



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

QR validez del avalúo



Fecha del avalúo	Fecha de visita	09/11/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	KR 32 # 109 A - 30 BARR ASTURIAS CO PALMAS DE LA FRONTERA PROPIEDAD HORIZONTAL TORRE 2 APTO 501	
Barrio	ASTURIAS	
Ciudad	Bucaramanga	
Departamento	Santander	
Propietario	LENER GUSTAVO NAVAS ROJAS Y OTRA	

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.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: ANDRES FELIPE RENDON SANCHEZ

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 **LENER GUSTAVO NAVAS ROJAS Y OTRA** ubicado en la KR 32 # 109 A - 30 BARR ASTURIAS CO PALMAS DE LA FRONTERA PROPIEDAD HORIZONTAL TORRE 2 APTO 501 ASTURIAS, de la ciudad de Bucaramanga.

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 \$232,553,121.90 pesos m/cte (Doscientos treinta y dos millones quinientos cincuenta y tres mil ciento veintiuno).

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

VALOR COMERCIAL

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
TOTALES					100%	\$232,553,121

Valor en letras

Doscientos treinta y dos millones quinientos cincuenta y tres mil ciento veintiuno Pesos Colombianos

Perito actuante



MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES

RAA Nro: AVAL-63479382
C.C: 63479382Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
C.C.:88229287
RAA : AVAL-88229287

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
		Terreno	Construcción	Valor UVR
Integral	0	3,063,941	Valor del avalúo en UVR	232,553,121.00
Proporcional	0	232,553,121	Valor asegurable	232,553,121
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía	No Favorable			
Observación calificación	El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Hipotecario. La nomenclatura del certificado de tradición, es diferente a la nomenclatura física encontrada en visita, se solicita certificado de nomenclatura, una vez revisado se informa si procede segunda visita.			
Observación	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Entorno: No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.</p> <p>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</p>			

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.

Código	LRHIPO-10171 47744-V2	Propósito	Hipotecario	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	ANDRES FELIPE RENDON SANCHEZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1017147744	Teléfono	3144017025
Email	andres.rendon1159@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	LENER GUSTAVO NAVAS ROJAS Y OTRA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	91346060 - 37558299	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	KR 32 # 109 A - 30 BARR ASTURIAS CO PALMAS DE LA FRONTERA PROPIEDAD HORIZONTAL TORRE 2 APTO 501				
Conjunto	CO PALMAS DE LA FRONTERA P.H.				
Ciudad	Bucaramanga	Departamento	Santander	Estrato	4
Sector	Urbano	Barrio	ASTURIAS	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	Si
Observación	Inmueble ubicado en: KR 32 # 109 A - 30 BARR ASTURIAS CO PALMAS DE LA FRONTERA PROPIEDAD HORIZONTAL TORRE 2 APTO 501.				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	5		
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 PRIVADA	M2	75.9	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 167.922.000
AREA CONSTRUIDA	M2	82.7	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
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>Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.</p> <p>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: ACUERDO 011 DEL 21 DE MAYO DE 2014 POT BGA 2014-2027</p>				

Consulta Catastral y/o Predial

MUNICIPIO DE BUCARAMANGA - IMPUESTO PREDIAL					
Contribuyente:	GRUPO CONSTRUCTORA MONSERRATE S A K 32 109A 30 Ap 501 Ta 2 CONJUNTO			Recibo Nro:	202401202402000022221600
Direccion:				Fecha Liquid.:	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-Arborización-G.Sistemas-Nación	\$ 0,00	\$ 1.046.742,00	\$ 1.046.742,00	Av Villa- Colpatria, Sudamericana, Banco Bogotá, Banco	
Area Metropolitana	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	Occidente, Ebva, Davivienda, Itau, Comultrasan, Continental,	
Sobretasa Ambiental - Erosión	\$ 0,00	\$ 251.884,00	\$ 251.884,00	Bankoomeva, Pichincha, Caja Social	
Intereses	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	Desembolso	\$ 209.348,00
				Saldo-i av + 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 LIMITE DE PAGO:	31/03/2024	
CONTRIBUYENTE-186.118.92.203					
 (415)7709998015333(8020)202401202402000022221600(3900)000001089000(96)20240331					

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
4.592	EscrituraDePropiedad	06/09/2022	2	Bucaramanga

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
300-424912	05/11/2024	0.668%	6800101040000031 90002901050023	TORRE 2 - APARTAMENTO 501

Observación

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.

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
50	Común uso exclusivo			Mt2	Sencillo	Paralelo	Si		

INFORMACIÓN DEPÓSITOS

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)
49A	Común uso exclusivo		

Observación

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.

SERVICIOS PÚBLICOS**AMOBLAMIENTO URBANO**

	Sector	Inmueble		Sector

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

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	4	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	100-200	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Secundaria	
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Bueno	mas de 500			

IMPACTO AMBIENTAL

Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.				

Escrutura de Propiedad Horizontal	2.228	Fecha escritura	15/05/2018
Notaria escritura	2	Ciudad escritura	Bucaramanga

Valor administración	215000	Total unidades	171	Terraza comunal	Si
Ubicación	Apartamento Exterior	# Pisos edificio	16	Portería	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	No
Zonas verdes	No	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	No
Piscinas	Si	Ascensores	Si	#Ascensores	3
#Sótanos	2				
Observación	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				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	No disponibles	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 Manzana	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2018	Edad Inmueble	6 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	S/I				
Observación	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.				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

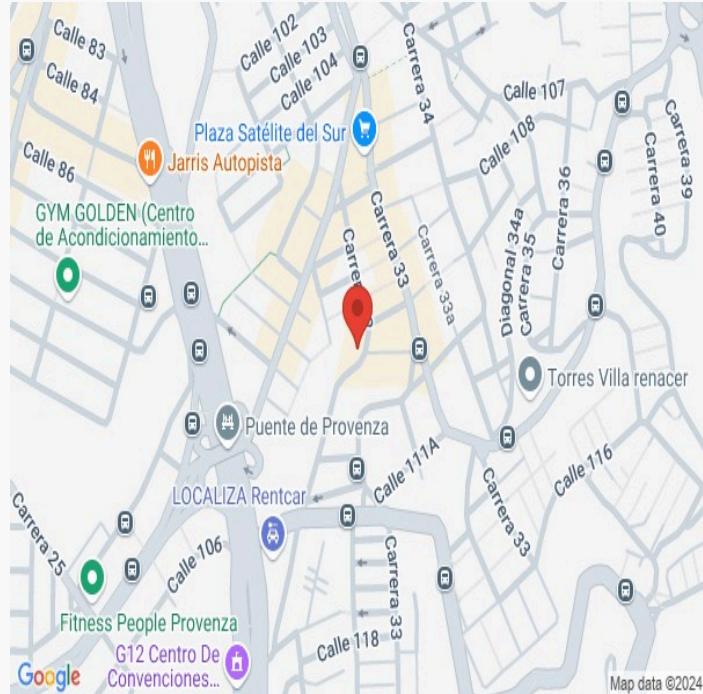
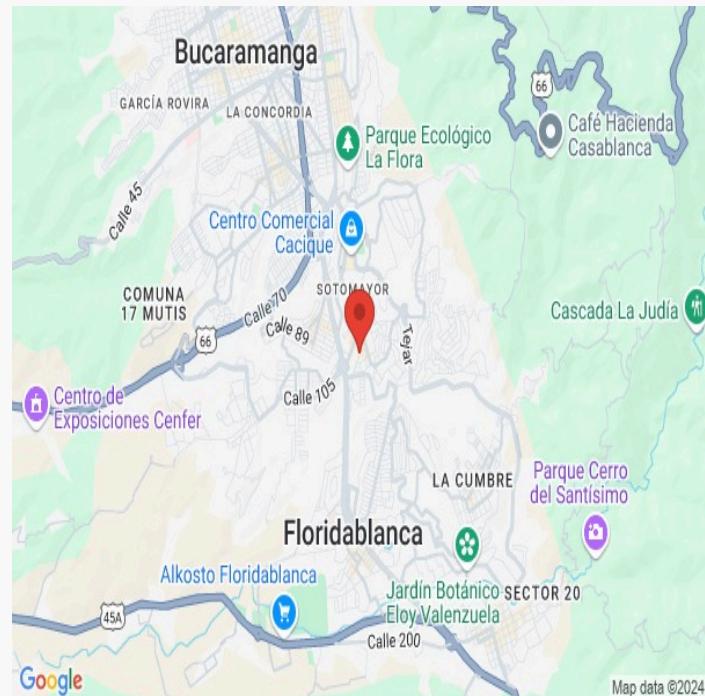
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Semilnt
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	3
Closest	3	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	1	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0
Balcón	1	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	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				

	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. Pisos en cerámica, cocina SEMI integral con piso en cerámica, paredes pañetadas, estucadas y pintadas, baños enchapados, en general en buen estado.
-------------	--

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



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 7.089598
GEOGRAFICAS : 7° 5' 22.5522''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.105867
GEOGRAFICAS : 73° 6' 21.1212''

#	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
Del inmueble		5		.	.	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
6 años								PROMEDIO		\$3,063,941.21
								DESV. STANDAR		\$97,803.28
								COEF. VARIACION		3.19%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,161,744.49	TOTAL	\$239,976,406.78
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,966,137.93	TOTAL	\$225,129,868.89
VALOR TOTAL		\$232,553,121.90		

Observaciones:

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

Plano

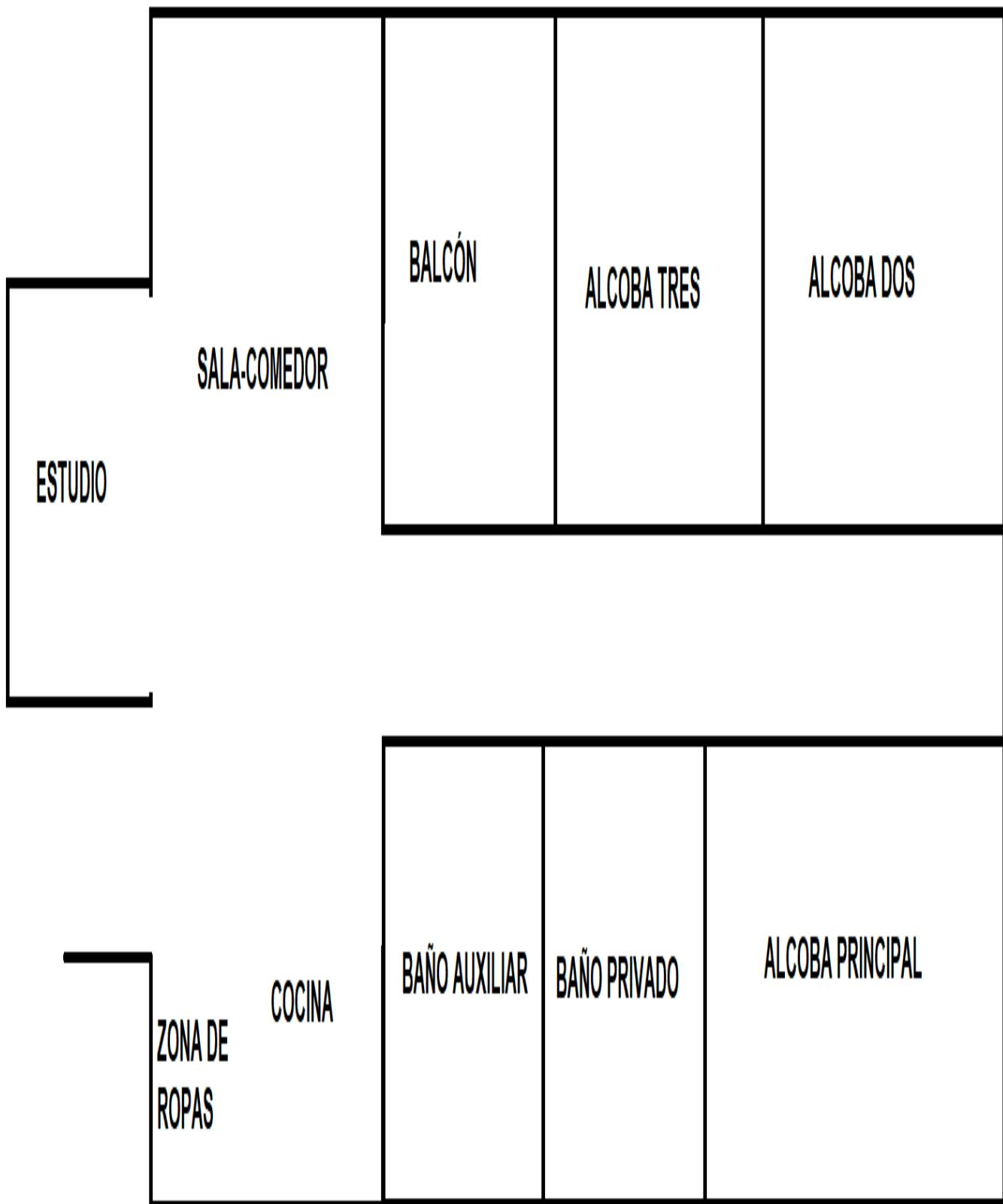


Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Balcón



Estudio



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Deposito



Garaje



Ascensor-CJ



Piscinas-CJ



Piscinas-CJ



Gimnasio-CJ



Terrazas CJ



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 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.

2. Método de capitalización de rentas o ingresos: Es la técnica valuaria 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.

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.

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 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 LRHIPO-1017147744-V2



PIN de Validación: b19b1e9a



<https://www.raa.org.co>



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 AVAL-63479382 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

Regímen
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

Regímen
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

Regímen
Régimen Académico



PIN de Validación: b19b1e9a

<https://www.raa.org.co>

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 2019Régimen
Régimen Académico

Alcance

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

Fecha de inscripción
05 Feb 2019Régimen
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 2019Régimen
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 2019Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b19b1e9a



<https://www.raa.org.co>



Categoría 10 Semevientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
05 Feb 2019

Régimen
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

Régimen
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

Régimen
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

Régimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:



PIN de Validación: b19b0a9a



<https://www.raa.org.co>



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

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 el(a) avaluado(a) 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 en posesión 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 de be 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 M² 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 · %

COMPLEMENTACIONES

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. ----- .

DIRECCION DE INMUEBLES

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

1) KR 32 # 109 A - 30 BARR ASTURIAS CO PALMAS 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 se aplican)

NOTA DE MATRÍCULA

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 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

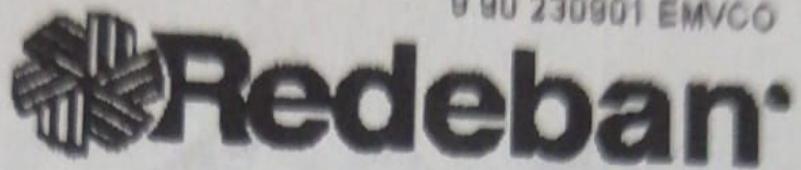
TURNO: 2024-300-1-220603 FECHA: 05-11-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

EDGAR GUILLERMO RODRIGUEZ BORRAY
REGISTRADORA PRINCIPAL

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

9 90 230901 EMVCO



NOV 08 2024 17:19:57 RBMDES 9.90

**CORRESPONSAL
BANCOLOMBIA
MATANZA - SANTANDER
CRA 5 4-08**

C. UNICO: 3007010457 TER: A00DZ233

RECIBO: 039806

RRN: 062625

APRO: 463972

RECAUDO

CONVENIO: 84409

LOS ROSALES CONSTRUC

REF: 0000000000000001017147744

VALOR \$ 300.000

**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 información en este documento esté correcta. Para reclamos comuníquese al 018000912345. Conserve esta tirilla como soporte.

*** CLIENTE ***