

Bucaramanga, mayo 29 De 2022.

DRA
ISABEL MARIA ACOSTA CAMPO
Ciudad.

Adjunto al presente, el suscrito **CLAUDIO JOSÉ CASTELLANOS NIGRINIS**, identificado con la cédula de ciudadanía N° 91.209.813 de Bucaramanga, como perito evaluador presento dictamen correspondiente al avalúo de un apartamento **UBICADO EN LA UNIDAD RESIDENCIAL SAN PATRICIO EN LA CALLE 58 No. 30-58 APTO 501 DE BUCARAMANGA.**

De ustedes atentamente,



CLAUDIO CASTELLANOS NIGRINIS
c.c 91.209.813 de Bucaramanga

INFORMACIÓN PRELIMINAR

Fecha del peritaje: 29 DE MAYO DE 2022.

NOMBRE: CLAUDIO JOSÉ CASTELLANOS NIGRINIS

DIRECCIÓN: CL 50No 27^a-51 of 102

ESPECIALIDADES: perito evaluador

**BIENES INMUEBLES
BARCOS
OBRAS DE ARTE
AUTOMOTORES
AERONAVES
DAÑOS Y PERJUICIOS
MAQUINARIA PESADA
ARQUITECTO**

CLAUDIO JOSÉ CASTELLANOS NIGRINIS, Arquitecto de profesión, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, obrando en mi **PERITO AVALUADOR** y por solicitud expresa de la SRA ISABEL MARIA ACOSTA CAMPO por medio del presente escrito me permito allegar **TRABAJO DE PERITAJE** en los siguientes términos:

El presente avalúo lo rindo **BAJO LA GRAVEDAD DE JURAMENTO SEGÚN EL ARTICULO 226 DEL CPG** , sobre un predio **UBICADO EN LA UNIDAD RESIDENCIAL SAN PATRICIO EN LA CALLE 58 No. 30-58 APTO 501 DE BUCARAMANGA.** DEPARTAMENTO DE SANTANDER, el suscrito CLAUDIO JOSÉ CASTELLANOS NIGRINIS identificado con la cedula de ciudadanía No 91.209.813 expedida en Bucaramanga, como arquitecto paso a rendir el dictamen pericial, a lo cual manifiesto que mi opinión es independiente y corresponde a mi real convicción profesional como perito evaluador y arquitecto y para tal efecto acompañó los documentos tales como: Copia del carnet del registro internacional de evaluador mundial matricula No. 657000501 Instituto Aviniano, copia de mi cedula de ciudadanía y copia de la matricula profesional como arquitecto expedida por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y arquitectura.

PUBLICACIONES: NO

HA PARTICIPADO COMO PERITO AVALUADOR PREVIAMENTE: SI he sido designado en varios procesos en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte.

Referente al numeral 7 del artículo 226 del C.G.P. manifiesto que no me encuentro incurso en las causales contenidas en el artículo 50.

No me encuentro incurso en causales de recusación.

Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes a los utilizados en peritajes anteriores y en caso afirmativo explicarlo: Declaro que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones utilizados en el presente experticio son los que utilizo en el ejercicio regular de mi profesión.

Está actuando usted en el presente informe pericial de manera imparcial? SI

Referente al numeral 8 y 9 del artículo 226 C.G.P. manifiesto que los métodos, experimentos e investigaciones efectuadas son los mismos que he utilizado en peritajes anteriores, los métodos, experimentos e investigaciones son los mismos que utilizo en el ejercicio regular de mi profesión u oficio conforme las normas actuales.

Los documentos e información utilizados para la elaboración del presente dictamen son los siguientes:

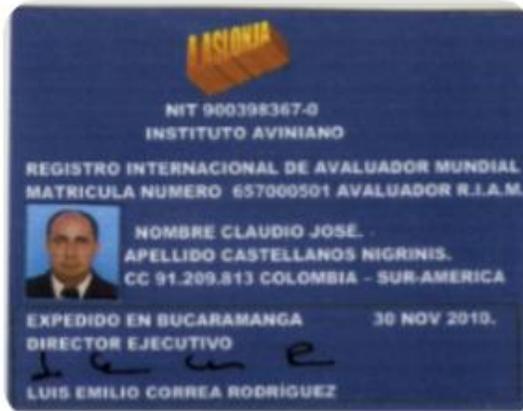
Documentos	Escritura Publica numero 214	Fec ha	<u>28-ENE-2008</u>	Notaria	Octava De B/manga
Registro catastral	<u>680010102000001670905000</u> <u>00065</u> <u>X68001010200000167090500</u> <u>00055</u>		No Matricula		<u>300-159113</u> <u>300-159129</u>

Motivo del peritaje: AVALÚO COMERCIAL

Fotografías: SI

Los demás numerales del 226 del C.G.P están relacionados en la experticia rendida

DOCUMENTOS QUE ACREDITAN AL PERITO



ESTUVE DURANTE 28 AÑOS EN LA RAMA JUDICIAL COMO PERITO CON MAS DE 370 DICTÁMENES PERICIALES Y EXPERTICIOS TÉCNICOS CANTIDAD APROXIMADA, PARA LO CUAL CITARE ALGUNOS DE ESTOS TRABAJOS.

Bucaramanga, Febrero 12 del 2013.
SEÑORES

JUZGADO QUINTO ADMINISTRATIVO ORAL.
Ciudad.

RAD : 164-2003.
DDTE: LUIS MANUEL ORTIZ Y OTRA
DDO: ANY - AUTOPISTAS DE SANTANDER .

AVALUÓ DE BIEN INMUEBLE, LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO
RECONOCIMIENTO E IDENTIFICACIÓN DEL BIEN FRUTOS CIVILES AVALUÓ
DE MEJORAS.

Bucaramanga, Agosto 22 de 2016.

Señores
TRIBUNAL SUPERIOR DE BUCARAMANGA SALA DE FAMILIA.
Ciudad

HM DR RAMÓN ALBERTO FIGUEROA ACOSTA

PCSO: 68001-31-10-007-1999-01148-02 INTERNO 371/2005
Dte ROSA DEL CARMEN REY REY
Ddo LUIS SÁNCHEZ

AVALUÓ DE BIENES INMUEBLES Y LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO
RECONOCIMIENTO E IDENTIFICACIÓN DEL BIEN

Señores
JUZGADO QUINTO DE FAMILIA DE BUCARAMANGA.
Ciudad

PCSO: 68001311000520150037300
RAD: 373-2015
CSTE LEONOR NIÑO DE FRANCO

AVALUÓ DE MEJORAS Y EL INMUEBLE

Señores
TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE SANTANDER.
Ciudad
Honorable Magistrado Ponente
DR MILCIADES RODRÍGUEZ

RAD: 2014-162
DDTE: URBANAS S.A.
DDO: MUNICIPIO DE GIRÓN

AVALUÓ DE BIENES INMUEBLES Y LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO
RECONOCIMIENTO E IDENTIFICACIÓN DEL BIEN DAÑOS Y PERJUICIOS

Señores
TRIBUNAL SUPERIOR DE BUCARAMANGA SALA DE FAMILIA.
Ciudad

PCSO: 00185-2012
Dte JORGUEN CARRILLO
Ddo LADY PAOLA TENJO Y OTRA

AVALUÓ DE BIEN INMUEBLE, LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO
RECONOCIMIENTO E IDENTIFICACIÓN DEL BIEN FRUTOS CIVILES AVALUÓ
DE MEJORAS.

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA.

Ciudad

PCSO: 91-2013-00309

Ddte BARBARA SILVA BUITRAGO

Ddo ASOCIACIÓN DE EMPLEADOS PÚBLICOS DE SANTANDER

AVALUÓ DE BIEN INMUEBLE, LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO
RECONOCIMIENTO E IDENTIFICACIÓN DEL BIEN FRUTOS CIVILES AVALUÓ
DE MEJORAS.

Señores

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA.

Ciudad

PCSO: 136-2014-00160-00

Ddte BERNABÉ CELIS RINCÓN

Ddo CUPERTINO CELIS

AVALUÓ DE BIENES INMUEBLES Y LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO
RECONOCIMIENTO E IDENTIFICACIÓN DEL BIEN FRUTOS CIVILES AVALUÓ
DE MEJORAS.

TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE SANTANDER

Ciudad

HN. MAGISTRADO PONENTE DR FRANCY DEL PILAR PINILLA P.

PCSO: 097-2013

Ddte SANDRA LILIANA CASTRO MADRID Y OTROS

Ddo: ISAGEN.

AVALUÓ DE BIENES INMUEBLES Y LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO
RECONOCIMIENTO E IDENTIFICACIÓN DEL BIEN FRUTOS CIVILES AVALUÓ
DE MEJORAS.



PIN de Validación: ade40a6d



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) **CLAUDIO JOSE CASTELLANOS NIGRINIS**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 91209813, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 20 de Febrero de 2020 y se le ha asignado el número de evaluador **AVAL-91209813**.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **CLAUDIO JOSE CASTELLANOS NIGRINIS** se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
20 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BUCARAMANGA, SANTANDER

Dirección: CALLE 50 NO. 27A -51 APTO 102

Teléfono: 3156406417

Correo Electrónico: arqclaudio61@hotmail.com

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

Arquitecto- Universidad Santo Tomás

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) **CLAUDIO JOSE CASTELLANOS NIGRINIS**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 91209813.

El(la) señor(a) **CLAUDIO JOSE CASTELLANOS NIGRINIS** se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de



PIN de Validación: a16f09e5



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

a16f09e5

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 Mayo del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

INFORME DE AVALÚO

1.- LOCALIZACIÓN DEL PREDIO:

AL AVALÚO DE UN APARTAMENTO UBICADO EN LA UNIDAD RESIDENCIAL SAN PATRICIO EN LA CALLE 58 No. 30-58 APTO 501 DE BUCARAMANGA.

2.- IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

Residencial	<input checked="" type="checkbox"/>	Urbano	<input checked="" type="checkbox"/>	Rural	<input type="checkbox"/>	Coefi %	<input type="checkbox"/>
Vivienda de interés social	<input type="checkbox"/>	Comercial	<input checked="" type="checkbox"/>	R.P.H	<input type="checkbox"/>		
		Otros	<input type="checkbox"/>				

3.- TIPO DE INMUEBLE

Apartamento	<input checked="" type="checkbox"/>	Casa	<input type="checkbox"/>	Lote	<input type="checkbox"/>	Garaje	<input type="checkbox"/>	Finca	<input type="checkbox"/>
Local comercial	<input type="checkbox"/>	Otros	<input type="checkbox"/>			Área total			
								77.10 MTS2	

4.- CARACTERÍSTICAS

Topografía: LIGERAMENTE INCLINADA

Forma: Rectangular

Clima: 28

Posibilidad de adecuación:
NINGUNA, SOLO REFORMAS
INTERNAS EN ACABADOS

4.-1 LINDEROS

ÁREA DEL LOTE: 77.10.00 MTS2					
LINDEROS					
CONSIGNADOS EN LA ESCRITURA PUBLICA 214 DEL 28 DE ENERO DE 2008 DE LA NOTARIA 8 DE BUCARAMANGA					
Documentos	<u>Escritura Publica</u> numero 214	Fecha	<u>28-ENE-2008</u>	Notaria	Octava De B/manga
Registro catastral	<u>68001010200000167090500</u> <u>000065</u>		No Matricula		<u>300-159113</u>
	<u>X68001010200000167090500</u> <u>000055</u>				<u>300-159129</u>

5.- SERVICIOS

Acueducto	<input checked="" type="checkbox"/>	Alcantarillado	<input checked="" type="checkbox"/>	Luz	<input checked="" type="checkbox"/>
Gas natural	<input type="checkbox"/>	Teléfono	<input checked="" type="checkbox"/>	Parabólica	<input type="checkbox"/>

USO DEL SUELO.

Fuentes de agua:	Natural	<input type="checkbox"/>	Artificial	<input type="checkbox"/>	Permanente	<input type="checkbox"/>	Transitoria	<input type="checkbox"/>
Vías De Acceso								
Transporte Publico	Suficiente	<input checked="" type="checkbox"/>	Insuficiente	<input type="checkbox"/>				

6.- DOCUMENTOS

Documentos	<u>Escritura Publica</u> numero 214	Fecha	<u>28-ENE-2008</u>	Notaria	Octava De B/manga
Registro catastral	<u>680010102000001670905000</u> <u>000065</u>		No Matricula		<u>300-159113</u>
	<u>X680010102000001670905000</u> <u>000055</u>				<u>300-159129</u>

7.- DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA EDIFICACIÓN

Alcobas	3	Escaleras		Garaje	1	No Pisos	1	Muros	LADRILLO
baños	2	Locales		Cocina	1	Á. Terreno		Acabados	
Estudio		Alcoba del servicio	1	Zona de ropas	1	Á. Privada		Cimientos	CONCRETO
Sala	1	Comedor	1	estudio		Pisos		Cubierta	CONCRETO
hall		patio		Carpintería		Fachada			

8.- EXPECTATIVAS DE VALORIZACIÓN

En los últimos tres años en el sector inmobiliario se han venido presentando ventas de inmuebles, al igual que el sector de la construcción, pues este presenta gran descenso en todos los estratos, porque no existe confianza plena debido A LA CRISIS DE LA PANDEMIA, pero aún no existe confianza suficiente que permita la inversión nacional y extranjera, hecho que se dará más adelante, otro problema más son las altas tasas de interés, hecho que impide que se reactive con mayor fuerza la economía en general, sin embargo el sector de la construcción como ya lo habíamos mencionado antes presenta descenso en sus ventas en todos los estratos y en inmuebles nuevos, en el caso específicos de los apartamentos, que en su mayoría no se registran ventas de contado y algunos pocos casos con créditos que superan el 30% del valor total del inmueble, otros aspectos a tener en cuenta con respecto a la actividad inmobiliaria es que los precios de la construcción han bajado pues la oferta va en aumento y la demanda es baja, normalizándose los valores de la construcción PUES EN EL AÑO 2010, 2011, 2012, 2013, 2014 se presentó especulación en los precios de la construcción elevándolos considerablemente, pero ahora estos valores van bajando paulatinamente al valor real. el crecimiento de la economía fue del 1.44% según el DANE con un leve repunte con respecto al año anterior y en caída en lo que lleva del año 2020 y en el año 2021 creció la economía.

AÑO 2019

El Dane reveló que en el segundo trimestre de 2019, el PIB de Colombia creció al 3%, la cifra más alta desde 2015. ... Así mismo, la entidad estadística señaló que el crecimiento del Producto Interno Bruto (PIB) del primer trimestre de 2019 fue revisado al alza y pasó de 2,8% a 3,1%. Bogotá, 15 de agosto de 2019. 15 ago. 2019



IPC AÑO 2020

Colombia, Índice de Precios al Consumidor (IPC)																		
Variaciones porcentuales 2003 - 2020																		
Base Diciembre de 2018 = 100,00																		
AÑO 2020, MES 09	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Enero	1.17	0.89	0.82	0.54	0.77	1.06	0.59	0.69	0.91	0.73	0.30	0.49	0.64	1.29	1.02	0.63	0.60	0.42
Febrero	1.11	1.20	1.02	0.66	1.17	1.51	0.84	0.83	0.60	0.61	0.44	0.63	1.15	1.28	1.01	0.71	0.57	0.67
Marzo	1.05	0.98	0.77	0.70	1.21	0.81	0.50	0.25	0.27	0.12	0.21	0.39	0.59	0.94	0.47	0.24	0.43	0.57
Abril	1.15	0.46	0.44	0.45	0.90	0.71	0.32	0.46	0.12	0.14	0.25	0.46	0.54	0.50	0.47	0.46	0.50	0.16
Mayo	0.49	0.38	0.41	0.33	0.30	0.93	0.01	0.10	0.28	0.30	0.28	0.48	0.26	0.51	0.23	0.25	0.31	-0.32
Junio	-0.05	0.60	0.40	0.30	0.12	0.86	-0.06	0.11	0.32	0.08	0.23	0.09	0.10	0.48	0.11	0.15	0.27	-0.38
Julio	-0.14	-0.03	0.05	0.41	0.17	0.48	-0.04	-0.04	0.14	-0.02	0.04	0.15	0.19	0.52	-0.05	-0.13	0.22	0.00
Agosto	0.31	0.03	0.00	0.39	-0.13	0.19	0.04	0.11	-0.03	0.04	0.08	0.20	0.48	-0.32	0.14	0.12	0.09	-0.01
Septiembre	0.22	0.30	0.43	0.29	0.08	-0.19	-0.11	-0.14	0.31	0.29	0.29	0.14	0.72	-0.05	0.04	0.16	0.23	0.32
Octubre	0.06	-0.01	0.23	-0.14	0.01	0.35	-0.13	-0.09	0.19	0.16	-0.26	0.16	0.68	-0.06	0.02	0.12	0.16	
Noviembre	0.35	0.28	0.11	0.24	0.47	0.28	-0.07	0.19	0.14	-0.14	-0.22	0.13	0.60	0.11	0.18	0.12	0.10	
Diciembre	0.61	0.30	0.07	0.23	0.49	0.44	0.08	0.65	0.42	0.09	0.26	0.27	0.62	0.42	0.38	0.30	0.26	
En año corrido	6.49	5.50	4.85	4.48	5.69	7.67	2.00	3.17	3.73	2.44	1.94	3.66	6.77	5.75	4.09	3.18	3.80	1.44

Fuente: DANE
 Nota: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación y redondeo.
 Actualizado el 5 de octubre de 2020

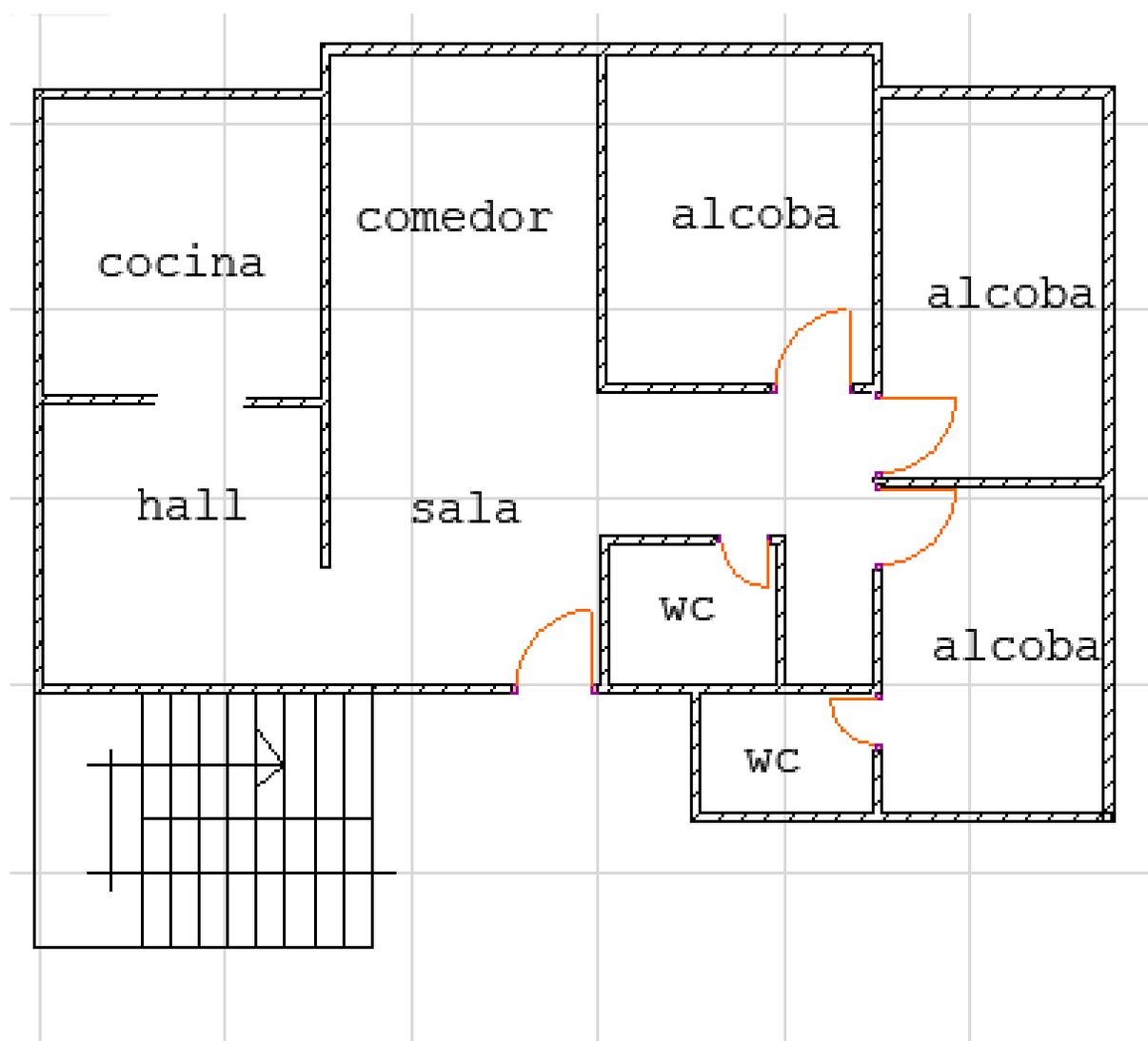
IPC AÑO 2021

La inflación durante el mes de octubre fue de 0,01 %, con lo que el dato anual se ubicó en 4,58 %. Además, el Índice de Precios del Consumidor (IPC) para los 10 meses que van del 2021 fue de 4,34 %. (Vea: Los riesgos que puede enfrentar la economía colombiana en el futuro). 5 nov. 2021

A diciembre 7. % fue el crecimiento de la economía

9.- CROQUIS DEL INMUEBLE

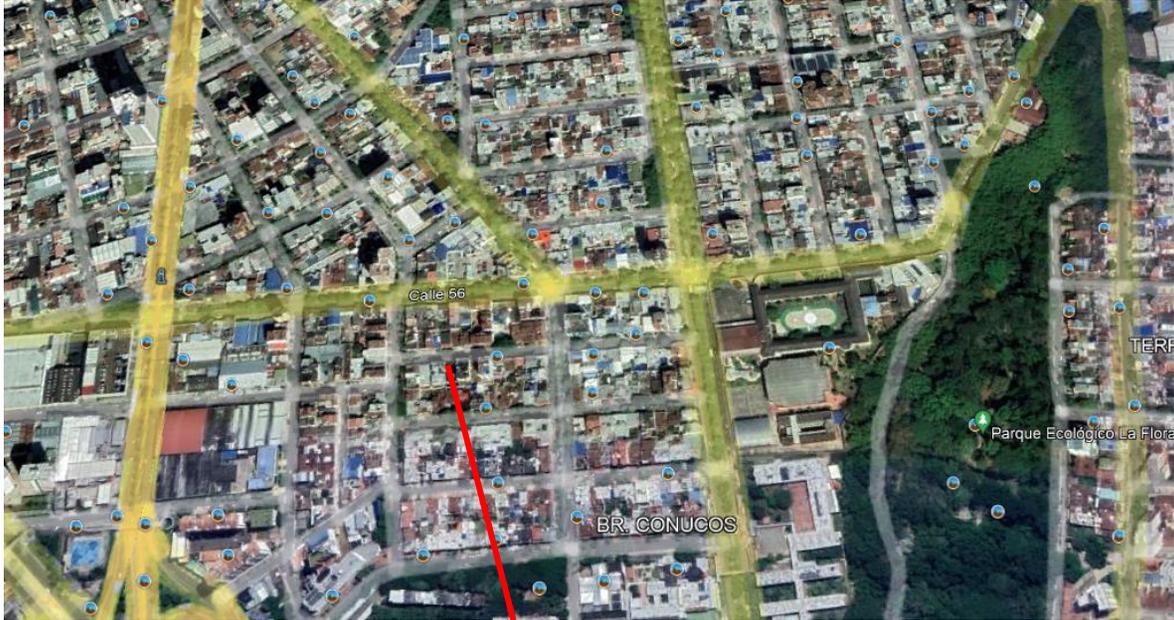
APARTAMENTO INTERIOR 501



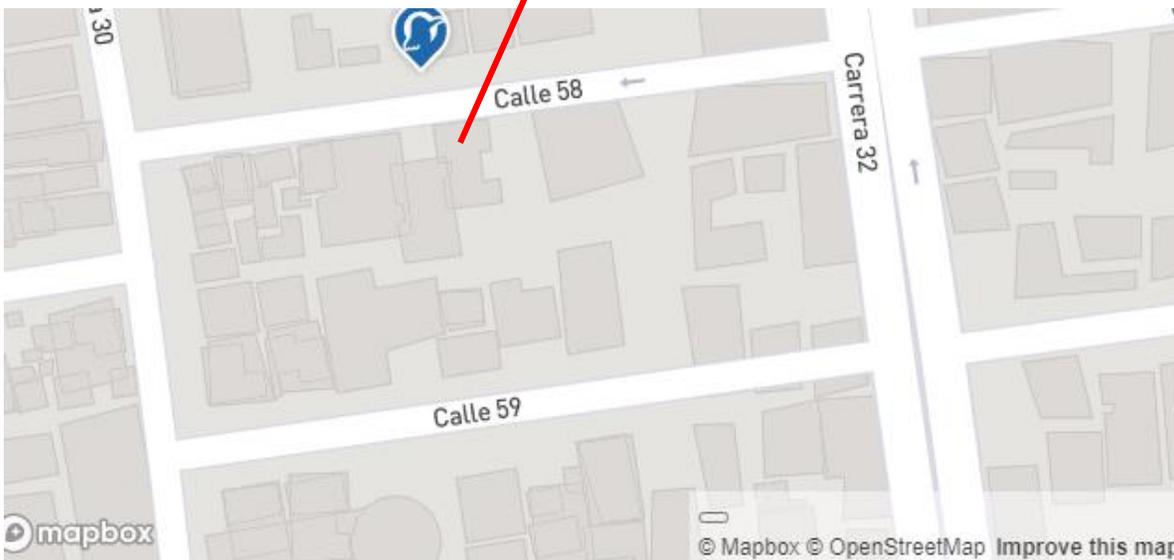
CROQUIS DE PLANTA 5 PISO

10.- FOTOGRAFÍAS DEL INMUEBLE:

FOTOGRAFÍA POR SATÉLITE DEL SECTOR



PREDIO



FOTOGRAFÍAS



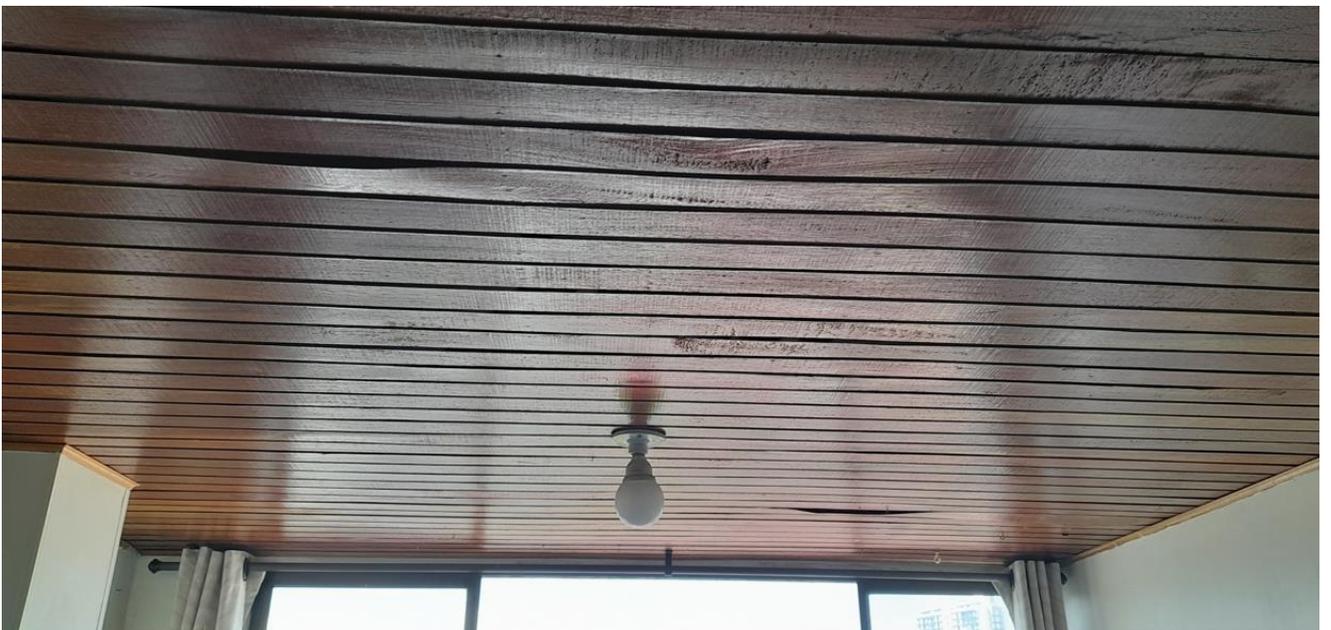


parqueadero









Vista de tareas

11.- AVALUÓ

11.1- Comparación De Ofertas O Transacciones Recientes De Bienes Semejantes.

para aplicar este método se hizo necesario consultar los precios del casco urbano y sus alrededores con inmuebles semejantes en sectores comparables con características de igualdad en cuanto a estrato edad de barrio comercialización y valorización de los predios hecho que contempla la ley en cuanto a la utilización del método de comparación o de mercado según resolución 680 de 2.008 del 23 de SEPTIEMBRE DEL IGAC y que lo acepta el consejo superior de la judicatura según acuerdo 1518 del 2002 del 28 de agosto del 2002 que actualmente está vigente, dicho acuerdo también contempla el formato utilizado en este avalúo

11.2 OFERTAS DEL INMUEBLE EN EL MERCADO ACTUAL DE PREDIOS DE LAS MISMAS CARACTERÍSTICAS QUE EL DE ESTE AVALUÓ

CONUCOS

MUESTRA 1

Fincaraiz

Fincaraiz

Fincaraiz.com.co cumple con la ley 527 de 1999 para todos los efectos ha de entenderse por SISTEMA de INFORMACIÓN

Calle 147 #17-78 | (57) 333 033 32 80

© Todos los derechos reservados – 2021

Descripción general

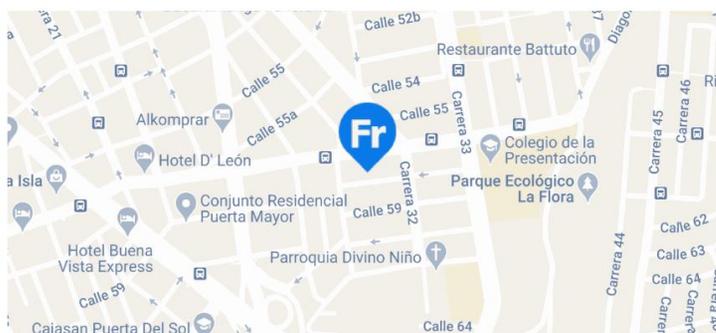
Apartamento en Venta Conucos, 65 mts, Sala Comedor, Cocina Integral, Zona de Ropas, 2 Habitaciones, 2 Baños, Parqueadero con Locker, Plazoleta, Totalmente Remodelado, Vigilancia 24 Hrs, Citofonia con Camara Admon \$195mil Ubicación Interior A pocos minutos de Centros Comerciales, Transporte Publico, Parques Principales. 995-...

[Leer más](#)

 Habitaciones 2	 Baños 2	 Parqueaderos 1
 Área construída 65 m ²	 Área privada 65 m ²	 Estrato 5
 Antigüedad 1 a 8 años	 Administración \$ 195.000 COP	 Precio m ² \$ 3.061.538,46*m ²

La clasificación del estrato es potestativo del municipio, el anunciante no puede comprometerse con una clasificación determinada del estrato el cual queda definido en el momento de recibo de la obra.

Ubicación



MUESTRA 2

Usado



\$240.000.000 COP
118m² • 3ha. • 3ba. • 1pa.
Conucos - Bucaramanga

Apartamento en Venta
Anuncio particular

Ver teléfono

NÚMEROS DE CONTACTO

3167595816

Descripción general

Apartamento totalmente remodelado, ubicado en un sector residencial tranquilo, con excelente ventilación e iluminación natural. Actualmente se encuentra desocupado.

[Leer más](#)

 Habitaciones 3	 Baños 3	 Parqueaderos 1
 Área construída 118 m ²	 Área privada 118 m ²	 Estrato 4
 Estado Excelente	 Antigüedad más de 30 años	 Piso N° 2
 Administración \$ 1 COP	 Precio m² \$ 2.033.898,31*m ²	

La clasificación del estrato es potestativo del municipio, el anunciante no puede comprometerse con una clasificación determinada del estrato el cual queda definido en el momento de recibo de la obra.

Precio total (COP)

\$ 240.000.000

¿Te interesó este inmueble?

[Ver teléfono](#)

[Quiero que me contacten](#)

[Reportar anuncio](#)



Utilizamos cookies para mejorar tu experiencia en nuestro sitio web. Al continuar en el sitio consideramos que aceptas su uso.

[Más información](#)

[Entendido](#)



MUESTRA 3



Descripción general

Apartamento en Conucos cuarta etapa 108 metros 3 habitaciones más habitación del servicio 2 baños sala comedor estudio cocina conjunto con 2 canchas zona verde salón comunal Informes 318411 treinta y siete y cuarenta y nueve

[Leer más](#) ▾

 Habitaciones 3	 Baños 2	 Parqueaderos 1
 Área construída 108 m²	 Área privada 0 m²	 Estrato 4
 Estado Excelente	 Antigüedad 16 a 30 años	 Piso N° 4
 Administración \$ 182.000 COP	 Precio m ² \$ 2.777.777,78*m²	

ⓘ La clasificación del estrato es potestativo del municipio, el anunciante no puede comprometerse con una clasificación determinada del estrato el cual queda definido en el momento de recibo de la obra.

Ver teléfono

NÚMEROS DE CONTACTO

3184113749

MUESTRA 4



\$315.000.000 COP

114m² • 3ha. • 3ba. • 1pa.

Conucos - Bucaramanga

Apartamento en Venta
Por Inmobiliaria Sara Montejo

Descripcion general

BONITO APARTAMENTO PRIMER PISO TIENE SALA COMEDOR, COCINA INTEGRAL, 3 HABITACIONES CON CLOSET LA PRINCIPAL CON BAÑO PRIVADO, 2 BAÑO AUXILIARES, ZONA DE ROPAS Y PARQUEADERO CUBIERTO..

[Leer más](#) ▾

 Habitaciones 3	 Baños 3	 Parqueaderos 1
 Área construída 114 m²	 Área privada 0 m²	 Estrato 5
 Estado Bueno	 Antigüedad 9 a 15 años	 Piso N° 1
 Administración No definida	 Precio m ² \$ 2.763.157,89*m²	

Ubicación



MUESTRA 5

Fincaraiz®

Fincaraiz®

Fincaraiz.com.co cumple con la ley 527 de 1999 para todos los efectos ha de entenderse por SISTEMA de INFORMACIÓN

Calle 147 #17-78 | (57) 333 033 32 80

© Todos los derechos reservados - 2021



Precio total (COP)

\$ 250.000.000

Descripción general

Conucos, piso 4, área:120 metros. Tiene 3 habitaciones, 2 baños, sala , comedor, cocina, ropas, star tv o Estudio, balcón, parqueadero comunal no asignado, ni escriturado, cancha múltiple, excelentes jardines y senderos peatonales arborizados, SIN ASCENSOR, porteria vehicular por la carrera 33 y porteria peatonal por la avenida...

[Leer más](#) ▾

 Habitaciones 3	 Baños 2	 Parqueaderos 1
 Área construída 120 m ²	 Área privada 0 m ²	 Estrato 4
 Estado Bueno	 Piso N° 4	 Administración \$ 194.000 COP
 Precio m ² \$ 2.083.333,33*m ²		

MUESTRA 6

Fincaraiz®

Fincaraiz.com.co cumple con la ley 527 de 1999 para todos los efectos ha de entenderse por SISTEMA de INFORMACIÓN

Calle 147 #17-78 | (57) 333 033 32 80

© Todos los derechos reservados – 2021



Descripción general

Conucos sector de alta valorización, colegios, capilla, entidades de salud, facilidad de transporte, comercio moderado, apartamento totalmente remodelado, carpintería, pisos porcelanato, enchapes, el apto consta de: sala comedor amplia, cocina integral con mármol, zona de ropas aparte, sus closet, empotrados en madera, enchapes...

[Leer más](#) ▾

 Habitaciones 2	 Baños 2	 Parqueaderos 1
 Área construída 57 m ²	 Área privada 52 m ²	 Estrato 4
 Estado Excelente	 Antigüedad 9 a 15 años	 Piso N° 5
 Administración \$ 198.000 COP	 Precio m ² \$ 2.894.736,84*m ²	

MUESTRA 7

Fincaraiz®

Fincaraiz.com.co cumple con la ley 527 de 1999 para todos los efectos ha de entenderse por SISTEMA de INFORMACIÓN

Calle 147 #17-78 | (57) 333 033 32 80

© Todos los derechos reservados – 2021

\$258.000.000 COP

105m² • 4ha. • 3ba. • 1pa.

Conucos - Bucaramanga

 **Apartamento en Venta**
Por Administradores Inmobiliarios ...

Descripción general

Vendo amplio apartamento en el Ed. San Fernando de Conucos, al lado de la Iglesia del Divino Niño y frente al Parque de Conucos, muy cerca de los Colegios San Pedrito, La Merced y la Presentación, a 2 cuadras de la Clínica Saludcoop y otras instituciones médicas, a pocas cuadras de Cabecera, estrato 4, 105 m2, estrato 4, piso 11, 3...

[Leer más](#) ▾

 Habitaciones 4	 Baños 3	 Parqueaderos 1
 Área construída 105 m²	 Área privada 105 m²	 Estrato 4
 Estado Bueno	 Antigüedad 16 a 30 años	 Piso N° 11
 Administración \$ 260.000 COP	 Precio m ² \$ 2.457.142,86*m²	

MUESTRA 8



BUSCAR INMUEBLES ▾

NOTICIAS Y TENDENCIAS ▾

HERRAMIENTAS ▾

Oficinas Metrocuadrado

Avenida calle 26 No. 68B-70
Casa editorial El Tiempo. Bogotá Colombia (601)
425 1734.

Línea Nacional: 01 800 115 252

Atención de solicitudes de tratamiento de datos
personales.

protecciondedatos@metrocuadrado.com

 Área construida 91 m²	3  Habitaciones	3  Baños	4 Estrato
--	--	---	---------------------

SE VENDE APARTAMENTO EN EL CONJUNTO SANTA ISABEL DEL BARRIO CONUCOS EN BUCARAMANGA. ES UN OCTAVO PISO CON ASCENSOR EXCELENTE VISTA, BIEN ILUMINADO Y VENTILADO, PARQUEADERO CUBIERTO, ESTRATO 4 CON 3 HABITACIONES Y 3 BAÑOS, COCINA INTEGRAL, ESTUDIO, CUARTO DE ROPAS, 91METROS CUADRADOS. EL CONJUNTO CUENTA CON CANCHA Y JUEGOS INFANTILES. EXCELENTE ADMINISTRACIÓN Y MUY BUENA UBICACIÓN, FRENTE A IGLESIA DIVINO NIÑO, COLEGIO SAN PEDRO, CLÍNICA Y PARQUE.

Datos principales del inmueble

Código inmueble MC2779716	Barrio común CONUCOS Suroccidente	Precio \$235.000.000	Antigüedad Más de 20 años
Área construida 91 m ²	Área privada 91 m ²	Valor administración \$380.000	Parqueaderos 1

MUESTRA 9

Oficinas Metrocuadrado

Avenida calle 26 No. 68B-70
Casa editorial El Tiempo. Bogotá Colombia (601)
425 1734.

Línea Nacional: 01 800 115 252

Atención de solicitudes de tratamiento de datos
personales.

protecciondedatos@metrocuadrado.com

 Área construida 107 m²	3 Habitaciones	2 Baños	4 Estrato
---	--------------------------	-------------------	---------------------

Apartamento en un cuarto piso, super iluminado, amplio, consta de sala comedor, alcoba principal con baño y vestir, dos habitaciones más, un baño social, cocina integral, zona de lavandería, balcón y hall de entrada. el apartamento esta dentro de un parque natural muy hermoso, cuenta con salón social, dos porterías y derecho a parqueaderos.

 Reportar

Compartir:     

Datos principales del Inmueble

Código inmueble MC2776147	Barrio común Conucos	Precio \$270.000.000	Antigüedad Más de 20 años
Área construida 107 m ²	Área privada 107 m ²	Parqueaderos 1	

MUESTRA 10

Oficinas Metrocuadrado

Avenida calle 26 No. 68B-70
Casa editorial El Tiempo. Bogotá Colombia (601)
425 1734.

Línea Nacional: 01 800 115 252

Atención de solicitudes de tratamiento de datos
personales.

protecciondedatos@metrocuadrado.com



Apartamento en Venta, Conucos, Bucaramanga

Precio de venta	Área Construida	Hab.	Baños
\$258.000.000	105 m ²	4	3

☆ Agregar a favorito

Contactar

Área construida
105 m²

4
Habitaciones

3
Baños

4
Estrato



Conoce este inmueble de Administradores Inmobiliarios DURAN & ULLOQUE Ltda.

VendoArriendo amplio apartamento en el Ed. San Fernando de Conucos, al lado de la Iglesia del Divino Niño y frente al Parque de Conucos, muy cerca de los Colegios San Pedrito, La Merced y la Presentación, a 2 cuadras de la Clínica Saludcoop y otras instituciones médicas, a pocas cuadras de Cabecera, estrato 4, 105 m2, estrato 4, piso 11, 3 amplias alcobas con closets + alcoba de servicio, sala/comedor, cocina integral, 1 baño privado, 1 baño . Precio Fijo.

Reportar

Compartir:

Datos principales del inmueble

Código inmueble 5066-11906956	Barrio común Conucos	Precio \$258.000.000	Antigüedad Más de 20 años
Área construida 105 m ²	Área privada 105 m ²	Valor administración \$260.000	Parqueaderos 1

Características del inmueble

MUESTRA 11



Apartamento En Conucos
\$ 330.000.000
Sotomayor, Bucaramanga
4 habitaciones 3 baños
Apartamento de 139 metros, piso 2, 4 alcobas, 4 baños, sala, comedor, hall de televisión, cocina integral, zona de ropas, garaje...
Hace 1 semana, 4 días en W&H Soluciones Inmobiliarias

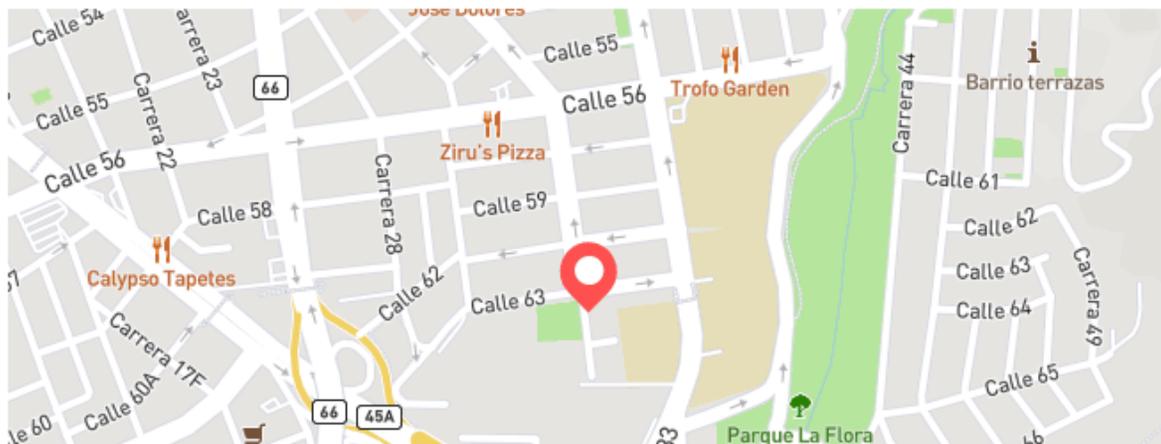
Apartamento de 139 metros, piso 2, 4 alcobas, 4 baños, sala, comedor, hall de televisión, cocina integral, zona de ropas, garaje.

Características de la propiedad

- Aparcadero
- Vista panorámica
- Cocina integral
- Agua
- Gas natural

Localización

Calle 63 #32-23, Bucaramanga, Santander, Colombia



MUESTRA 12

APARTAMENTO EN CONUCOS CALLE 62 ENTRE 33 Y 32



250.000.000 Pesos

4 Dormitorios, 3 Baños
Bucaramanga, Departamento de Santander
Código de Referencia: 4971635

Contacta con el anunciante

Wasi

Contacto: **Homy.**

Tu email:

Tu nombre:

Tu teléfono (opcional):

Contenido del mensaie:

Apartmento En Conucos Calle 62 Entre 33 Y 32

Apartmento En Conucos Calle 62 Entre 33 Y 32

\$ 250.000.000

Bucaramanga, Santander

4 habitaciones 3 baños

Calle 62 # 32-71 barrio **conucos**. Edificio abril. Excelente ubicación, cerca a todo!Área: 117m2habitaciones: 3 +1 habitación de servicio.Baños: 3cocina: tradicional.Otros...



Apartmento
Venta

Hace 1 semana, 6 días en Doomos

Apartmento En Conucos Calle 62 Entre 33 Y 32

Apartmento En Conucos Calle 62 Entre 33 Y 32

\$ 250.000.000

Bucaramanga, Santander - Venta - Apartmento - 4 habitaciones - 3 baños

Calle 62 # 32-71 Barrio Conucos. Edificio Abril. Excelente ubicación, cerca a todo!Área: 117m2Habitaciones: 3 +1 habitación de servicio.Baños: 3Cocina: Tradicional.Otros: Sala, Comedor, Hall de.

MUESTRA 13



Apartamento Venta Conucos Bucaramanga / Cod5690

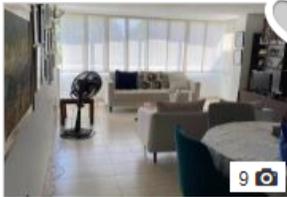
\$ 240.000.000

Bucaramanga, Santander

3 baños

Apartamento venta conucos bucaramanga _ cod. 5690...

15/03/2021 en Properati



Apartamento en Venta Conucos B...

\$ 240.000.000

Bucaramanga | [Mapa](#)

...Conucos Bucaramanga Santander Colombia 100mts 3 piso exterior 3 habitaciones cuarto del servicio 2 baños 1 parqueo conjunto cerrado vista al verde iluminado parques juego niños cerca a colegios transporte publico Características Amoblado No

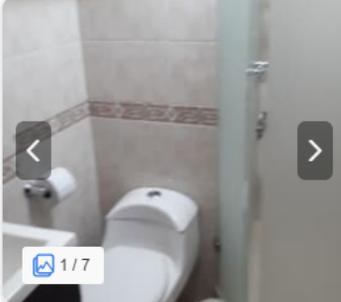
3 habitaciones
2 baños
bien comunicado
amueblado
balcón

Descripción

Venta apartamento Conucos Bucaramanga Santander Colombia 100mts 3 piso exterior 3 habitaciones cuarto del servicio 2 baños 1 parqueo conjunto cerrado vista al verde iluminado parques juego niños cerca a colegios transporte publico Características Amoblado No Estrato 4 Instalación Electrica Monofásica Número de Balcones 1 Número de parqueaderos para visitantes 1 Recepción Vigilancia 24 horas Vista Exterior Zona infantil Zonas verdes



MUESTRA 14



Apartamento en CONUCOS, Bucaramanga **\$210M**

Bucaramanga, Departamento de Santander

Amplio apartamento ubicado en el barrio Conucos. Vista exterior con jardines y árboles. Cero contaminación visual y auditiva. Celaduría las 24...

Hace +30 días
MIMANSION.COM

Reportar
Ver propiedad
♡

3 Hab. 

2 Baños 

120 m² 

Características generales

 Reportar

Tipo de anuncio	Venta	Año de construcción	1975
Habitaciones	3	Amueblado	Sí
Baños	2	Patio	Sí
Superficie	120m²	Alarma	Sí
Piso	4	Parqueadero	Sí

[Inicio](#) » [Apartamentos en Bucaramanga](#) » [CONUCOS](#) » 13252

Apartamento en CONUCOS, Bucaramanga - Cod: 13252

[Contactar vendedor](#)

Fotos

Clic sobre la imagen para ampliarla.



Información básica del inmueble

Precio: COL \$210,000,000
Ciudad: Bucaramanga
Barrio: CONUCOS
Estrato: 4
Área: 120 m²
Habitaciones: 3
Baños: 2
Valor Administración: COL \$194,000
Conjunto cerrado: si
Nº Pisos del Edificio: 4
 \$1,750,000 valor del m².

[Características del Inmueble](#)

[Características adicionales del Inmueble](#)

[Datos del Conjunto Residencial](#)

[Cercanías](#)

[Condiciones de la Negociación](#)

Descripción

Amplio apartamento ubicado en el barrio Conucos. Vista exterior con jardines y árboles. Cero contaminación visual y auditiva. Celaduría las 24 horas. C.A.O.C

ventas@mimansion.com - Tels: +57 (7) 679-9565 - +57 (300) 929-0730
 Copyright © 2000-2021 Inmobiliaria MiMansion.com · Todos los derechos reservados

MUESTRA 15



Apartamento en Venta en CONUCOS Bucaramanga, Santander

\$ 220.000.000

COD: APV67443. sup. tno: 110 m2 - sup. cub: 110 m2 - 3 habitaciones

EXCELENTE ESTADO

...

PROINMOBILIARIOS

5 FOTOS PARA ESTE APARTAMENTO (+ CLICK)



Compartir



Anunciante

PROINMOBILIARIOS

Nombre: LUZ ADRIANA CAMACHO ESTEBAN

Teléfono: 57-3176804998

Celular: 3176804998

Miembro desde: 05 / 2014

Escribir al vendedor

Nombre...

MUESTRA 16



Apartamento en Venta en Conucos Bucaramanga, Santander

\$ 390.000.000

COD: APV36024.

VENDO APARTAMENTO 1 PISO EN CONUCOS

Vendo apartamento ubicado en el primer piso de un bifamiliar, tiene un área de 220 Mts2 y consta de: Sala, comedor, cocina tradicional, zona de ropas, cinco habitaciones, tres baños, dos jardines y garaje....

Xpansion & Multinegocios Inmobiliarios S.A.S.

MUESTRA 17



Apartamento en Venta en Bucaramanga, Santander

\$ 220.000.000

COD: APV58581.

Apartamento 4 piso en Conucos

Apartamento cuarto piso en el barrio Conucos. Cuenta con una excelente vista, ventilado, reformado totalmente, tiene un área de 120 mts2 y cuenta con sala-comedor grande, cocina integral, patio de ropas, alacena, hall...

Xpansion & Multinegocios Inmobiliarios S.A.S.

MUESTRA 18

2.000.000.00 METRO CUADRADO 3155735287

FORMULAS MATEMÁTICAS DE LA RESOLUCIÓN 620 DEL 23 DE SEPTIEMBRE DE 2008 DEL IGAC

FORMULA PARA CALCULAR LA MEDIA ARITMÉTICA

1. Media Aritmética: (X)

Es el número que se obtiene de dividir la suma de las observaciones por el número de ellas. Se formaliza mediante la siguiente expresión matemática.

$$\bar{X} = \sum \frac{X_i}{N}$$

CALCULO PARA LA MEDIA ARITMÉTICA TOTAL, MUESTRAS ENCONTRADAS 11 Y SE UTILIZARON 8

	TERRENO	MTS 2	VALOR M2	V PARCIAL
1	apto	118,00	2.033.898,31	240.000.000,00
2	apto	210,00	1.857.142,86	390.000.000,00
3	apto	117,00	2.136.752,14	250.000.000,00
4	apto	120,00	2.000.000,00	240.000.000,00
5	apto	120,00	1.750.000,00	210.000.000,00
6	apto	110,00	2.000.000,00	220.000.000,00
7	apto	120,00	2.083.333,33	250.000.000,00
8	apto	110,00	2.000.000,00	220.000.000,00
			15.861.126,63	1.982.640,83

DESVIACION ESTANDAR

FORMULA PARA CALCULAR LA DESVIACIÓN ESTÁNDAR

2. Desviación estándar: (S)

Se define como la raíz cuadrada de la suma de las diferencias de los valores de la encuesta con respecto a la media aritmética elevada al cuadrado y el resultado dividido por el número de casos estudiados, N. Esta definición se formaliza con la siguiente expresión:

$$S = \sqrt{\frac{\sum (X_i - \bar{X})^2}{N}}$$

Cuando el número de casos (N) es pequeño (menos de 10 observaciones) se emplee N-1 como denominador

INMUEBLES	xi	x	xi-x	X2	No	X2/No
muestra 1	2.033.898,31	1.982.640,83	51.257,48	2.627.329.255,95		
muestra 2	1.857.142,88	1.982.640,83	-125.497,95	15.749.735.454,20		
muestra 3	2.136.752,14	1.982.640,83	154.111,31	23.750.295.869,92		
muestra 4	2.000.000,00	1.982.640,83	17.359,17	301.340.783,09		
muestra 5	1.750.000,00	1.982.640,83	-232.640,83	54.121.755.783,09		
muestra 6	2.000.000,00	1.982.640,83	17.359,17	301.340.783,09		
muestra 7	2.083.333,33	1.982.640,83	100.692,50	10.138.979.556,25		
muestra 8	2.000.000,00	1.982.640,83	17.359,17	301.340.783,09		
				106.990.777.485,59	7	15.284.396.783,66
DESVIACION ESTANDAR				123.630,08		

Cuando el número de casos (N) es pequeño (menos de 10 observaciones) se emplee N-1 como denominador.

EN ESTE CASO TENEMOS APORTADAS 11 MUESTRAS Y OTRAS MAS QUE SE DESCARTARON EN EL EXPERTICIO Y EXISTEN MAS, SE ESCOGEN 8 MUESTRAS Y TOMAMOS COMO DENOMINADOR (N-1)

FORMULA PARA CALCULAR EL COEFICIENTE DE VARIACIÓN

3. Coeficiente de variación: (V)

Se define como la relación (división) que existe entre la desviación estándar y la media aritmética multiplicada por 100.

Esta definición se puede formalizar en la siguiente expresión:

$$V = \frac{S}{\bar{X}} * 100$$

S	X	VALOR
123.630,08	1.982.640,83	6,24

CON RESPECTO A LA MEDIA ARITMÉTICA EL COEFICIENTE DE VARIACIÓN ES DEL 6.24%

FORMULA PARA CALCULAR EL COEFICIENTE DE ASIMETRÍA

COEFICIENTE DE ASIMETRÍA

$$A = \frac{\bar{X} - M_o}{S}$$

SIMETRIA DE ACUERDO A LA MEDIA ARITMETICA

En donde:

A = Coeficiente de asimetría.

EXISTE MODA

VALOR DE LA MODA \$200.000.00 PESOS

COEFICIENTE DE ASIMETRÍA

En donde:

A = Coeficiente de asimetría.

\bar{X} = Media aritmética

Mo = Moda; siendo está el valor que más se repite.

S = Desviación estándar.

Se tiene que existe asimetría positiva cuando el resultado tenga signo positivo en cuyo caso se debe entender que el valor asignable es superior al de la media aritmética. Si el signo es negativo o sea que tiene una asimetría negativa y por lo tanto la tendencia de los valores es menor que el encontrado en la media aritmética.

$$A = \frac{\bar{X} - M_o}{S}$$

X	Mo	S	X-S	VALOR	%
1.982.640,83	2.000.000,00	123.630,08	- 17.359,17	- 0,1404122	-0,001404122

CON RESPECTO A LA MEDIA ARITMÉTICA EL COEFICIENTE DE ASIMETRÍA ES DE---- 28.09% 17 EN PORCENTAJE ES DE -0.0011404122% INDICANDO SU INCLINACIÓN O DESPLAZAMIENTO A LA IZQUIERDA DE LA MEDIA ARITMÉTICA CONFIRMANDO SU TENDENCIA A LA BAJA EN LOS PRECIOS COMO LO INDICA LA GRAFICA.

Se tiene que existe asimetría NEGATIVA cuando el resultado tenga signo positivo en cuyo caso se debe entender que el valor asignable es superior al de la media aritmética. Si el signo es negativo o sea que tiene una asimetría negativa y por lo tanto la tendencia de los valores es menor que el encontrado en la media

Otros

Especifique

RESOLUCIÓN NÚMERO 620 DE 2008 (23 septiembre 2008) DEL IGAC CON SUS FORMULAS

Artículo 1º.- 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.

FORMULAS MATEMÁTICAS DE LA RESOLUCIÓN 620 DEL 23 DE SEPTIEMBRE DE 2008 DEL IGAC

FORMULA PARA CALCULAR LA MEDIA ARITMÉTICA

1. Media Aritmética: (\bar{X})

Es el número que se obtiene de dividir la suma de las observaciones por el número de ellas. Se formaliza mediante la siguiente expresión matemática.

$$\bar{X} = \sum \frac{X_i}{N}$$

**Valor del metro cuadrado de la media aritmética:
(\$45.267.16 DE PESOS M/CTE)**

FORMULA PARA CALCULAR LA DESVIACIÓN ESTÁNDAR

2. Desviación estándar: (S)

Se define como la raíz cuadrada de la suma de las diferencias de los valores de la encuesta con respecto a la media aritmética elevada al cuadrado y el resultado dividido por el número de casos estudiados, N. Esta definición se formaliza con la siguiente expresión:

$$S = \sqrt{\frac{\sum (X_i - \bar{X})^2}{N}}$$

Cuando el número de casos (N) es pequeño (menos de 10 observaciones) se emplee N-1 como denominador

Cuando el número de casos (N) es pequeño (menos de 10 observaciones) se emplee N-1 como denominador.

EN ESTE CASO TENEMOS APORTADAS 22 MUESTRAS Y OTRAS MAS QUE SE DESCARTARON EN EL EXPERTICIO Y EXISTEN MAS, SE ESCOGEN 8 MUESTRAS Y TOMAMOS COMO DENOMINADOR (N-1)

FORMULA PARA CALCULAR EL COEFICIENTE DE VARIACIÓN

3. Coeficiente de variación: (V)

Se define como la relación (división) que existe entre la desviación estándar y la media aritmética multiplicada por 100.

Esta definición se puede formalizar en la siguiente expresión:

$$V = \frac{S}{\bar{X}} * 100$$

CON RESPECTO A LA MEDIA ARITMÉTICA EL COEFICIENTE DE VARIACIÓN NO DEBE PASAR DEL 7.5%

FORMULA PARA CALCULAR EL COEFICIENTE DE ASIMETRÍA

COEFICIENTE DE ASIMETRÍA

$$A = \frac{\bar{X} - M_o}{S}$$

SIMETRIA DE ACUERDO A LA MEDIA ARITMETICA

En donde:

A = Coeficiente de asimetría.

EXISTE MODA

COEFICIENTE DE ASIMETRÍA

En donde:

A = Coeficiente de asimetría.

\bar{X} = Media aritmética

Mo = Moda; siendo esta el valor que más se repite.

S = Desviación estándar.

Se tiene que existe asimetría positiva cuando el resultado tenga signo positivo en cuyo caso se debe entender que el valor asignable es superior al de la media aritmética. Si el signo es negativo o sea que tiene una asimetría negativa y por lo tanto la tendencia de los valores es menor que el encontrado en la media aritmética.

$$A = \frac{\bar{X} - M_o}{S}$$

CONCLUSIÓN DEL ESTUDIO DE LAS MUESTRAS

Bajo estos resultados y con un coeficiente DE ASIMETRÍA NEGATIVA dado MEDIANTE DEMOSTRACIÓN MATEMÁTICA por las fórmulas de ley aplicadas de la resolución 620 de 2008 del 23 de septiembre DEL IGAC SE CONCLUYE IRREFUTABLEMENTE QUE LA TENDENCIA DEL VALOR DE LA MEDIA ARITMÉTICA TIENDE A LA BAJA. POR ENDE, EL VALOR DEL PREDIO POR METRO CUADRADO LO ESTABLESCO EN (\$1.900.000.00 DE PESOS M/CTE) POR METRO CUADRADO DEBE SER MENOR AL PRECIO DE LA MEDIA ARITMETICA PARA EFECTOS DE ESTE AVALÚO Y DAR UN JUSTIPRECIO.

11.3- ACTIVIDADES REALIZADAS PARA LA ELABORACIÓN DEL AVALÚO

- REVISIÓN DOCUMENTAL x
- CARTOGRAFÍA
- VERIFICACIÓN REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA x
- RECONOCIMIENTO DEL TERRENO x
- MEDICIÓN E INVENTARIO DE BIENES x
- CONSTATAción DE PLANOS

11.4- VALORACIÓN.

11.4.1- CONSTRUCCIÓN.

AVALÚO

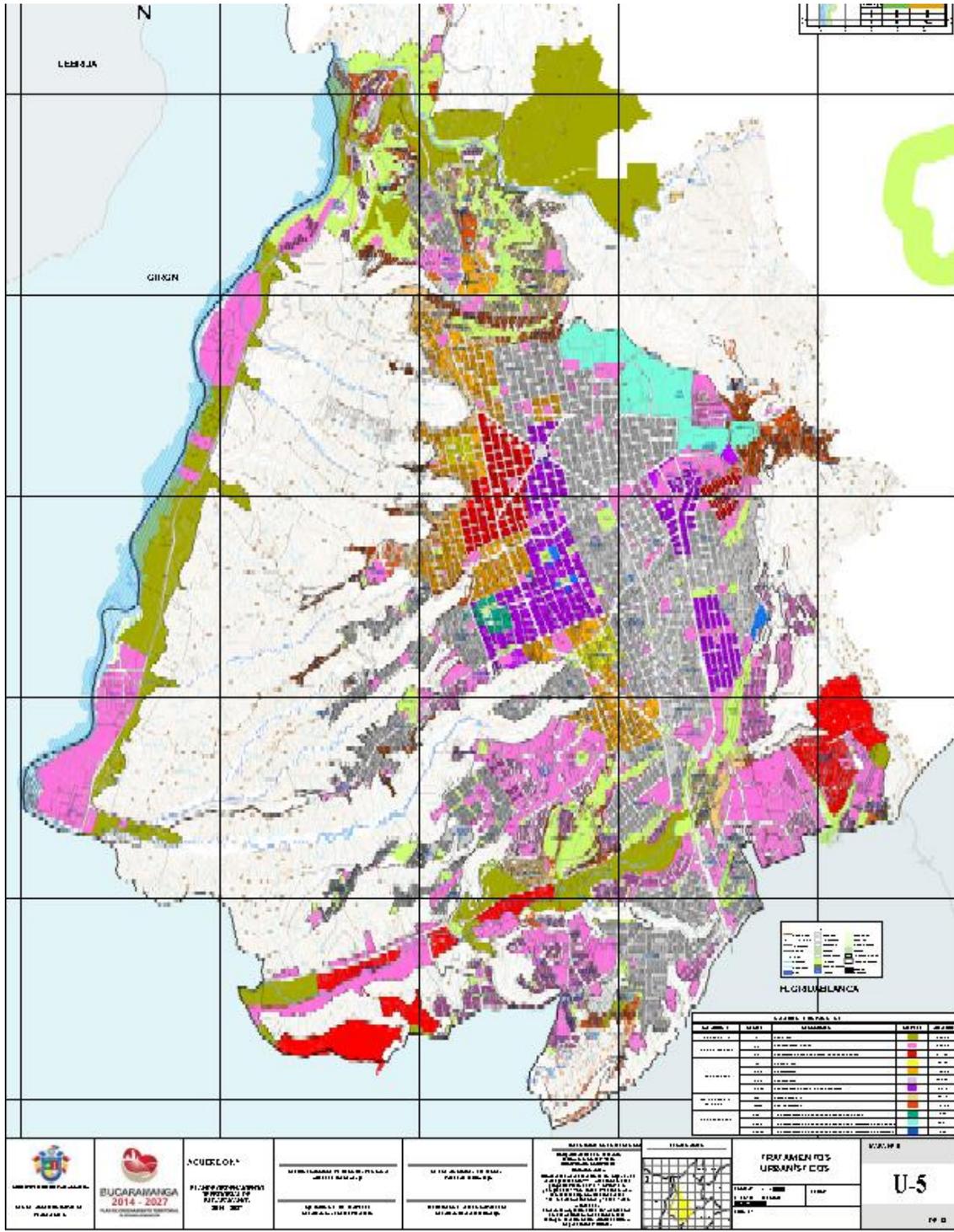
DESCRIPCIÓN	AREA	V UNITARIO	V/R PARCIAL
APTO	76,03	1.769.788,2400	134.556.999,89
PARQUADERO	9,90	1.000.000,00	9.900.000,00
			144.457.000,00

VALOR DEL INMUEBLE \$144.457.000.00 DE PESOS MCTE.

OBSERVACIONES

LA APARTAMENTO TIENE UN DISEÑO ARQUITECTÓNICO CON ESPACIOS TRADICIONALES, SE ENCUENTRA EN ACEPTABLE ESTADO DE CONSERVACIÓN, LA EDIFICACIÓN TIENE MAS DE 34 AÑOS DE CONSTRUIDA CON ACABADOS EN ACEPTABLE ESTADO EN SU PINTURA Y EN LA CONSERVACIÓN DE LO PISOS (BRECHAS MANCHADAS), GOTERAS, PERO AL COMPARAR ESTA EDIFICACIÓN CON RELACIÓN A LOS VALORES DE LA CONSTRUCCIÓN DE LA MUESTRAS ESTAS PRESENTAN MEJORES ACABADOS, POR ESTA RAZÓN SU VALOR ES INFERIOR A LA MEDIA ARITMETICA Y DEMAS RAZONES EXPUESTAS.

PLANOS DEL USO DEL SUELO EN BUCARAMANGA



EL PREDIO ESTA DENTRO DE LA ZONA DE CONSOLIDACION URBANA SEGÚN PLANO DEL POT DE BUCARAMANGA.

TRATAMIENTO URBANISTICO				
TRATAMIENTO	CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	SÍMBOLO	ÁREA (Ha)
DESARROLLO	TD	Desarrollo		438,54
CONSOLIDACIÓN	TC-1	Consolidación urbana		694,59
	TC-2	Consolidación con generación de espacio publico		211,28
RENOVACIÓN	TRD	Redesarrollo		29,73
	TRA-1	Reactivación		107,44
	TRA-2	Reactivación		473,52
	TRA-3	Reactivación de sector urbano especial		105,15
MEJORAMIENTO INTEGRAL	TMI-1	Complementario.		84,18
	TMI-2	Reordenamiento		121,39
CONSERVACIÓN	TCoU	Para Inmuebles de interes cultural del grupo urbano		7,37
	TCoA-1	Para Inmuebles de interes cultural del grupo Arquitectónico Agrupación		69,81
	TCoA-2	Para Inmuebles de interes cultural del grupo Arquitectónico Individual		5,32

REATIVACION TRA-2

El avalúo se realizó con todas las normas y el formato autorizado por el consejo superior de la judicatura según acuerdo 1518 de 2002 del día 28 de agosto y la norma de acuerdo al método escogido.

Atentamente,



CLAUDIO JOSÉ CASTELLANOS NIGRINIS
C.C. 91'209.813 de Bucaramanga

CLAUDIO J. CASTELLANOS NIGRINIS

MUNICIPIO DE BUCARAMANGA - IMPUESTO PREDIAL				
Contribuyente: ZAMBRANO MARTINEZ OSCAR JAVIER		Recibo Nro.: 202101202202000003138900		
Dirección.: C 58 30 56 PQ 14 UN RES SAN PATRIC		Fecha Liquid.: 18/05/2022 03:44:42 p.m.		
Pago Ant.: 02300100000140812	Vir Pag Ant.: \$ 64.000,00	Predio No.: 680010102000001670905900000055		
F pg Ant.: 27/11/2020	Avaluo Actual: \$ 5.993.000,00	Año Desde: 202101 Año Hasta: 202202		
Concepto	Vig.Anterior	Vig.Actual	Total Concepto	Puntos de Pago: Av Villas, Colpatría, Sudameris, Banco Bogotá, Banco Occidente, Bbva, Davivienda, Itau, Comultrasan, Coopcentral, Bancoomeva, Pichincha, Caja Social
Predial-Arborización-G.Sistemas-Nación	\$ 53.234,00	\$ 56.334,00	\$ 109.568,00	Descuento \$ 0,00
Area Metropolitana	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	Saldo-Fav + Sald-Contr \$ 0,00
Sobretasa Ambiental - Erosión	\$ 8.728,00	\$ 8.990,00	\$ 17.718,00	Intereses \$ 16.404,63
Intereses	\$ 15.247,05	\$ 1.157,59	\$ 16.404,63	Ajuste a Mil: \$ 466,95
Total Deuda	\$ 77.209,05	\$ 66.481,59	\$ 143.690,63	Valor a Pagar: \$ 143.000,00
Nro. anterior predial: 010201670055905		Cód. Corto: 31389		FECHA LÍMITE DE PAGO: 18/05/2022
(415)7709998015333(8020)202101202202000003138900(3900)000000143000(96)20220518				

-CONTRIBUYENTE-190.184.145.48

Apt0

MUNICIPIO DE BUCARAMANGA - IMPUESTO PREDIAL				
Contribuyente: BERNATE MARTINEZ CARLOS ANDRES		Recibo Nro.: 202101202202000003139900		
Dirección.: C 58 30 58 AP 501 UNID RES SAN PAT		Fecha Liquid.: 18/05/2022 03:43:25 p.m.		
Pago Ant.: 02300100000140825	Vir Pag Ant.: \$ 830.000,00	Predio No.: 680010102000001670905900000065		
F pg Ant.: 28/11/2020	Avaluo Actual: \$ 74.606.000,00	Año Desde: 202101 Año Hasta: 202202		
Concepto	Vig.Anterior	Vig.Actual	Total Concepto	Puntos de Pago: Av Villas, Colpatría, Sudameris, Banco Bogotá, Banco Occidente, Bbva, Davivienda, Itau, Comultrasan, Coopcentral, Bancoomeva, Pichincha, Caja Social
Predial-Arborización-G.Sistemas-Nación	\$ 691.736,00	\$ 731.138,00	\$ 1.422.874,00	Descuento \$ 0,00
Area Metropolitana	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	Saldo-Fav + Sald-Contr \$ 0,00
Sobretasa Ambiental - Erosión	\$ 108.650,00	\$ 111.910,00	\$ 220.560,00	Intereses \$ 211.877,58
Intereses	\$ 196.938,17	\$ 14.939,40	\$ 211.877,58	Ajuste a Mil: (\$ 372,17)
Total Deuda	\$ 997.324,17	\$ 857.987,40	\$ 1.855.311,58	Valor a Pagar: \$ 1.840.000,00
Nro. anterior predial: 010201670065905		Cód. Corto: 31399		FECHA LÍMITE DE PAGO: 18/05/2022
(415)7709998015333(8020)202101202202000003139900(3900)000001840000(96)20220518				

-TESORERIA-190.184.145.48

MUNICIPIO DE BUCARAMANGA - IMPUESTO PREDIAL				
Contribuyente: BERNATE MARTINEZ CARLOS ANDRES		Recibo Nro.: 202101202202000003139900		
Dirección.: C 58 30 58 AP 501 UNID RES SAN PAT		Fecha Liquid.: 18/05/2022 03:43:25 p.m.		
Pago Ant.: 02300100000140825	Vir Pag Ant.: \$ 830.000,00	Predio No.: 680010102000001670905900000065		
F pg Ant.: 28/11/2020	Avaluo Actual: \$ 74.606.000,00	Año Desde: 202101 Año Hasta: 202202		
Concepto	Vig.Anterior	Vig.Actual	Total Concepto	Puntos de Pago: Av Villas, Colpatría, Sudameris, Banco Bogotá, Banco Occidente, Bbva, Davivienda, Itau, Comultrasan, Coopcentral, Bancoomeva, Pichincha, Caja Social
Predial-Arborización-G.Sistemas-Nación	\$ 691.736,00	\$ 731.138,00	\$ 1.422.874,00	Descuento \$ 0,00
Area Metropolitana	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	Saldo-Fav + Sald-Contr \$ 0,00
Sobretasa Ambiental - Erosión	\$ 108.650,00	\$ 111.910,00	\$ 220.560,00	Intereses \$ 211.877,58
Intereses	\$ 196.938,17	\$ 14.939,40	\$ 211.877,58	Ajuste a Mil: (\$ 372,17)
Total Deuda	\$ 997.324,17	\$ 857.987,40	\$ 1.855.311,58	Valor a Pagar: \$ 1.840.000,00
Nro. anterior predial: 010201670065905		Cód. Corto: 31399		FECHA LÍMITE DE PAGO: 18/05/2022
(415)7709998015333(8020)202101202202000003139900(3900)000001840000(96)20220518				

-BANCO-190.184.145.48

MUNICIPIO DE BUCARAMANGA - IMPUESTO PREDIAL				
Contribuyente: BERNATE MARTINEZ CARLOS ANDRES		Recibo Nro.: 202101202202000003139900		
Dirección.: C 58 30 58 AP 501 UNID RES SAN PAT		Fecha Liquid.: 18/05/2022 03:43:25 p.m.		
Pago Ant.: 02300100000140825	Vir Pag Ant.: \$ 830.000,00	Predio No.: 680010102000001670905900000065		
F pg Ant.: 28/11/2020	Avaluo Actual: \$ 74.606.000,00	Año Desde: 202101 Año Hasta: 202202		
Concepto	Vig.Anterior	Vig.Actual	Total Concepto	Puntos de Pago: Av Villas, Colpatría, Sudameris, Banco Bogotá, Banco Occidente, Bbva, Davivienda, Itau, Comultrasan, Coopcentral, Bancoomeva, Pichincha, Caja Social
Predial-Arborización-G.Sistemas-Nación	\$ 691.736,00	\$ 731.138,00	\$ 1.422.874,00	Descuento \$ 0,00
Area Metropolitana	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	Saldo-Fav + Sald-Contr \$ 0,00
Sobretasa Ambiental - Erosión	\$ 108.650,00	\$ 111.910,00	\$ 220.560,00	Intereses \$ 211.877,58
Intereses	\$ 196.938,17	\$ 14.939,40	\$ 211.877,58	Ajuste a Mil: (\$ 372,17)
Total Deuda	\$ 997.324,17	\$ 857.987,40	\$ 1.855.311,58	Valor a Pagar: \$ 1.840.000,00
Nro. anterior predial: 010201670065905		Cód. Corto: 31399		FECHA LÍMITE DE PAGO: 18/05/2022
(415)7709998015333(8020)202101202202000003139900(3900)000001840000(96)20220518				

-CONTRIBUYENTE-190.184.145.48

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220129501554069705

Nro Matricula: 300-159129

Pagina 1 TURNO: 2022-300-1-18016

Impreso el 29 de Enero de 2022 a las 11:28:11 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: BUCARAMANGA VEREDA: BUCARAMANGA
FECHA APERTURA: 19-09-1988 RADICACION: 25424 CON: ESCRITURA DE: 30-08-1988
CODIGO CATASTRAL: 68001010201670055905COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LINDEROS: SE ENCUENTRAN CONSIGNADOS EN LA ESCRITURA N. 4008 DE 30-08-88 DE LA NOTARIA 3. DE BUCARAMANGA. AREA PRIVADA 9.90 M.2. SEGUN ESC. 1500 DE 11-08-03 NOT. 9 DE BGA. COEFICIENTE: 1.06%

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :

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

COEFICIENTE : %



COMPLEMENTACION:

"LOS PINOS LIMITADA" ADQUIRIO EL LOTE QUE OCUPA ESTE EDIFICIO POR COMPRA A ORDOIEZ TORRES HECTOR MANUEL, NORIEGA RODRIGUEZ GUILLERMO Y APARICIO ALBARAN GERMAN JOSE, MEDIANTE ESCRITURA N. 1945 DE 20 DE MAYO DE 1.987 DE LA NOTARIA 3. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 25 IBIDEM.- GRAVAMEN: MEDIANTE ESCRITURA N. 4579 DEL 06 DE NOVIEMBRE DE 1.987 DE LA NOTARIA 2. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 4 DE ENERO DE 1.988, LOS PINOS LIMITADA, CONSTITUYO HIPOTECA ABIERTA, POR 30.979.5741 UPAC, EQUIVALENTE A LA CANTIDAD DE CUARENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$45.000.000.00) M/CTE., A FAVOR DE LA CORPORACION POPULAR DE AHORRO Y VIVIENDA CORPAVI. ORDOIEZ TORRES HECTOR MANUEL, NORIEGA RODRIGUEZ GUILLERMO Y APARICIO ALBARAN GERMAN JOSE ADQUIRIERON POR COMPRA A PRADA MEDINA NELLY, MEDIANTE ESCRITURA N. 2514 DE 03 DE JULIO DE 1.985 DE LA NOTARIA 3. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 11 DE JULIO DEL MISMO AIO.- PRADA MEDINA NELLY ADQUIRIO POR COMPRA A INSTITUTO DE CREDITO TUTORIAL, MEDIANTE ESCRITURA N. 376 DEL 25 DE FEBRERO DE 1.966 DE LA NOTARIA 1. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 16 DE MARZO DE 1.966.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACION

1) ZONA DE PARQUEO # 14 CALLE 58 # 30-56 UNIDAD RESIDENCIAL "SAN PATRICIO"



**RESOLUCIÓN NÚMERO 1555 DE 2010
(Julio 30)**

Por la cual se actualizan las Tablas de Mortalidad de Rentistas
Hombres y Mujeres

EL SUPERINTENDENTE FINANCIERO

En ejercicio de sus facultades y en especial de las que le confiere el artículo 45 del Decreto 656 de 1994 y el numeral 9 del artículo 11.2.1.4.2 del Decreto 2555 de 2010,

CONSIDERANDO

PRIMERO: Que corresponde a la Superintendencia Financiera de Colombia fijar las tablas de mortalidad de rentistas que deben utilizar las entidades administradoras del Sistema General de Pensiones, del Sistema General de Riesgos Profesionales y las aseguradoras de vida, para la elaboración de sus productos y de los cálculos actuariales que se deriven de los mismos.

SEGUNDO: Que a través de la Circular Externa 071 de 2000 se solicitó a las entidades administradoras del sistema general de pensiones y a las aseguradoras de vida con ramo aprobado de rentas vitalicias, el reporte de las estadísticas de mortalidad de rentistas de la población afiliada al Sistema General de Pensiones.

TERCERO: Que a partir de la mencionada información se efectuaron estudios sobre la materia tanto por la Superintendencia Financiera de Colombia como por las industrias aseguradora y de administradoras de fondos de pensiones.

CUARTO: Que con base en los mencionados estudios y una vez obtenidos los comentarios y observaciones de otras entidades interesadas, se hace necesaria su actualización, motivo por el cual esta Superintendencia ha elaborado nuevas tablas de mortalidad para los rentistas, discriminadas por sexo, tomando como base la experiencia obtenida para el período 2005-2008.

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Reemplazar las Tablas de Mortalidad de Rentistas Válidos adoptadas mediante la resolución 0585 del 11 de abril de 1994, en adelante RV89, por las siguientes tablas, en adelante RV08:

Donde:

x Edad Actuarial

$l(x)$ Indica el número de sobrevivientes a la edad x tomando un grupo inicial supuesto de 1'000.000 de personas de edad 15 años.

$d(x)$ Indica el número esperado de personas que fallecen a la edad x , sin alcanzar la edad $x+1$, donde $d(x) = l(x) - l(x+1)$.

$q(x)$ Indica la probabilidad de fallecer a la edad x , sin alcanzar la edad $x+1$. Esto es, $q(x) = d(x)/l(x)$.

$e^{\circ}(x)$ Vida media Completa. Años esperados de vida de una persona de edad x , antes de morir.

TABLA DE MORTALIDAD DE RENTISTAS HOMBRES				
EXPERIENCIA 2005-2008				
x	l(x)	d(x)	q(x)	e ^v (x)
15	1,000,000	485	0.000485	64.8
16	999,515	496	0.000496	63.9
17	999,019	509	0.000509	62.9
18	998,510	522	0.000523	61.9
19	997,988	537	0.000538	60.9
20	997,451	553	0.000554	60.0
21	996,898	571	0.000573	59.0
22	996,327	591	0.000593	58.0
23	995,736	612	0.000615	57.1
24	995,124	636	0.000639	56.1
25	994,488	662	0.000666	55.1
26	993,826	690	0.000694	54.2
27	993,136	721	0.000726	53.2
28	992,415	755	0.000761	52.3
29	991,660	792	0.000799	51.3
30	990,868	832	0.000840	50.3
31	990,036	877	0.000886	49.4
32	989,159	926	0.000936	48.4
33	988,233	979	0.000991	47.5
34	987,254	1,038	0.001051	46.5
35	986,216	1,102	0.001117	45.6
36	985,114	1,172	0.001190	44.6
37	983,942	1,249	0.001269	43.7
38	982,693	1,333	0.001356	42.7
39	981,360	1,424	0.001451	41.8
40	979,936	1,525	0.001556	40.8
41	978,411	1,635	0.001671	39.9
42	976,776	1,755	0.001797	39.0
43	975,021	1,886	0.001934	38.0
44	973,135	2,030	0.002086	37.1
45	971,105	2,186	0.002251	36.2
46	968,919	2,358	0.002434	35.3
47	966,561	2,544	0.002632	34.4
48	964,017	2,748	0.002851	33.4
49	961,269	2,971	0.003091	32.5
50	958,298	3,213	0.003353	31.6
51	955,085	3,477	0.003641	30.7
52	951,608	3,765	0.003956	29.9
53	947,843	4,077	0.004301	29.0
54	943,766	4,418	0.004681	28.1
55	939,348	4,744	0.005050	27.2
56	934,604	5,106	0.005463	26.4
57	929,498	5,507	0.005925	25.5
58	923,991	5,952	0.006442	24.6
59	918,039	6,444	0.007019	23.8
60	911,595	6,988	0.007666	23.0
61	904,607	7,588	0.008388	22.1
62	897,019	8,250	0.009197	21.3
63	888,769	9,134	0.010277	20.5
64	879,635	10,078	0.011457	19.7
65	869,557	11,080	0.012742	19.0
66	858,477	12,143	0.014145	18.2
67	846,334	13,265	0.015673	17.4
68	833,069	14,446	0.017341	16.7
69	818,623	15,683	0.019158	16.0
70	802,940	16,972	0.021137	15.3
71	785,968	18,310	0.023296	14.6
72	767,658	19,688	0.025647	14.0
73	747,970	21,098	0.028207	13.3
74	726,872	22,530	0.030996	12.7
75	704,342	23,970	0.034032	12.1
76	680,372	25,402	0.037335	11.5
77	654,970	26,808	0.040930	10.9
78	628,162	28,168	0.044842	10.4
79	599,994	29,456	0.049094	9.8
80	570,538	30,646	0.053714	9.3
81	539,892	31,711	0.058736	8.8
82	508,181	32,619	0.064188	8.3
83	475,562	33,340	0.070107	7.8
84	442,222	33,841	0.076525	7.4
85	408,381	34,093	0.083483	7.0
86	374,288	34,069	0.091023	6.6
87	340,219	33,745	0.099186	6.2
88	306,474	33,103	0.108012	5.8
89	273,371	32,136	0.117555	5.4
90	241,235	30,844	0.127859	5.1
91	210,391	29,239	0.138975	4.8
92	181,152	27,344	0.150945	4.5
93	153,808	25,199	0.163834	4.2
94	128,609	22,851	0.177678	3.9
95	105,758	20,363	0.192543	3.6
96	85,395	17,839	0.208900	3.3
97	67,556	15,350	0.227219	3.1
98	52,206	12,921	0.247500	2.9
99	39,285	10,597	0.269747	2.6
100	28,688	8,433	0.293956	2.4
101	20,255	6,484	0.320118	2.2
102	13,771	4,796	0.348268	2.1
103	8,975	3,395	0.378273	1.9
104	5,580	2,290	0.410394	1.7
105	3,290	1,462	0.444377	1.6
106	1,828	878	0.480306	1.4
107	950	492	0.517895	1.3
108	458	256	0.558952	1.1
109	202	121	0.599010	0.9
110	81	81	1.000000	0.5

TABLA DE MORTALIDAD DE RENTISTAS MUJERES				
EXPERIENCIA 2005-2008				
x	l(x)	d(x)	q(x)	e ^v (x)
15	1,000,000	272	0.000272	70.0
16	999,728	278	0.000278	69.1
17	999,450	285	0.000285	68.1
18	999,165	293	0.000293	67.1
19	998,872	302	0.000302	66.1
20	998,570	311	0.000311	65.1
21	998,259	321	0.000322	64.2
22	997,938	332	0.000333	63.2
23	997,606	344	0.000345	62.2
24	997,262	357	0.000358	61.2
25	996,905	372	0.000373	60.2
26	996,533	388	0.000389	59.3
27	996,145	405	0.000407	58.3
28	995,740	425	0.000427	57.3
29	995,315	446	0.000448	56.3
30	994,869	469	0.000471	55.4
31	994,400	494	0.000497	54.4
32	993,906	522	0.000525	53.4
33	993,384	552	0.000556	52.4
34	992,832	585	0.000589	51.5
35	992,247	622	0.000627	50.5
36	991,625	662	0.000668	49.5
37	990,963	705	0.000711	48.6
38	990,258	753	0.000760	47.6
39	989,505	806	0.000815	46.6
40	988,699	863	0.000873	45.7
41	987,836	926	0.000937	44.7
42	986,910	994	0.001007	43.7
43	985,916	1,070	0.001085	42.8
44	984,846	1,152	0.001170	41.8
45	983,694	1,242	0.001263	40.9
46	982,452	1,341	0.001365	39.9
47	981,111	1,448	0.001476	39.0
48	979,663	1,566	0.001599	38.0
49	978,097	1,695	0.001733	37.1
50	976,402	1,836	0.001880	36.2
51	974,566	1,990	0.002042	35.2
52	972,576	2,158	0.002219	34.3
53	970,418	2,341	0.002412	33.4
54	968,077	2,541	0.002625	32.5
55	965,536	2,735	0.002833	31.6
56	962,801	2,950	0.003064	30.6
57	959,851	3,189	0.003322	29.7
58	956,662	3,456	0.003613	28.8
59	953,206	3,752	0.003936	27.9
60	949,454	4,082	0.004299	27.0
61	945,372	4,447	0.004704	26.2
62	940,925	4,853	0.005158	25.3
63	936,072	5,303	0.005665	24.4
64	930,769	5,801	0.006232	23.5
65	924,968	6,351	0.006866	22.7
66	918,617	6,959	0.007576	21.8
67	911,658	7,629	0.008368	21.0
68	904,029	8,367	0.009255	20.2
69	895,662	9,177	0.010246	19.4
70	886,485	10,065	0.011354	18.6
71	876,420	11,036	0.012592	17.8
72	865,384	12,095	0.013976	17.0
73	853,289	13,245	0.015522	16.2
74	840,044	14,490	0.017249	15.5
75	825,554	15,832	0.019177	14.7
76	809,722	17,272	0.021331	14.0
77	792,450	18,809	0.023735	13.3
78	773,641	20,439	0.026419	12.6
79	753,202	22,154	0.029413	11.9
80	731,048	23,943	0.032752	11.3
81	707,105	25,791	0.036474	10.6
82	681,314	27,677	0.040623	10.0
83	653,637	29,572	0.045242	9.4
84	624,065	31,445	0.050387	8.9
85	592,620	33,252	0.056110	8.3
86	559,368	34,945	0.062472	7.8
87	524,423	36,469	0.069541	7.3
88	487,954	37,762	0.077388	6.8
89	450,192	38,757	0.086090	6.3
90	411,435	39,386	0.095728	5.8
91	372,049	39,709	0.106731	5.4
92	332,340	39,700	0.119456	5.0
93	292,640	39,188	0.133912	4.6
94	253,452	38,041	0.150092	4.2
95	215,411	36,189	0.168000	3.9
96	179,222	33,628	0.187633	3.5
97	145,594	30,428	0.208992	3.2
98	115,166	26,728	0.232082	3.0
99	88,438	22,719	0.256892	2.7
100	65,719	18,627	0.283434	2.5
101	47,092	14,679	0.311709	2.3
102	32,413	11,075	0.341684	2.1
103	21,338	7,968	0.373418	1.9
104	13,370	5,440	0.406881	1.7
105	7,930	3,505	0.441992	1.6
106	4,425	2,119	0.478870	1.4
107	2,306	1,194	0.517780	1.3
108	1,112	620	0.557554	1.1
109	492	295	0.599593	0.9
110	197	197	1.000000	0.5

22.5 66 años

ARTÍCULO SEGUNDO: Utilización de las nuevas tablas. A partir del 1 de octubre de 2010 las Tablas RV08 serán de obligatorio empleo para la integridad de la operación técnica y financiera de las entidades administradoras del Sistema General de Pensiones, del Sistema General de Riesgos Profesionales y de las entidades aseguradoras de vida. Lo anterior sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos tercero, cuarto y octavo de la presente resolución.

ARTICULO TERCERO: Gradualidad para las reservas constituidas antes del 1 de octubre de 2010. Para el cálculo de los productos de pensiones del Sistema General de Pensiones (incluidas las conmutaciones pensionales celebradas), del Sistema General de Riesgos Profesionales y de los demás productos de seguros que utilicen las tablas de mortalidad de rentistas en su cálculo, y respecto de los cuales se hayan constituido las correspondientes reservas al 30 de septiembre de 2010, las entidades correspondientes podrán realizar un ajuste gradual de la totalidad de dicha reserva hasta por 20 años, de tal forma que en ningún caso el valor de la reserva en el mes t, sea inferior al valor calculado por el procedimiento que se define a continuación:

$$VR(t) = VR_{RV08}(t).[PAR(0) + t.PARMA]$$

Donde, $0 \leq t \leq 240$, y

$VR(t)$: Valor de la reserva matemática de la renta vitalicia o de la reserva de siniestro avisado, en el mes t.

$VR_{RV08}(t)$: Valor de la reserva matemática de la renta vitalicia o de la reserva de siniestro avisado en el mes t, utilizando la Tabla RV08.

$PAR(0)$: Porcentaje de reserva matemática de la renta vitalicia o de la reserva de siniestro avisado, alcanzada, $t = 0$, definido como:

$$PAR(0) = \frac{VR_{RV89}(0)}{VR_{RV08}(0)}$$

$VR_{RV89}(0)$: Valor de la reserva matemática de la renta vitalicia o de la reserva de siniestro avisado, calculada al 30 de septiembre de 2010, $t = 0$, utilizando la Tabla RV89.

$VR_{RV08}(0)$: Valor de la reserva matemática de la renta vitalicia o de la reserva de siniestro avisado, calculada al 30 de septiembre de 2010, $t = 0$, utilizando la Tabla RV08.

$PARMA$: Porcentaje de amortización mensual, definido como:

$$\text{PARMA} = \frac{1 - \text{PAR}(0)}{240}$$

PARÁGRAFO: En todo caso las compañías deberán incluir en sus estados financieros una nota aclaratoria donde se revele la diferencia entre el valor de la reserva calculada aplicando la Tabla RV08 en su totalidad y la reserva calculada según el mecanismo de ajuste gradual descrito en el presente artículo, dejando expresa constancia de la existencia de una diferencia por reconocer.

ARTÍCULO CUARTO. Reservas constituidas después del 30 de septiembre de 2010. Las reservas matemáticas de los productos de pensiones a cargo de las aseguradoras de vida cuya vigencia inicia con posterioridad al 30 de septiembre de 2010 deberán ser calculadas y reservadas en su totalidad con las tablas RV08.

Para el caso de la reserva matemática de las rentas de invalidez y sobrevivencia de origen profesional cuya primera fecha de aviso sea anterior al 1 de octubre de 2010, la misma se podrá constituir con el ajuste gradual estipulado en el artículo tercero de la presente resolución.

Tratándose de rentas de invalidez y sobrevivencia de origen profesional sin aviso al 30 de septiembre de 2010, el cálculo y constitución de la reserva matemática deberá efectuarse en su totalidad con las tablas RV08.

ARTICULO QUINTO. Cobertura de capital del seguro previsional. Para los siniestros de invalidez y sobrevivencia de origen común cuya fecha de aviso sea posterior al 30 de septiembre de 2010, la aseguradora con la cual se tenía contratada la póliza del previsional deberá estimar y pagar la suma adicional utilizando las tablas de mortalidad RV08.

Para los siniestros no pagados antes del 1 de octubre de 2010 y cuyo aviso se haya dado antes de esa fecha, la estimación y el pago de la suma adicional se realizarán con las tablas de mortalidad RV08. En este evento, la aseguradora que ha otorgado el seguro previsional de invalidez y sobrevivencia podrá diferir en sus estados financieros la pérdida generada por la diferencia entre el valor pagado con base en las tablas de mortalidad RV08 y la que debía haber pagado si el cálculo se hubiera efectuado con las tablas de mortalidad RV89.

Además de lo anterior, cuando el afiliado o sus beneficiarios contraten una renta vitalicia y la aseguradora de la renta y la del seguro previsional sean la misma, será posible que el valor de la suma adicional a pagar por el seguro previsional de invalidez y muerte se calcule y pague con base en las tablas de mortalidad RV89 y el ajuste en la reserva matemática se efectúe en el seguro de renta vitalicia, con la gradualidad establecida en el artículo tercero de la presente resolución.

ARTICULO SEXTO. Modificaciones. Para todos los casos en los que se ha contemplado el ajuste gradual de las reservas y se presenten modificaciones con posterioridad al 30 de septiembre de 2010, como por ejemplo cambios en el grupo familiar de beneficiarios o ingreso de recursos adicionales a las cuentas individuales o aplicación de la figura de excedentes de libre disponibilidad o modificación de la suma adicional por presencia de nueva historia laboral que no

fue contemplada en la liquidación del siniestro estas se deben realizar en los mismos términos del artículo tercero de la presente resolución.

ARTICULO SÉPTIMO. Control de saldos para las pensiones por retiro programado. A partir del 1º de octubre de 2010, el control de saldos en la cuenta de ahorro individual de las pensiones que se encuentran en la modalidad de retiro programado y de retiro programado con renta vitalicia diferida, con el fin de asegurar que el capital sea suficiente para financiar por lo menos una renta vitalicia de salario mínimo, será realizado con las tablas RV08.

ARTICULO OCTAVO. Monto de la mesada para las pensiones por retiro programado. Para las pensiones que inicien bajo la modalidad de retiro programado y de retiro programado con renta vitalicia diferida, a partir del 1 de octubre de 2010, se deberá realizar el cálculo de las mesadas utilizando la tabla RV08.

Para las pensiones que al 30 de septiembre de 2010 se encuentren bajo la modalidad de retiro programado y de retiro programado con renta vitalicia diferida, se deberá realizar el recálculo de mesadas utilizando el siguiente procedimiento de aplicación gradual hasta por 20 años.

El monto de la mesada para la respectiva anualidad (t'), será como máximo:

$$M(t') = M_{RV08}(t') \cdot [PPA(0) - t' \cdot PRA]$$

Donde, $0 \leq t' \leq 20$, y

$M(t')$: Mesada calculada para la anualidad del año t'

$M_{RV08}(t')$: Mesada calculada para la anualidad del año t' , utilizando la tabla RV08

$PPA(0)$: Porcentaje de pensión alcanzada, $t' = 0$, definido como

$$PPA(0) = \frac{M_{RV89}(0)}{M_{RV08}(0)}$$

$M_{RV89}(0)$: Mesada calculada en el siguiente recálculo después del 30 de septiembre de 2010, $t' = 0$, utilizando la tabla RV89.

$M_{RV08}(0)$: Mesada calculada en el siguiente recálculo después del 30 de septiembre de 2010, $t' = 0$, utilizando la tabla RV08.

PRA : Porcentaje de reducción anual de la pensión, definido como

$$PRA = \frac{PPA(0) - 1}{20}$$

Lo anterior, sin perjuicio de que en cualquier momento el pensionado pueda optar por la modalidad de renta vitalicia, en cuyo caso la respectiva aseguradora de vida calculará la prima del seguro de renta vitalicia con la tabla RV08, tal como lo establece el artículo segundo de la presente resolución.

PARÁGRAFO: No obstante, si en el momento de realizar el recálculo de la mesada pensional, el valor acumulado en la cuenta individual de ahorro de un pensionado bajo la modalidad de retiro programado o de retiro programado con renta vitalicia diferida es suficiente para que el monto de la mesada calculada con las nuevas tablas RV08 sea superior al monto de la mesada anterior en una proporción superior o igual al IPC del año inmediatamente anterior, la mesada pensional será calculada con las tablas RV08 de ahí en adelante.

En todo caso, cada administradora de fondo de pensiones presentará cada año a la Superintendencia Financiera de Colombia, en los términos y condiciones que se establezcan, el mecanismo general de ajuste de las mesadas que será aplicado a los pensionados bajo la modalidad de retiro programado y retiro programado con renta vitalicia diferida.

ARTICULO NOVENO. La presente resolución rige a partir de la fecha de su publicación.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá, D.C. a los 30 días del mes de julio de 2010

EL SUPERINTENDENTE FINANCIERO,

ROBERTO BORRÁS POLANÍA
050000

- x Edad Actuarial
- $l(x)$ Indica el número de sobrevivientes a la edad x tomando un grupo inicial supuesto de 1'000.000 de personas de edad 15 años.
- $d(x)$ Indica el número esperado de personas que fallecen a la edad x , sin alcanzar la edad $x+1$, donde $d(x) = l(x) - l(x+1)$.
- $q(x)$ Indica la probabilidad de fallecer a la edad x , sin alcanzar la edad $x+1$. Esto es, $q(x) = d(x)/l(x)$.
- $e^{\circ}(x)$ Vida media Completa. Años esperados de vida de una persona de edad x , antes de morir.

CLAUDIO J. CASTELLANOS NIGRINIS

TABLA DE MORTALIDAD DE RENTISTA \$ HOMBRE \$
EXPERIENCIA 2006-2008

x	l(x)	d(x)	q(x)	#(x)
15	1.000.000	435	0.000435	64.3
16	999.515	496	0.000496	63.9
17	999.019	509	0.000509	62.9
18	998.510	522	0.000523	61.9
19	997.983	537	0.000538	60.9
20	997.451	553	0.000554	60.0
21	996.898	571	0.000573	59.0
22	996.327	591	0.000593	58.0
23	995.735	612	0.000615	57.1
24	995.124	636	0.000639	56.1
25	994.483	662	0.000666	55.1
26	993.823	690	0.000694	54.2
27	993.135	721	0.000725	53.2
28	992.415	755	0.000761	52.3
29	991.660	792	0.000799	51.3
30	990.868	832	0.000840	50.3
31	989.035	877	0.000885	49.4
32	987.159	926	0.000936	48.4
33	985.233	979	0.000991	47.5
34	983.254	1.035	0.001051	46.5
35	981.218	1.102	0.001117	45.5
36	979.114	1.172	0.001190	44.6
37	976.942	1.249	0.001269	43.7
38	974.693	1.333	0.001356	42.7
39	972.360	1.424	0.001451	41.8
40	969.936	1.523	0.001556	40.8
41	967.411	1.635	0.001671	39.9
42	964.776	1.755	0.001797	39.0
43	962.021	1.885	0.001934	38.0
44	959.135	2.030	0.002086	37.1
45	956.105	2.185	0.002251	36.2
46	952.919	2.353	0.002434	35.3
47	949.561	2.544	0.002632	34.4
48	946.017	2.748	0.002851	33.4
49	942.289	2.971	0.003091	32.5
50	938.368	3.213	0.003353	31.6
51	934.255	3.477	0.003634	30.7
52	929.950	3.765	0.003936	29.9
53	925.353	4.077	0.004261	29.0
54	920.465	4.413	0.004608	28.1
55	915.286	4.774	0.004978	27.2
56	909.814	5.165	0.005373	26.4
57	904.049	5.591	0.005795	25.5
58	897.981	6.055	0.006244	24.6
59	891.609	6.544	0.006719	23.7
60	884.932	7.063	0.007219	22.8
61	877.949	7.618	0.007744	22.1
62	870.660	8.205	0.008294	21.3
63	863.065	8.824	0.008869	20.5
64	855.164	9.478	0.009467	19.7
65	846.957	10.160	0.010088	19.0
66	838.444	10.883	0.010732	18.2
67	829.625	11.648	0.011400	17.4
68	820.500	12.458	0.012092	16.7
69	811.069	13.313	0.012808	16.0
70	801.332	14.215	0.013548	15.3
71	791.289	15.165	0.014322	14.6
72	780.940	16.165	0.015130	14.0
73	770.285	17.215	0.015972	13.3
74	759.324	18.315	0.016848	12.7
75	748.057	19.465	0.017758	12.1
76	736.484	20.665	0.018702	11.5
77	724.605	21.915	0.019680	10.9
78	712.420	23.215	0.020692	10.4
79	699.929	24.565	0.021738	9.8
80	687.142	25.965	0.022818	9.3
81	674.059	27.415	0.023932	8.8
82	660.680	28.915	0.025080	8.3
83	647.005	30.465	0.026262	7.8
84	633.034	32.065	0.027478	7.4
85	618.767	33.715	0.028728	7.0
86	604.204	35.415	0.029992	6.6
87	589.345	37.165	0.031280	6.2
88	574.190	38.965	0.032592	5.8
89	558.739	40.815	0.033928	5.4
90	542.992	42.715	0.035288	5.1
91	526.949	44.665	0.036672	4.8
92	510.610	46.665	0.038080	4.5
93	493.975	48.715	0.039512	4.2
94	477.044	50.815	0.040968	3.9
95	459.817	52.965	0.042448	3.6
96	442.294	55.165	0.043952	3.3
97	424.475	57.415	0.045480	3.1
98	406.260	59.715	0.047032	2.9
99	387.649	62.065	0.048608	2.6
100	368.642	64.565	0.050208	2.4
101	349.239	67.115	0.051832	2.2
102	329.440	69.715	0.053480	2.1
103	309.245	72.365	0.055152	1.9
104	288.654	75.065	0.056848	1.7
105	267.667	77.815	0.058568	1.6
106	246.284	80.615	0.060312	1.4
107	224.505	83.465	0.062080	1.3
108	202.330	86.365	0.063872	1.1
109	179.759	89.315	0.065688	0.9
110	156.792	92.315	0.067528	0.5

TABLA DE MORTALIDAD DE RENTISTA \$ MUJERE \$
EXPERIENCIA 2006-2008

x	l(x)	d(x)	q(x)	#(x)
15	1.000.000	272	0.000272	70.0
16	999.728	278	0.000278	69.1
17	999.450	285	0.000285	68.1
18	999.165	293	0.000293	67.1
19	998.872	302	0.000302	66.1
20	998.570	311	0.000311	65.1
21	998.259	321	0.000322	64.2
22	997.938	332	0.000333	63.2
23	997.606	344	0.000345	62.2
24	997.262	357	0.000358	61.2
25	996.905	372	0.000373	60.2
26	996.533	388	0.000389	59.3
27	996.145	405	0.000407	58.3
28	995.740	425	0.000427	57.3
29	995.315	446	0.000448	56.3
30	994.869	469	0.000471	55.4
31	994.400	494	0.000497	54.4
32	993.905	522	0.000525	53.4
33	993.384	552	0.000556	52.4
34	992.832	585	0.000589	51.5
35	992.247	622	0.000627	50.5
36	991.625	662	0.000668	49.5
37	990.963	705	0.000711	48.6
38	990.258	753	0.000760	47.6
39	989.505	805	0.000815	46.6
40	988.699	863	0.000873	45.7
41	987.836	926	0.000937	44.7
42	986.910	994	0.001007	43.7
43	985.915	1.070	0.001085	42.8
44	984.846	1.152	0.001170	41.8
45	983.694	1.242	0.001263	40.9
46	982.452	1.341	0.001365	39.9
47	981.111	1.448	0.001476	39.0
48	979.663	1.566	0.001599	38.0
49	978.097	1.695	0.001733	37.1
50	976.402	1.836	0.001880	36.2
51	974.568	1.990	0.002042	35.2
52	972.575	2.158	0.002219	34.3
53	970.413	2.341	0.002412	33.4
54	968.077	2.541	0.002625	32.5
55	965.536	2.758	0.002853	31.6
56	962.801	2.990	0.003096	30.6
57	959.851	3.139	0.003352	29.7
58	956.662	3.406	0.003613	28.8
59	953.205	3.702	0.003889	27.9
60	949.454	4.022	0.004299	27.0
61	945.372	4.447	0.004764	26.2
62	940.925	4.953	0.005285	25.3
63	936.072	5.535	0.005865	24.4
64	930.769	6.201	0.006513	23.5
65	924.968	6.951	0.007236	22.7
66	918.617	7.789	0.007936	21.8
67	911.658	8.729	0.008716	21.0
68	904.029	9.767	0.009578	20.2
69	895.662	10.911	0.010524	19.4
70	886.485	12.165	0.011554	18.6
71	876.420	13.535	0.012669	17.8
72	865.484	15.025	0.013869	17.0
73	853.689	16.640	0.015154	16.2
74	840.944	18.385	0.016524	15.5
75	827.254	20.265	0.017979	14.7
76	812.622	22.285	0.019519	14.0
77	797.040	24.440	0.021144	13.3
78	779.504	26.735	0.022854	12.6
79	761.000	29.175	0.024649	11.9
80	741.522	31.765	0.026529	11.3
81	721.065	34.510	0.028494	10.6
82	699.614	37.415	0.030544	10.0
83	677.163	40.485	0.032679	9.4
84	653.706	43.725	0.034900	8.9
85	629.237	47.140	0.037217	8.3
86	603.749	50.735	0.039630	7.8
87	577.226	54.515	0.042140	7.3
88	549.662	58.485	0.044747	6.8
89	521.041	62.645	0.047461	6.3
90	491.357	66.995	0.050282	5.8
91	460.605	71.540	0.053211	5.4
92	428.779	76.285	0.056249	5.0
93	395.874	81.235	0.059397	4.6
94	361.885	86.390	0.062655	4.2
95	326.806	91.755	0.066024	3.9
96	290.632	97.335	0.069504	3.5
97	253.358	103.135	0.073195	3.2
98	215.979	109.160	0.077097	3.0
99	178.490	115.415	0.081211	2.7
100	140.886	121.900	0.085537	2.5
101	103.162	128.615	0.090075	2.3
102	65.313	135.560	0.094825	2.1
103	27.234	142.735	0.099787	1.9
104	0.000	150.150	0.104962	1.7
105	0.000	157.800	0.110350	1.6
106	0.000	165.675	0.115952	1.4
107	0.000	173.780	0.121768	1.3
108	0.000	182.110	0.127798	1.1
109	0.000	190.660	0.134042	0.9
110	0.000	199.420	0.140500	0.5

VALOR ACTUAL

DESCRIPCIÓN	AREA	V UNITARIO	V/R PARCIAL
APTO	76,03	1.769.788,2400	134.556.999,89
PARQUADERO	9,90	1.000.000,00	9.900.000,00
			144.457.000,00

FECHA 28 DE ENERO DE 2008.

El valor del usufructo basado en los frutos civiles es de **42.704.696.36 de pesos mcte.** Los cuales serán restados del valor que tiene en si el predio en este Caso es la tercera parte **del inmueble que corresponde al valor de 144.457.000.00 pesos mcte** lo que da en consecuencia la nuda propiedad que tiene un valor de:

Valor total de la propiedad

86.457.000.01

Valor total usufructo del inmueble

42.704.696.36

VALOR TOTAL DE LA NUDA PROPIEDAD

43.752.303.63

Anexos

Plano de actividades del pot, el predio se encuentra catalogado en el uso de comercial tipo 2.

Atentamente,



CLAUDIO JOSE CASTELLANOS NIGRINIS

C.C. 91.209.813 de Bucaramanga