



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRHIPO-1017147744-V2

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	ANDRES FELIPE RENDON SANCHEZ	FECHA VISITA	09/11/2024
NIT / C.C CLIENTE	1017147744	FECHA INFORME	15/11/2024
DIRECCIÓN	KR 32 # 109 A - 30 BARR ASTURIAS CO PALMAS DE LA FRONTERA PROPIEDAD HORIZONTAL TORRE 2 APTO 501	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	EDAD (AÑOS)	6 años
BARRIO	ASTURIAS	REMODELADO	
CIUDAD	Bucaramanga	OCCUPANTE	Propietario
DEPARTAMENTO	Santander	TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Hipotecario	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES		
IDENTIFICACIÓN	63479382		

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	LENER GUSTAVO NAVAS ROJAS Y OTRA			
NUM. ESCRITURA	4.592 Escritura	#NOTARIA	2	FECHA
ESCRITURA	aPropiedad		06/09/2022	
CIUDAD ESCRITURA	Bucaramanga		DEPTO	Santander
CEDULA CATASTRAL	68001010400003190002901050023			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	S/I			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CO PALMAS DE LA FRONTERA P.H.			
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	215000	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.668%			

M. INMOB.	Nº
300-424912	TORRE 2 - APARTAMENTO 501
MATRICULA	NRO. GARAJE
	50
MATRICULA	NRO. DEPOSITO
	49A

## OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en:  
KR 32 # 109 A - 30 BARR ASTURIAS CO PALMAS DE LA FRONTERA  
PROPIEDAD HORIZONTAL TORRE 2 APTO 501.

## ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Normal	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpintería	Normal	Bueno.

## DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 232,553,121

VALOR ASEGURABLE \$ COP 232,553,121

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

## Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Hipotecario

## NOMBRES Y FIRMAS



MARTHA CECILIA HERNANDEZ  
BENAVIDES  
Perito Actuante  
C.C: 63479382  
RAA: AVAL-63479382



Los Rosales Constructora Inmobiliaria  
S.A.S.

Nombre de la firma

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)

## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	171
Garajes	Si tiene N°.
Tipo de Garaje	Común uso exclusivo

Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.  
**Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:** ACUERDO 011 DEL 21 DE MAYO DE 2014 POT BGA 2014-2027

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA PRIVADA	M2	75.9	AVALUO	PESOS	\$ 167.922.000
AREA CONSTRUIDA	M2	82.7	CATASTRAL 2024		
			AREA	M2	75.9

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	75.9	AREA PRIVADA VALORADA	M2	75.9

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 32 # 109 A - 30 BARR ASTURIAS CO PALMAS DE LA FRONTERA PROPIEDAD HORIZONTAL TORRE 2 APTO 501 | ASTURIAS | Bucaramanga | Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura pública No. 2.228, fecha: 15/05/2018, Notaría: 2 y ciudad: Bucaramanga.

## SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	mas de 500	
Escolar	Bueno	mas de 500	
Asistencial	Bueno	mas de 500	
Estacionamientos	Bueno	0-100	
Áreas verdes	Bueno	100-200	
Zonas recreativas	Bueno	300-400	

## Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:  
 NO Si SI

## Impacto Ambiental

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

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada
Tipo	No VIS
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	16
Nº de Sótanos	2
Vida Util	100 años
Vida Remanente	94
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	Apartamento Exterior

Ajuste sismo resistente	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 Manzana
Año de Construcción	2018

## Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación, en el momento de la visita. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

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

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada		75.9	M2	\$3,063,941.00	100.00%	\$232,553,121.90
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$232,553,121</b>
Valor en letras	Doscientos treinta y dos millones quinientos cincuenta y tres mil ciento veintiuno Pesos Colombianos					

**TOTAL COMERCIAL** **\$232,553,121**  
**OFERTA Y DEMANDA**

<b>Tiempo esperado de comercialización (Meses):</b>	12
<b>Perspectivas de valoración:</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
<b>Comportamiento Oferta y Demanda:</b>	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.
<b>Actualidad edificadora:</b>	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

### SALVEDADES

**Jurídica:** No se observa limitaciones jurídicas en los documentos suministrados. La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

**Garaje:** El inmueble cuenta con el parqueadero N° 50 y el depósito N° 49A asignados, ambos de uso exclusivo, ubicados en el sótano 2 del conjunto.

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

**Propiedad horizontal:** Escritura: 2.228, Fecha escritura: 15/05/2018, Notaría escritura: 2, Ciudad escritura: Bucaramanga, Administración: 215.000, Total unidades: 171, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 16, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Terraza comunal: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 2, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 3

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Estudio: 1, Zona ropa: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento.

**-NOTA DE LIQUIDACIÓN:** Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.

### EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

**MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:** Es la técnica valuaria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

## MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	CJ PALMAS DE LA FRONTERA	9	\$230,000,000	0.93	\$213,900,000	1	\$0	1	\$0	\$2,970,833.33	3162824428
2	CJ TORRES DE BICENTENARIO	16	\$240,000,000	0.93	\$223,200,000	1	\$0	0	\$0	\$3,100,000.00	3187167001
3	EL DORADO	2	\$250,000,000	0.93	\$232,500,000	1	\$0	0	\$0	\$3,184,931.51	300 6618236
4	CJ TORRES DE BICENTENARIO	1	\$200,000,000	0.93	\$186,000,000	1	\$0	1	\$0	\$3,000,000.00	3125042420
<b>Del inmueble</b>		<b>5</b>		.	.	1		1			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	2	72	72	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,970,833.33
2	4	72	72	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,100,000.00
3	3	73	73	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,184,931.51
4	4	62	62	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,000,000.00
<b>6 años</b>									<b>PROMEDIO</b>	<b>\$3,063,941.21</b>
									<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$97,803.28</b>
									<b>COEF. VARIACION</b>	<b>3.19%</b>

<b>VALOR MÁXIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	<b>\$3,161,744.49</b>	<b>TOTAL</b>	<b>\$239,976,406.78</b>
<b>VALOR MINIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	<b>\$2,966,137.93</b>	<b>TOTAL</b>	<b>\$225,129,868.89</b>
<b>VALOR TOTAL</b>		<b>\$232,553,121.90</b>		

Observaciones:

## Enlaces:

1-<https://www.fincarajz.com.co/apartamento-en-venta-bucaramanga/7794653>2-<https://www.fincarajz.com.co/apartamento-en-venta/10681223>3-<https://www.fincarajz.com.co/apartamento-en-venta/191303204>4-<https://www.fincarajz.com.co/apartamento-en-venta/10556945>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

KR 32 # 109 A - 30 BARR ASTURIAS CO PALMAS DE LA FRONTERA PROPIEDAD HORIZONTAL TORRE 2 APTO 501 | ASTURIAS | Bucaramanga | Santander

### COORDENADAS (DD)

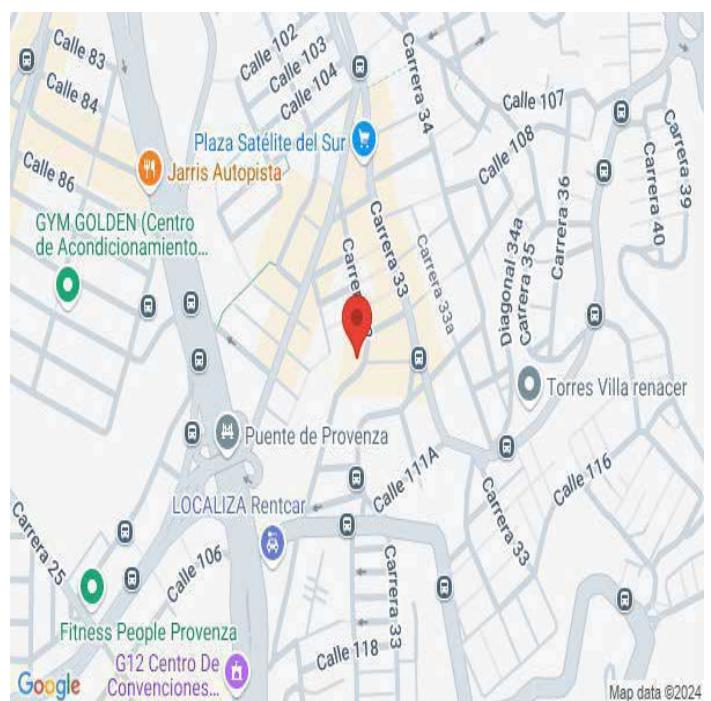
Latitud: 7.089598

Longitud: -73.105867

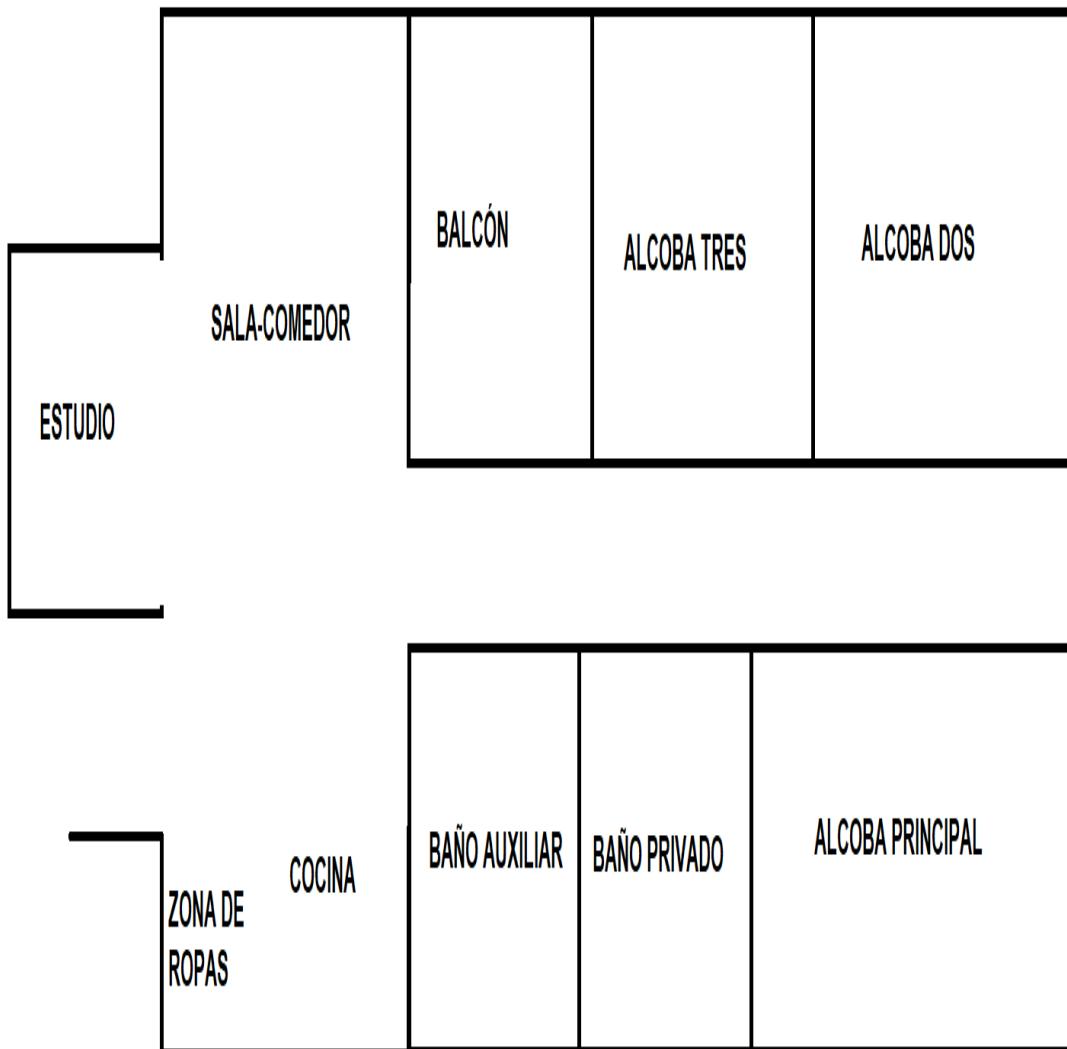
### COORDENADAS (DMS)

Latitud: 7° 5' 22.5522''

Longitud: 73° 6' 21.1212''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



## FOTOS General

Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



## FOTOS General

Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Balcón



Estudio



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



## FOTOS General

Habitación 3



Baño Social 1



Deposito



Garaje



Ascensor-CJ



Piscinas-CJ



Piscinas-CJ



Gimnasio-CJ



## FOTOS General

Terrazas CJ



## CRUCE CARTOGRÁFICO

## Consulta Catastral y/o Predial

MUNICIPIO DE BUCARAMANGA - IMPUESTO PREDIAL					
Contribuyente:	GRUPO CONSTRUCTORA MONSERRATE S.A			Recibo Nro.:	202401202402000022221600
Dirección:	K-32 109A 30 Ap 501 Tor 2. CMLUNTO			Fecha Link:	05/02/2024 04:17:38 p.m.
Pago Ant.:	013001BV000096548	Vlr Pag Ant.:	\$ 809.000,00	Predio Nro.:	68001010400003190002901050023
F pg Ant.:	20/01/2023	Avaluo Actual:	\$ 167.922.000,00	Año Desde:	202401
Año Hasta:	202402				
Concepto	Vig. Anterior	Vig. Actual	Total Concepto	Puntos de Pago:	
Predial-Authorización-G-Sistemas-Nación	\$ 0,00	\$ 1.046.742,00	\$ 1.046.742,00	Av Villa: Colpatria, Sudamericana, Banco Bogotá, Banco	
Área Metropolitana	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	Occidente, Ubv, Davivienda, Itau, Comilitram, Corp. Minas, Eban, Comercio, Pichincha, Caja Social	
Sobretasa Ambiental - Erosión	\$ 0,00	\$ 1.111,00	\$ 1.111,00	Depto:	\$ 200.340,00
Intereses	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	Saldo-Pav + Sald-Contr:	\$ 0,00
				Desc. Intereses:	\$ 0,00
				Ajuste a Mil:	(\$ 278,00)
Total Deuda	\$ 0,00	\$ 1.298.626,00	\$ 1.298.626,00	Valor a Pagar:	\$ 1.089.000,00
Nro. anterior predial: 010400000222216		Cód. Corto: 222216		FECHA LÍMITE DE PAGO:	31/03/2024
CONTRIBUYENTE: 080.110.92.301					
 (415)7709990015333(8020)202401202402000022221600(3900)000001089000(96)20240331					

## 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---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT--- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor

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

**1. Método de comparación o de mercado:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

**2. Método de capitalización de rentas o ingresos:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

**3. Método de costo de reposición:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

**4-) Método o técnica Residual:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

**El valuador confirma que:** el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. --- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de valuador 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 valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología**, o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo él 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 LRHIPO-1017147744-V2



PIN de Validación: b19b0a9a

### Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

### Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 63479382, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 05 de Febrero de 2019 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-63479382.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
05 Feb 2019

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
05 Feb 2019

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción  
23 Dic 2021

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b19b0a9a

## Categoría 4 Obras de Infraestructura

### Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción  
**05 Feb 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 6 Inmuebles Especiales

### Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción  
**05 Feb 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

### Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
**05 Feb 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

### Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción  
**05 Feb 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b19b0a9a

## Categoría 10 Semovientes y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**05 Feb 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

### Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción  
**23 Dic 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 12 Intangibles

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**23 Dic 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 13 Intangibles Especiales

### Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción  
**23 Dic 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

**Los datos de contacto del Avaluador son:**



PIN de Validación: b19b0a9a

Ciudad: FLORIDABLANCA, SANTANDER

Dirección: CARRERA 34 N° 119 - 22, APTO. 302, BARRIO NIZA

Teléfono: 3102444394

Correo Electrónico: marthaceci2233@gmail.com

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

Técnico laboral por competencias en Avalúos de bienes muebles (maquinaria y equipo) e inmuebles urbanos, rurales y especiales - Tecni-Incas

Técnico laboral por competencias en Técnico en avalúos - Incatec

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 63479382

El(la) señor(a) MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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



**PIN DE VALIDACIÓN**

**b19b0a9a**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los doce (12) días del mes de Noviembre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal



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

**Certificado generado con el Pin No: 2411053740103390810**

Nro Matrícula: 300-424912

Pagina 1 TURNO: 2024-300-1-220603

Impreso el 5 de Noviembre de 2024 a las 05:38:54 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 06-06-2018 RADICACIÓN: 2018-300-6-18831 CON: ESCRITURA DE: 15-05-2018

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NIJPRE-

ESTADO DEL EQUILIO: **ACTIVO**

## DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

TORRE 2 - APARTAMENTO 501 con area de PRIVADA: 75.90 M<sup>2</sup> coeficiente de propiedad 0.668% cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 2228, 2018/05/15, 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

### COEFFICIENTE · %

## COMPLEMENTACION:

GRUPO CONSTRUCTORA MONSERRATE S.A.S. ADQUIRÍÓ EL PREDIO CON MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-94203 DONDE SE CONSTRUYÓ LA SEGUNDA ETAPA DEL CONJUNTO RESIDENCIAL PALMAS DE LA FRONTERA ¿ PROPIEDAD HORIZONTAL (ADICIÓN - INTEGRACIÓN DE LA SEGUNDA ETAPA AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL ¿ ESCRITURA PÚBLICA N° 2228 DE FECHA 15 DE MAYO DE 2018, EXPEDIDA EN LA NOTARÍA SEGUNDA DEL CÍRCULO DE BUCARAMANGA. REGISTRADA EN ESTA OFICINA EL 18 DE MAYO DE 2018.) POR APORTE A LA SOCIEDAD QUE LE HIZO GALLO JOSÉ MIGUEL, CONFORME CONSTA EN LA ESCRITURA PÚBLICA N° 4901 DE FECHA 29 DE OCTUBRE DE 2010, EXPEDIDA EN LA NOTARÍA TERCERA DEL CÍRCULO DE BUCARAMANGA. REGISTRADA EN ESTA OFICINA EL 26 DE NOVIEMBRE DE 2010. ----- GRUPO CONSTRUCTORA MONSERRATE S.A.S. EFECTUÓ CORRECCIÓN DEL TÍTULO RESPECTO A LOS LINDEROS Y ÁREA (ARTÍCULO 49 DEL DECRETO 2148 DE 1983), CONFORME CONSTA EN LA ESCRITURA PÚBLICA N° 3241 DE FECHA 19 DE JULIO DE 2013, EXPEDIDA EN LA NOTARÍA SEGUNDA DEL CÍRCULO DE BUCARAMANGA. REGISTRADA EN ESTA OFICINA EL 20 DE AGOSTO DE 2013. ----- GALLO JOSE MIGUEL ADQUIRÍÓ POR COMPRAVENTA QUE EFECTUÓ A CONSTRUCTORA MONSERRATE LTDA., CONFORME CONSTA EN LA ESCRITURA PÚBLICA N° 2881 DE FECHA 28 DE NOVIEMBRE DE 2008, EXPEDIDA EN LA NOTARÍA SEXTA DEL CÍRCULO DE BUCARAMANGA. REGISTRADA EN ESTA OFICINA EL 09 DE DICIEMBRE DE 2008. ----- CONSTRUCTORA MONSERRATE LIMITADA ADQUIRÍÓ POR COMPRAVENTA QUE EFECTUÓ A MANRIQUE ACEROS JAIME AGUSTIN, MANRIQUE ACEROS LUZ AMPARO, MANRIQUE ACEROS JAVIER ANTONIO, MANRIQUE ROJAS AGUSTÍN, CONFORME CONSTA EN LA ESCRITURA PÚBLICA N° 4112 DE FECHA 16 DE SEPTIEMBRE DE 1993, EXPEDIDA EN LA NOTARÍA CUARTA DEL CÍRCULO DE BUCARAMANGA. REGISTRADA EN ESTA OFICINA EL 01 DE DICIEMBRE DE 1993. ----- .

DIRECCIÓN DE INMUEBLES

#### Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

1) KR 32 # 109 A - 30 BARR ASTURIAS CO PAI MAS DE LA FRONTERA PROPIEDAD HORIZONTAL TORRE 2 APTO 501

## DETERMINACION DEL INMUEBLE:

## DESTINACION ECONOMICA:

**MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otros)**

200 04202

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 11-12-2012 Radicación: 2012-300-6-49802

Doc: ESCRITURA 5669 DEL 07-12-2012 NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BUCARAMANGA

## CERTIFICADO DE TRADICIÓN

### MATRÍCULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2411053740103390810**

**Nro Matrícula: 300-424912**

Página 2 TURNO: 2024-300-1-220603

Impreso el 5 de Noviembre de 2024 a las 05:38:54 PM

#### **"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"**

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

ESPECIFICACIÓN: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTIA

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

DE: GRUPO CONSTRUCTORA MONSERRATE S.A.S.

X NIT 900395219-5

A: BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A.

NIT 860034594-1

**ANOTACIÓN: Nro 002** Fecha: 18-05-2018 Radicación: 2018-300-6-18831

Doc: ESCRITURA 2228 DEL 15-05-2018 NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACIÓN: LIMITACIÓN AL DOMINIO: 0347 ADICIÓN REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESCRITURA N°3241 DEL 19-07-2013 - ETAPA II

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

A: GRUPO CONSTRUCTORA MONSERRATE S.A.S.

NIT# 9003952195 X

**ANOTACIÓN: Nro 003** Fecha: 20-10-2022 Radicación: 2022-300-6-41154

Doc: ESCRITURA 4592 DEL 06-09-2022 NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$1,161,456.34

Se cancela anotación Nro: 1

ESPECIFICACIÓN: CANCELACIÓN: 0843 CANCELACIÓN POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA RESPECTO DE ESTE INMUEBLE ESCRITURA 5669 DE 07-12-2012

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

DE: SCOTIABANK COLPATRIA S.A.-ANTES BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A. NIT 860034594-1

A: GRUPO CONSTRUCTORA MONSERRATE S.A.S.

NIT# 9003952195

**ANOTACIÓN: Nro 004** Fecha: 20-10-2022 Radicación: 2022-300-6-41154

Doc: ESCRITURA 4592 DEL 06-09-2022 NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$150,000,000

ESPECIFICACIÓN: MODO DE ADQUISICIÓN: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (NOVIS)

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

DE: GRUPO CONSTRUCTORA MONSERRATE S.A.S.

NIT# 9003952195

A: NAVAS ROJAS LENER GUSTAVO

CC# 91346060 X 50%

A: SALCEDO DURAN ANA MIREYA

CC# 37558299 X 50%

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*4\***

ESPECIFICACIÓN: CANCELACIÓN: 0843 CANCELACIÓN POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA RESPECTO DE ESTE INMUEBLE ESCRITURA 5669 DE 07-12-2012

**Salvedades: (Información Anterior o Corregida)**

ESPECIFICACIÓN: CANCELACIÓN: 0843 CANCELACIÓN POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA RESPECTO DE ESTE INMUEBLE ESCRITURA 5669 DE 07-12-2012

\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2411053740103390810**

**Nro Matrícula: 300-424912**

Página 3 TURNO: 2024-300-1-220603

Impreso el 5 de Noviembre de 2024 a las 05:38:54 PM

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

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

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2024-300-1-220603      FECHA: 05-11-2024**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

**EDGAR GUILLERMO RODRIGUEZ BORRAY  
REGISTRADORA PRINCIPAL**

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

8 90 230901 EMVCO



NOV 14 2024 17:36:12 RBMDES 9.90

CORRESPONSAL  
BANCOLOMBIA

PTM MATANZA CENTRAL PA  
CARRERA 6 NUMERO 9 5

C. UNICO: 3007050567 TER: 9000X923

RECIBO: 046142

RRN: 087410

RECAUDO

APRO: 096286

CONVENIO: 84409

LOS ROSALES CONSTRUC

REF: 000000000000001017147744

**VALOR \$ 100.000**

TU CORRESPONSAL BANCARIO NO DEBE COBRARTE POR  
HACER ESTA TRANSACCION.

Bancolombia es responsable por los servicios  
prestados por el CB. El CB no puede prestar  
servicios financieros por su cuenta. Verifique  
que la informacion en este documento este  
correcta. Para reclamos comuniquesse al  
018000912345. Conserve esta tirilla como  
soporte.

\*\*\* COMERCIO \*\*\*