



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



AVALUO: LRCAJA-1098649737

Fecha del avalúo	23/06/2023	Fecha de visita	22/06/2023
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CL 17 # 2 OESTE - 80 TORRE 13 APTO 349 CO SENDERO DE MIRAFLORES FASE 1 PH		
Barrio	Tejaditos		
Ciudad	Piedecuesta		
Departamento	Santander		
Propietario	SARAY KATHERINE CASADIEGOS MORENO		

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



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C., 23/06/2023

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: FABIAN ANDRES VASQUEZ RAMIREZ

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 **SARAY KATHERINE CASADIEGOS MORENO** ubicado en la CL 17 # 2 OESTE - 80 TORRE 13 APTO 349 CO SENDERO DE MIRAFLORES FASE 1 PH Tejaditos, 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 \$134,646,880.00 pesos m/cte (Ciento treinta y cuatro millones seiscientos cuarenta y seis mil ochocientos ochenta).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

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

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	AP 349 TO 13	52.72	M2	\$2,554,000.00	100.00%	\$134,646,880.00
TOTALES					100%	\$134,646,880.00
Valor en letras Ciento treinta y cuatro millones seiscientos cuarenta y seis mil ochocientos ochenta Pesos Colombianos						

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	303.6323
Integral	0	2,554,000	Valor del avalúo en UVR	443,453.74
Proporcional	0	134,646,880	Valor asegurable	134,646,880
% 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 al dominio: anotación 7 del certificado suministrado, hipoteca abierta a favor del banco caja social; se recomienda levantar antes de cualquier negociación.			
Observación	<p>El inmueble objeto de avalúo es el apartamento 349 Torre 13, ubicado en la Calle 17 # 2 Oeste – 80 Conjunto Residencial Sendero de Miraflores, barrio Tejaditos del municipio de Piedecuesta, departamento de Santander. 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.</p> <p>El inmueble no cuenta con garaje. El conjunto cuenta con 270 garajes comunales, 5 garajes para discapacitados y 300 garajes para moto, Información dada en visita.</p> <p>El inmueble está rodeado de proyectos de vivienda, corredores comerciales, centros educativos, parques, zonas verdes, zonas recreativas, vías principales y cerca al centro del municipio, con permanente movilización de transporte urbano. Las vías de acceso, andenes y sardineles se encuentran en muy buen estado.</p> <p>Escritura: 4630, Fecha escritura: 23/11/2016, Notaría escritura: Segunda, Ciudad escritura: Bucaramanga, Administración: 123000, Total unidades: 768, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 12, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: No, Shut: Si, Citófono: Si, Aire acondicionado: No, Teatrino: No, Sauna: Si, Club: No, Bomba eyectora: No, Gimnasio: Si, Biciclétero: No, Garaje visitante: No, Golfito: No, Calefacción: No, Planta eléctrica: Si, Jardín infantil: No, Terraza comunal: No, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 16</p> <p>Inmueble en buen estado de conservación. Sin aparentes fallas estructurales.</p> <p>Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Patio interior: 0, Habitaciones: 3, Closet: 2, 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</p>			

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

GENERAL					
Código	LRCAJA-1098649737	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	FABIAN ANDRES VASQUEZ RAMIREZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1098649737	Teléfono	3176980794
Email	fantor80@hotmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	SARAY KATHERINE CASADIEGOS MORENO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1098713006	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CL 17 # 2 OESTE - 80 TORRE 13 APTO 349 CO SENDERO DE MIRAFLORES FASE 1 PH				
Conjunto	CO SENDERO DE MIRAFLORES FASE 1 PH				
Ciudad	Piedecuesta	Departamento	Santander	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	Tejaditos	Condiciones PH	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	Si
Observación	El inmueble objeto de avalúo es el apartamento 349 Torre 13, ubicado en la Calle 17 # 2 Oeste – 80 Conjunto Residencial Sendero de Miraflores, barrio Tejaditos del municipio de Piedecuesta, departamento de Santander. 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	349																				
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																		
Justificación de 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 ; se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.																						
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>58.28</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>52.72</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	58.28	AREA PRIVADA	M2	52.72	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA</td><td>M2</td><td>No Registra</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2023</td><td>PESOS</td><td>No Registra</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA	M2	No Registra	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	No Registra
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																					
AREA CONSTRUIDA	M2	58.28																					
AREA PRIVADA	M2	52.72																					
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																					
AREA	M2	No Registra																					
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	No Registra																					
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>52.72</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	52.72	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>52.72</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	52.72						
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																					
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	52.72																					
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																					
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:	Inmueble sometido a Régimen de Propiedad Horizontal. El municipio está reglamentado según el Acuerdo 028 de 18 de diciembre de 2003.																						
INMUEBLE SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL.																							

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
736	EscrituraDePropiedad	23/02/2017	Segunda	Bucaramanga

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
314-72073	21/06/2023	0,34647	No Registra	AP 349 TO 13

Observación

Áreas tomadas de Escritura pública N° 0736 con fecha de 23/02/2017 de la notaria segunda de Bucaramanga, certificado de libertad y tradición N° 314-72073 con fecha de 21/06/2023. Limitación al dominio: anotación 7 del certificado suministrado, hipoteca abierta a favor del banco caja social; se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

El inmueble no cuenta con garaje. El conjunto cuenta con 270 garajes comunales, 5 garajes para discapacitados y 300 garajes para moto, Información dada en visita.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS

	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO

AMOBLAMIENTO URBANO

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografia	Ligera

Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	300-400	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	300-400	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	300-400	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	300-400	Tipo de vía	Via de acceso vehicular	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	300-400			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	El inmueble está rodeado de proyectos de vivienda, corredores comerciales, centros educativos, parques, zonas verdes, zonas recreativas, vías principales y cerca al centro del municipio, con permanente movilización de transporte urbano. Las vías de acceso, andenes y sardineles se encuentran en muy buen estado.				
PROPIEDAD HORIZONTAL					
Escritura de Propiedad Horizontal	4630		Fecha escritura	23/11/2016	
Notaria escritura	Segunda		Ciudad escritura	Bucaramanga	
Valor administración	123000	Total unidades	768	Terraza comunal	No
Condiciones	Solo construcción	# Pisos edificio	12	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	Si
Zonas verdes	No	Shut	Si	Citófono	Si

Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	Si
Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	Si
Bicicletero	No	Garaje visitante	No	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	Si	Jardín infantil	No
Piscinas	Si	Ascensores	Si	#Ascensores	16
#Sotanos	0				
Observación	Escritura: 4630, Fecha escritura: 23/11/2016, Notaría escritura: Segunda, Ciudad escritura: Bucaramanga, Administración: 123000, Total unidades: 768, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 12, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: No, Shut: Si, Citófono: Si, Aire acondicionado: No, Teatrino: No, Sauna: Si, Club: No, Bomba eyectora: No, Gimnasio: Si, Bicicletero: No, Garaje visitante: No, Golfito: No, Calefacción: No, Planta eléctrica: Si, Jardín infantil: No, Terraza comunal: No, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 16				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	pórticos		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2017	Edad Inmueble	6 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	No suministrada				
Observación	Inmueble en buen estado de conservación. Sin aparentes fallas estructurales.				

DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Semilnt
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	3
Closet	2	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0

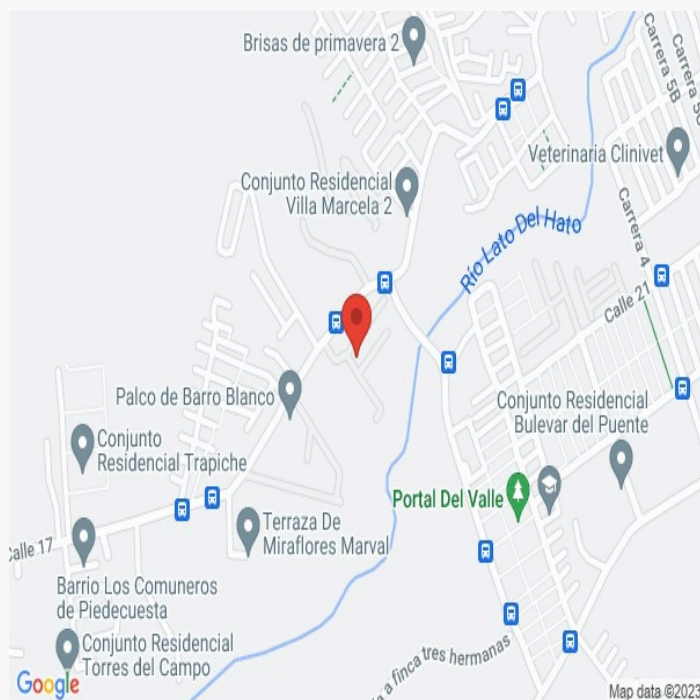
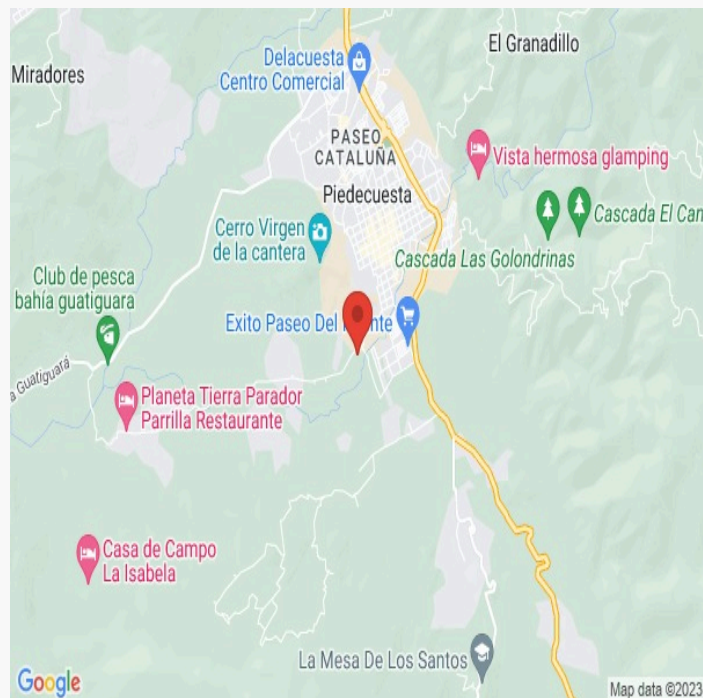
Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Patio interior: 0, Habitaciones: 3, Closet: 2, Baño privado: 1, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 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. Se evidencia una correcta distribución de sus dependencias.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CL 17 # 2 OESTE - 80 TORRE 13 APTO 349 CO SENDERO DE MIRAFLORES FASE 1 PH | Tejaditos | Piedecuesta | Santander



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 6.974422733010915

GEOGRAFICAS : 6° 58' 27.9222''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.05435029499006

GEOGRAFICAS : 73° 3' 15.6594''

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Mismo Conjunto	6	\$145,000,000	0.95	\$137,750,000	0	\$0	0	\$0	\$2,612,860.39	316-8321251
2	Mismo Conjunto	7	\$132,000,000	0.95	\$125,400,000	0	\$0	0	\$0	\$2,378,603.95	318-5742963
3	Mismo Conjunto	4	\$150,000,000	0.95	\$142,500,000	0	\$0	0	\$0	\$2,702,959.03	656-4883
4	Mismo Conjunto	8	\$140,000,000	0.95	\$133,000,000	0	\$0	0	\$0	\$2,522,761.76	656-4883
Del inmueble		349		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	6	58.28	52.72	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,612,860.39
2	6	58.28	52.72	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,378,603.95
3	6	58.28	52.72	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,702,959.03
4	6	58.28	52.72	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,522,761.76
	6 años									
									PROMEDIO	\$2,554,296.28
									DESV. STANDAR	\$138,314.36
									COEF. VARIACION	5.41%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,692,610.65	TOTAL	\$141,954,433.23
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,415,981.92	TOTAL	\$127,370,566.80
VALOR TOTAL	\$134,646,880.00			

Observaciones:

Enlaces:
https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/11150_archivopdflinks.html

1-<https://fincaiaiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/sendero-de-miraflores-et-ll/piedecuesta/10101389>

2-<https://www.ciencuadras.com/inmueble/apartamento-en-venta-en-senderos-de-miraflores-piedecuesta-2305580>

3-<https://www.ciencuadras.com/inmueble/apartamento-en-arriendo-o-venta-en-senderos-de-miraflores-piedecuesta-2663038>

4-<https://www.ciencuadras.com/inmueble/apartamento-en-venta-en-senderos-de-miraflores-piedecuesta-2623530>

FOTOS 3

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



FOTOS 3

Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



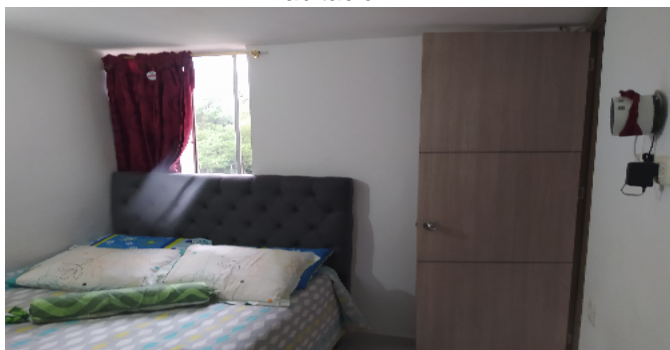
Hab 1 o Habitación Principal



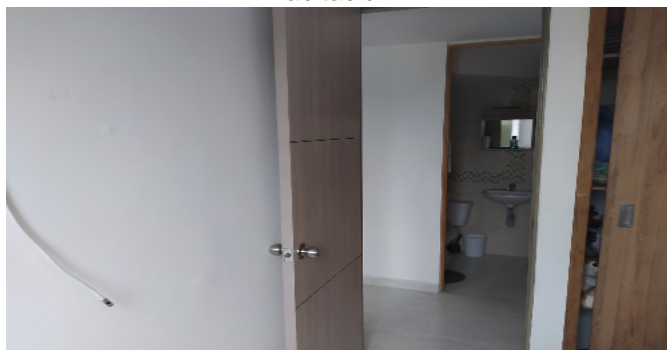
Baño Privado



Habitación 2



Habitación 2



FOTOS 3

Habitación 2



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

----- **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 SALVEDADE 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 valorar 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-1098649737



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

Certificado generado con el Pin No: 230621960878389142

Nro Matrícula: 314-72073

Pagina 1 TURNO: 2023-314-1-27524

Impreso el 21 de Junio de 2023 a las 03:25:30 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 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 13 APARTAMENTO 0349 CONJUNTO RESIDENCIAL SENDERO DE MIRAFLORES FASE 1 - PROPIEDAD HORIZONTAL con area de 52.72 MTS 2 coeficiente de propiedad 0.34647% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 4630, 2016/11/23, NOTARIA SEGUNDA BUCARAMANGA. 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 : %

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 SENDERO 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 SENDERO 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 SENDERO 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) CL 17 # 2 OESTE - 80 TORRE 13 APTO 349 CO SENDERO 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: 230621960878389142

Nro Matrícula: 314-72073

Pagina 2 TURNO: 2023-314-1-27524

Impreso el 21 de Junio de 2023 a las 03:25:30 PM

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

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

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 SENDERO DE MIRAFLORES NIT. 8300537006 PATRIMONIO AUTÓNOMO

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 SENDERO 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 SENDERO DE MIRAFLORES PATRIMONIO AUTÓNOMO

NIT# 8300537006

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 15-03-2017 Radicación: 2017-314-6-2212

Doc: ESCRITURA 736 DEL 23-02-2017 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 SENDERO DE MIRAFLORES PATRIMONIO AUTÓNOMO



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PIEDECUESTA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230621960878389142

Nro Matrícula: 314-72073

Pagina 3 TURNO: 2023-314-1-27524

Impreso el 21 de Junio de 2023 a las 03:25:30 PM

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

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

NIT# 8300537006

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 15-03-2017 Radicación: 2017-314-6-2212

Doc: ESCRITURA 736 DEL 23-02-2017 NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$90,813,000

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

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 DEL FIDEICOMISO SENDERO DE MIRAFLORES PATRIMONIO AUTÓNOMO

NIT# 8300537006

A: CASADIEGOS MORENO SARAY KATHERINE

CC# 1098713006 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 15-03-2017 Radicación: 2017-314-6-2212

Doc: ESCRITURA 736 DEL 23-02-2017 NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA

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)

DE: CASADIEGOS MORENO SARAY KATHERINE

CC# 1098713006 X

A: SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y LOS QUE LLEGAREN A TENER

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 15-03-2017 Radicación: 2017-314-6-2212

Doc: ESCRITURA 736 DEL 23-02-2017 NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA LEY 546/99

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

DE: CASADIEGOS MORENO SARAY KATHERINE

CC# 1098713006 X

A: BANCO CAJA SOCIAL

NIT# 8600073354

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 13-06-2017 Radicación: 2017-314-6-5545

Doc: ESCRITURA 2423 DEL 07-06-2017 NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESCRITURAS 4630 DEL 23-11-2016 Y 856,28-02-17, NOTARIA SEGUNDA BUCARAMANGA, COEFICIENTES DE COPROPIEDAD DEFINITIVOS.

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 SENDERO DE MIRAFLORES PATRIMONIO AUTÓNOMO

NIT# 8300537006

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 25-05-2023 Radicación: 2023-314-6-4492

Doc: ESCRITURA 1361 DEL 13-05-2023 NOTARIA SEGUNDA DE FLORIDABLANCA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PATRIMONIO DE FAMILIA

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



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

Certificado generado con el Pin No: 230621960878389142

Nro Matrícula: 314-72073

Pagina 4 TURNO: 2023-314-1-27524

Impreso el 21 de Junio de 2023 a las 03:25:30 PM

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

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

A: CASADIEGOS MORENO SARAY KATHERINE

CC# 1098713006

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *9*

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: 2023-314-1-27524

FECHA: 21-06-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: OSMIN ALEXANDER SAAVEDRA LAGOS

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