



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**  
**Informe de Valuación de un Inmueble de uso**

**Vivienda**

**Urbano**



**AVALUO: LRCAJA-1102357951**

<b>Fecha del avalúo</b>	24/02/2023	<b>Fecha de visita</b>	21/02/2023
<b>Dirigido a</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
<b>Dirección</b>	AVENIDA 17 # 7W-51 APARTAMENTO (905) PISO 9 TORRE A CONJUNTO MATECAÑA PROPIEDAD HORIZONTAL CIUDADELA VALLE DE BARRO BLANCO		
<b>Barrio</b>	Barro Blanco		
<b>Ciudad</b>	Piedecuesta		
<b>Departamento</b>	Santander		
<b>Propietario</b>	PEREZ JAIMES JOHN HELVER		

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)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C., 24/02/2023

Señor(es):

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

Avalúo solicitado por: DIEGO ALEXANDER RINCON MORENO

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **PEREZ JAIMES JOHN HELVER** ubicado en la AVENIDA 17 # 7W-51 APARTAMENTO (905) PISO 9 TORRE A CONJUNTO MATECAÑA PROPIEDAD HORIZONTAL CIUDADELA VALLE DE BARRO BLANCO Barro Blanco, de la ciudad de Piedecuesta.

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

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$127,749,988.52 pesos m/cte (Ciento veintisiete millones setecientos cuarenta y nueve mil novecientos ochenta y ocho).

Atentamente,



Los Rosales  
CONSTRUCTORA INMOBILIARIA S.A.S.  
NIT. 900.441.334-1

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

## LIQUIDACIÓN

### VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APTO 905, TR A	48.44	M2	\$2,637,283.00	100.00%	\$127,749,988.52
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$127,749,988.52</b>

Valor en letras

Ciento veintisiete millones setecientos cuarenta y nueve mil novecientos ochenta y ocho Pesos Colombianos

### VALORES/TIPO DE AREA.

### INFORMACIÓN UVR

	Terreno	Construcción	Valor UVR	
Integral	0	2,637,683	Valor del avalúo en UVR	389,983.06
Proporcional	0	127,749,989	Valor asegurable	127,749,989
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12

Calificación garantía	Favorable
Observación calificación	El inmueble es favorable para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. LIMITACIÓN DE DOMINIO: Anotación 011, prohibición de transferencia, Anotación 012, Afectación de vivienda familiar. Se recomienda levantar anotaciones.
Observación	<p>Inmueble ubicado AV 17 # 7 W-51 AP (905) PISO 9 TO A CJ MATECAÑA P.H.CIUDADELA VALLE DE BARRO BLANCO <b>Salvedades:</b> El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.</p> <p>LIMITACIÓN DE DOMINIO: Anotación 011, prohibición de transferencia, Anotación 012, Afectación de vivienda familiar.</p> <p>El inmueble objeto de avalúo no tiene parqueadero.</p> <p>Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado, sin impacto ambiental negativo evidente en el momento de la visita.</p> <p>Escrutina: 2542, Fecha escritura: 27/10/2015, Notaría escritura: UNICA, Ciudad escritura: PIEDECUESTA, Administración: 110000, Total unidades: 960, Condiciones: Solo construcción, Nro. pisos: 12, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Citófono: Si, Sauna: Si, Gimnasio: Si, Garaje visitante: Si, Calefacción: Si, Planta eléctrica: Si, Jardín infantil: Si, Terraza comunal: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 32</p> <p>Estructura en aparente buen estado de conservación, en la visita no se evidencian daños que afecten activamente la propiedad.</p> <p>Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Closet: 1, Baño privado: 1, Estudio: 1, Zona ropa: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno</p> <p>Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento.</p>

## GENERAL

Código	LRCAJA-11023579 51	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
<b>Datos del dirigido a:</b>					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
<b>Datos del solicitante:</b>					
Solicitante	DIEGO ALEXANDER RINCON MORENO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1102357951	Teléfono	3176980794
Email	diego.rincon1118@gmail.com				
<b>Datos del propietario:</b>					
Propietario	PEREZ JAIMES JOHN HELVER				
Tipo identificación	C.C.	Documento	91525855	Ocupante	Desocupado
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
Dirección	AVENIDA 17 # 7W-51 APARTAMENTO (905) PISO 9 TORRE A CONJUNTO MATECAÑA PROPIEDAD HORIZONTAL CIUDADELA VALLE DE BARRO BLANCO				
Conjunto	CONJUNTO MATECAÑA PROPIEDAD HORIZONTAL CIUDADELA VALLE DE BARRO BLANCO				
Ciudad	Piedecuesta	Departamento	Santander	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	Barro Blanco	Condiciones PH	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	Si
Observación	Inmueble ubicado AV 17 # 7 W-51 AP (905) PISO 9 TO A CJ MATECAÑA P.H. CIUDADELA VALLE DE BARRO BLANCO <b>Salvedades:</b> El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.				

## CARACTERISTICAS GENERALES

<b>Uso actual</b>	Vivienda	<b>Piso inmueble</b>	905		
<b>Clase inmueble</b>	Multifamiliar	<b>Otro</b>		<b>Método evaluación</b>	MERCADO
<b>Justificación de Metodología</b>	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b>; se utiliza el siguiente (s) método(s): <b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO</b>: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p>				

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	53.48	AREA	M2	48.44
AREA PRIVADA	M2	48.44	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	39.834,000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	48.44	AREA PRIVADA VALORADA	M2	48.44

<b>Perspectivas de valoración</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
<b>Actualidad edificadora</b>	Se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.
<b>Comportamiento Oferta y Demanda</b>	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.
<b>Reglamentación urbanística:</b>	<b>INMUEBLE SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL. Ley 675 de 2001.</b>

## INFORMACIÓN JURÍDICA

### ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
475	EscrituraDePropiedad	17/02/2021	DECIMA	Bucaramanga

### MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
314-68094	02/02/2023	0.2849%	6854700000007081	APTO 905, TR A 7901

#### Observación

LIMITACIÓN DE DOMINIO: Anotación 011, prohibición de transferencia, Anotación 012, Afectación de vivienda familiar.

## GARAJES Y DEPOSITOS

#### Observación

El inmueble objeto de avalúo no tiene parqueadero.

## DEL ENTORNO

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

### CARACTERISTICAS

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

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	concreto flexible.	
Escolar	Bueno	400-500			
Comercial	Bueno	400-500			

IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado, sin impacto ambiental negativo evidente en el momento de la visita.				

## PROPIEDAD HORIZONTAL

Escritura de Propiedad Horizontal	2542		Fecha escritura	27/10/2015	
Notaria escritura	UNICA		Ciudad escritura	PIEDECUESTA	
Valor administración	110000	Total unidades	320	Terraza comunal	Si
Condiciones	Solo construcción	# Pisos edificio	14	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	Si
Zonas verdes	Si	Shut	No	Citófono	Si
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	Si
Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	Si

<b>Bicicletero</b>	No	<b>Garaje visitante</b>	Si	<b>Golfito</b>	No
<b>Calefacción</b>	Si	<b>Planta eléctrica</b>	Si	<b>Jardín infantil</b>	Si
<b>Piscinas</b>	No	<b>Ascensores</b>	Si	<b>#Ascensores</b>	12
<b>#Sótanos</b>	1				
<b>Observación</b>	Escritura: 2542, Fecha escritura: 27/10/2015, Notaría escritura: UNICA, Ciudad escritura: PIEDECUESTA, Administración: 110000, Total unidades: 320, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 14, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Citófono: Si, Sauna: Si, Club: No, Gimnasio: Si, Garaje visitante: Si, Calefacción: Si, Planta eléctrica: Si, Jardín infantil: Si, Terraza comunal: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 12				

## ESTRUCTURA

<b>Estado de la conservación</b>	Bueno	<b>Estructura</b>	Industrializado	<b>Estructura reforzada</b>	NO
<b>Material construcción</b>	concreto reforzado	<b>Tipo estructura</b>	reticular celulado		
<b>Daños por Sismos</b>	NO	<b>Ajustes sismos resistentes</b>	NO	<b>Cubierta</b>	Placa de concreto
<b>Fachada</b>	pañete y pintura	<b>Ancho fachada</b>	6-9 metros	<b>Irregularidad planta</b>	No
<b>Irregularidad altura</b>	No	<b>Tipología vivienda</b>	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado	<b>Otro tipología vivienda</b>	
<b>Año construcción</b>	2016	<b>Edad Inmueble</b>	7 años	<b>Vida útil</b>	100
<b>Estado construcción</b>	Usada	<b>%Avance</b>	100		
<b>Licencia construcción</b>	N/A				
<b>Observación</b>	Estructura en aparente buen estado de conservación, en la visita no se evidencian daños que afecten activamente la propiedad.				

## DEPENDENCIAS

### INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

<b>Sala</b>	1	<b>Comedor</b>	1	<b>Cocina</b>	Integral
<b>Baños Sociales</b>	1	<b>Patio interior</b>	0	<b>Habitaciones</b>	2
<b>Closet</b>	1	<b>Baños privados</b>	1	<b>Estar</b>	0
<b>Bodega</b>	0	<b>Estudio</b>	1	<b>Cuarto servicio</b>	0
<b>Baños servicio</b>	0	<b>Zona ropas</b>	1	<b>Local</b>	0

Balcón	1	Jardín	0	Zona verde	0
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Closet: 1, Baño privado: 1, Estudio: 1, Zona ropa: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

## ACABADOS

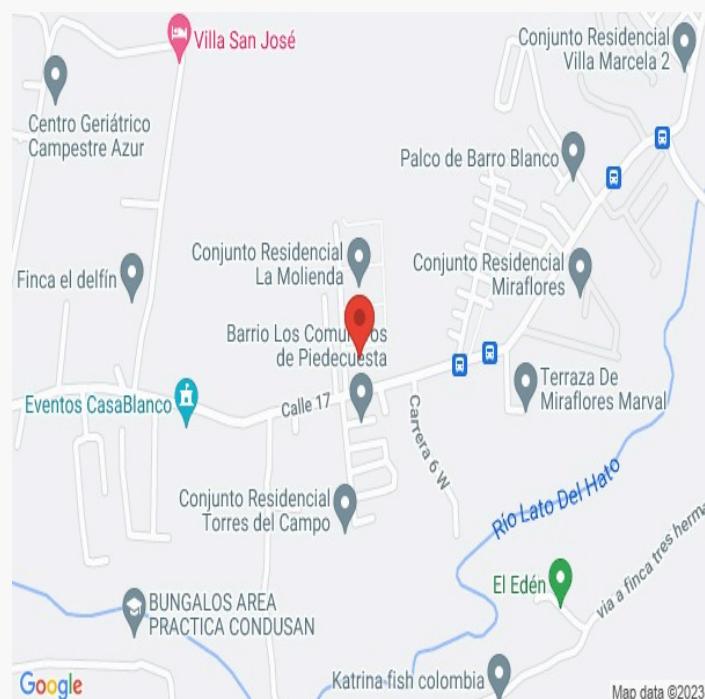
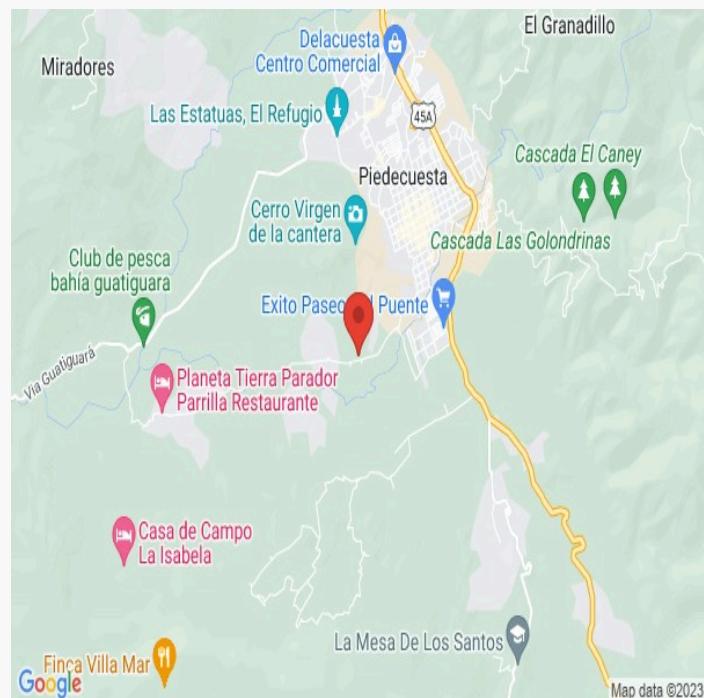
	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.

Observación Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento.

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

### Dirección:

AVENIDA 17 # 7W-51 APARTAMENTO (905) PISO 9 TORRE A CONJUNTO MATECAÑA PROPIEDAD HORIZONTAL CIUDADELA VALLE DE BARRO BLANCO | Barro Blanco | Piedecuesta | Santander



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 6.972620040463529  
GEOGRAFICAS : 6° 58' 21.432"

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.05943006304489  
GEOGRAFICAS : 73° 3' 33.948"

## MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	CIUDADELA VALLE DE BARRO BLANCO	3	\$152,000,000	0.95	\$144,400,000	1	\$20,000,000		\$0	\$2,568,125.52	6017868754
2	CIUDADELA VALLE DE BARRO BLANCO	9	\$140,000,000	0.95	\$133,000,000		\$0		\$0	\$2,745,664.74	3212606299
3	CIUDADELA VALLE DE BARRO BLANCO	3	\$129,000,000	0.95	\$122,550,000		\$0		\$0	\$2,529,933.94	316-826-8021
4	CJ MATECANA	2	\$159,000,000	0.95	\$151,050,000	1	\$20,000,000	0	\$0	\$2,705,408.75	3102513198
<b>Del inmueble</b>		<b>905</b>		.	.	<b>0</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	8	53.48	48.44	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,568,125.52
2	8	53.48	48.44	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,745,664.74
3	8	53.48	48.44	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,529,933.94
4	7	53.48	48.44	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,705,408.75
<b>7 años</b>								<b>PROMEDIO</b>		<b>\$2,637,283.24</b>
								<b>DESV. STANDAR</b>		<b>\$104,393.96</b>
								<b>COEF. VARIACION</b>		<b>3.96%</b>

<b>VALOR MÁXIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	\$2,741,677.20	<b>TOTAL</b>	\$132,806,843.48
<b>VALOR MÍNIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	\$2,532,889.28	<b>TOTAL</b>	\$122,693,156.57
<b>VALOR TOTAL</b>		\$127,749,988.52		

Observaciones:

Enlaces:

[https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10601\\_archivopdflinks.html](https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10601_archivopdflinks.html)

1-[https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3f3b-ab6b8445f749-8814-e55f0527-9073?page=1&pos=0&t\\_sec=1&t\\_or=2&t\\_pvfd=6579154c-7358-4b69-a213-3a322c333dff&req\\_sgmt=REVTS1RPUDiTRU87U0VSDs%3D](https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3f3b-ab6b8445f749-8814-e55f0527-9073?page=1&pos=0&t_sec=1&t_or=2&t_pvfd=6579154c-7358-4b69-a213-3a322c333dff&req_sgmt=REVTS1RPUDiTRU87U0VSDs%3D)

2-[http://www.doomos.com.co/de/7203585\\_se-vende-apartamento-en-cerros-de-la-campana---piedecuesta.html?utm\\_source=full-connect&utm\\_medium=referrer](http://www.doomos.com.co/de/7203585_se-vende-apartamento-en-cerros-de-la-campana---piedecuesta.html?utm_source=full-connect&utm_medium=referrer)

3-<http://www.mlssantander.com/ViewDetail?id=12696>

4-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/barro-blanco/piedecuesta/7926718>

## FOTOS 3

Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble yo Conjunto



Nomenclatura Inmueble yo Conjunto



## FOTOS 3

Nomenclatura Inmueble yo Conjunto



Nomenclatura Inmueble yo Conjunto



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Balcón



Estudio



Habitación Principal



## FOTOS 3

Baño Privado



Habitación 2



Baño Social 1



AscensorCJ



Juegos InfantilesCJ



Otras Zonas SocialesCJ



Otras Zonas SocialesCJ



## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

----- **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 evaluador 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 recibido del 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-1102357951**



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PIEDECUESTA

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230202631171405067

Nro Matrícula: 314-68094

Página 1 TURNO: 2023-314-1-4327

Impreso el 2 de Febrero de 2023 a las 09:39:25 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: 314 - PIEDECUESTA DEPTO: SANTANDER MUNICIPIO: PIEDECUESTA VEREDA: BARRO BLANCO

FECHA APERTURA: 14-12-2015 RADICACIÓN: 2015-314-6-9582 CON: ESCRITURA DE: 27-10-2015

CODIGO CATASTRAL: 68547000000070817901 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

#### DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO (905) PISO 9 TORRE A CONJUNTO MATECAÑA PROPIEDAD HORIZONTAL CIUDADELA VALLE DE BARRO BLANCO con area de 48.44

MT2 coeficiente de propiedad 0.2849% cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 2542, 2015/10/27, NOTARIA UNICA PIEDECUESTA.

Artículo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

#### AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública

#### COMPLEMENTACION:

COMPLEMENTACIÓN -ESCRITURA 4065 DEL 10/9/2015 NOTARIA SEGUNDA 2 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 6/10/2015 POR CONSTITUCION DE URBANIZACION A: ALFREDO AMAYA H CIA. LTDA, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-67636 . -ESCRITURA 4530 DEL 5/10/2015 NOTARIA SEGUNDA 2 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 6/10/2015 POR ACLARACION A: ALFREDO AMAYA H CIA. LTDA, A: BANCO CAJA SOCIAL, A: BANCOLOMBIA S.A., REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-67636 .--ESCRITURA 4065 DEL 10/9/2015 NOTARIA SEGUNDA 2 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 6/10/2015 POR ENGLOBE A: ALFREDO AMAYA H CIA. LTDA, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-67635 . ESCRITURA 4106 DEL 10/9/2012 NOTARIA SEGUNDA 2 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 21/9/2012 POR COMPROVENTA DE: PATRICIA POVEDA FIGUEROA , DE: JUAN CARLOS POVEDA FIGUEROA , DE: JOSE MARIA POVEDA FIGUEROA , A: ALFREDO AMAYA H CIA. LTDA, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-59306 . ESCRITURA 2522 DEL 6/6/2012 NOTARIA SEGUNDA 2 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 13/6/2012 POR DIVISION MATERIAL A: JUAN CARLOS POVEDA FIGUEROA , A: JOSE MARIA POVEDA FIGUEROA , A: PATRICIA POVEDA FIGUEROA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-59306 . ESCRITURA 3253 DEL 27/6/2014 NOTARIA SEGUNDA 2 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 7/7/2014 POR COMPROVENTA DE: JOSE MARIA POVEDA FIGUEROA , DE: PATRICIA POVEDA FIGUEROA , DE: JUAN CARLOS POVEDA FIGUEROA , A: ALFREDO AMAYA H CIA. LTDA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-59307 . ESCRITURA 7170 DEL 23/12/2004 NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 27/12/2004 POR COMPROVENTA DE: JOSE MARIA POVEDA GALAN , A: JUAN CARLOS POVEDA FIGUEROA , A: JOSE MARIA POVEDA FIGUEROA , A: PATRICIA POVEDA FIGUEROA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-7612 . ESCRITURA 4146 DEL 23/9/1992 NOTARIA 1 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 4/11/1992 POR ADJUDICACION EN LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL. DE: AMPARO FIGUEROA DE POVEDA , DE: JOSE MARIA POVEDA GALAN , A: JOSE MARIA POVEDA GALAN , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-7612 .---ESCRITURA 5999 DEL 28/12/1983 NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 2/2/1984 POR COMPROVENTA DE: SOCIEDAD GANADERIAS LA MAGDALENA Y MONTE OSCURO LIMITADA , A: JOSE MARIA POVEDA GALAN , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-7612 .---ESCRITURA 4223 DEL 10/11/1971 NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 4/1/1972 POR COMPROVENTA DE: ALONSO TOBON JARAMILLO , A: SOCIEDAD GANADERIAS LA MAGDALENA Y MONTE OSCURO LIMITADA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-7612 .---ESCRITURA 3663 DEL 17/11/1967 NOTARIA 2 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 17/11/1967 POR COMPROVENTA DE: CONGREGACION DE LOS MISIONEROS HIJOS DEL INMACULADO CORAZON DE MARIA O PADRES CLATERIANOS , A: ALONSO TOBON JARAMILLO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-7612 .-MATRICULA INMOBILIARIA NO. 314-0007612 LA CONGREGACION DE LOS MISIONEROS, HIJOS DEL INMACULADO CORAZON DE MARIA O PADRES CLATERIANOS, ADQUIRIO EN COMUN JUNTO CON OTROS, POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN EL JUICIO DE SUCESION DE MANTILLA VDA. DE MANTILLA ELVIRA, DECIDIDO EN EL JUZGADO 3 CIVIL DEL CTO. DE B/GA. EL 20-11-66, REGISTRADO EL 21-06-67, A LA PARTIDA 289, FOLIO 337, LIBRO 1 TOMO 1; PROTOCOLIZADO POR ESCRITURA 1087 DE LA NOTARIA UNICA DE PIEDECUESTA. MANTILLA VDA. DE MANTILLA ELVIRA, ADQUIRIO EL INMUEBLE POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN EL JUICIO DE SUCESION DE BARCO VDA. DE MANTILLA MATILDE, DECIDIDO EN EL JUZGADO 3 CIVIL DE CTO. DE B/MANGA. MEDIAN TE SENTENCIA DE FECHA 21-02-61, REGISTRADO EL 24-03-61 A LA PARTIDA 26, FOLIO DEL LIBRO DE C.M. TOMO 1 PROTOCOLIZADO POR ESCRITURA 2085 DE FECHA 11-06-61, NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA. POSTERIORMENTE POR ESCRITURA 479 DE LA



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PIEDECUESTA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 230202631171405067**

**Nro Matrícula: 314-68094**

Página 2 TURNO: 2023-314-1-4327

Impreso el 2 de Febrero de 2023 a las 09:39:25 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

FECHA 23-02-62, NOTARIA 1 DE BU CARAGMA, REGISTRADA EL 25-03-62 A LA PARTIDA 104 LIBRO 2 TOMO 1 DERECHOS SUCESORIOS; MANTILLA DE ROMERO LUIS EMMA, MANTILLA DE BURGOS CECILIA, MANTILLA DE PALLIE INES, MANTILLA DE BARRETO ALICIA, MANTILLA BARRETO AMBROSIO VENDIERON A MANTILLA VDA. DE MANTILLA ELVIRA, LOS DE RECHOS Y ACCIONES QUE A LAS EXponentES LES CORRESPONDE O PUEDAN CORRES PONDER EN LA SUCESSION DE BARCO VDA. DE MANTILLA MATILDE. LA CONGREGACION DE LOS MISIONEROS HIJOS DEL INMACULADO CORAZON DE MARIA, ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN LA PARTICION MATERIAL REALIZADA CON LA COMPAÑIA DE JESUS. EL OBISPO DE LA DIOCESIS DE BUCARAMANGA. LA CO MUNIDAD DE NUESTRA SEÑORA DE LA CARIDAD DEL BUEN PASTOR. MANTILLA BA RRETTO AMBROSIO Y LA CLINICA SANTA MATILDE, ESCRITURA 1286,08-08-67, NOTARIA 1 BUACARAMANGA, REGISTRADA EL 21-08-67 A LA PARTIDA 387, FO LIO 426, LIBRO 1 TOMO 1.



#### DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) AVENIDA 17 # 7W-51 APARTAMENTO (905) PISO 9 TORRE A CONJUNTO MATECAÑA PROPIEDAD HORIZONTAL CIUDADELA VALLE DE BARRO BLANCO

#### DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

314 - 67636

VALOR ACTO: \$0

Doc: ESCRITURA 2040 DEL 26-11-2013 NOTARIA SEGUNDA DE FLORIDABLANCA

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA.

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

DE: ALFREDO AMAYA H CIA. LTDA

NIT# 8040013805 X

A: BANCO CAJA SOCIAL

NIT# 8600073354

#### ANOTACION: Nro 002 Fecha: 02-12-2015 Radicación: 2015-314-6-9582

Doc: ESCRITURA 2542 DEL 27-10-2015 NOTARIA UNICA DE PIEDECUESTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL VISTO BUENO PROPIEDAD HORIZONTAL N° 066-2015 DE 23-09-2015 EXPEDIDO OFICINA ASESORA DE PLANEACION

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

A: ALFREDO AMAYA H CIA. LTDA

NIT# 8040013805 X



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PIEDECUESTA

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 230202631171405067**

**Nro Matrícula: 314-68094**

Página 3 TURNO: 2023-314-1-4327

Impreso el 2 de Febrero de 2023 a las 09:39:25 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

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 02-12-2015 Radicación: 2015-314-6-9583

Doc: ESCRITURA 2921 DEL 01-12-2015 NOTARIA UNICA DE PIEDECUESTA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION ESCRITURA 2542 DEL 27/10/2015 NOTARIA UNICA DE PIEDECUESTA.

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

DE: ALFREDO AMAYA H CIA. LTDA

NIT# 8040013805 X

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 29-06-2016 Radicación: 2016-314-6-5547

Doc: ESCRITURA 1461 DEL 03-06-2016 NOTARIA UNICA DE PIEDECUESTA VALOR ACTO: \$2,310,751

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0855 CANCELACION PARCIAL HIPOTECA

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

DE: ALFREDO AMAYA H CIA. LTDA

NIT# 8040013805 X

A: BANCO CAJA SOCIAL

NIT# 8600073354

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 29-06-2016 Radicación: 2016-314-6-5547

Doc: ESCRITURA 1461 DEL 03-06-2016 NOTARIA UNICA DE PIEDECUESTA VALOR ACTO: \$83,284,480

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

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

DE: ALFREDO AMAYA H CIA. LTDA

NIT# 8040013805 X

A: CEDEÑO VELASCO RICHARD ALEXANDER

CC# 91284148 X

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 29-06-2016 Radicación: 2016-314-6-5547

Doc: ESCRITURA 1461 DEL 03-06-2016 NOTARIA UNICA DE PIEDECUESTA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

A: A FAVOR DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGARE A TENER

A: CEDEÑO VELASCO RICHARD ALEXANDER

CC# 91284148 X

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 29-06-2016 Radicación: 2016-314-6-5547

Doc: ESCRITURA 1461 DEL 03-06-2016 NOTARIA UNICA DE PIEDECUESTA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: CEDEÑO VELASCO RICHARD ALEXANDER

CC# 91284148 X

A: BANCO DE BOGOTA S.A.

NIT# 8600029644

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 03-07-2018 Radicación: 2018-314-6-5675





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

Certificado generado con el Pin No: 230202631171405067

Nro Matrícula: 314-68094

Pagina 5 TURNO: 2023-314-1-4327

Impreso el 2 de Febrero de 2023 a las 09:39:25 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

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*12\***

#### **SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-314-1-4327

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA PEP PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PIDE CUESTA DRIP. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA PEP PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PIDE CUESTA DRIP.

El Registrador: OSMIN ALEXANDER SAAVEDRA LAGOS

# SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

La guarda de la fe pública