



QR validez del avalúo



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

**Vivienda**

**Urbano**



**AVALUO: LRCAJA-1098757898**

<b>Fecha del avalúo</b>		<b>Fecha de visita</b>	01/03/2023
<b>Dirigido a</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
<b>Dirección</b>	Carrera 27 A # 22 - 32 Urbanización Rio de Oro, Edificio Bifamiliar Zeus Propiedad Horizontal, apartamento 101		
<b>Barrio</b>	Rio de Oro		
<b>Ciudad</b>	Girón		
<b>Departamento</b>	Santander		
<b>Propietario</b>	Beatriz Álvarez de Rodríguez / Jorge Eliecer Rodríguez Pesca		

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.,

Señor(es):

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

Avalúo solicitado por: JORGE ANDRES PLATA GARCIA

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 **Beatriz Álvarez de Rodríguez / Jorge Eliecer Rodríguez Pesca** ubicado en la Carrera 27 A # 22 - 32 Urbanización Rio de Oro, Edificio Bifamiliar Zeus Propiedad Horizontal, apartamento 101 Rio de Oro, 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 \$124,555,160.00 pesos m/cte (Ciento veinticuatro millones quinientos cincuenta y cinco mil ciento sesenta).

Atentamente,

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


LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apto 101	50.82	M2	\$2,238,000.00	91.31%	\$113,735,160.00
Area Privada Libre	Patio	27.05	M2	\$400,000.00	8.69%	\$10,820,000.00
TOTALES					100%	\$124,555,160.00

Valor en letras  
Ciento veinticuatro millones quinientos cincuenta y cinco mil ciento sesenta Pesos Colombianos

Perito actuante



EDINSON RICARDO ESCOBAR GAFARO  
RAA Nro: AVAL-1102365271  
C.C: 1102365271

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	124,555,160.00
Proporcional	0	0	Valor asegurable	0
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL					
Código	LRCAJA-1098757898	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 ANDRES PLATA GARCIA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1098757898	Teléfono	3118777719
Email	fridaacelas@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	Beatriz Álvarez de Rodríguez / Jorge Eliecer Rodríguez Pesca				
Tipo identificación	C.C.	Documento	37817341 / 13819841	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	Carrera 27 A # 22 - 32 Urbanización Rio de Oro, Edificio Bifamiliar Zeus Propiedad Horizontal, apartamento 101				
Conjunto	Edificio Bifamiliar Zeus				
Ciudad	Girón	Departamento	Santander	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	Rio de Oro	Condiciones PH	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	Si
Observación	El inmueble objeto de avalúo es el apartamento 101, ubicado en la Carrera 27 A # 22 – 32 Edificio Bifamiliar Zeus, urbanización Rio de Oro, del municipio de Girón, departamento de Santander.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	101																										
Clase inmueble	Bifamiliar	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><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>50.82</td><td>AREA</td><td>M2</td><td>S/I</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>50.82</td><td>AVALUO CATASTRAL 2023</td><td>PESOS</td><td>S/I</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA LIBRE</td><td>M2</td><td>27.05</td><td></td><td></td><td></td></tr></table>						ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	50.82	AREA	M2	S/I	AREA PRIVADA	M2	50.82	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	S/I	AREA PRIVADA LIBRE	M2	27.05			
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																								
AREA CONSTRUIDA	M2	50.82	AREA	M2	S/I																								
AREA PRIVADA	M2	50.82	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	S/I																								
AREA PRIVADA LIBRE	M2	27.05																											
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>78.6</td><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>50.82</td></tr></table>						ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	78.6	AREA PRIVADA VALORADA	M2	50.82												
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																								
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	78.6	AREA PRIVADA VALORADA	M2	50.82																								
Perspectivas de valorización	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:	I INMUEBLE SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL. Ley 675 de 2001.																												

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2261	EscrituraDePropiedad	01/07/2022	Quinta	Bucaramanga

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
300-416637	28/02/2022	25,0	S/I	APTO 101

Observación

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

El inmueble no cuenta con garaje.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBILAMIENTO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO	
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografia	Ligera
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		

	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	300-400	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	300-400	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	300-400	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	300-400	Tipo de vía	concreto flexible.	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	300-400			

#### IMPACTO AMBIENTAL

Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO

**Observación:** El inmueble está rodeado de proyectos de vivienda, corredores comerciales, centros educativos, parques, zonas verdes, zonas recreativas, vías principales y cerca al centro del municipio, con permanente movilización de transporte urbano. Las vías de acceso, andenes y sardineles se encuentran en muy buen estado.

#### PROPIEDAD HORIZONTAL

Escritura de Propiedad Horizontal	1016		Fecha escritura	02/08/2017	
Notaria escritura	Unica		Ciudad escritura	Girón	
Valor administración	N/A	Total unidades	2	Terraza comunal	No
Condiciones	Solo construcción	# Pisos edificio	2	Porteria	No
Horario vigilancia		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

Biciletero	No	Garaje visitante	No	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	No	#Ascensores	
#Sotanos					
Observación	Escritura: 1016, Fecha escritura: 02/08/2017, Notaría escritura: Unica, Ciudad escritura: Girón, Administración: N/A, Total unidades: 2, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 2, Tanque: Si, Ascensores: No				



ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	pórticos		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de barro
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2014	Edad Inmueble	9 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	No suministrada				
Observación	Inmueble en buen estado de conservación.				

DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Semilnt
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	3
Closet	3	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardin	0	Zona verde	0

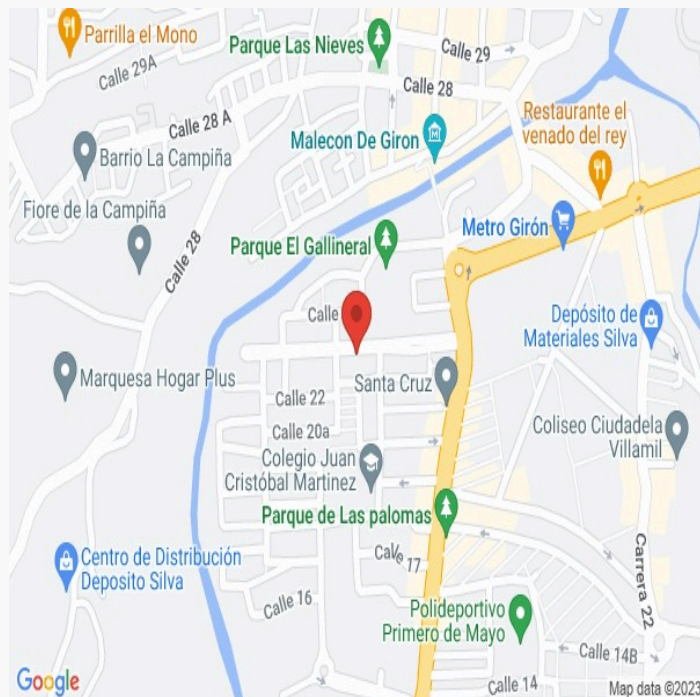
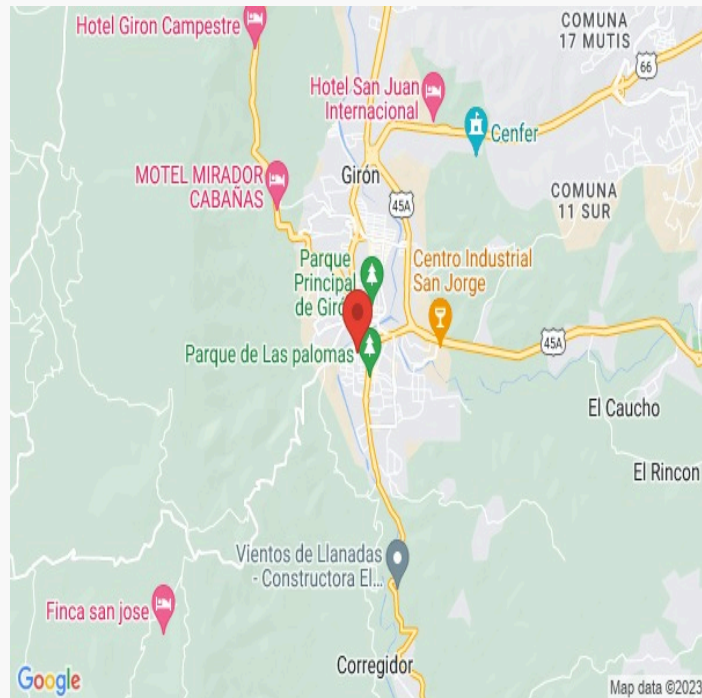
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Acabados en buen estado de conservación. Se evidencia una correcta distribución de sus dependencias.							

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

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



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 7.062784536069549

GEOGRAFICAS : 7° 3' 46.0254''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.17146380783242

GEOGRAFICAS : 73° 10' 17.2704''

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			

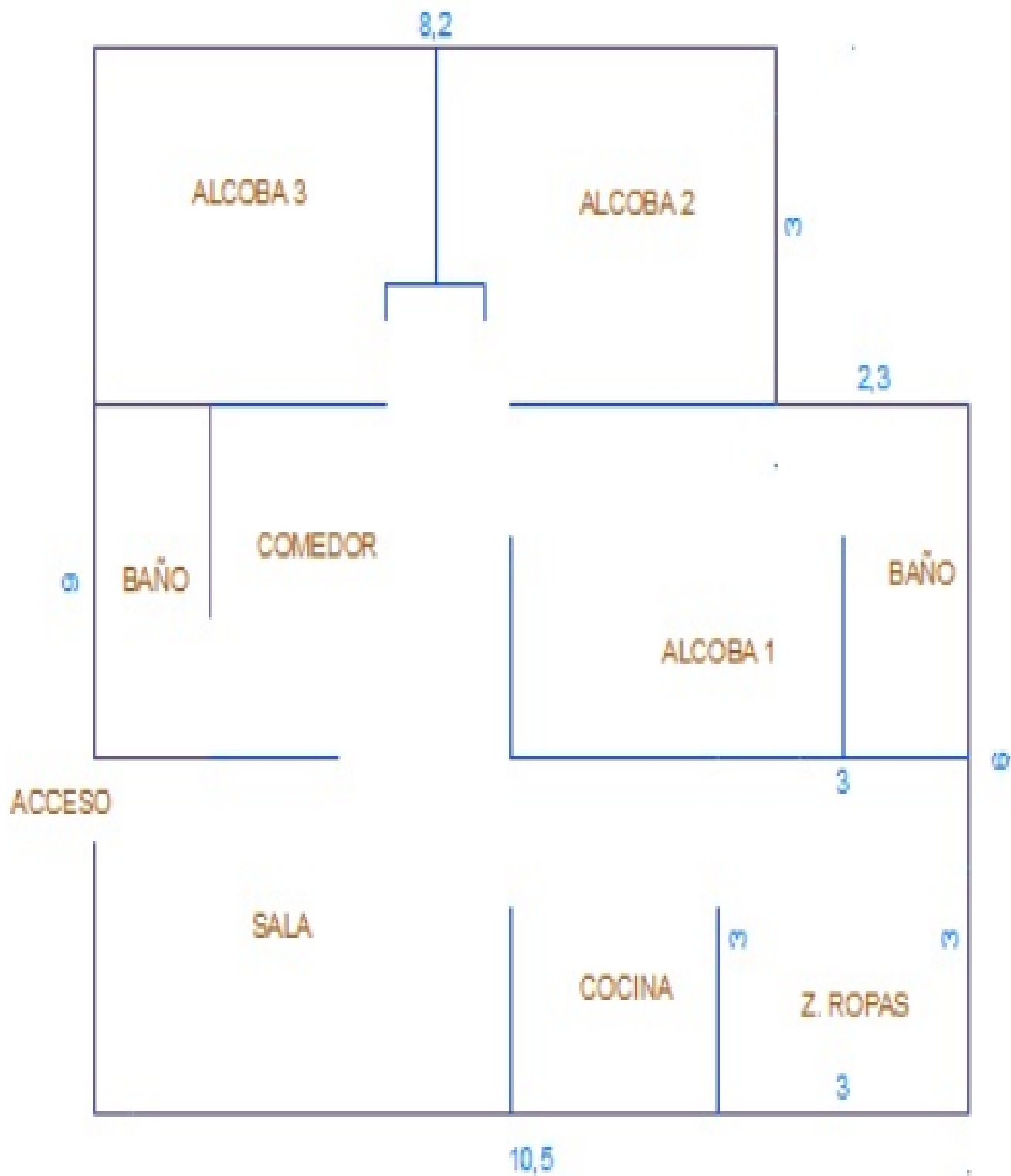
#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	2	45	45	1.0	1.0	1.01	1.0	1.0	1.01	\$2,238,833.34
2	8	45	45	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,322,222.22
3	5	41	41	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,201,219.51
4	10	46	46	1.0	1.0	1.01	1.0	1.0	1.01	\$2,190,163.04
	6 años									
									PROMEDIO	\$2,238,109.53
									DESV. STANDAR	\$59,819.75
									COEF. VARIACION	2.67%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,297,929.28	TOTAL	\$116,780,765.96
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,178,289.78	TOTAL	\$110,700,686.42
VALOR TOTAL	\$113,735,160.00			

Observaciones:				
Enlaces:				
1- <a href="https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/puerto-madero/giron/6252274">https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/puerto-madero/giron/6252274</a> 2- <a href="https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/puerto-madero/giron/6294122">https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/puerto-madero/giron/6294122</a> 3- <a href="https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/urbanizacion-villa-sofia/giron/5884927">https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/urbanizacion-villa-sofia/giron/5884927</a> 4- <a href="https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/rincon-de-giron/giron/6888936">https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/rincon-de-giron/giron/6888936</a>				

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano





## FOTOS

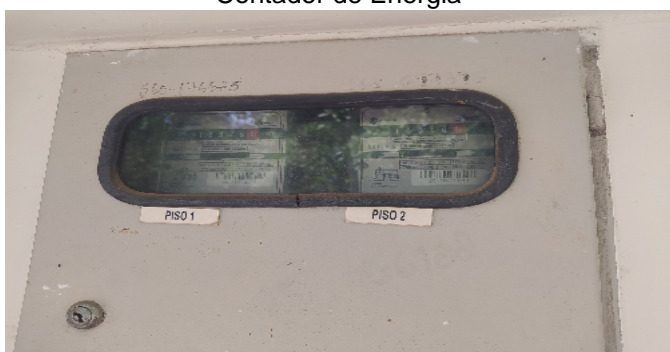
Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto





## FOTOS

Sala



Comedor



Cocina



Patio Interior



Zona de Ropas



Habitación Principal



Closet hab. Principal



Baño Privado





## FOTOS

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 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-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

Página 2 TURNO: 2023-300-1-42938

Nro Matrícula: 300-416637

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 última 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

Página 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

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública