


**INFORME DE AVALUO LRCAJA-1102356154**
**RESUMEN EJECUTIVO**

CLIENTE	VICTOR ALFONSO VALENCIA JAIMES
NIT / C.C CLIENTE	1102356154
DIRECCIÓN	CL 13A # 19A-14 URBANIZACIÓN EL CONSUELO - EDIFICIO MULTIFAMILIAR CACERES - PH AP 301
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	El Consuelo
CIUDAD	Girón
DEPARTAMENTO	Santander
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	ANA MARIA ESCOBAR GAFARO
IDENTIFICACIÓN	63537208

**ANTECEDENTES**

FECHA VISITA	04/03/2023
FECHA INFORME	06/03/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	5 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

**ASPECTOS JURIDICOS**

PROPIETARIO	CACERES DULE ARTURO				
NUM.	1731 EscrituraDe	NOTARIA	Unica	FECHA	16/11/2018
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Girón	DEPTO	Santander		
ESCRITURA					
CEDULA	Sin Información				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	SIN INFORMACION				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	URBANIZACIÓN EL CONSUELO - EDIFICIO MULTIFAMILIAR CACERES - P. H.				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	No Aplica	VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	24.64%				

M. INMOB.	N°
APARTAMENTO 301	300-430754

**OBSERVACIONES GENERALES**

El inmueble objeto de avalúo se trata del APARTAMENTO 301 localizado en la CALLE 13A # 19A-14, URBANIZACIÓN EL CONSUELO - EDIFICIO MULTIFAMILIAR CACERES - P. H., en el barrio EL CONSUELO, del municipio de Girón. El inmueble se encuentra distribuido en sala, comedor, cocina, zona de ropas, baño social, hall de habitaciones, dos alcobas y un baño privado. Cuenta con los servicios públicos de energía, gas y acueducto con sus respectivos contadores instalados.

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**

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	2
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Semilnt	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	0
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	0

Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	NO
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	NO
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	
IntegralAla	NO				
Vivienda					

**ACABADOS**

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

**DOTACIÓN COMUNAL**

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

**VALOR COMERCIAL \$ COP 127,573,388.96**
**VALOR ASEGURABLE \$ COP 127,573,389.00**
**CALIFICACIÓN DE GARANTÍA**
**FAVORABLE: Si**
**Observación de Favorabilidad**

El inmueble es favorable para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

**NOMBRES Y FIRMAS**


ANA MARIA ESCOBAR GAFARO  
Perito Actuante  
C.C: 63537208  
RAA: AVAL-63537208

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	4
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

INMUEBLE SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL. Ley 675 de 2001.

**CONSTRUCCIÓN**

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	57.60	AREA	M2	S/I
AREA PRIVADA	M2	42.08	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	S/I
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	42.08	AREA PRIVADA VALORADA	M2	42.08

**OBSERVACIONES DE ÁREAS**

CL 13A # 19A-14 URBANIZACIÓN EL CONSUELO - EDIFICIO MULTIFAMILIAR CACERES - PH AP 301 | El Consuelo | Girón | Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 1731, fecha: 16/11/2018, Notaría: Unica y ciudad: Giron.

**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	400-500
Escolar	Bueno	300-400
Asistencial	Bueno	400-500
Estacionamientos	Bueno	400-500
Áreas verdes	Bueno	100-200
Zonas recreativas	Bueno	300-400

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

**Amoblamiento Urbano**

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	SI	SI

**Impacto Ambiental**

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

**EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA**

Estado de construcción	Usada
Tipo	Mampostería Confinada
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	4
N° de Sótanos	0
Vida Útil	100
Vida Remanente	95
Estructura	Industrializado
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CL 13A # 19A-14 URBANIZACIÓN EL CONSUELO - EDIFICIO MULTIFAMILIAR CACERES - PH AP 301

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Año de Construcción	2018

**Comentarios de estructura**

No se observa ningún daño estructural al momento de la visita técnica, inmueble en buen estado de conservación. Sin aparentes fallas estructurales.

### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APTO 301	42.08	M2	\$3,031,687.00	100.00%	\$127,573,388.96
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$127,573,388.96</b>

Valor en letras

Ciento veintisiete millones quinientos setenta y tres mil trescientos ochenta y ocho Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL**

**\$127,573,388.96**

### 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 valorización 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:**

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

### SALVEDADES

El inmueble objeto de avalúo se trata del APARTAMENTO 301 localizado en la CALLE 13A # 19A-14, URBANIZACIÓN EL CONSUELO - EDIFICIO MULTIFAMILIAR CACERES - P. H., en el barrio EL CONSUELO, del municipio de Girón. El inmueble se encuentra distribuido en sala, comedor, cocina, zona de ropas, baño social, hall de habitaciones, dos alcobas y un baño privado. Cuenta con los servicios públicos de energía, gas y acueducto con sus respectivos contadores instalados. **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.**

Acorde al certificado de tradición y libertad el inmueble no cuenta con afectaciones o limitaciones al dominio.

El inmueble objeto de avalúo no cuenta con garaje privado.

El inmueble está rodeado de proyectos de vivienda, centros educativos, corredores comerciales, parques, zonas verdes, zonas recreativas, vías principales, con permanente movilización de transporte urbano. Las vías de acceso, andenes y sardineles se encuentran en buen estado. La vía de acceso es vehicular.

Escritura: 1731, Fecha escritura: 16/11/2018, Notaría escritura: Unica, Ciudad escritura: Giron, Administración: No Aplica, Total unidades: 4, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 4, Horario vigilancia: 0 horas, Bomba eyectora: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

No se observa ningún daño estructural al momento de la visita técnica, inmueble en buen estado de conservación. Sin aparentes fallas estructurales.

Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Closet: 2, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

El Inmueble objeto de avalúo cuenta con acabados en buen estado de conservación.

### EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

# MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	MISMO SECTOR	1	\$125,000,000	0.95	\$118,750,000	0	\$0	0	\$0	\$2,968,750.00	320-2569007
2	MISMO SECTOR	2	\$125,000,000	0.95	\$118,750,000	0	\$0	0	\$0	\$2,968,750.00	320-2569007
3	MISMO SECTOR	4	\$135,000,000	0.95	\$128,250,000	0	\$0		\$0	\$3,206,250.00	601-7868754
4	MISMO SECTOR	3	\$128,000,000	0.95	\$121,600,000	0	\$0	0	\$0	\$3,040,000.00	321-5470084
Del inmueble		301				0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	4	40.00	40.00	1.0	1.0	0.98	1.0	1.0	0.98	\$2,909,375.00
2	5	40.00	40.00	1.0	1.0	0.99	1.0	1.0	0.99	\$2,939,062.50
3	5	40.00	40.00	1.0	1.0	1.01	1.0	1.0	1.01	\$3,238,312.50
4	6	40.00	40.00	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,040,000.00
5 años										
									PROMEDIO	\$3,031,687.50
									DESV. STANDAR	\$148,663.74
									COEF. VARIACION	4.90%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,180,351.24	TOTAL	\$133,829,180.36
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,883,023.76	TOTAL	\$121,317,639.64
VALOR TOTAL	\$127,573,388.96			

## Observaciones:

Se realiza investigación de mercado teniendo en cuenta ofertas similares al inmueble objeto de avalúo, en cuanto área construida, ubicación, zonas comunes, y características interiores para determinar el valor metro cuadrado acorde al inmueble tasado.

## Enlaces:

1.-<https://www.ciencuadras.com/inmueble/apartamento-en-venta-en-puerto-madero-giron-2481587>

2.-<https://www.ciencuadras.com/inmueble/apartamento-en-venta-en-almenares-de-san-juan-giron-2484107>

3.-<https://casas.trovit.com.co/listing/vendo-vis-giron-puerto-madero.0a849980-2953-11ed-8c44-09dd7514d26e>

4.-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/puerto-madero/giron/7814152>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CL 13A # 19A-14 URBANIZACIÓN EL CONSUELO - EDIFICIO MULTIFAMILIAR CACERES - PH AP 301 | El Consuelo | Girón | Santander

### COORDENADAS (DD)

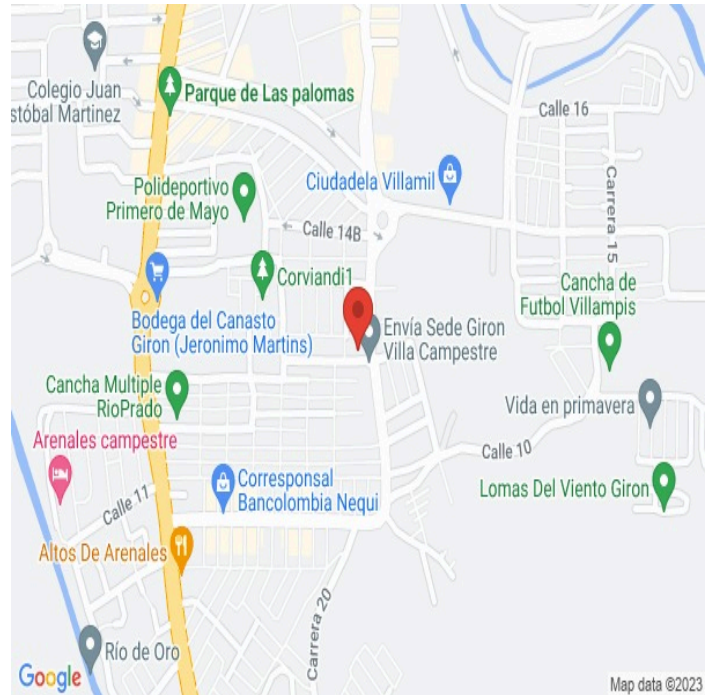
**Latitud:** 7.0576469

**Longitud:** -73.1663106

### COORDENADAS (DMS)

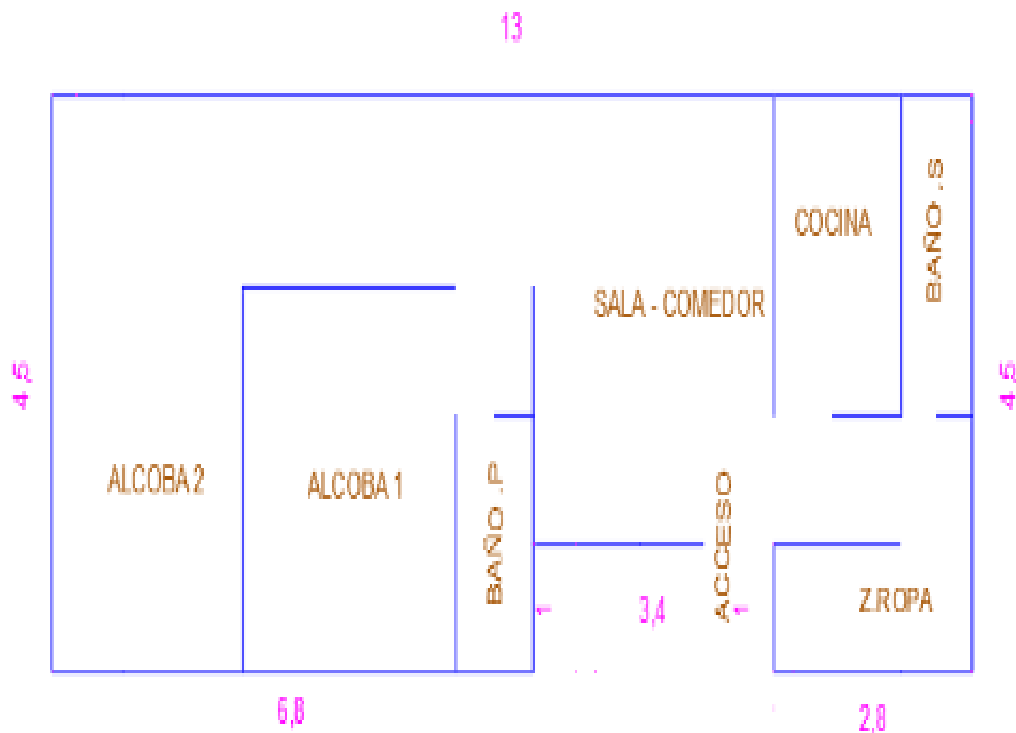
**Latitud:** 7° 3' 27.5292''

**Longitud:** 73° 9' 58.719''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

### APARTAMENTO 202



**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto

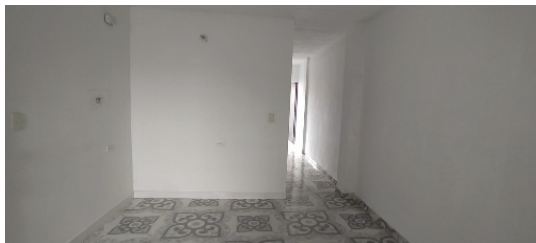


Puerta de entrada



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Sala Comedor



Sala Comedor



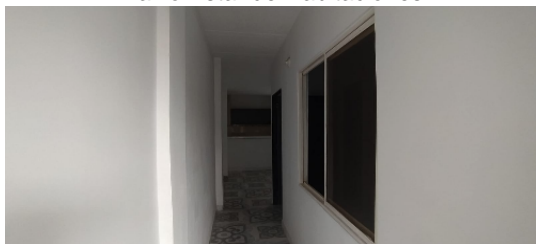
Cocina



Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



Baño Privado



Habitación 1



Habitación 1



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Habitación 2



Habitación 2



Baño Social 1



## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

**ABREVIACIONES: Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR --- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **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-1102356154**



PIN de Validación: b64b0ad0



<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) ANA MARIA ESCOBAR GAFARO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 63537208, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 20 de Febrero de 2020 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-63537208.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ANA MARIA ESCOBAR GAFARO 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  
**20 Feb 2020**

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  
**20 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  
**20 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b64b0ad0



## 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  
**20 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  
**20 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  
**20 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  
**20 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b64b0ad0



## 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  
**20 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  
**20 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semovientes y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**20 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  
**20 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: b64b0ad0



Fecha de inscripción  
**20 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  
**20 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC  
Dirección: CALLE 13 SUR # 16- 41 ESTE  
Teléfono: 3102657201  
Correo Electrónico: ameg.599@gmail.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) ANA MARIA ESCOBAR GAFARO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 63537208.**

**El(la) señor(a) ANA MARIA ESCOBAR GAFARO 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.**

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: b64b0ad0



**PIN DE VALIDACIÓN**

**b64b0ad0**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Marzo 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: 230303500573196749

Nro Matrícula: 300-430754

Pagina 1 TURNO: 2023-300-1-46279

Impreso el 3 de Marzo de 2023 a las 02:56:15 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: 14-02-2019 RADICACIÓN: 2019-300-6-5024 CON: ESCRITURA DE: 16-11-2018

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO****DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

APARTAMENTO 301 con area de PRIV: 42.08 M2 coeficiente de propiedad 24.64% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 1731, 2018/11/16, 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:**

CACERES DULE ARTURO ADQUIRIO POR COMPRA QUE HIZO A MARQUEZ BLANCO NANCY, SEGÚN ESCRITURA 757 DEL 16/06/2016 DE LA NOTARIA UNICA DE GIRON, REGISTRADA EL 22/08/2016. ----- MARQUEZ BLANCO NANCY ADQUIRIO POR COMPRA QUE HIZO A ARAQUE CALDERON ELIZABETH, SEGÚN ESCRITURA 2053 DEL 19/08/2008 DE LA NOTARIA NOVENA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 28/08/2008. ----- GRAVAMEN ---- - HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA, CONSTITUIDA POR BANCOLOMBIA S.A., A FAVOR DE MARQUEZ BLANCO NANCY, SEGÚN ESCRITURA 2053 DEL 19/08/2008 DE LA NOTARIA NOVENA DE BUCARMANGA, REGISTRADA EL 28/08/2008. ----- Y CANCELADA, SEGÚN ESCRITURA 756 DEL 16/06/2016 DE LA NOTARIA UNICA DE GIRON, REGISTRADA EL 29/06/2016. ----- ARAQUE CALDERON ELIZABETH ADQUIRIO POR COMPRA QUE HIZO A TORRES CASTRO EDILMA, SEGÚN ESCRITURA 1209 DEL 28/07/2003 DE LA NOTARIA CUARTA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 30/09/2003. ----- GRAVAMEN ----- HIPOTECA, COSNTITUIDA POR LANDINEZ DE HERNANDEZ MARIA, A FAVOR DE ARAQUE CALDERON ELIZABETH, SEGÚN ESCRITURA 1210 DEL 28/07/2003 DE LA NOTARIA CUARTA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 02/10/2003. ----- Y CANCELADA, SEGÚN ESCRITURA 812 DEL 11/05/2007 DE LA NOTARIA CUARTA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 25/05/2007. ----- TORRES CASTRO EDILMA ADQUIRIO POR COMPRA QUE HICIERON A LINARES PATIÑO PEDRO ELIAS, SEGÚN ESCRITURA 3832 DEL 07/12/1999 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 17/12/1999. ----- GRAVAMEN ----- HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA, COSNTITUIDA POR LA COOPERATIVA FINANCIERA PARA EL DESARROLLO SOLIDARIO DE COLOMBIA COOMULDESA, A FAVOR DE TORRES CASTRO EDILMA, SEGÚN ESCRITURA 3832 DEL 07/12/1999 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 17/12/1999. ----- Y CANCELADA, SEGÚN ESCRITURA 1999 DEL 22/07/2003 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 22/07/2003. ----- Y ACLARACION ESC. 3832, SEGÚN ESCRITURA 3969 DEL 17/12/1999 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 17/12/1999. ----- LINARES PATIÑO PEDRO ELIAS ADQUIRIO POR COMPRA QUE HIZO A LINARES BAUTISTA MIGUEL ANGEL, SEGÚN ESCRITURA 1382 DEL 22/06/1993 DE LA NOTARIA DE GIRON, REGISTRADA EL 01/07/1993. ----- LINARES BAUTISTA MIGUEL ANGEL ADQUIRIO POR COMPRA QUE HIZO A MORENO JAIMES GLORIA ISABEL Y NAVARRO SANCHEZ HUGO ALFONSO, SEGÚN ESCRITURA 1903 DEL 11/12/1992 DE LA NOTARIA DE GIRON, REGISTRADA EL 16/12/1992. -- -- MORENO JAIMES GLORIA ISABEL Y NAVARRO SANCHEZ HUGO ALFONSO ADQUIRIERON POR COMPRA QUE HICIERON A ALVARADO REYES CARMEN CECILIA Y VELANDIA TELLEZ JUAN DE LA CRUZ, SEGÚN ESCRITURA 91 DEL 28/01/1992 DE LA NOTARIA DE GIRON, REGISTRADA EL 17/02/1992. ----- ALVARADO REYES CARMEN CECILIA Y VELANDIA TELLEZ JUAN DE LA CRUZ ADQUIRIERON POR COMPRA QUE HICIERON AL INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL, SEGÚN ESCRITURA 1204 DEL 02/10/1989 DE LA NOTARIA DE GIRON, REGISTRADA EL 09/11/1989. ----- INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL EFECTUO CONDICION, SEGÚN ESCRITURA 1204 DEL 02/10/1989 DE LA NOTARIA DE GIRON, REGISTRADA EL 09/11/1989. ----- GRAVAMEN ----- HIPOTECAABIERTA, COSNTITUIDA POR EL INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL, A FAVOR DE ALVARADO REYES CARMEN CECILIA Y VELANDIA TELLEZ JUAN DE LA CRUZ, SEGÚN ESCRITURA 1204 DEL 02/10/1989 DE LA NOTARIA DE GIRON, REGISTRADA EL 09/11/1989. ----- Y CANCELADAS HIPOTECA Y CONDICION ESC. 1204, SEGÚN ESCRITURA 1143 DEL 01/11/1991 DE LA NOTARIA DE GIRON, REGISTRADA EL 13/11/1991. ----- PATRIMONIO DE FAMILIA EFECTUADO A FAVOR SUYO DE SUS HIJOS MENORES, IVONNE MARITZA VELANDIA ALVARADO, JUAN CARLOS VELANDIA ALVARADO Y DE LOS QUE LLEGAREN A TENER, SEGÚN ESCRITURA 1204 DEL 02/10/1989 DE LA NOTARIA DE GIRON, REGISTRADA EL 09/11/1989. ----- Y CANCELADA, SEGÚN ESCRITURA 90 DEL 28/01/1992 DE LA NOTARIA DE GIRON, REGISTRADA EL



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

**Certificado generado con el Pin No: 230303500573196749**

**Nro Matrícula: 300-430754**

Pagina 2 TURNO: 2023-300-1-46279

Impreso el 3 de Marzo de 2023 a las 02:56:15 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

07/02/1992.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 13A # 19A-14 URBANIZACIÓN EL CONSUELO - EDIFICIO MULTIFAMILIAR CACERES - PROPIEDAD HORIZONTAL APARTAMENTO 301

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

300 - 152533

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 13-02-2019 Radicación: 2019-300-6-5024

Doc: ESCRITURA 1731 DEL 16-11-2018 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: CACERES DULE ARTURO**

**CC# 70554024 X**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*1\***

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

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*



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

**Certificado generado con el Pin No: 230303500573196749**

**Nro Matrícula: 300-430754**

Pagina 3 TURNO: 2023-300-1-46279

Impreso el 3 de Marzo de 2023 a las 02:56:15 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

\*\*\*

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2023-300-1-46279**

**FECHA: 03-03-2023**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: EDGAR GUILLERMO RODRIGUEZ BORRAY

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