



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-37747520

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	YOLANDA MEZA GONZALEZ
NIT / C.C CLIENTE	37747520
DIRECCIÓN	CL 13 A # 19 A - 14 URB EL CONSUELO EDIF MULTIFAMILIAR CACERES PROPIEDAD HORIZONTAL APTO 301
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	EL CONSUELO
CIUDAD	Girón
DEPARTAMENTO	Santander
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	REINALDO FANDIÑO RUIZ
IDENTIFICACIÓN	91073655

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	08/04/2024
FECHA INFORME	15/04/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	6 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	CACERES DULE ARTURO				
NUM.	1731	#NOTARIA	UNICA	FECHA	16/11/2018
ESCRITURA	EscrituraPH				
CIUDAD	Girón	DEPTO		Santander	
ESCRITURA					
CEDULA	01030000017400180000000000				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	N/A				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	EDIFICIO CACERES				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	0	VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	24.64%				

M. INMOB.	N°
300-430754	APTO 301

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: El apartamento está ubicado en edificio de cuatro niveles con una unidad habitacional por nivel cuya nomenclatura es calle 13 A # 19 A 14  
Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	2
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.	

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.

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardinInfant	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyetora	No
Porteria	No	Tanque	Si	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 96,946,807

VALOR ASEGURABLE \$ COP 96,946,807

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

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

NOMBRES Y FIRMAS

REINALDO FANDIÑO RUIZ  
Perito Actuante  
C.C: 91073655  
RAA: AVAL-91073655

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	1UND/PH:4UNDS
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: ESCRITURA 1731 DEL 16-11-2018 NOTARIA UNICA DE GIRON  
Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: POT ACUERDO No.100 DE 30 NOVIEMBRE DE 2010

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	42.08	AREA	M2	0
AREA PRIVADA	M2	57.60	AVALUO	PESOS	0
AREA COMUN CONSTRUIDA	M2	15.52	CATASTRAL 2024		
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	42.08	AREA PRIVADA VALORADA	M2	42.08

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 13 A # 19 A - 14 URB EL CONSUELO EDIF MULTIFAMILIAR CACERES PROPIEDAD HORIZONTAL APTO 301 | EL CONSUELO | Girón | Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 1731, fecha: 16/11/2018, Notaría: UNICA y ciudad: GIRON.

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	100-200
Escolar	Bueno	0-100
Asistencial	Bueno	mas de 500
Estacionamientos	Bueno	mas de 500
Áreas verdes	Bueno	100-200
Zonas recreativas	Bueno	mas de 500

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	NO	No hay
Vías Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	

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

Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	4
N° de Sótanos	0
Vida Util	100 años
Vida Remanente	94
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	Apartamento Exterior

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

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, 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.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 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)



## CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APTO 301	42.08	M2	\$2,303,869.00	100.00%	\$96,946,807.52
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$96,946,807</b>

Valor en letras

Noventa y seis millones novecientos cuarenta y seis mil ochocientos siete Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL

\$96,946,807

## OFERTA Y DEMANDA

<b>Tiempo esperado de comercialización (Meses):</b>	12
<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>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>Actualidad edificadora:</b>	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

## SALVEDADES

**General:** Inmueble ubicado en: El apartamento está ubicado en edificio de cuatro niveles con una unidad habitacional por nivel cuya nomenclatura es calle 13 A # 19 A 14 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 objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito.

**Entorno:** No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 1731, Fecha escritura: 16/11/2018, Notaría escritura: UNICA, Ciudad escritura: GIRON, Administración: 0, Total unidades: 1UND/PH:4UNDS, Ubicación: Apartamento Exterior, Nro. Pisos: 4, 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: 2, Closet: 2, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Se observan en buen estado de conservación y mantenimiento

## 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	Apartamento en Villas de Don Juan	1	\$110,000,000	0.97	\$106,700,000	0	\$	0	\$	\$2,481,395.35	607-6530203
2	Apartamento en Ciudadela Villamil3	3	\$110,000,000	0.97	\$106,700,000	0	\$	0	\$	\$2,371,111.11	318-8833464
3	Apartamento en Giron Campestre	3	\$115,000,000	0.97	\$111,550,000	0	\$	0	\$	\$2,535,227.27	3103127441
4	Apartamento en Hacienda La Meseta	1	\$120,000,000	0.97	\$116,400,000	0	\$	0	\$	\$2,078,571.43	3163001034
Del inmueble		3		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	8	43	43	0.95	1.0	1.0	1.0	1.0	0.95	\$2,357,325.58
2	4	45	45	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,371,111.11
3	5	44	44	1.0	1.0	1.0	1.0	0.95	0.95	\$2,408,465.91
4	6	56	56	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,078,571.43
6 años										
									PROMEDIO	\$2,303,868.51
									DESV. STANDAR	\$151,743.88
									COEF. VARIACION	6.59%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,455,612.39	TOTAL	\$103,332,169.29
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,152,124.63	TOTAL	\$90,561,404.30
VALOR TOTAL	\$96,946,807.52			

Observaciones:  
Se tasa el área protocolizada en documentos del inmueble

Enlaces:

1-[https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/villas-de-don-juan-i/giron/10215669?\\_gl=1\\*24bdc\\*\\_\\_uo\\*MO\\_&gclid=EAIaIQobChMkZyOq:GzhQMvIdaBR1bTtCBEAAYASAAEgKjID\\_BwE](https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/villas-de-don-juan-i/giron/10215669?_gl=1*24bdc*__uo*MO_&gclid=EAIaIQobChMkZyOq:GzhQMvIdaBR1bTtCBEAAYASAAEgKjID_BwE)

2-[https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/ciudadela-villamil/giron/80820782?\\_gl=1\\*y280s\\*\\_\\_uo\\*MO\\_&gclid=EAIaIQobChMkZyOq:GzhQMvIdaBR1bTtCBEAAYASAAEgKjID\\_BwE](https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/ciudadela-villamil/giron/80820782?_gl=1*y280s*__uo*MO_&gclid=EAIaIQobChMkZyOq:GzhQMvIdaBR1bTtCBEAAYASAAEgKjID_BwE)

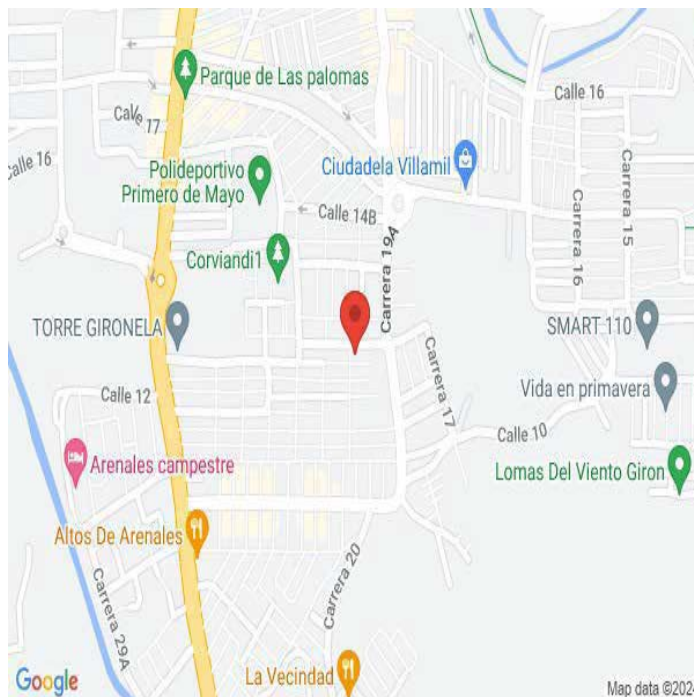
3-[https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/giron-campestre/giron/10645388?\\_gl=1\\*y5d5x\\*\\_\\_uo\\*MO\\_&gclid=EAIaIQobChMkZyOq:GzhQMvIdaBR1bTtCBEAAYASAAEgKjID\\_BwE](https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/giron-campestre/giron/10645388?_gl=1*y5d5x*__uo*MO_&gclid=EAIaIQobChMkZyOq:GzhQMvIdaBR1bTtCBEAAYASAAEgKjID_BwE)

4-[https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/hacienda-la-meseta/giron/10717104?\\_gl=1\\*tbott\\*\\_\\_uo\\*MO\\_&gclid=EAIaIQobChMkZyOq:GzhQMvIdaBR1bTtCBEAAYASAAEgKjID\\_BwE](https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/hacienda-la-meseta/giron/10717104?_gl=1*tbott*__uo*MO_&gclid=EAIaIQobChMkZyOq:GzhQMvIdaBR1bTtCBEAAYASAAEgKjID_BwE)

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CL 13 A # 19 A - 14 URB EL CONSUELO EDIF MULTIFAMILIAR  
CACERES PROPIEDAD HORIZONTAL APTO 301 | EL  
CONSUELO | Girón | Santander



### COORDENADAS (DD)

Latitud: 7.057381

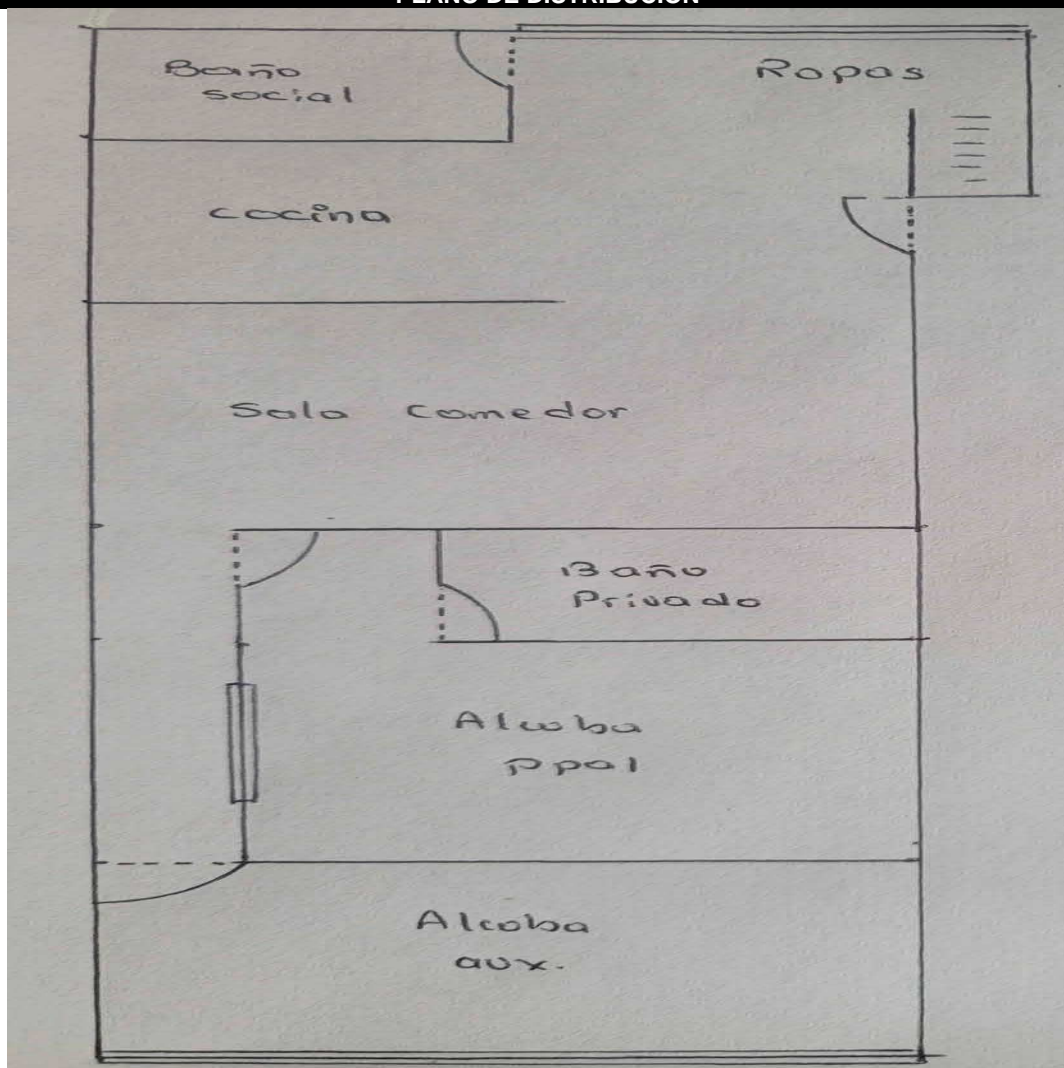
Longitud:-73.166652

### COORDENADAS (DMS)

Latitud: 7° 3' 26.5716''

Longitud:73° 9' 59.9466''

## 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

Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Sala Comedor



Cocina



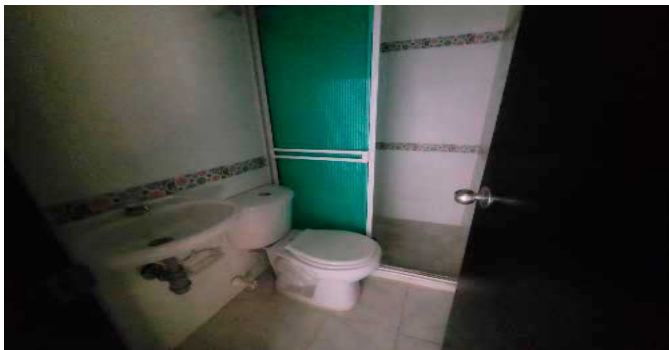
Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



## FOTOS General

Baño Social 1



Escalera común - CJ





# CRUCE CARTOGRÁFICO

## Indices Norma

VALOR INICIAL DE LAS UNIDADES PRIVADAS: Con base en el valor convencional descrito en el artículo 2.5 de este reglamento, el 100% se distribuye entre las cuatro (04) unidades privadas que conforman el edificio y de acuerdo a su localización, áreas privadas y dependencias. En el presente caso será de acuerdo a los siguientes coeficientes:

UNIDAD	AREA PRIVADA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA LIBRE	AREA COMUN CONSTRUIDA	AREA CONSTRUIDA POR PISO	COEFICIENTE %
APARTAMENTO 101	41.97M2 ✓	3.61M2 ✓	8.42M2 ✓	50.39M2 ✓	24.57% ✓
APARTAMENTO 201	41.16M2 ✓	0.00M2 ✓	16.44M2 ✓	57.60M2 ✓	24.10% ✓
APARTAMENTO 301	42.08M2 ✓	0.00M2 ✓	15.52M2 ✓	57.60M2 ✓	24.64% ✓
APARTAMENTO 401	45.59M2 ✓	0.00M2 ✓	12.01M2 ✓	57.60M2 ✓	26.69% ✓

CAPITULO 3: --- REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

## 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-37747520



PIN de Validación: b1a80ad2



<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) REINALDO FANDIÑO RUIZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 91073655, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 15 de Noviembre de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-91073655.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) REINALDO FANDIÑO RUIZ 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  
15 Nov 2017

Regimen  
**Regimen de Transición**

Fecha de actualización  
24 Feb 2020

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción  
15 Nov 2017

Regimen  
**Regimen de Transición**

Fecha de actualización  
24 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  
09 Mar 2020

Regimen  
**Régimen Académico**





PIN de Validación: b1a80ad2



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



#### 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  
**09 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

##### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**09 Mar 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  
**09 Mar 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  
**09 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b1a80ad2



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



## 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  
**09 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

### Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción  
**09 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semovientes y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**09 Mar 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  
**22 Jun 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 12 Intangibles

### Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.



PIN de Validación: b1a80ad2



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



Fecha de inscripción  
**22 Jun 2018**

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  
**09 Mar 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 con el Código URB-0122, vigente desde el 01 de Diciembre de 2015 hasta el 31 de Diciembre de 2017, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0086, vigente desde el 01 de Diciembre de 2015 hasta el 31 de Diciembre de 2017, 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: BUCARAMANGA, SANTANDER

Dirección: BUCARAMANGA,CRA23N.33-95TORRE1APTO1802

Teléfono: 3208114775

Correo Electrónico: reyfan71@hotmail.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  
Ingeniero Financiero - Universidad Autónoma de Bucaramanga.

**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) REINALDO FANDIÑO RUIZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 91073655**



PIN de Validación: b1a80ad2



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



**El(la) señor(a) REINALDO FANDIÑO RUIZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.**

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



**PIN DE VALIDACIÓN**

**b1a80ad2**

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 Abril del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

RAA AVALUO: LRCAJA-37747520 M.I.: 000430194

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal





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

**Certificado generado con el Pin No: 240406914191907309**

**Nro Matrícula: 300-430754**

Pagina 1 TURNO: 2024-300-1-73664

Impreso el 6 de Abril de 2024 a las 01:54:31 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 14-02-2019 RADICACIÓN: 2019-300-6-5024 CON: ESCRITURA DE: 16-11-2018

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

APARTAMENTO 301 con area de PRIV: 42.08 M2 coeficiente de propiedad 24.64% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 1731, 2018/11/16, NOTARIA UNICA GIRON. Artículo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 42 CENTIMETROS CUADRADOS: 800

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : 24.64%

**COMPLEMENTACION:**

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





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

**Certificado generado con el Pin No: 240406914191907309**

**Nro Matrícula: 300-430754**

Pagina 3 TURNO: 2024-300-1-73664

Impreso el 6 de Abril de 2024 a las 01:54:31 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: 2024-300-1-73664**

**FECHA: 06-04-2024**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

**EDGAR GUILLERMO RODRIGUEZ BORRAY**  
REGISTRADOR PRINCIPAL

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