



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1098649264

RESUMEN EJECUTIVO

|                   |   |
|-------------------|---|
| CLIENTE           | JIMY ROBLES CRUZ  |
| NIT / C.C CLIENTE | 1098649264  |
| DIRECCIÓN         | CL 13 B # 15 - 24 URB VILLA DE DON JUAN I<br>ETAPA EDIF VILLAMARINA PH APTO 401 |
| SECTOR            | Urbano Estrato 3  |
| BARRIO            | Villa de Don Juan   |
| CIUDAD            | Girón   |
| DEPARTAMENTO      | Santander   |
| PROPOSITO         | Modelo 8-14   |
| TIPO AVALUO       | valor comercial   |
| VALUADOR          | EDINSON RICARDO ESCOBAR GAFARO  |
| IDENTIFICACIÓN    | 1102365271  |

ANTECEDENTES

|                  |   |
|------------------|---|
| FECHA VISITA     | 19/01/2024                                      |
| FECHA INFORME    | 23/01/2024                                      |
| DIRIGIDO A       | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |
| EDAD (AÑOS)      | 4 años  |
| REMODELADO       |   |
| OCUPANTE         | Desocupado                                      |
| TIPO DE INMUEBLE | Apartamento                                     |
| USO ACTUAL       | Vivienda  |

ASPECTOS JURIDICOS

|                            |                     |             |           |       |            |
|----------------------------|---------------------|-------------|-----------|-------|------------|
| PROPIETARIO                | Omar Crisnacho Diaz |             |           |       |            |
| NUM.                       | 806 EscrituraDe     | #NOTARIA    | Quinta    | FECHA | 17/03/2020 |
| ESCRITURA                  | Propiedad           |             |           |       |            |
| CIUDAD                     | Girón               | DEPTO       | Santander |       |            |
| ESCRITURA                  |                     |             |           |       |            |
| CEDULA                     | No Registra         |             |           |       |            |
| CATASTRAL                  |                     |             |           |       |            |
| LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN   | No suministrada     |             |           |       |            |
| NOMBRE DEL CO              | EDIF VILLAMARINA PH |             |           |       |            |
| NJUNTO/EDIFICIO            |                     |             |           |       |            |
| VALOR ADMINIST             | No Tiene            | MENSUALIDAD | No Aplica | VRxM2 |            |
| RACIÓN                     |                     |             |           |       |            |
| COEFICIENTE DE COPROPIEDAD | 17.84               |             |           |       |            |

|            |           |
|------------|-----------|
| M. INMOB.  | N°        |
| 300-438016 | APTO. 401 |

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto de avalúo es el apartamento 401, ubicado en la Calle 13B # 15 – 24 Edificio Villa Marina, Barrio Villa de Don Juan del municipio de Girón, departamento de Santander.

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. |
| Carpintería | Normal  | Bueno. |

DEPENDENCIAS

|             |         |           |    |            |    |
|-------------|---------|-----------|----|------------|----|
| Sala        | 1       | Estudio   | 0  | Alcobas    | 3  |
| Comedor     | 1       | Estar     | 0  | B. priv    | 1  |
| Cocina      | Semilnt | AlcServ.  | 0  | Terraza    |    |
| Zropa       | 1       | BServ     | 0  | Jardín     | No |
| Patio       | 0       | Bsocial   | 1  | Balcón     | 0  |
| Garajes     |         | Exclusivo | NO | Sencillo   |    |
| Cubierto    | NO      | Privado   | NO | Doble      |    |
| Descubierto | NO      | Comunal   | NO | Servidumb. |    |

DOTACIÓN COMUNAL

|              |    |                |    |                |    |
|--------------|----|----------------|----|----------------|----|
| Portería     | No | Bicicletero    | No | Acensores      | No |
| Piscinas     | No | TerrazaComunal | No | JardinInfantil | No |
| PlantaElect. | Si | Calefaccion    | Si | 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 147,860,850

VALOR ASEGURABLE \$ COP 147,860,850

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Limitaciones al dominio: anotación 6, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

NOMBRES Y FIRMAS

EDINSON RICARDO ESCOBAR GAFARO  
Perito Actuante  
C.C: 1102365271  
RAA: AVAL-1102365271

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.  
Nombre de la firma

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

## 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: 6 UNDS |
| Garajes                    | No tiene No.       |
| Tipo de Garaje             |                    |

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 3620 DEL 09-10-2019 NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA.  
 Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: ACUERDO No.100 DE 30 NOVIEMBRE DE 2010.

## CONSTRUCCIÓN

| ÁREAS JURÍDICAS         | UND | VALOR | ÁREAS CATASTRAL       | UND   | VALOR         |
|-------------------------|-----|-------|-----------------------|-------|---------------|
| AREA CONSTRUIDA         | M2  | 53.67 | AREA                  | M2    | 54            |
| AREA PRIVADA            | M2  | 53.67 | AVALUO CATASTRAL 2024 | PESOS | \$ 56.381.000 |
| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | ÁREAS VALORADAS       | UND   | VALOR         |
| AREA PRIVADA MEDIDA     | M2  | 53.67 | AREA PRIVADA VALORADA | M2    | 53.67         |

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 13 B # 15 - 24 URB VILLA DE DON JUAN I ETAPA EDIF VILLAMARINA PH APTO 401 | Villa de Don Juan | Girón | Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 3620, fecha: 09/10/2019, Notaría: Quinta 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                 | 300-400           |
| Asistencial       | Bueno                 | 300-400           |
| Estacionamientos  | Bueno                 | 300-400           |
| Áreas verdes      | Bueno                 | 300-400           |
| Zonas recreativas | Bueno                 | 300-400           |

|                   | Sector | Predio |
|-------------------|--------|--------|
| Acueducto         | SI     | NO     |
| Alcantarillado    | SI     | NO     |
| Energía Eléctrica | SI     | NO     |
| Gas Natural       | SI     | NO     |

## 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                     | VIS         |
| Avance(En construcción)  | 100         |
| Estado de conservación   | Bueno       |
| N° de Pisos              | 6           |
| N° de Sótanos            | 0           |
| Vida Útil                | 100 años    |
| Vida Remanente           | 96          |
| Estructura               | Tradicional |
| Material de Construcción | Ladrillo    |
| Fecha de Remodelación    |             |
| Daños previos            | NO          |
| Ubicación                | Exterior    |

|                         |                  |
|-------------------------|------------------|
| Ajuste sismo resistente | NO               |
| Cubierta                | teja de barro    |
| Fachada                 | pañete y pintura |
| Ancho Fachada           | 3-6 metros       |
| Irregularidad Planta    | No               |
| Irregularidad Altura    | SI               |
| Tipología Vivienda      | Casa Continua    |
| Año de Construcción     | 2020             |

## Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. 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   | Apto 401    | 53.67 | M2     | \$2,755,000.00 | 100.00%     | \$147,860,850.00     |
| <b>TOTALES</b> |             |       |        |                | <b>100%</b> | <b>\$147,860,850</b> |

Valor en letras

Ciento cuarenta y siete millones ochocientos sesenta mil ochocientos cincuenta Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL****\$147,860,850**

## 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:**

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

## SALVEDADES

**General:** El inmueble objeto de avalúo es el apartamento 401, ubicado en la Calle 13B # 15 – 24 Edificio Villa Marina, Barrio Villa de Don Juan del municipio de Girón, departamento de Santander.**Jurídica:** Limitaciones al dominio: anotación 6, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación. La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.**Garaje:** El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito.**Entorno:** 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: 3620, Fecha escritura: 09/10/2019, Notaría escritura: Quinta, Ciudad escritura: Bucaramanga, Administración: No Aplica, Total unidades: 1 UND / PH: 6 UNDS, Ubicación: Exterior, Nro. Pisos: 6, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Citófono: Si, Calefacción: Si, Planta eléctrica: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0**Estructura:** Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. 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, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno**Acabados:** Acabados en buen estado de conservación. Se evidencia una correcta distribución de sus dependencias.**-NOTA DE LIQUIDACIÓN:** Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.

## EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997**; se utiliza el siguiente (s) método(s):**MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

MERCADO

| #            | DIRECCION                      | # PISO | VALOR VENTA   | NEG  | VALOR DEPURADO | # GARAJE | VALOR UNIDAD GARAJE | # DEPOSITO Y OTROS | VALOR DEPOSITO Y OTROS | VALOR M2       | TELEFONO    |
|--------------|--------------------------------|--------|---------------|------|----------------|----------|---------------------|--------------------|------------------------|----------------|-------------|
| 1            | Barrio Villa de Los Caballeros | 2      | \$180,000,000 | 0.95 | \$171,000,000  | 0        | \$                  | 0                  | \$                     | \$2,758,064.52 | 607-6349146 |
| 2            | Barrio Quintas de San Isidro   | 2      | \$130,000,000 | 0.95 | \$123,500,000  | 0        | \$                  | 0                  | \$                     | \$2,744,444.44 | 311-4988294 |
| 3            | Barrio Rivera del Rio          | 2      | \$145,000,000 | 0.95 | \$137,750,000  | 0        | \$                  | 0                  | \$                     | \$2,755,000.00 | 607-6530203 |
| 4            | Barrio Centro                  | 2      | \$160,000,000 | 0.95 | \$152,000,000  | 0        | \$                  | 0                  | \$                     | \$2,763,636.36 | 316-2992787 |
| Del inmueble |                                | 401    |               |      |                | 0        |                     | 0                  |                        |                |             |

| #      | EDAD | AREA CONSTRUIDA | AREA PRIVADA | FACTOR ACABADOS | FACTOR EDAD | FACTOR PISO | FACTOR TAMANO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGACION | RESULTADOS     |
|--------|------|-----------------|--------------|-----------------|-------------|-------------|---------------|------------------|---------------------|----------------|
| 1      | 2    | 62              | 62           | 1.0             | 1.0         | 1.0         | 1.0           | 1.0              | 1                   | \$2,758,064.52 |
| 2      | 2    | 45              | 45           | 1.0             | 1.0         | 1.0         | 1.0           | 1.0              | 1                   | \$2,744,444.44 |
| 3      | 2    | 50              | 50           | 1.0             | 1.0         | 1.0         | 1.0           | 1.0              | 1                   | \$2,755,000.00 |
| 4      | 2    | 55              | 55           | 1.0             | 1.0         | 1.0         | 1.0           | 1.0              | 1                   | \$2,763,636.36 |
| 4 años |      |                 |              |                 |             |             |               |                  |                     |                |
|        |      |                 |              |                 |             |             |               |                  | PROMEDIO            | \$2,755,286.33 |
|        |      |                 |              |                 |             |             |               |                  | DESV. STANDAR       | \$8,063.70     |
|        |      |                 |              |                 |             |             |               |                  | COEF. VARIACION     | 0.29%          |

|              |                  |                |       |                  |
|--------------|------------------|----------------|-------|------------------|
| VALOR MÁXIMO | POR Mt2          | \$2,763,350.03 | TOTAL | \$148,308,996.26 |
| VALOR MÍNIMO | POR Mt2          | \$2,747,222.63 | TOTAL | \$147,443,438.41 |
| VALOR TOTAL  | \$147,860,850.00 |                |       |                  |

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/cr-puerto-veneto/giron/10323508> 2.-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/giron/giron/10290740> 3.-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/rivera-del-rio-sector-c/giron/10205068> 4.-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/centro/giron/10366707>



UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CL 13 B # 15 - 24 URB VILLA DE DON JUAN I ETAPA EDIF  
VILLAMARINA PH APTO 401 | Villa de Don Juan | Girón |  
Santander

COORDENADAS (DD)

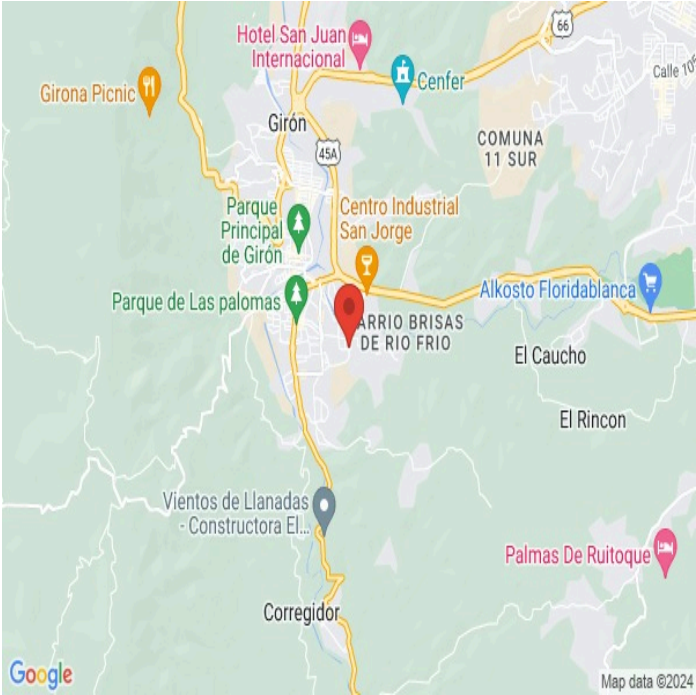
Latitud: 7.058144687368688

Longitud: -73.16189166623906

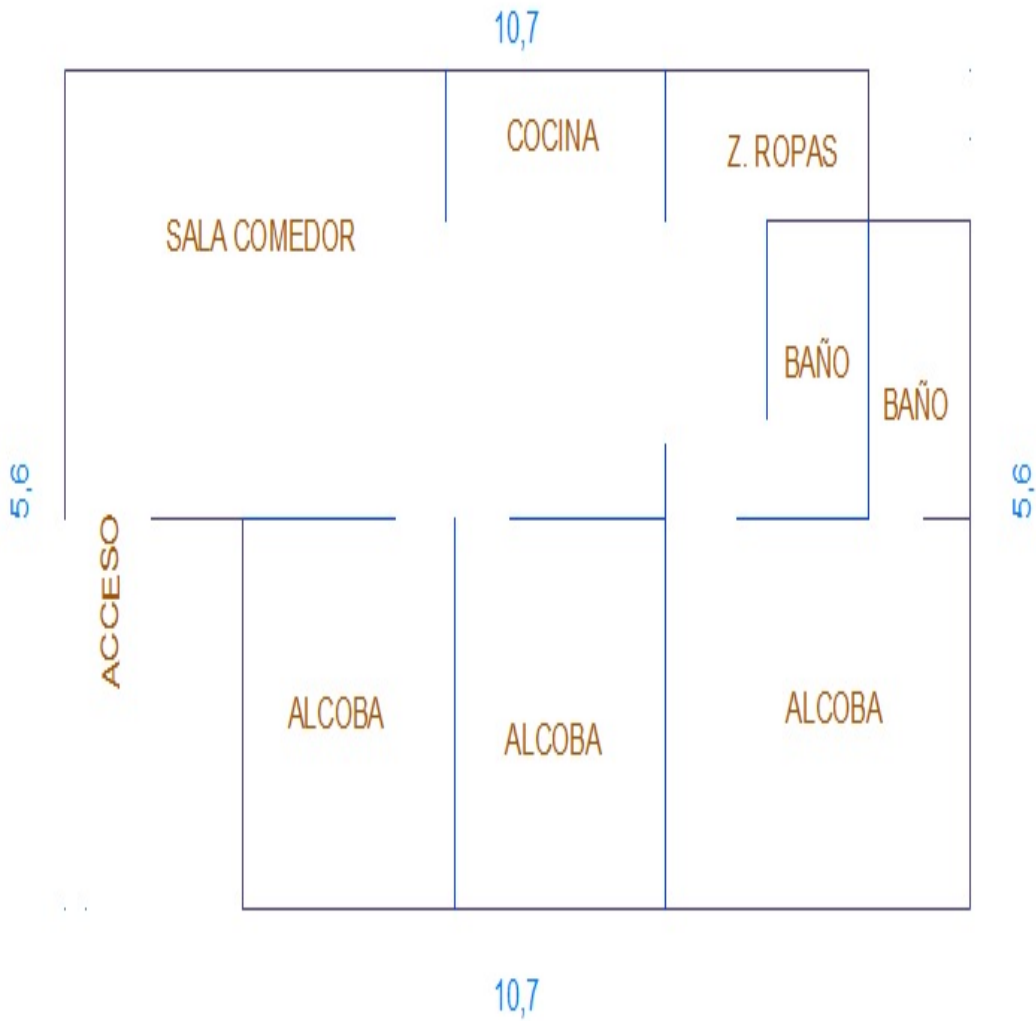
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 7° 3´ 29.3214´´

Longitud: 73° 9´ 42.8106´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN





## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura





## FOTOS General

Nomenclatura



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



## FOTOS General

Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3





## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

**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-1098649264



PIN de Validación: bdb30b1c

<https://www.raa.org.co>

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20010 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 Actualizado 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  
Regimen 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 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

Página 1 de 5





PIN de Validación: bdb30b1c



#### 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 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 Académico



PIN de Validación: bdb30b1c



#### 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, paleontológico 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 radieléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.



PIN de Validación: bdb30b1c



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 INSCRIPCION 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 de procesos disciplinarios 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 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: bdb30b1c



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**

bdb30b1c

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 Enero del 2024, por una 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: 240116331287732706**

**Nro Matrícula: 300-438016**

Pagina 1 TURNO: 2024-300-1-6327

Impreso el 16 de Enero de 2024 a las 09:39:22 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 17-10-2019 RADICACIÓN: 2019-300-6-39510 CON: ESCRITURA DE: 09-10-2019

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

APTO. 401 con area de 53.67 M2 (PC), 0.00 M2 (PL), 53.67 M2 (PT) coeficiente de propiedad 17.84% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 3620, 2019/10/09, NOTARIA QUINTA BUCARAMANGA. 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:**

GAMBOA JIMENEZ NELSON ADQUIRIO POR COMPRA QUE HIZO A CASADIEGOS PATIÑO LINA FERNANDA Y FUENTES MUÑOZ LUIS JESUS, SEGÚN ESCRITURA 5207 DEL 04/12/2018 DE LA NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 14/12/2018. ---- CASADIEGOS PATIÑO LINA FERNANDA Y FUENTES MUÑOZ LUIS JESUS ADQUIRIERON POR COMPRA DERECHOS DE CUOTA EQUIVALENTE AL 66.66% QUE HICIERON A DURAN JIMENEZ CESAR AUGUSTO Y DURAN JIMENEZ ANDREA MILENA, SEGÚN ESCRITURA 905 DEL 12/07/2018 DE LA NOTARIA UNICA DE GIRON, REGISTRADA EL 04/08/2016. ----- DURAN JIMENEZ CESAR AUGUSTO, DURAN JIMENEZ ANDREA MILENA Y FUENTES MUÑOZ LUIS JESUS ADQUIRIERON POR COMPRA QUE HICIERON A CHACON FORERO DARIO, SEGÚN ESCRITURA 1433 DEL 24/09/2015 DE LA NOTARIA UNICA DE GIRON, REGISTRADA EL 13/10/2015. ----- CHACON FORERO DARIO ADQUIRIO POR COMPRA QUE HIZO A BERMUDEZ QUECHO MEDARDA, SEGÚN ESCRITURA 1582 DEL 17/09/2012 DE LA NOTARIA UNICA DE GIRON, REGISTRADA EL 24/09/2012. ----- BERMUDEZ QUECHO MEDARDA ADQUIRIO POR COMPRA QUE HIZO A APARICIO JIMENEZ LUIS ABELARDO Y PEREZ DE APARICIO MYRIAM, SEGÚN ESCRITURA 901 DEL 14/10/2009 DE LA NOTARIA UNICA DE SAN VICENTE DE CHUCURI, REGISTRADA EL 09/11/2009. ----- APARICIO JIMENEZ LUIS ABELARDO Y PEREZ DE APARICIO MYRIAM ADQUIRIERON POR COMPRA QUE HICIERON A LA ASOCIACION DE VECINOS DE SANTANDER ASOVECSAN, SEGÚN ESCRITURA 509 DEL 27/04/2005 DE LA NOTARIA UNICA DE GIRON, REGISTRADA EL 04/05/2005. ----- CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA EFECTUADO A SU FAVOR, AL DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGAREN A TENER, SEGÚN ESCRITURA 509 DEL 27/04/2005 DE LA NOTARIA UNICA DE GIRON, REGISTRADA EL 04/05/2005. ----- Y CANCELADA, SEGÚN ESCRITURA 901 DE LA NOTARIA UNICA DE SAN VICENTE DE CHUCURI, REGISTRADA EL 09/11/2009. ----- ASOCIACION DE VECINOS DE SANTANDER, LOS ADQUIRIO POR COMPRA A RAMIREZ EFRAIN, MEDIANTE ESCRITURA 92 DE 08-02-91. NOTARIA DE GIRON, REGISTRADA EL 15-02-91. Y MEDIANTE ESCRITURA 170 DE 14-03-90. NOTARIA DE GIRON, REGISTRADA EL 30-03-90. MEDIANTE ESCRITURA 1152 DE 21-06-96 NOTARIA DE GIRON, REGISTRADA EL 28-06-96. ----- ASOCIACION DE VECINOS DE SANTANDER ASOVECSAN EFECTUO LOTE O SOBRE AREA DE 15.438.88 M2, SEGÚN ESCRITURA 1345 DEL 22/07/1996 DE LA NOTARIA UNICA DE GIRON, REGISTRADA EL 01/08/1996. ----- ASOCIACION DE VECINOS DE SANTANDER ASOVECSAN EFECTUO PERMISO VENTA, SEGÚN RESOLUCION 056/64/68 DEL 01/10/1997 DE LA SECRETARIA DE GOBIERNO DE GIRON, REGISTRADA EL 28/11/1997.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) CL 13 B # 15 - 24 URB VILLA DE DON JUAN I ETAPA EDIF VILLAMARINA PROPIEDAD HORIZONTAL APTO 401

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:



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

**Certificado generado con el Pin No: 240116331287732706**

**Nro Matrícula: 300-438016**

Pagina 2 TURNO: 2024-300-1-6327

Impreso el 16 de Enero de 2024 a las 09:39:22 AM

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

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

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

300 - 240052

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 14-12-2018 Radicación: 2018-300-6-50456

Doc: ESCRITURA 5207 DEL 04-12-2018 NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: GAMBOA JIMENEZ NELSON

CC# 91287317 X

**A: FUENTES MUÑOZ LUIS JESUS - CC 91283631**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 11-10-2019 Radicación: 2019-300-6-39510

Doc: ESCRITURA 3620 DEL 09-10-2019 NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA

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: GAMBOA JIMENEZ NELSON**

**CC# 91287317 X**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 10-03-2020 Radicación: 2020-300-6-9134

Doc: ESCRITURA 622 DEL 05-03-2020 NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$1,784,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES LIBERACIÓN PARCIAL RESPECTO A ESTE INMUEBLE JUNTO CON OTRO .HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA.ESCRITURA 5207 04/12/2018

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

DE: FUENTES MUÑOZ LUIS JESUS

CC# 91283631

**A: GAMBOA JIMENEZ NELSON**

**CC# 91287317**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 18-03-2020 Radicación: 2020-300-6-10316

Doc: ESCRITURA 806 DEL 17-03-2020 NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$73,223,336.8

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA CON SUBSIDIO DE LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILIAR Y DE POLICIA

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

DE: GAMBOA JIMENEZ NELSON

CC# 91287317

**A: CRISTANCHO DIAZ OMAR**

**CC# 13855965 X 100%**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 18-03-2020 Radicación: 2020-300-6-10316

Doc: ESCRITURA 806 DEL 17-03-2020 NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0311 CONDICION RESOLUTORIA EXPRESA PROHIBICION DE ENAJENAR POR EL TERMINO DE DOS (02) AÑOS

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



[illegible]



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

**Certificado generado con el Pin No: 240116331287732706**

**Nro Matrícula: 300-438016**

Pagina 4 TURNO: 2024-300-1-6327

Impreso el 16 de Enero de 2024 a las 09:39:22 AM

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

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

\*\*\*

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2024-300-1-6327**

**FECHA: 16-01-2024**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

**EDGAR GUILLERMO RODRIGUEZ BORRAY**  
REGISTRADOR PRINCIPAL

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