



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**

**Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano**

QR validez del avalúo

## AVALUO: LRCAJA-1099622083

Fecha del avalúo	Fecha de visita	07/02/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	KR 3 W # 62 - 27 APTO 302 CO MIRADOR DEL MUTIS P H	
Barrio	Mutis	
Ciudad	Bucaramanga	
Departamento	Santander	
Propietario	Gladys Pelayo Blanco	

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



### AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

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

Avalúo solicitado por: ELIECER SOLANO SOLANO

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **Gladys Pelayo Blanco** ubicado en la KR 3 W # 62 - 27 APTO 302 CO MIRADOR DEL MUTIS P H Mutis, de la ciudad de Bucaramanga.

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

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$133,515,685.00 pesos m/cte (Ciento treinta y tres millones quinientos quince mil seiscientos ochenta y cinco).

Atentamente,



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

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

Bogotá D.C.-COLOMBIA

## LIQUIDACIÓN

### VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APTO 302	47.75	M2	\$2,796,140.00	100.00%	\$133,515,685.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$133,515,685</b>

Valor en letras

Ciento treinta y tres millones quinientos quince mil seiscientos ochenta y cinco Pesos Colombianos

Perito actuante

EDINSON RICARDO ESCOBAR GAFARO

RAA Nro: AVAL-1102365271

C.C: 1102365271

### VALORES/TIPO DE AREA.

### INFORMACIÓN UVR

	Terreno	Construcción	Valor UVR	
Integral	0	2,850,532	Valor del avalúo en UVR	359.7374
Proporcional	0	133,515,685	Valor asegurable	371,147.63
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	133,515,685

#### Calificación garantía

**Favorable**

#### Observación calificación

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

#### Observación

**General:** El inmueble objeto de avalúo es el apartamento 302, ubicado en la Carrera 3W # 62 – 27 Conjunto Mirador del Mutis, Barrio Mutis del municipio de Bucaramanga departamento de Santander. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

**Jurídica:** 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.

**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: 2421, Fecha escritura: 18/10/2005, Notaría escritura: Sexta, Ciudad escritura: Bucaramanga, Administración: 50000, Total unidades: 1 UND/ PH: 12 UNDS, Ubicación: Apartamento Exterior, Nro. Pisos: 5, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: 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, 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.

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

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

## GENERAL

<b>Código</b>	LRCAJA-10996 22083	<b>Propósito</b>	Modelo 8-14	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
---------------	-----------------------	------------------	-------------	--------------------	-----------------

### Datos del dirigido a:

<b>Dirigido A</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	NIT 860021967-7	<b>Email</b>	

### Datos del solicitante:

<b>Solicitante</b>	ELIECER SOLANO SOLANO				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	1099622083	<b>Teléfono</b>	3214651245
<b>Email</b>	eliecer.solano22@gmail.com,eliecer.solano2495@correo.policia.gov.co				

### Datos del propietario:

<b>Propietario</b>	Gladys Pelayo Blanco				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	37893221	<b>Ocupante</b>	Arrendatario

### Datos del inmueble objeto de avalúo:

<b>Dirección</b>	KR 3 W # 62 - 27 APTO 302 CO MIRADOR DEL MUTIS P H				
<b>Conjunto</b>	CO MIRADOR DEL MUTIS P H				
<b>Ciudad</b>	Bucaramanga	<b>Departamento</b>	Santander	<b>Estrato</b>	3
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	Mutis	<b>Ubicación</b>	Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Apartamento	<b>Tipo subsidio</b>	VIS vivienda de interés Social	<b>Sometido a PH</b>	Si
<b>Observación</b>	El inmueble objeto de avalúo es el apartamento 302, ubicado en la Carrera 3W # 62 – 27 Conjunto Mirador del Mutis, Barrio Mutis del municipio de Bucaramanga departamento de Santander. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.				

## CARACTERISTICAS GENERALES

<b>Uso actual</b>	Vivienda	<b>Piso inmueble</b>	302		
<b>Clase inmueble</b>	Multifamiliar	<b>Otro</b>		<b>Método evaluación</b>	MERCADO
<b>Justificación de Metodología</b>	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b>; se utiliza el siguiente (s) método(s): <b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p>				
<b>ÁREAS JURÍDICAS</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>	<b>ÁREAS CATASTRAL</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>
AREA CONSTRUIDA	M2	47.75	AREA	M2	Sin Información
AREA PRIVADA	M2	47.75	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 72.631.000
<b>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>	<b>ÁREAS VALORADAS</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	47.75	AREA PRIVADA VALORADA	M2	47.75
<b>Perspectivas de valoración</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias				
<b>Actualidad edificadora</b>	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.				
<b>Comportamiento Oferta y Demanda</b>	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.				
<b>Reglamentación urbanística:</b>	<b>Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal:</b> Escritura 2421 DEL 18-10-2005 NOTARIA 6 DE BUCARAMANGA.				

# CRUCE CARTOGRÁFICO

## Consulta catastral



MUNICIPIO DE BUCARAMANGA - IMPUESTO PREDIAL			
<b>Contribuyente:</b> PELAYO BLANCO GALDYS			<b>Recibo Nro:</b> 202401202402000010050800
<b>Dirección:</b> K 3W 62 27 AP 302 CONJ RES MIRADOR			<b>Fecha Liquid.:</b> 06/02/2024 02:33:45 p.m.
<b>Pago Ant.:</b> 001001B00000202422	<b>Vlr Pag Ant:</b> \$ 296.000,00		<b>Predio No.:</b> 680010105000003210902900000027
<b>F pg Ant:</b> 23/06/2023	<b>Avaluo Actual:</b> \$ 72.631.000,00		<b>Año Desde:</b> 202401 <b>Año Hasta:</b> 202402
<b>Concepto</b>	<b>Vig.Anterior</b>	<b>Vig.Actual</b>	<b>Total Concepto</b>
Predial-Arborización-G.Sistemas-Nación	\$ 0,00	\$ 311.296,00	\$ 311.296,00
Área Metropolitana	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00
Sobretasa Ambiental - Erosión	\$ 0,00	\$ 108.946,00	\$ 108.946,00
Intereses	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00
<b>Total Deuda</b>	<b>\$ 0,00</b>	<b>\$ 420.242,00</b>	<b>\$ 420.242,00</b>
<b>Nro. anterior predial:</b> 010503210027902		<b>Cód. Corto: 100508</b>	<b>FECHA LÍMITE DE PAGO:</b> 31/03/2024



-TESORERIA-190.251.227.100

(415)7709998015333(8020)202401202402000010050800(3900)000000358000(96)20240331



MUNICIPIO DE BUCARAMANGA - IMPUESTO PREDIAL			
<b>Contribuyente:</b> PELAYO BLANCO GALDYS			<b>Recibo Nro:</b> 202401202402000010050800
<b>Dirección:</b> K 3W 62 27 AP 302 CONJ RES MIRADOR			<b>Fecha Liquid.:</b> 06/02/2024 02:33:45 p.m.
<b>Pago Ant.:</b> 001001B00000202422	<b>Vlr Pag Ant:</b> \$ 296.000,00		<b>Predio No.:</b> 680010105000003210902900000027
<b>F pg Ant:</b> 23/06/2023	<b>Avaluo Actual:</b> \$ 72.631.000,00		<b>Año Desde:</b> 202401 <b>Año Hasta:</b> 202402
<b>Concepto</b>	<b>Vig.Anterior</b>	<b>Vig.Actual</b>	<b>Total Concepto</b>
Predial-Arborización-G.Sistemas-Nación	\$ 0,00	\$ 311.296,00	\$ 311.296,00
Área Metropolitana	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00
Sobretasa Ambiental - Erosión	\$ 0,00	\$ 108.946,00	\$ 108.946,00
Intereses	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00
<b>Total Deuda</b>	<b>\$ 0,00</b>	<b>\$ 420.242,00</b>	<b>\$ 420.242,00</b>
<b>Nro. anterior predial:</b> 010503210027902		<b>Cód. Corto: 100508</b>	<b>FECHA LÍMITE DE PAGO:</b> 31/03/2024



-BANCO-190.251.227.100

(415)7709998015333(8020)202401202402000010050800(3900)000000358000(96)20240331

## INFORMACIÓN JURÍDICA

### ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2360	EscrituraDePropiedad	30/12/2016	Sexta	Bucaramanga

### MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
300-300691	06/02/2024	6,16	6800101050321002	APTO 302 7902

#### Observación

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

## GARAJES Y DEPOSITOS

#### Observación

El inmueble no cuenta con garaje.

## DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO URBANO	
	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	NO	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	NO	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	NO	Alamedas	NO
Gas	SI	NO	Ciclo rutas	NO

### CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografia	Ligera
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	300-400	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	300-400	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	300-400	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	300-400	Tipo de vía	Vía de acceso vehicular	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	300-400			

IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	El inmueble está rodeado de proyectos de vivienda, corredores comerciales, centros educativos, parques, zonas verdes, zonas recreativas, vías principales y cerca al centro del municipio, con permanente movilización de transporte urbano. Las vías de acceso, andenes y sardineles se encuentran en muy buen estado.				

## PROPIEDAD HORIZONTAL

Escritura de Propiedad Horizontal	2421		Fecha escritura	18/10/2005	
Notaria escritura	Sexta		Ciudad escritura	Bucaramanga	
Valor administración	50000	Total unidades	1 UND/ PH: 12 UNDS	Terraza comunal	No
Ubicación	Apartamento Exterior	# Pisos edificio	5	Porteria	No
Horario vigilancia	0 horas	Tanque	Si	Cancha	No
Zonas verdes	No	Shut	No	Citófono	No
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No

<b>Club</b>	No	<b>Bomba eyectora</b>	No	<b>Gimnasio</b>	No
<b>Bicicletero</b>	No	<b>Garaje visitante</b>	No	<b>Golfito</b>	No
<b>Calefacción</b>	No	<b>Planta eléctrica</b>	No	<b>Jardín infantil</b>	No
<b>Piscinas</b>	No	<b>Ascensores</b>	No	<b>#Ascensores</b>	0
<b>#Sótanos</b>	0				
<b>Observación</b>	Escritura: 2421, Fecha escritura: 18/10/2005, Notaría escritura: Sexta, Ciudad escritura: Bucaramanga, Administración: 50000, Total unidades: 1 UND/ PH: 12 UNDS, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 5, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0				

## ESTRUCTURA

<b>Estado de la conservación</b>	Bueno	<b>Estructura</b>	Tradicional	<b>Estructura reforzada</b>	SI
<b>Material construcción</b>	Ladrillo	<b>Tipo estructura</b>	Porticos:Vigas_Columnas		
<b>Daños por Sismos</b>	NO	<b>Ajustes sismos resistentes</b>	NO	<b>Cubierta</b>	teja de barro
<b>Fachada</b>	pañete y pintura	<b>Ancho fachada</b>	Mayor 9 metros	<b>Irregularidad planta</b>	No
<b>Irregularidad altura</b>	No	<b>Tipología vivienda</b>	Casa Continua	<b>Otro tipología vivienda</b>	
<b>Año construcción</b>	2005	<b>Edad Inmueble</b>	19 años	<b>Vida útil</b>	100 años
<b>Estado construcción</b>	Usada	<b>%Avance</b>	100		
<b>Licencia construcción</b>	No suministrada				
<b>Observación</b>	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, 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.				

## DEPENDENCIAS

<b>INFORMACIÓN DEPENDENCIAS</b>					
<b>Sala</b>	1	<b>Comedor</b>	1	<b>Cocina</b>	Semilint
<b>Baños Sociales</b>	1	<b>Patio interior</b>	0	<b>Habitaciones</b>	3
<b>Closet</b>	3	<b>Baños privados</b>	1	<b>Estar</b>	0
<b>Bodega</b>	0	<b>Estudio</b>	0	<b>Cuarto servicio</b>	0

Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	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				

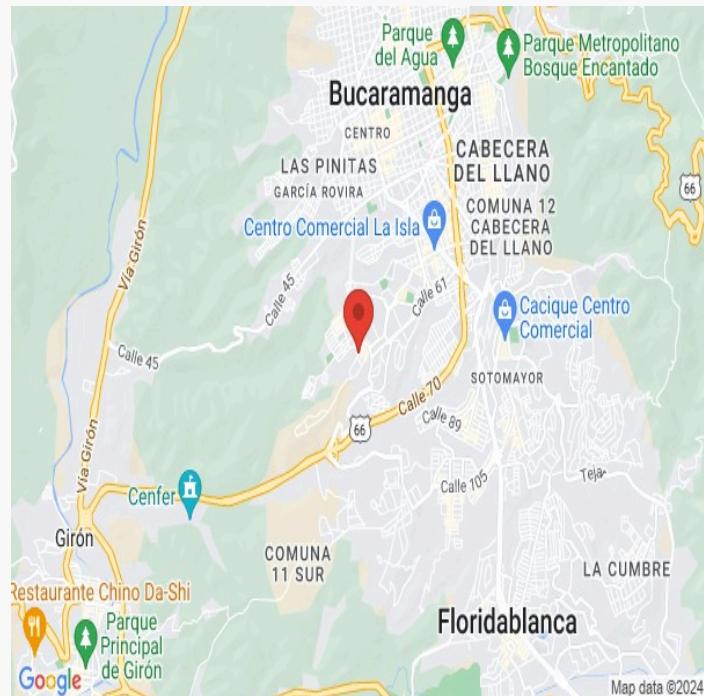
## ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.

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

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** KR 3 W # 62 - 27 APTO 302 CO MIRADOR DEL MUTIS P H | Mutis | Bucaramanga | Santander



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 7.098337916693331  
GEOGRAFICAS : 7° 5' 54.0168''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.12897801464919  
GEOGRAFICAS : 73° 7' 44.3208''

## MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Barrio Granada	5	\$125,000,000	0.97	\$121,250,000	0	\$	0	\$	\$2,886,904.76	315-5368880
2	Barrio La Victoria	4	\$159,000,000	0.95	\$151,050,000	0	\$	0	\$	\$2,797,222.22	314-8140285
3	Barrio San Alonso	4	\$158,000,000	0.95	\$150,100,000	0	\$	0	\$	\$3,002,000.00	319-7362370
4	Barrio Viveros de Provenza	4	\$140,000,000	0.97	\$135,800,000	0	\$	0	\$	\$2,716,000.00	310-5815092
5	CIUDAD BOLIVAR		\$190,000,000	0.95	\$180,500,000		\$		\$	\$2,578,571.43	3226430111
<b>Del inmueble</b>		<b>302</b>		.		<b>0</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	10	45	42	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,886,904.76
2	12	57	54	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,797,222.22
3	4	54	50	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,002,000.00
4	4	54	50	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,716,000.00
5	30	70	70	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,578,571.43
<b>19 años</b>										
								<b>PROMEDIO</b>	<b>\$2,796,139.68</b>	
								<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$161,536.57</b>	
								<b>COEF. VARIACION</b>	<b>5.78%</b>	

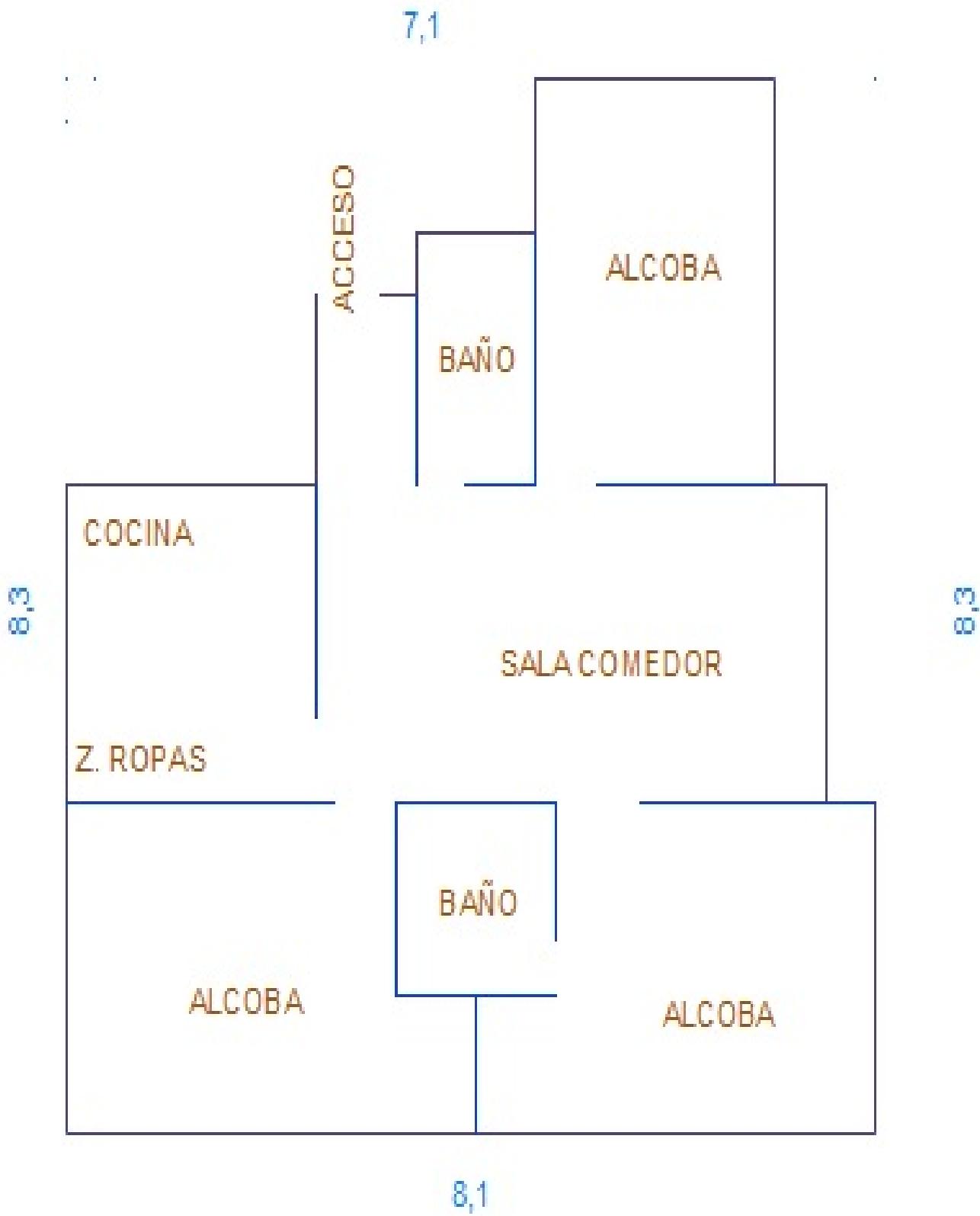
<b>VALOR MÁXIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	<b>\$2,957,676.25</b>	<b>TOTAL</b>	<b>\$141,229,041.07</b>
<b>VALOR MÍNIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	<b>\$2,634,603.11</b>	<b>TOTAL</b>	<b>\$125,802,298.56</b>
<b>VALOR TOTAL</b>		<b>\$133,515,685.00</b>		

Observaciones:

**Enlaces:**1.-<https://www.fincaraz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/granada/bucaramanga/10214792>2.-<https://www.fincaraz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/bucaramanga/bucaramanga/10506675>3.-<https://www.fincaraz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/san-alonso/bucaramanga/10460078>4.-<https://www.fincaraz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/viveros-de-provenza/bucaramanga/4042798>5.-[https://www.fincaraz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/parcue-real/bucaramanga/10331764?\\_gl=1\\*1npgz\\*\\_up\\*MQ\\_&clid=CjwKCAiAt5euBhB9EiwAdkXW0tX0yKSGoI.DzWhHQOM4x\\_Uare6Xl86uN8re9mX92CM5VjjDKGPYRoC8TwOAvD\\_BwE](https://www.fincaraz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/parcue-real/bucaramanga/10331764?_gl=1*1npgz*_up*MQ_&clid=CjwKCAiAt5euBhB9EiwAdkXW0tX0yKSGoI.DzWhHQOM4x_Uare6Xl86uN8re9mX92CM5VjjDKGPYRoC8TwOAvD_BwE)

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano

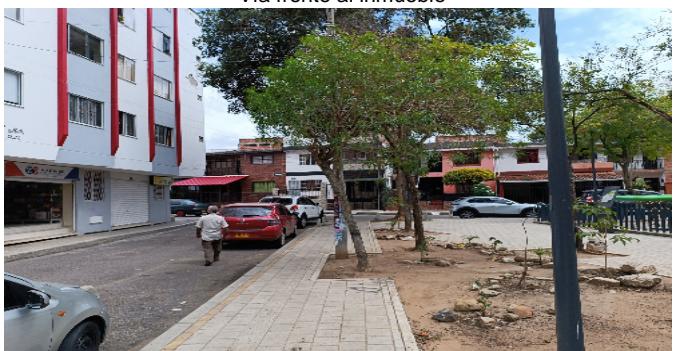


## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



## FOTOS General

Nomenclatura del Conjunto



Sala Comedor



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



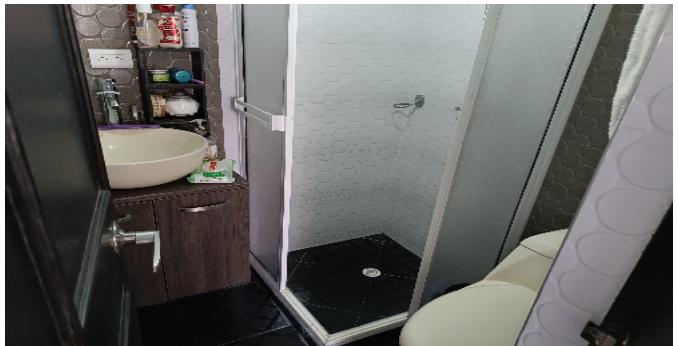
Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



## FOTOS General

Habitación 2



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3



Habitación 3



Habitación 3



Baño Social 1



## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

**ABREVIACIONES:** Apartamento: APTO ó AP --- TORRE: TO --- LOTE: LO --- CASA: CS o CA --- AVENIDA: AV --- CALLE: CL --- CARRERA: CRA ó KR--- Diagonal: Diag. --- Conjunto: CJ --- Edificio: ED --- Residencial: Res --- Etapa: 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 valuador 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, 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-1099622083**



PIN de Validación: aadd0a48

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

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA  
 https://www.ana.org.co  
 Carrera 10 # 10-300  
 Bogotá D.C - Colombia  
 Líneas principales de atención A.M.R.  
 En Bogotá: 588 97 46  
 A Nivel Nacional: 01 8000 422 840

**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 avalador AVAL-1102365271.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) EDINSON RICARDO ESCOBAR GÁFARO se encuentra Activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción  
06 Abr 2018

Régimen  
Régimen de Transición

Fecha de actualización  
28 Ene 2021

Régimen  
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

Régimen  
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

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: aadd0a48

**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 2020Régimen  
Régimen Académico**Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos****Alcance**

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
26 Feb 2020Régimen  
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 2020Régimen  
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 2020Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: aadd0a40

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

Asociación Nacional de Avalistas  
<http://www.ana.org.co>  
 Carrera 10 # 10-300  
 Bogotá D.C. - Colombia  
 Líneas principales de atención A.M.R.  
 En Bogotá: 589 91 46  
 A Nivel Nacional: 01-8000 422 840

**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 2020Régimen  
Régimen Académico**Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares****Alcance**

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor artístico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción  
26 Feb 2020Régimen  
Régimen Académico**Categoría 10 Semovientes y Animales****Alcance**

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

Fecha de inscripción  
26 Feb 2020Régimen  
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 2020Régimen  
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: aadd0a48



autorregulador nacional de avalúadores  
https://www.ana.org.co  
Carrera 10 # 100-300  
Bogotá D.C - Colombia  
Líneas principales de atención A.M.R.  
En Bogotá: 588 97 46  
A Nivel Nacional: 01-8000 422 840

Fecha de inscripción  
26 Feb 2020

Régimen  
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 de recho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción  
26 Feb 2020

Régimen  
Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 31 de Octubre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: PIEDECUESTA, SANTANDER  
Dirección: MANZANA T CASA 375 BARRIO PASEO CATALUÑA  
Teléfono: 3046 109294  
Correo Electrónico: eresga85@yahoo.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:  
Técnico Laboral Por Competencias en Auxiliar de Avaluos 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 autoregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN de Validación: aadd0a48



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



autorregulador nacional de avalúadores  
http://anavaa.org.co  
Carrera 10 # 10-300  
Bogotá D.C - Colombia  
Líneas gratuitas de atención A.M.R.  
En Bogotá 160 91 46  
A Nivel Nacional: 01-8000 422 840

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

aadd0a48

El presente certificado se expide en la República de Colombia de acuerdo con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Febrero del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suárez  
Representante Legal





# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 240206863888920221**

**Nro Matrícula: 300-300691**

Página 2 TURNO: 2024-300-1-25373

Impreso el 6 de Febrero de 2024 a las 02:57:18 PM

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

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

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

DE: GARZON MURILLO WBER ORLANDO CC# 91223400

DE: MURILLO DE GARZON CARLINA CC# 28166457

A: PEÑA RINCON LUIS ERNESTO CC# 91203542 X

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 23-11-2005 Radicación: 2005-300-6-50876

Doc: ESCRITURA 2640 DEL 15-11-2005 NOTARIA 6 DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$15,000,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA

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

DE: PEÑA RINCON LUIS ERNESTO CC# 91203542 X

A: COMPAIA DEL ACUEDUCTO METROPOLITANO DE BUCARAMANGA S.A. E.S.P. NIT# 8902001622

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 26-02-2007 Radicación: 2007-300-6-9073

Doc: ESCRITURA 454 DEL 22-02-2007 NOTARIA 6 DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$15,000,000

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA ABIERTA, ESCRITURA 2640 DE 15-11-2005

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

DE: COMPAIA DEL ACUEDUCTO METROPOLITANO DE BUCARAMANGA S.A. E.S.P.

A: PEÑA RINCON LUIS ERNESTO

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 29-03-2007 Radicación: 2007-300-6-15117

Doc: ESCRITURA 776 DEL 26-03-2007 NOTARIA 6 DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$48,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA

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

DE: PEÑA RINCON LUIS ERNESTO CC# 91203542

A: RAMIREZ DE RIVERO ISIDORA CC# 37797066 X

A: ZARAZA CASTILLO ALEIDA CC# 63348597 X

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 29-03-2007 Radicación: 2007-300-6-15117

Doc: ESCRITURA 776 DEL 26-03-2007 NOTARIA 6 DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 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: RAMIREZ DE RIVERO ISIDORA CC# 37797066 X

DE: ZARAZA CASTILLO ALEIDA CC# 63348597 X

A: BANCOLOMBIA S.A.





## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 240206863888920221**

**Nro Matrícula: 300-300691**

Página 4 TURNO: 2024-300-1-25373

Impreso el 6 de Febrero de 2024 a las 02:57:18 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: 2024-300-1-25373      FECHA: 06-02-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

EDGAR GUILLERMO RODRIGUEZ BORRAY  
REGISTRADOR PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública