


**INFORME DE AVALUO LRCAJA-1098286124**

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	JOSE ABELARDO GOMEZ VILLABONA	FECHA VISITA	06/12/2023
NIT / C.C CLIENTE	1098286124	FECHA INFORME	11/12/2023
DIRECCIÓN	CALLE 15A PEATONAL # 13 - 56 URB. PUERTO MADERO - EDIFICIO MULTIFAMILIAR PUERTO BAHIA 6 - PROPIEDAD HORIZONTAL. APTO. 101	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 3	EDAD (AÑOS)	1 años
BARRIO	URBANIZACIÓN PUERTO MADERO	REMODELADO	
CIUDAD	Girón	OCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Santander	TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	TADEO PINZON RINCON		
IDENTIFICACIÓN	79367185		

**ASPECTOS JURIDICOS**

PROPIETARIO	RAMIRO RAMIREZ MANTILLA				
NUM.	4382	#NOTARIA	Décima	FECHA	30/12/2022
ESCRITURA	EscrituraPH				
CIUDAD	Girón	DEPTO	Santander		
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL	010307260027000				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	68307-1-22-0081 PH				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	EDIFICIO MULTIFAMILIAR PUERTO BAHIA 6 PROPIEDAD HORIZONTAL				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	No se cobra.	VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	18.12%				

M. INMOB.	N°
300-466410	APTO. 101

**OBSERVACIONES GENERALES**

Se trata de un APARTAMENTO localizado en la CALLE 15A PEATONAL # 13 - 56, APARTAMENTO 101 del municipio de GIRÓN, departamento SANTANDER. Cuenta con servicios públicos de energía eléctrica y gas natural con sus respectivos contadores instalados. El contador del servicio de acueducto será instalado el 12 de diciembre/2023. NOTA ÁREA PRIVADAS: Cuenta con un área privada de 29,46 m2 y un área privada libre de 1,20 m2, acorde con los documentos aportados. NOTA DE GARAJE: El inmueble no cuenta con garaje o depósito asignado. NOTA: inmueble ubicado en el primer piso con entrada independiente.

**DEPENDENCIAS**

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	2
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Semilnt	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	0
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

**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	Gimnasio	No	BombaEyectora	No
Porteria	No	Tanque	Si	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	Si
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

**VALOR COMERCIAL \$ COP 107,985,675**
**VALOR ASEGURABLE \$ COP 107,985,675**
**CALIFICACIÓN DE GARANTÍA**
**FAVORABLE: Si**
**Observación de Favorabilidad**

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. La constructora aporta carta de compromiso de instalación de contador de acueducto. Guía vivienda modelo 14-8 ART. 6.1.4. Políticas internas para la aceptación de inmuebles- guion 8; y 6.2. Criterios Generales guion 3.

**NOMBRES Y FIRMAS**


TADEO PINZON RINCON  
 Perito Actuante  
 C.C: 79367185  
 RAA: AVAL-79367185



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	1 UND / PH: 5 UNDS
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

**Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal:** Escritura 4382 DEL 30-12-2022 NOTARIA DECIMA DE BUCARAMANGA.  
**Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:** Acuerdo 100 de fecha 30 de noviembre de 2010

**CONSTRUCCIÓN**

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	S.I.	AREA	M2	S.I.
AREA PRIVADA	M2	29.46	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	S.I.
AREA LIBRE PRIVADA	M2	1.20			

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	29.46	AREA PRIVADA VALORADA	M2	29.46
AREA LIBRE MEDIDA	M2	1.20	AREA LIBRE PRIVADA	M2	1.20

**OBSERVACIONES DE ÁREAS**

CALLE 15A PEATONAL # 13 - 56 URB. PUERTO MADERO - EDIFICIO MULTIFAMILIAR PUERTO BAHIA 6 - PROPIEDAD HORIZONTAL. APTO. 101 | URBANIZACIÓN PUERTO MADERO | Girón | Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 4382, fecha: 30/12/2022, Notaría: Décima y ciudad: Bucaramanga.

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

	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	Porticos: Vigas Columnas
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	5
N° de Sótanos	0
Vida Útil	100
Vida Remanente	99
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Exterior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa Fácil
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	2022

**Comentarios de estructura**

Estructura en aparente buen estado de conservación, en la visita no se evidencia daños que afecten activamente la propiedad en el momento de la visita. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas.

### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APARTAMENTO 101	29.46	M2	\$3,621,250.00	98.79%	\$106,682,025.00
Area Privada Libre	APARTAMENTO 101	1.20	M2	\$1,086,375.00	1.21%	\$1,303,650.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$107,985,675</b>

Valor en letras

Ciento siete millones novecientos ochenta y cinco mil seiscientos setenta y cinco Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL**

**\$107,985,675**

### OFERTA Y DEMANDA

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

12

**Perspectivas de valoración:**

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:**

En el sector se observan construcciones en altura de máximo 5 pisos similares a la edificación donde se ubica el inmueble objeto de avalúo.

### SALVEDADES

**General:** Se trata de un APARTAMENTO localizado en la CALLE 15A PEATONAL # 13 - 56, APARTAMENTO 101 del municipio de GIRÓN, departamento SANTANDER. Cuenta con servicios públicos de energía eléctrica y gas natural con sus respectivos contadores instalados. El contador del servicio de acueducto será instalado el 12 de diciembre/2023. **NOTA ÁREA PRIVADAS:** Cuenta con un área privada de 29,46 m2 y un área privada libre de 1,20 m2, acorde con los documentos aportados. **NOTA DE GARAJE:** El inmueble no cuenta con garaje o depósito asignado. **NOTA:** inmueble ubicado en el primer piso con entrada independiente.

**Jurídica:** Acorde al Certificado de Tradición aportado, el inmueble no cuenta con afectaciones o limitaciones al dominio.

La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

**Garaje:** El inmueble no cuenta con garaje o depósito asignado.

**Entorno:** Vías de acceso cuentan con andenes y sardineles en buen estado de conservación, alumbrado público y buen servicio de transporte público. La vía de acceso al sector es vehicular y al inmueble es peatonal.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 4382, Fecha escritura: 30/12/2022, Notaría escritura: Décima, Ciudad escritura: Bucaramanga, Administración: No se cobra., Total unidades: 1 UND / PH: 5 UNDS, Ubicación: Exterior, Nro. Pisos: 5, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Citófono: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

**Estructura:** Estructura en aparente buen estado de conservación, en la visita no se evidencia daños que afecten activamente la propiedad en el momento de la visita. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas.

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Patio interior: 0, Habitaciones: 2, Closet: 2, Zona ropas: 1, Zona verde: No, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Muros estucados y pintados, pisos en cerámica, cocina semi integral, enchapada, con barra americana, muebles superiores e inferiores, lavaplatos en acero inoxidable, estufa empotrada y campana extractora, sin horno, baño enchapado con aparatos sanitarios en línea sencilla y división en ducha en vidrio templado, habitaciones con closet y puertas en madera.

### 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	Calle 14 Peatonal No. 13-53 Edificio Santo Domingo 1	4	\$145,000,000	1.00	\$145,000,000	0	\$0	0	\$0	\$3,625,000.00	En Terreno
2	Calle 14 Peatonal No. 13-49 Edificio	1	\$135,000,000	1.00	\$135,000,000	0	\$0	0	\$0	\$3,750,000.00	En Terreno
3	Carrera 14 No. 13D-10 Edificio Venetto	2	\$190,000,000	1.00	\$190,000,000	0	\$0	0	\$0	\$3,800,000.00	3165777541 Señor Nelsón Duarte
4	Calle 14C Patonal, Edificio	2	\$140,000,000	1.00	\$140,000,000	0	\$0	0	\$0	\$3,500,000.00	3108033308 Inmobiliaria Alianza Marketing Mundial
Del inmueble		1		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	1	0	40.00	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,625,000.00
2	1	0	36.00	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,750,000.00
3	1	0	50.00	1.0	1.0	1.0	1.0	0.95	0.95	\$3,610,000.00
4	1	0	40.00	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,500,000.00
1 años										
									PROMEDIO	\$3,621,250.00
									DESV. STANDAR	\$102,337.27
									COEF. VARIACION	2.83%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,723,587.27	TOTAL	\$109,696,880.95
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,518,912.73	TOTAL	\$103,667,169.05
VALOR TOTAL	\$106,682,025.00			

## Observaciones:

Todas las ofertas son comparables con el inmueble objeto de avalúo, ya que se ubican en el mismo sector Urbanización Puerto Madero en Girón, con frente sobre vía peatonal, estrato 3, ubicadas en edificaciones de 5 pisos de altura, sometidas al régimen de propiedad horizontal, sin ascensor, acceso servicios públicos básicos más complementarios y características constructivas muy similares.

Teniendo en cuenta que los inmuebles son nuevos, el valor de pedido NO ES NEGOCIABLE - PRECIOS FIJOS. VALORES DE CONTADO.

Oferta 1 consta de sala - comedor, cocina integral con barra tipo americana, muebles superiores e inferiores, campana extractora, cocina empotrada y horno, 2 habitaciones con closet, puertas en madera, baño con todos los accesorios, división en ducha en vidrio templado, pisos en cerámica y citófono.

Oferta 2 con iguales características constructivas a la oferta 1 pero con 3 habitaciones.

Oferta 3, consta de sala - comedor, cocina integral con barra tipo americana, muebles superiores e inferiores, campana extractora, cocina empotrada y horno, 3 habitaciones con closet, puertas en madera, dos baños con todos los accesorios, división en ducha en vidrio templado, pisos en cerámica y citófono. Frente a una bahía de parqueaderos vía vehicular. El propietario informa que tiene 60,00 m2 pero registra menos en la Escritura. Se aplica factor de homologación por ubicación.

Oferta 4 consta de sala - comedor, cocina integral muebles superiores e inferiores, campana extractora, cocina empotrada y sin horno, 2 habitaciones con closet, puertas en madera, baño con todos los accesorios,

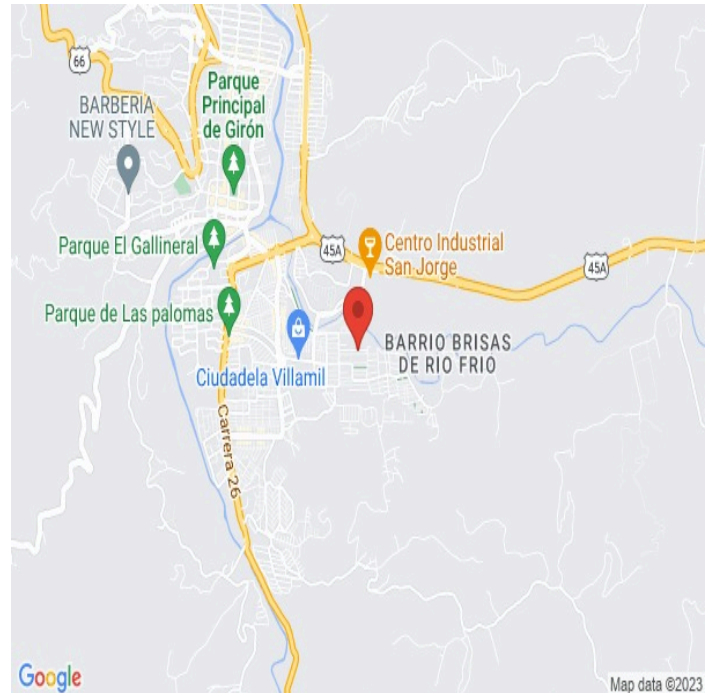
división en ducha en vidrio templado, pisos en cerámica y citófono.

**Enlaces:**

- 1.-[En Terreno](#)
- 2.-[En Terreno](#)
- 3.-[En Terreno](#)
- 4.-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/puerto-madero/qiron/10342736>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

**DIRECCIÓN:**  
CALLE 15A PEATONAL # 13 - 56 URB. PUERTO MADERO -  
EDIFICIO MULTIFAMILIAR PUERTO BAHIA 6 - PROPIEDAD  
HORIZONTAL. APTO. 101 | URBANIZACIÓN PUERTO MADERO  
| Girón | Santander



### COORDENADAS (DD)

**Latitud:** 7.059724

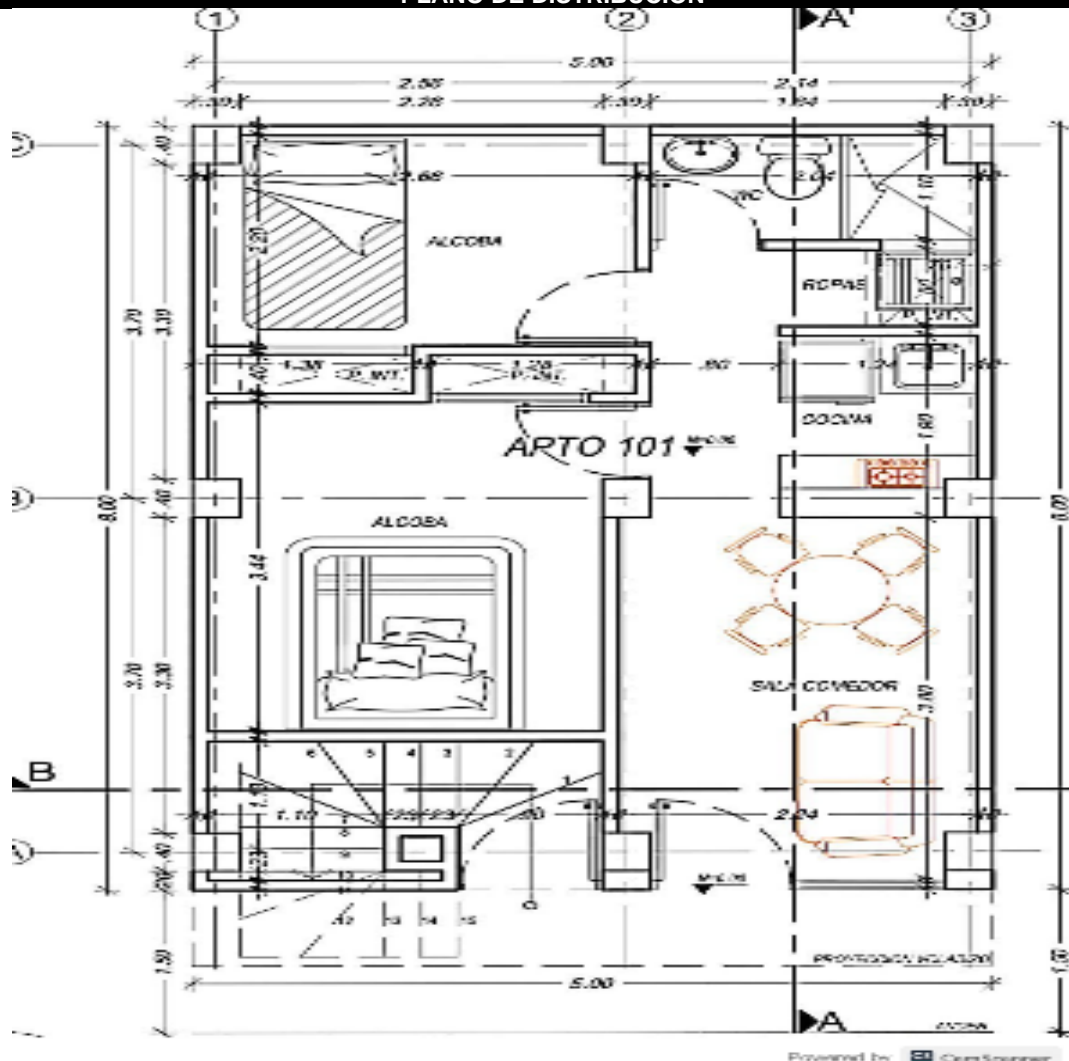
**Longitud:** -73.160156

### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 7° 3' 35.0064''

**Longitud:** 73° 9' 36.5616''

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



# FOTOS. General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Sin contador de agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



# FOTOS. General

Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



# FOTOS. General

Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Closet 1



Closet 1



Closet 2



Baño Social 1



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 --- **Etapas:** ET --- **SIN Estrato:** SE --- **Matrícula inmobiliaria:** M.I. --- **Certificado de libertad y tradición:** CLT --- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **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 avaluador 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, informada por el 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-1098286124**



PIN de Validación: b5e30ad2



<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) TADEO PINZÓN RINCÓN, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79367185, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 21 de Febrero de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-79367185.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) TADEO PINZÓN RINCÓN 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  
**21 Feb 2017**

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  
**21 Feb 2017**

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  
**21 Feb 2017**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b5e30ad2



## 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  
**21 Feb 2017**

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  
**21 Feb 2017**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: FLORIDABLANCA, SANTANDER

Dirección: CLL 158 # 23-60 TORRE 5, APTO 303, CONDOMINO TAYRONA II

Teléfono: 314 2863996

Correo Electrónico: tadeopinzonr@yahoo.com

### Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Ingeniero Catastral y Geodesta - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

Especialista en Avalúos - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

Especialista en Sistemas de Información Geográfica - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

**Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) TADEO PINZÓN RINCÓN, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 79367185**

**El(la) señor(a) TADEO PINZÓN RINCÓN 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



PIN de Validación: b5e30ad2



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

**b5e30ad2**

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 Diciembre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal



**Curaduría  
Urbana 1**

Arq. Sylvia Carolina Ferrada Bautista

**EL CURADOR URBANO PRIMERO DEL MUNICIPIO DE GIRON  
ARQUITECTA SYLVIA CAROLINA FERRADA BAUTISTA,**

en uso de las facultades que le confiere: el Decreto No. 1077 del 26 de mayo de 2015, la Ley No. 675 del 3 de agosto de 2001, el Acuerdo Municipal 100 del 30 de noviembre de 2010, el Decreto 0077 del 15 de julio de 2020, y demás Decretos y Leyes que le sean aplicables, y de acuerdo con la solicitud elevada por los propietarios, concede:

**VoBo PARA PROPIEDAD HORIZONTAL N° 68307-1-22-0081 PH**

**1. INFORMACION GENERAL**

PREDIO No.:	68307-01-03-0726-0027-000
MATRICULA INMOBILIARIA:	300-329708
DIRECCION DEL PREDIO:	CL 15 A 13 56
BARRIO O URBANIZACIÓN:	PUERTO MADERO
PROPIETARIO(S):	CONSTRUCTORA RVC S.A.S
	ROLANDO ALFONSO VARGAS CARREÑO EN CALIDAD DE REPRESENTANTE LEGAL
AREA DEL PREDIO:	40.00m <sup>2</sup>
AREA DE ACTIVIDAD:	RESIDENCIAL TIPO 2
DESTINACION:	VIVIENDA
TRATAMIENTO:	CONSOLIDACIÓN
AREA PRIVADA CONSTRUIDA:	162.50m <sup>2</sup>
AREA TOTAL CONSTRUIDA:	206.00m <sup>2</sup>

**2. DESCRIPCION DEL VoBo PARA PROPIEDAD HORIZONTAL**

**PRIMER PISO:**

**APARTAMENTO 101:**

Posee un área privada construida de 29.46m<sup>2</sup> y un área privada libre de 1.20m<sup>2</sup>, en total posee un área privada de 30.66m<sup>2</sup>.

**SEGUNDO PISO:**

**APARTAMENTO 201:**

Posee un área privada construida de 30.90m<sup>2</sup>

**TERCER PISO:**

**APARTAMENTO 301:**

Posee un área total privada construida de 30.90m<sup>2</sup>.

**CUARTO PISO:**

**APARTAMENTO 401:**

Posee un área total privada construida de 30.90m<sup>2</sup>.

**QUINTO PISO Y TERRAZA:**

**APARTAMENTO 501 (EN 2 NIVELES):**

Posee un área total privada construida de 38.34 m<sup>2</sup> en su primer nivel, posee un área privada construida de 2.00 m<sup>2</sup> y un área privada libre de 36.34 m<sup>2</sup> en su segundo nivel; en total posee un área privada de 76.68 m<sup>2</sup>.

**AREA COMUN CONSTRUIDA TOTAL: 43.50 m<sup>2</sup>.**

**NOTAS TECNICAS:**

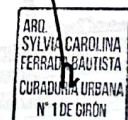
- Que el presente visto bueno de propiedad horizontal cuenta con acto de reconocimiento mediante licencia N° 68307-1-22-0223 de fecha 06 de septiembre de 2022 debidamente ejecutoriado expedido por la curaduría número 1 de Girón.
- La Edificación o Conjunto debe dar cumplimiento a los Artículos 73 y 75 de la Ley 675 de 2001 de Régimen de Propiedad Horizontal y al Decreto 1077 de 2015.
- El presente V°B° se expide de acuerdo con los planos de P.H. presentado en la solicitud.
- El presente V°B° se expide únicamente para Propiedad Horizontal; por lo tanto, no reemplaza la Licencia de Construcción respectiva, ni autoriza la ejecución de ningún tipo de obra.
- Teniendo en cuenta que el titular del Visto Bueno para planos de propiedad horizontal no presenta recurso alguno y renuncia a términos, se tiene por ejecutoriado el acto administrativo.

**3. RESPONSABLE TECNICO**

ARQUITECTO:	FRANCISCO DE JESUS ESCALANTE ACOSTA.	Matrícula	0870069136
-------------	--------------------------------------	-----------	------------

Se expide en Girón, el 26 de septiembre del 2022.

Arq. SYLVIA CAROLINA FERRADA BAUTISTA  
Curador Urbano No. 1 de Girón



---

## ACTA DE COMPROMISO

Por medio de la presente yo **RAMIRO RAMIREZ MANTILLA** identificado con cedula de ciudadanía numero **5.561.448** expedida en Bga / Santander, me comprometo a entregar el servicio de agua con su debida matricula y medidor pendiente por instalar para el día 12 de diciembre de 2023, para el inmueble **CALLE 15a PEATONAL # 13-56 apartamento 101 del edificio multifamiliar puerto bahia 6.**

Quedo atento a cualquier novedad

Cordialmente



**RAMIRO RAMIREZ MANTILLA**  
**5.561.448**