



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

Vivienda

Urbano



AVALUO: LRCAJA-1095800590

Fecha del avalúo	18/04/2023	Fecha de visita	17/04/2023
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CLL 17 # 2W-80 TORRE 4 AP 0114 CJ RESIDENCIAL SENDERO DE MIRAFLORES FASE 1 - PH		
Barrio	BARRO BLANCO		
Ciudad	Piedecuesta		
Departamento	Santander		
Propietario	MANRIQUE SAAVEDRA DERLY PAOLA y MANRIQUE SAAVEDRA EDWIN YAMID		

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



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C., 18/04/2023

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: KELVIN FERNANDO SERRANO NAVARRO

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 **MANRIQUE SAAVEDRA DERLY PAOLA y MANRIQUE SAAVEDRA EDWIN YAMID** ubicado en la CLL 17 # 2W-80 TORRE 4 AP 0114 CJ RESIDENCIAL SENDEROS DE MIRAFLORES FASE 1 - PH 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 \$149,380,011.20 pesos m/cte (Ciento cuarenta y nueve millones trescientos ochenta mil once).

Atentamente,



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

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

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

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	AP 0114 TO 4	52.72	M2	\$2,833,460.00	100.00%	\$149,380,011.20
TOTALES					100%	\$149,380,011.20

Valor en letras

Ciento cuarenta y nueve millones trescientos ochenta mil once Pesos Colombianos

VALORES/TIPO DE AREA.

INFORMACIÓN UVR

	Terreno	Construcción	Valor UVR	
Integral	0	2,775,037	Valor del avalúo en UVR	449,096.25
Proporcional	0	149,380,011	Valor asegurable	149,380,011
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	15

Calificación garantía	Favorable
Observación calificación	El inmueble es favorable para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. LIMITACIONES AL DOMINIO: Anotacion 9 hipoteca. Se recomienda levantar antes de cualquier negociación.
Observación	CALLE 17 # 2W-80 TORRE 4 APARTAMENTO 0114 CONJUNTO RESIDENCIAL SENDEROS DE MIRAFLORES FASE 1 - PROPIEDAD HORIZONTAL Salvedades: 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. Garajes comunales para vehículos y garajes comunales cubiertos para motocicletas. Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado, sin impacto ambiental negativo evidente en el momento de la visita. Escritura: 4630 , Fecha escritura: 23/11/2016, Notaría escritura: SEGUNDA, Ciudad escritura: BUCARAMANGA, Administración: 103000, Total unidades: 180, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 12, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: No, Citófono: Si, Aire acondicionado: No, Teatrino: No, Sauna: No, Club: No, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Biciclétero: No, Garaje visitante: Si, Golfito: No, Calefacción: No, Planta eléctrica: Si, Jardín infantil: Si, Terraza comunal: No, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 16 Estructura en aparente buen estado de conservación, en la visita no se evidencian daños que afecten activamente la propiedad.
	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 1, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento.

GENERAL

Código	LRCAJA-10958005 90	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	KELVIN FERNANDO SERRANO NAVARRO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1095800590	Teléfono	3167331154
Email	kelvin.serrano@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	MANRIQUE SAAVEDRA DERLY PAOLA y MANRIQUE SAAVEDRA EDWIN YAMID				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1098717890	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CLL 17 # 2W-80 TORRE 4 AP 0114 CJ RESIDENCIAL SENDEROS DE MIRAFLORES FASE 1 - PH				
Conjunto	CONJUNTO RESIDENCIAL SENDEROS DE MIRAFLORES FASE 1 -				
Ciudad	Piedecuesta	Departamento	Santander	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	BARRO BLANCO	Condiciones PH	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	Si
Observación	CALLE 17 # 2W-80 TORRE 4 APARTAMENTO 0114 CONJUNTO RESIDENCIAL SENDEROS DE MIRAFLORES FASE 1 - PROPIEDAD HORIZONTAL Salvedades: 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

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	0114		
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO
Justificación de Metodología	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</p> <p>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.</p>				
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2		AREA	M2	52.72
AREA PRIVADA	M2	52.72	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	52.72	AREA PRIVADA VALORADA	M2	52.72
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias				
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.				
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.				
Reglamentación urbanística:	<p>A C U E R D O N° 0 2 8 D E 2 0 0 3.</p> <p>INMUEBLE SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL. Ley 675 de 2001.</p>				

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1993	EscrituraDePropiedad	11/05/2017	SEGUNDA	Bucaramanga

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
314-71874	17/04/2023	0.34647%	010009851039903	AP 0114 TO 4

Observación

LIMITACIONES AL DOMINIO:

Anotacion 9 hipoteca. Se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

Garajes comunales para vehículos y garajes comunales cubiertos para motocicletas.

DEL ENTORNO

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

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	2	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	300-400	Tipo de vía		
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	4630		Fecha escritura	23/11/2016	
Notaria escritura	SEGUNDA		Ciudad escritura	BUCARAMANGA	
Valor administración	103000	Total unidades	180	Terraza comunal	No
Condiciones	Solo construcción	# Pisos edificio	12	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	Si
Zonas verdes	Si	Shut	No	Citófono	Si
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	Si	Gimnasio	Si

Bicicletero	No	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	Si	Jardín infantil	Si
Piscinas	Si	Ascensores	Si	#Ascensores	16
#Sótanos	0				
Observación	Escritura: 4630 , Fecha escritura: 23/11/2016, Notaría escritura: SEGUNDA, Ciudad escritura: BUCARAMANGA, Administración: 103000, Total unidades: 180, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 12, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: No, Citófono: Si, Aire acondicionado: No, Teatrino: No, Sauna: No, Club: No, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Bicicletero: No, Garaje visitante: Si, Golfito: No, Calefacción: No, Planta eléctrica: Si, Jardín infantil: Si, Terraza comunal: No, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 16				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Industrializado	Estructura reforzada	SI
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	sistema dual o combinado		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	SI	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	ladrillo a la vista	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2017	Edad Inmueble	6 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	NO APORTADA				
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación, en la visita no se evidencian daños que afecten activamente la propiedad.				

DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Integral
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	3
Closet	3	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0

Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 1, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

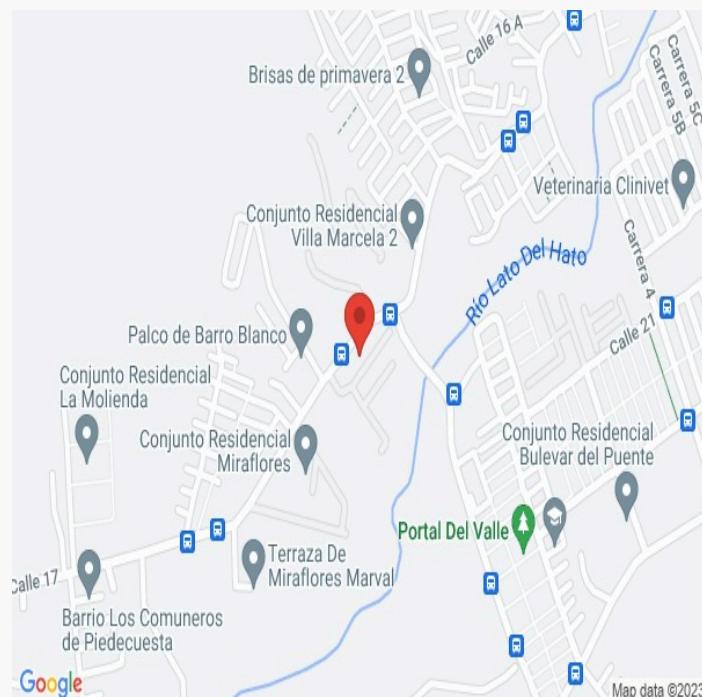
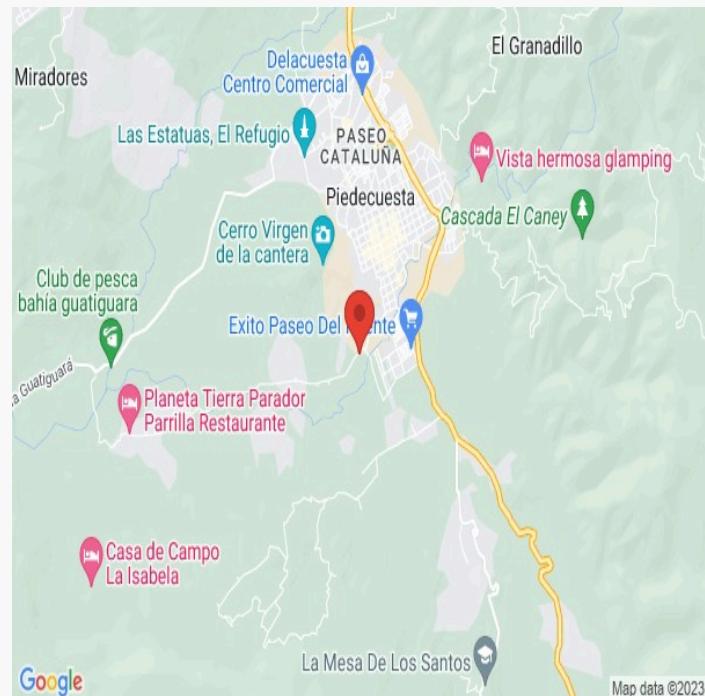
ACABADOS

	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:

CLL 17 # 2W-80 TORRE 4 AP 0114 CJ RESIDENCIAL SENDERO DE MIRAFLORES FASE 1 - PH | BARRO BLANCO | Piedecuesta | Santander



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 6.974815835302275
GEOGRAFICAS : 6° 58' 29.337"

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.05438695762172
GEOGRAFICAS : 73° 3' 15.7932"

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	MIRAFLORES	3	\$160,000,000	0.97	\$155,200,000		\$0		\$0	\$2,943,854.32	312 5707325
2	MIRAFLORES	11	\$150,000,000	0.97	\$145,500,000		\$0		\$0	\$2,759,863.43	6076430111
3	MIRAFLORES	3	\$163,000,000	0.97	\$158,110,000		\$0		\$0	\$2,999,051.59	317) 344-9234
4	MIRAFLORES	6	\$143,000,000	0.97	\$138,710,000		\$0		\$0	\$2,631,069.80	317-647-4268
Del inmueble		0114		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	6	58	52.72	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,943,854.32
2	6	58	52.72	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,759,863.43
3	6	58	52.72	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,999,051.59
4	6	58	52.72	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,631,069.80
6 años								PROMEDIO		\$2,833,459.79
								DESV. STANDAR		\$169,298.29
								COEF. VARIACION		5.97%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,002,758.07	TOTAL	\$158,305,405.49
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,664,161.50	TOTAL	\$140,454,594.24
VALOR TOTAL		\$149,380,011.20		

Observaciones:

Enlaces:

https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10893_archivopdflinks.html

1 - https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-4473-4e9f52b3ac6-31e7-82b01411-14e52?page=1&pos=1&l_sec=1&l_nr=2&l_pvrid=f048a017&req_sgmlt=REVTS1&RPUDIDTRU87U0VSUDs%3D

2 - https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3b7b-75ee2097d70-8ee2-bf9b087-690a2?page=1&pos=1&l_sec=1&l_nr=2&l_pvrid=f048a017&req_sgmlt=REVTS1&RPUDIDTRU87U0VSUDs%3D

3 - https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-50d9-a49bbdb1e87-ab4a-7b70a67-ba72?page=1&pos=20&l_sec=1&l_nr=2&l_pvrid=f048a017&req_sgmlt=REVTS1&RPUDIDTRU87U0VSUDs%3D

4 - <http://www.mlssantander.com/ViewDetail?id=12862>

FOTOS 4

Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble yo Conjunto



Nomenclatura Inmueble yo Conjunto



Fachada del Conjunto



FOTOS 4

Sala Comedor



Cocina



Patio Interior



Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



Habitación Principal



Conexion habitación principal



Baño Privado



FOTOS 4

Habitación 1



Guardarropa 1



Habitación 2



Guardarropa 2



Baño Social 1



AscensorCJ



Garajes ComunalesCJ



Juegos InfantilesCJ



FOTOS 4

Juegos InfantilesCJ



CanchasCJ



CanchasCJ



PiscinasCJ



GimnasioCJ



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-1095800590



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PIEDECUESTA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230417117575318873

Nro Matrícula: 314-71874

Página 1 TURNO: 2023-314-1-17016

Impreso el 17 de Abril de 2023 a las 08:46:33 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: PIEDECUESTA

FECHA APERTURA: 27-12-2016 RADICACIÓN: 2016-314-6-10615 CON: ESCRITURA DE: 23-11-2016

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

TORRE 4 APARTAMENTO 0114 CONJUNTO RESIDENCIAL SENDEROS DE MIRAFLORES FASE 1 - PROPIEDAD HORIZONTAL con area de 52.72 MTS² coeficiente de propiedad 0.34647% cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 4630, 2016/11/23, NOTARIA SEGUNDA BUCARAMANGA. Articulo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

COMPLEMENTACIÓN. ESCRITURA 4630 DEL 23/11/2016 NOTARIA SEGUNDA 2 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 15/12/2016 POR DECLARACION PARTE RESTANTE A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. FIDUDAVIVIENDA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO SENDEROS DE MIRAFLORES PATRIMONIO AUTÓNOMO, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-59290. ESCRITURA 4630 DEL 23/11/2016 NOTARIA SEGUNDA 2 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 15/12/2016 POR DIVISION MATERIAL A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. FIDUDAVIVIENDA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO SENDEROS DE MIRAFLORES PATRIMONIO AUTÓNOMO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-59290. ESCRITURA 790 DEL 9/3/2016 NOTARIA TERCERA 3 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 16/3/2016 POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE: M A R V A L S. A. , A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. NIT. 8001822815 VOCERA DE FIDEICOMISO SENDEROS DE MIRAFLORES NIT. 8300537006 PATRIMONIO AUTÓNOMO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-59290. ESCRITURA 2000 DEL 10/5/2012 NOTARIA SEGUNDA 2 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 8/6/2012 POR DIVISION MATERIAL A: M A R V A L S. A., REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-59290. ESCRITURA 149 DEL 26/1/2010 NOTARIA SEXTA 6 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 5/2/2010 POR COMPRAVENTA DE: COMPAÑIA DE JESUS, A: M A R V A L S. A., REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-9704 .-- ESCRITURA 1286 DEL 8/8/1967 NOTARIA 1 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 21/8/1967 POR ADJUDICACION POR PARTICION MATERIAL DE: CLINICA SANTA MATILDE , DE: COMPAÑIA DE JESUS , DE: COMUNIDAD DE NUESTRA SEÑORA DE LA CARIDAD DEL BUEN PASTOR , DE: CONGREGACION DE LOS MISIONEROS HIJOS DEL INMACULADO CORAZON DE MARIA , DE: AMBROSIO MANTILLA BARRETO , DE: OBISPO DE LA DIOCESIS DE BUCARAMANGA. A: COMPAÑIA DE JESUS , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-9704. LA COMPAÑIA DE JESUS. CONGREGACION DE LOS MISIONEROS HIJOS DEL IN MACULADO CORAZON DE MARIA. EL OBISPO DE LA DIOCESIS DE BUCARAMANGA. MANTILLA BARRETTO AMBROSIO. COMUNIDAD DE NUESTRA SEÑORA DE LA CARI DAD DEL BUEN PASTOR Y LA CLINICA SANTA MATILDE, ADQUIRIERON EL PRE DIO OBJETO DE LA PARTICION POR ADJUDICACION EN EL JUICIO DE SUCE SION DE MANTILLA VDA. DE MANTILLA ELVIRA, PROTOCOLIZADO POR ESCRI TURA 1087, 15-06-67, NOTARIA 1 BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 21 IBI DEM A LA PARTIDA 289, FOLIO 337, LIBRO 1 TOMO 1. MANTILLA VDA. DE MANTILLA ELVIRA,ADQUIRIO A SU VEZ POR ADJUDICACION EN EL JUICIO DE SUCESION DE BARCO VDA. DE MANTILLA MATILDE, DECI DIDO EN EL JUZGADO 3 CIVIL DEL CTO. DE BUCARAMANGA, REGISTRADO EL 24-03-61 A LA PARTIDA 26, FOLIO DEL LIBRO DE C.M. PROTOCOLIZADO POR ESCRITURA 2085, 11-07-61, NOTARIA 3 BUCARAMANGA.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 17 # 2W-80 TORRE 4 APARTAMENTO 0114 CONJUNTO RESIDENCIAL SENDEROS DE MIRAFLORES FASE 1 - PROPIEDAD HORIZONTAL

DETERMINACION DEL INMUEBLE:



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PIEDECUESTA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230417117575318873

Nro Matrícula: 314-71874

Página 2 TURNO: 2023-314-1-17016

Impreso el 17 de Abril de 2023 a las 08:46:33 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

DESTINACION ECONOMICA:

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

314 - 59290

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 19-05-2016 Radicación: 2016-314-6-4180

Doc: ESCRITURA 1802 DEL 11-05-2016 NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA.

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

DE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. FIDUDAVIVIENDA S.A. VOCERA DE FIDEICOMISO SENDEROS DE MIRAFLORES NIT. 8300537006 PATRIMONIO AUTÓNOMO X

A: BANCO CAJA SOCIAL

NIT# 8600073354

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 15-12-2016 Radicación: 2016-314-6-10615

Doc: ESCRITURA 4630 DEL 23-11-2016 NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN 179-2015,04-06-2015, OFICINA ASESORA PLANEACIÓN DE PIEDECUESTA.

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

A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. FIDUDAVIVIENDA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO SENDEROS DE MIRAFLORES PATRIMONIO AUTÓNOMO

NIT# 8300537006 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 02-03-2017 Radicación: 2017-314-6-1651

Doc: ESCRITURA 856 DEL 28-02-2017 NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESCRITURA 4630 DEL 23/11/2016 NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA. VISTO BUENO PROPIEDAD HORIZONTAL N° 074-16 DE FECHA 4/NOV/2016 PROFERIDA POR LA OFICINA ASESORA DE PLANEACIÓN.

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

A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. FIDUDAVIVIENDA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO SENDEROS DE MIRAFLORES PATRIMONIO AUTÓNOMO

NIT# 8300537006

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 24-05-2017 Radicación: 2017-314-6-4815

Doc: ESCRITURA 1993 DEL 11-05-2017 NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$695,443

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: BANCO CAJA SOCIAL

NIT# 8600073354

A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. FIDUDAVIVIENDA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO SENDEROS DE MIRAFLORES PATRIMONIO AUTÓNOMO



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

Certificado generado con el Pin No: 230417117575318873

Nro Matrícula: 314-71874

Pagina 5 TURNO: 2023-314-1-17016

Impreso el 17 de Abril de 2023 a las 08:46:33 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

A: MANRIQUE SAAVEDRA DERLY PAOLA

CC# 1098717890

A: MANRIQUE SAAVEDRA EDWIN YAMID

CC# 1098688241

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *13*

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-314-1-1701

FECHA: 17-04-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: OSMIN ALEXANDER SAAVEDRA LAGOS

INTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

La guarda de la fe pública