Bsocial</b>	1	<b>Balcón</b>	0

<b>Garajes</b>		<b>Exclusivo</b>	NO	<b>Sencillo</b>	NO
<b>Cubierto</b>	NO	<b>Privado</b>	NO	<b>Doble</b>	NO
<b>Descubierto</b>	NO	<b>Comunal</b>	NO	<b>Servidumb.</b>	
<b>IntegralAla</b>	NO				
<b>Vivienda</b>					

**ACABADOS**

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
<b>Sala</b>	Normal	Bueno.
<b>Comedor</b>	Normal	Bueno.
<b>Cocina</b>	Normal	Bueno.
<b>Baño</b>	Normal	Bueno.
<b>Piso</b>	Normal	Bueno.
<b>Techo</b>	Normal	Bueno.
<b>Muro</b>	Normal	Bueno.
<b>Carpintería</b>	Normal	Bueno.

**DOTACIÓN COMUNAL**

<b>Portería</b>	No	<b>Bicicletero</b>	No	<b>Acensores</b>	No
<b>Piscinas</b>	No	<b>TerrazaCom</b>	No	<b>JardinInfant</b>	No
		<b>unal</b>		<b>il</b>	
<b>PlantaElect.</b>	No	<b>Calefaccion</b>	No	<b>Golfito</b>	No
<b>Gar.Visit.</b>	No	<b>Gimnasio</b>	No	<b>BombaEyec</b>	No
				<b>tora</b>	
<b>Portería</b>	No	<b>Tanque</b>	Si	<b>Cancha</b>	No
<b>ZonaVerde</b>	No	<b>Shut</b>	No	<b>Citofono</b>	No
<b>Aire</b>	No	<b>Teatrino</b>	No	<b>Sauna</b>	No

**VALOR COMERCIAL \$ COP 131,256,827.87**
**VALOR ASEGURABLE \$ COP 131,256,828.00**
**CALIFICACIÓN DE GARANTÍA**
**FAVORABLE:** No

**Observación de Favorabilidad**

El inmueble no es favorable para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Las áreas tomadas en visita no coinciden con las áreas mencionadas en documentos, se recomienda realizar una actualización de área en documentos. Al parecer construyeron el área privada libre.

**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	2
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

I INMUEBLE SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL. Ley 675 de 2001.

**CONSTRUCCIÓN**

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	50.82	AREA	M2	S/I
AREA PRIVADA	M2	50.82	AVALUO	PESOS	S/I
AREA PRIVADA LIBRE	M2	27.05	CATASTRAL 2023		
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	78.6	AREA PRIVADA VALORADA	M2	50.82

**OBSERVACIONES DE ÁREAS**

Carrera 27 A # 22 - 32 Urbanización Rio de Oro, Edificio Bifamiliar Zeus Propiedad Horizontal, apartamento 101 | Rio de Oro | Girón | Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 1016, fecha: 02/08/2017, Notaría: Unica y ciudad: Girón.

**SECTOR**

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vías Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	

	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

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

**Amoblamiento Urbano**

Paradero: NO Zonas verdes: SI Arborización: SI

**Impacto Ambiental**

Aire: NO Basura: NO Ruido: NO Cond.seguridad: NO Aguas servidas: NO

**EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA**

Estado de construcción	Usada
Tipo	pórticos
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	2
N° de Sótanos	
Vida Útil	100
Vida Remanente	91
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Carrera 27 A # 22 - 32 Urbanización Rio de Oro, Edificio Bifamiliar Zeus Propiedad Horizontal, apartamento 101

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de barro
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2014

**Comentarios de estructura**

Inmueble en buen estado de conservación.

### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apto 101	50.82	M2	\$2,227,146.00	86.23%	\$113,183,559.72
Area Privada Libre	Area libre privada	27.05	M2	\$668,143.00	13.77%	\$18,073,268.15
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$131,256,827.87</b>

Valor en letras

Ciento treinta y un millones doscientos cincuenta y seis mil ochocientos veintisiete Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL**

**\$131,256,827.87**

### OFERTA Y DEMANDA

**Tiempo esperado de comercialización (Meses):**

12

**Perspectivas de valorización:**

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

**Comportamiento Oferta y Demanda:**

Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

**Actualidad edificadora:**

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

### SALVEDADES

Inmueble ubicado en CR. 27 A # 22 - 32, Urb. Río de Oro, Ed. Bifamiliar Zeus, Propiedad Horizontal, apto 101, apartamento no tiene garaje y cuentas con servicios públicos. **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 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: 1016, Fecha escritura: 02/08/2017, Notaría escritura: Única, Ciudad escritura: Girón, Administración: N/A, Total unidades: 2, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 2, Tanque: Si, Ascensores: No

Inmueble en buen estado de conservación.

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

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

NOTA: Las áreas tomadas en visita no coinciden con las áreas mencionadas en documentos, se recomienda realizar una actualización de área en documentos.

### 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	Barrio Puerto Madero	2	\$105,000,000	0.95	\$99,750,000	0	\$0	0	\$0	\$2,216,666.67	322-7609681
2	Barrio Puerto Madero	1	\$110,000,000	0.95	\$104,500,000	0	\$0	0	\$0	\$2,322,222.22	310-8033308
3	Barrio Villa Sofia	1	\$95,000,000	0.95	\$90,250,000	0	\$0	0	\$0	\$2,201,219.51	322-7609681
4	Barrio Rincón de Girón	2	\$105,000,000	0.95	\$99,750,000	0	\$0	0	\$0	\$2,168,478.26	317-6448377
Del inmueble		101				0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	2	45	45	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,216,666.67
2	8	45	45	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,322,222.22
3	5	41	41	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,201,219.51
4	10	46	46	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,168,478.26
9 años										
									PROMEDIO	\$2,227,146.67
									DESV. STANDAR	\$66,491.58
									COEF. VARIACION	2.99%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,293,638.24	TOTAL	\$116,562,695.60
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,160,655.09	TOTAL	\$109,804,491.43
VALOR TOTAL	\$113,183,559.72			

Observaciones:

Enlaces:

[https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10654\\_archivopdflinks.html](https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10654_archivopdflinks.html)

1.-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/puerto-madero/giron/6252274>

2.-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/puerto-madero/giron/6294122>

3.-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/urbanizacion-villa-sofia/giron/5884927>

4.-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/rincon-de-giron/giron/6988936>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

Carrera 27 A # 22 - 32 Urbanización Rio de Oro, Edificio Bifamiliar Zeus Propiedad Horizontal, apartamento 101 | Rio de Oro | Girón | Santander

### COORDENADAS (DD)

**Latitud:** 7.062784536069549

**Longitud:** -73.17146380783242

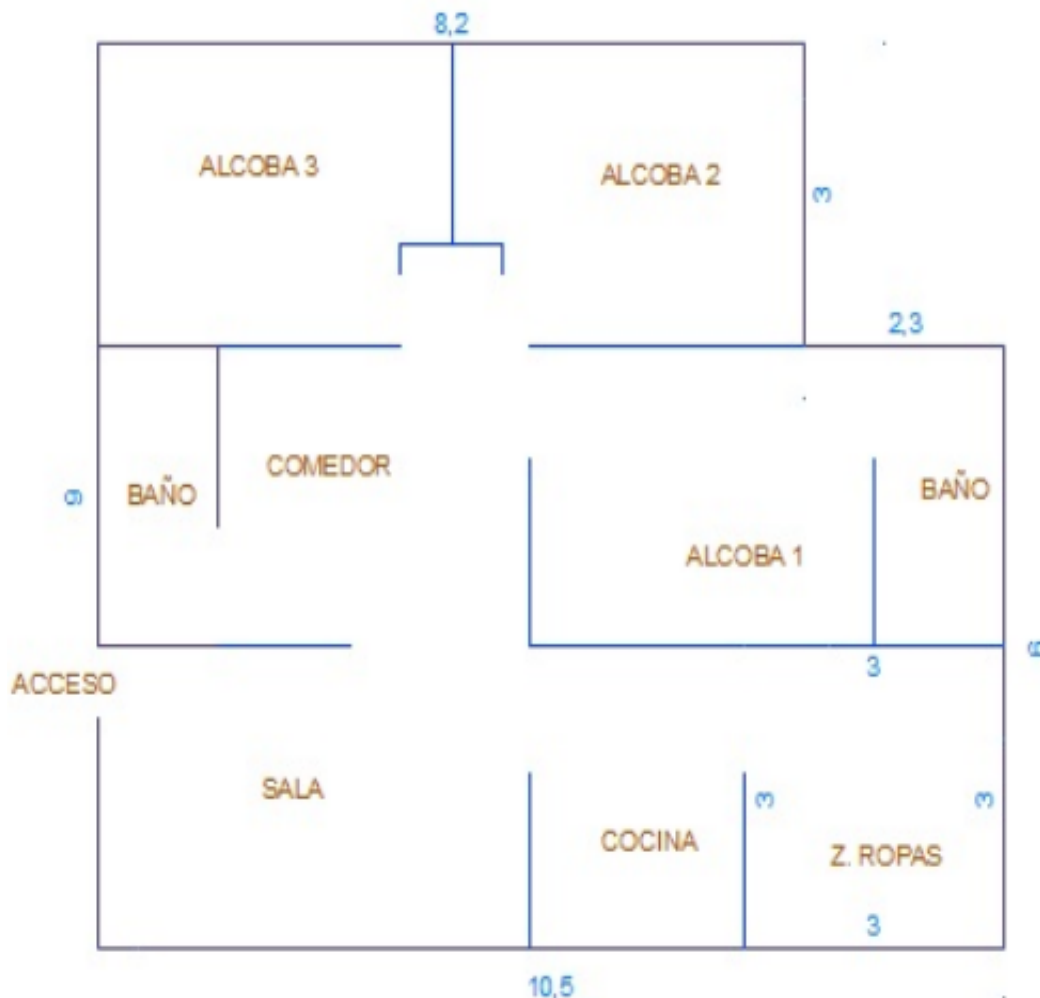
### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 7° 3' 46.0254''

**Longitud:** 73° 10' 17.2704''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN





## REGISTRO FOTOGRÁFICO

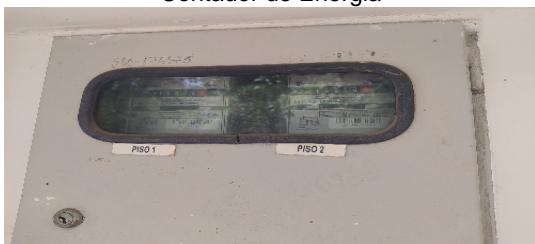
Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Sala



Comedor



Cocina



Patio Interior



Zona de Ropas



Habitación Principal



Closet hab. Principal



Baño Privado





REGISTRO FOTOGRÁFICO

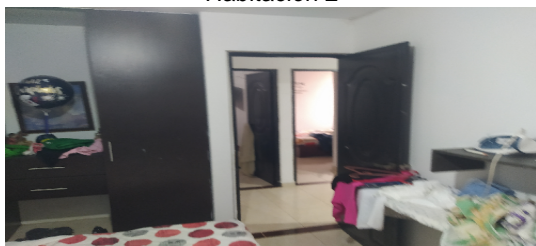
Habitación 2



Habitación 2



Habitación 2



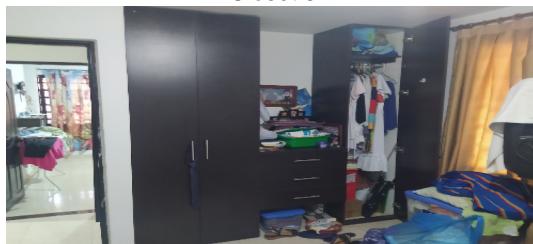
Closet 2



Habitación 3



Closet 3



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 --- **Eta**

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

**El valuador confirma que:** el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. --- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** --- No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El 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 valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. --- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología**, o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -según la vida útil consumida- de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

**FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1098757898**



PIN de Validación: bd530aac



<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 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: bd530aac



## 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: bd530aac



## 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: bd530aac



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: bd530aac



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**

**bd530aac**

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 un (01) días del mes de Febrero 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: 230228918272983574**

**Nro Matrícula: 300-416637**

Pagina 1 TURNO: 2023-300-1-42938

Impreso el 28 de Febrero de 2023 a las 04:26:14 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

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

CIRCULO REGISTRAL: 300 - BUCARAMANGA DEPTO: SANTANDER MUNICIPIO: GIRON VEREDA: GIRON

FECHA APERTURA: 29-08-2017 RADICACIÓN: 2017-300-6-33050 CON: ESCRITURA DE: 02-08-2017

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

APARTAMENTO 101 con area de 50.82 M2 PRIV CONSTRUIDA, 27.05 M2 PRIV. LIBRE coeficiente de propiedad 25.00% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 1016, 2017/08/02, NOTARIA UNICA GIRON. Artículo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

FERNANDEZ TORRES SANDRA PATRICIA Y SUSANO BUITRAGO WILSON ADQUIRIERON POR COMPRA QUE HICIERON A TORRES DE FERNANDEZ MARIA PAULINA, SEGÚN ESCRITURA 1200 DEL 16/05/2014 DE LA NOTARIA PRIMERA DE SAN GIL, REGISTRADA EL 19/05/2014. ----- GRAVAMEN ----- HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA, CONSTITUIDA POR MAICITO S.A. A FAVOR DE FERNANDEZ TORRES SANDRA PATRICIA Y SUSANO BUITRAGO WILSON, SEGÚN ESCRITURA 1338 DEL 20/04/2015 DE LA NOTARIA DECIMA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 21/04/2015. ----- Y CANCELADA, SEGÚN ESCRITURA 1560 DEL 02/06/2017 DE LA NOTARIA DECIMA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 08/06/2017. ----- TORRES DE FERNANDEZ MARIA PAULINA ADQUIRIO POR ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD QUE HIZO A FERNANDEZ PARADA VICTOR JULIO Y TORRES DE FERNANDEZ MARIA PAULINA, SEGÚN ESCRITURA 1936 DEL 08/10/2007 DE LA NOTARIA UNICA DE GIRON, REGISTRADA EL 08/10/2007. ----- FERNANDEZ PARADA VICTOR JULIO Y TORRES DE FERNANDEZ MARIA PAULINA ADQUIRIERON POR COMPRA QUE HICIERON A GONZALEZ SORZANO Y CIA S.C. Y EL INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL, SEGÚN ESCRITURA 264 DEL 10/09/1976 DE LA NOTARIA DE GIRON, REGISTRADA EL 27/10/1976. ----- GRAVAMEN ----- HIPOTECA, COSNTITUIDA POR EL INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL, AFAVOR DE FERNANDEZ PARADA VICTOR JULIO Y TORRES DE FERNANDEZ MARIA PAULINA, SEGÚN ESCRITURA 264 DEL 10/09/1976 DE LA NOTARIA DE GIRON, REGISTRADA EL 28/10/1976. ----- Y CANCELELADA, SEGÚN RESOLUCION 0588 DEL 27/07/2011 DEL INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DE BUCARAMANGA, REGISTRAD EL 03/11/2011. ----- FERNANDEZ TORRES NELSON E., FERNANDEZ TORRES EDGAR E., FERNANDEZ TORRES SANDRA P., FERNANDEZ TORRES GLORIA A., FERNANDEZ PARADA VICTOR JULIO, TORRES DE FERNANDEZ MARIA PAULINA Y DE LOS QUE LLEGAREN A TENER, EFECTUARON CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA, SEGÚN ESCRITURA 264 DEL 10/09/1976 DE LA NOTARIA DE GIRON, REGISTRADA EL 28/10/1976. ----- Y CANCELADA, SEGÚN ESCRITURA 720 DEL 06/05/2009 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE SAN GIL, REGISTRADA EL 09/07/2009. ----- GRAVAMEN: MEDIANTE ESCRITURA # 3362 DE 17 DE SEPTIEMBRE DE 1.975 DE LA NOTARIA 2. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 24 DE SEPTIEMBRE DEL MISMO A/O, EN EL LIBRO DE HIPOTECAS TOMO 7, PARTIDA 2864, LA SOCIEDAD "GONZALEZ SORZANO Y COMPAIA COLECTIVA" CONSTITUYO HIPOTECA EN UN GLOBO MAYOR, A FAVOR DE "INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL", HASTA POR LA SUMA DE UN MILLON QUINIENTOS SESENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS TRES PESOS CON CINCUENTA Y DOS CENTAVOS (\$1'568.603.52) M/L. ----- Y CANCELADA, SEGÚN ESCRITURA 2487 DEL 22/09/1992 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 22/09/1992.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 27A # 22-32 URBANIZACION RIO DE ORO - EDIFICIO BIFAMILIAR ZEUS - PROPIEDAD HORIZONTAL APARTAMENTO 101

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:





# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 230228918272983574**

**Nro Matrícula: 300-416637**

Pagina 2 TURNO: 2023-300-1-42938

Impreso el 28 de Febrero de 2023 a las 04:26:14 PM

## "ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

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

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

300 - 77037

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 14-08-2017 Radicación: 2017-300-6-33050

Doc: ESCRITURA 1016 DEL 02-08-2017 NOTARIA UNICA DE GIRON

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

**A: FERNANDEZ TORRES SANDRA PATRICIA**

CC# 63478711 X

**A: SUSANO BUITRAGO WILSON**

CC# 91283945 X

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 14-08-2017 Radicación: 2017-300-6-33050

Doc: ESCRITURA 1016 DEL 02-08-2017 NOTARIA UNICA DE GIRON

VALOR ACTO: \$36,500,000

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: FERNANDEZ TORRES SANDRA PATRICIA

CC# 63478711

DE: SUSANO BUITRAGO WILSON

CC# 91283945

**A: HINCAPIE HERNANDEZ ALBA LILIANA**

CC# 37723481 X

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 07-12-2018 Radicación: 2018-300-6-49354

Doc: ESCRITURA 5240 DEL 05-12-2018 NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: HINCAPIE HERNANDEZ ALBA LILIANA

CC# 37723481 X

**A: ARIAS GELVEZ JOSE DE SAN LUKACS**

CC# 13543102

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 13-07-2022 Radicación: 2022-300-6-27095

Doc: ESCRITURA 2261 DEL 01-07-2022 NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA ESCRITURA N°5240 DEL 05/12/2018

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

DE: ARIAS GELVEZ JOSE DE SAN LUKACS

CC# 13543102

**A: HINCAPIE HERNANDEZ ALBA LILIANA**

CC# 37723481

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 13-07-2022 Radicación: 2022-300-6-27095

Doc: ESCRITURA 2261 DEL 01-07-2022 NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$50,000,000

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



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

**Certificado generado con el Pin No: 230228918272983574**

**Nro Matrícula: 300-416637**

Pagina 3 TURNO: 2023-300-1-42938

Impreso el 28 de Febrero de 2023 a las 04:26:14 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

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

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

**DE: HINCAPIE HERNANDEZ ALBA LILIANA**

**CC# 37723481**

**A: ALVAREZ DE RODRIGUEZ BEATRIZ**

**CC# 37817341 X 50%**

**A: RODRIGUEZ PESCA JORGE ELIECER**

**CC# 13819841 X 50%**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*5\***

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

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2023-300-1-42938**

**FECHA: 28-02-2023**

**EXPEDIDO EN: BOGOTA**

**El Registrador: EDGAR GUILLERMO RODRIGUEZ BORRAY**