



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

QR validez del avalúo

| Fecha del avalúo | Fecha de visita |
|------------------|--|
| | 21/03/2025 |
| Dirigido a | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |
| Dirección | KR 1 W # 16 A - 10 APTO 301 3 PISO URB LOS CEDROS MULTIFAMILIAR LOS CEDROS PROPIEDAD HORIZONTAL |
| Barrio | Los Cedros |
| Ciudad | Piedecuesta |
| Departamento | Santander |
| Propietario | URIBE GARCIA LUIS ALBERTO |

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: ALDEMAR VARGAS VARGAS

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 **URIIBE GARCIA LUIS ALBERTO** ubicado en la KR 1 W # 16 A - 10 APTO 301 3 PISO URB LOS CEDROS MULTIFAMILIAR LOS CEDROS PROPIEDAD HORIZONTAL Los Cedros, 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 \$109,523,466 pesos m/cte (Ciento nueve millones quinientos veintitrés mil cuatrocientos sesenta y seis).

Atentamente,

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

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA

VALOR COMERCIAL

| Tipo de Área | Descripción | Área | Unidad | Valor unitario | % | Valor total |
|----------------|-----------------|-------|--------|----------------|-------------|----------------------|
| Area Privada | Apartamento 301 | 70.26 | M2 | \$1,558,831.00 | 100.00% | \$109,523,466.06 |
| TOTALES | | | | | 100% | \$109,523,466 |

Valor en letras

Ciento nueve millones quinientos veintitrés mil cuatrocientos sesenta y seis Pesos Colombianos

Perito actuante

ANA MARIA ESCOBAR GAFARO
 RAANro: AVAL-63537208 C.C: 63537208
 Firmado electrónicamente en AvalSign.
 Fecha: 2025-03-22 18:06:00

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
 Los 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 | 1 |
|----------------------|---------|--------------|----------------------------------|----------------|
| Integral | 0 | 1,731,000 | Valor del avalúo en UVR | 109,523,466.06 |
| Proporcional | 0 | 109,523,466 | Valor asegurable | 109,523,466 |
| % 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 Modelo 8-14. El inmueble no cuenta con condiciones de habitabilidad, le falta acabados completos en al menos 1 baño, y acabados completos en cocina. También debe contar con servicio de luz.

Observación

Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Limitaciones al dominio: anotación 3,4, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.

Garaje: El inmueble no cuenta con garaje. El edificio no cuenta con zonas de parqueaderos.

Entorno: 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: 1661, Fecha escritura: 27/11/2020, Notaría escritura: Unica, Ciudad escritura: Piedecuesta, Administración: No Pagan, Total unidades: 3, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 3, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0 Edificio sin zonas sociales.

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Baño privado: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Inmuebles sin acabados. Se evidencia una correcta distribución de sus dependencias.

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

| | | | | | |
|---|---|----------------------|----------------------------------|----------------------|-----------------|
| Código | LRCAJA-10976 64875-V2 | 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 | ALDEMAR VARGAS VARGAS | | | | |
| Tipo identificación | C.C. | Documento | 1097664875 | Teléfono | 3203551174 |
| Email | johanfelipehernandeznavarro@gmail.com | | | | |
| Datos del propietario: | | | | | |
| Propietario | URIBE GARCIA LUIS ALBERTO | | | | |
| Tipo identificación | C.C. | Documento | 1098646830 | Ocupante | Desocupado |
| Datos del inmueble objeto de avalúo: | | | | | |
| Dirección | KR 1 W # 16 A - 10 APTO 301 3 PISO URB LOS CEDROS MULTIFAMILIAR LOS CEDROS PROPIEDAD HORIZONTAL | | | | |
| Conjunto | MULTIFAMILIAR LOS CEDROS | | | | |
| Ciudad | Piedecuesta | Departamento | Santander | Estrato | 2 |
| Sector | Urbano | Barrio | Los Cedros | Ubicación | Construcción |
| Tipo Inmueble | Apartamento | Tipo subsidio | VIP Vivienda Interes Prioritario | Sometido a PH | Si |
| Observación | El inmueble objeto de avalúo es el apartamento 301, ubicado en la KR 1 W # 16 A - 10, Multifamiliar Los Cedros, barrio Los Cedros del municipio de Piedecuesta, departamento de Santander. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales. | | | | |

| | | | | | |
|--|--|----------------------|------------------------|--------------------------|--------------|
| Uso actual | Vivienda | Piso inmueble | 301 | | |
| Clase inmueble | Multifamiliar | Otro | | Método evaluación | MERCADO |
| Justificación de Metodología | <p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</p> <p>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p> | | | | |
| ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR | ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR |
| AREA CONSTRUIDA | M2 | 70.26 | AVALUO CATASTRAL 2025 | PESOS | S/I |
| AREA PRIVADA | M2 | 70.26 | | | |
| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR |
| AREA PRIVADA MEDIDA | M2 | 70.26 | AREA PRIVADA VALORADA | M2 | 70.26 |
| 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 028 de 18 de diciembre de 2003</p> | | | | |

ESCRITURAS

| Nro. escritura | Tipo | Fecha | Notaria | Ciudad |
|----------------|----------------------|------------|---------|-------------|
| 511 | EscrituraDePropiedad | 15/01/2025 | Quinta | Bucaramanga |

MATRÍCULAS

| Nro. Matrícula | Fecha | Coeficiente | Cédula catastral | Detalle |
|----------------|------------|-------------|------------------|--------------------------------|
| 314-83320 | 08/01/2025 | 35.88% | Sin información | Apartamento 301 TERCER PISO |

Observación

La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.
 Limitaciones al dominio: anotación 3,4, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.

Observación

El inmueble no cuenta con garaje.
 El edificio no cuenta con zonas de parqueaderos.

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 | 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 | 400-500 | Andenes | SI | Bueno |
| Áreas verdes | Bueno | 0-100 | Sardineles | SI | Bueno |
| Estacionamiento | Bueno | 400-500 | Vías pavimentadas | SI | Bueno |
| Asistencial | Bueno | mas de 500 | Tipo de vía | Peatonal | |
| Escolar | Bueno | 400-500 | | | |
| Comercial | Bueno | 0-100 | | | |
| 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. | | | | |

| | | | | | |
|-----------------------------------|----------------------|------------------|------------------|-----------------|----|
| Escritura de Propiedad Horizontal | 1661 | | Fecha escritura | 27/11/2020 | |
| Notaria escritura | Unica | | Ciudad escritura | Piedecuesta | |
| Valor administración | No Pagan | Total unidades | 3 | Terraza comunal | No |
| Ubicación | Apartamento Exterior | # Pisos edificio | 3 | Porteria | No |
| Horario vigilancia | | Tanque | No | Cancha | No |
| Zonas verdes | No | Shut | No | Citófono | No |

| | | | | | |
|---------------------------|---|-------------------------|----|------------------------|----|
| Aire acondicionado | No | Teatrino | No | Sauna | No |
| Club | No | Bomba eyectora | No | Gimnasio | No |
| Bicicletero | No | Garaje visitante | No | Golfito | No |
| Calefacción | No | Planta eléctrica | No | Jardín infantil | No |
| Piscinas | No | Ascensores | No | #Ascensores | 0 |
| #Sotanos | | | | | |
| Observación | Escritura: 1661, Fecha escritura: 27/11/2020, Notaría escritura: Unica, Ciudad escritura: Piedecuesta, Administración: No Pagan, Total unidades: 3, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 3, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0 Edificio sin zonas sociales. | | | | |

| | | | | | |
|----------------------------------|---|-----------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|---------------|
| Estado de la conservación | Bueno | Estructura | Industrializado | Estructura reforzada | NO |
| Material construcción | concreto reforzado | Tipo estructura | pÃ³rticos arriostrados | | |
| Daños por Sismos | NO | Ajustes sismos resistentes | NO | Cubierta | teja metalica |
| Fachada | ladrillo a la vista | Ancho fachada | 3-6 metros | Irregularidad planta | No |
| Irregularidad altura | No | Tipología vivienda | Edificio en Altura - Piso en Manzana | Otro tipología vivienda | |
| Año construcción | 2020 | Edad Inmueble | 5 aÃ±os | Vida útil | 100 aÃ±os |
| Estado construcción | Nueva | %Avance | 100% | | |
| Licencia construcción | Sin InformaciÃ³n | | | | |
| Observación | <p>Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.</p> <p>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.</p> | | | | |

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

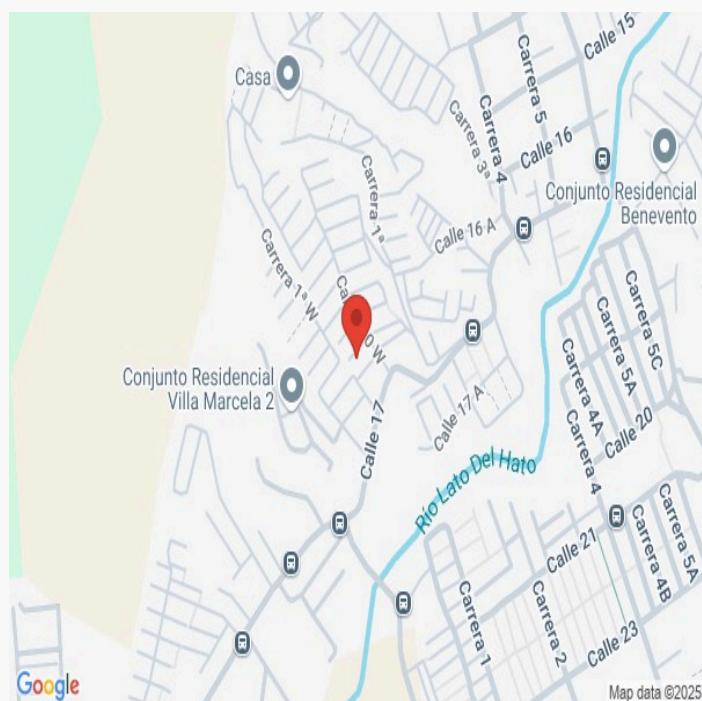
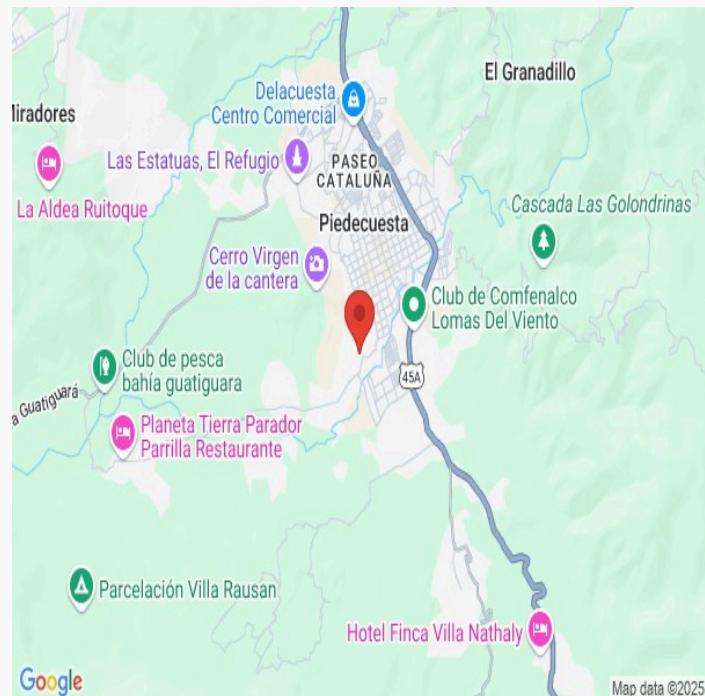
| | | | | | |
|-----------------------|---|-----------------------|---|------------------------|----------|
| Sala | 1 | Comedor | 1 | Cocina | Sencilla |
| Baños Sociales | 1 | Patio interior | 0 | Habitaciones | 3 |
| Closet | 0 | Baños privados | 1 | Estar | 0 |
| Bodega | 0 | Estudio | 0 | Cuarto servicio | 0 |

| | | | | | |
|----------------|--|-------------|-------|-------------|-------|
| Baños servicio | 0 | Zona ropas | 1 | Local | 0 |
| Balcón | 0 | Jardin | 0 | Zona verde | 0 |
| Oficina | 0 | Ventilación | Bueno | Iluminación | Bueno |
| Observación | Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno | | | | |

| | Sala | Comedor | Cocina | Baño | Piso | Techo | Muro | Carpintería |
|---------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Calidad | Sin acabado |
| Estado | Bueno. |

| | |
|-------------|---|
| Observación | Inmuebles sin acabados. Se evidencia una correcta distribución de sus dependencias. |
|-------------|---|

Dirección: KR 1 W # 16 A - 10 APTO 301 3 PISO URB LOS CEDROS MULTIFAMILIAR LOS CEDROS PROPIEDAD HORIZONTAL | Los Cedros | Piedecuesta | Santander



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 6.977347
GEOGRAFICAS : 6° 58' 38.4486''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.053502
GEOGRAFICAS : 73° 3' 12.6066''

| # | DIRECCION | # PISO | VALOR VENTA | NEG | VALOR DEPURADO | # GARAJE | VALOR UNIDAD GARAJE | # DEPOSITO Y OTROS | VALOR DEPOSITO Y OTROS | VALOR M2 | TELEFONO |
|---------------------|--------------|------------|---------------|-----|----------------|----------|---------------------|--------------------|------------------------|----------------|-------------|
| 1 | MISMO BARRIO | 2 | \$120,000,000 | 1 | \$120,000,000 | 0 | \$ | 0 | \$ | \$1,846,153.85 | 3134790242 |
| 2 | MISMO SECTOR | 1 | \$110,000,000 | 1 | \$110,000,000 | 0 | \$ | 0 | \$ | \$2,037,037.04 | 3144883429 |
| 3 | MISMO SECTOR | 4 | \$120,000,000 | 1 | \$120,000,000 | 0 | \$ | 0 | \$ | \$2,092,779.91 | 318-3726423 |
| 4 | MISMO SECTOR | 2 | \$100,000,000 | 1 | \$100,000,000 | 0 | \$ | 0 | \$ | \$1,818,181.82 | 601-7868754 |
| Del inmueble | | 301 | | . | . | 0 | | 0 | | | |

| # | EDAD | AREA CONSTRUIDA | AREA PRIVADA | FACTOR ACABADOS | FACTOR EDAD | FACTOR PISO | FACTOR TAMAÑO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGACION | RESULTADOS |
|---------------|------|-----------------|--------------|-----------------|-------------|-------------|---------------|------------------|------------------------|-----------------------|
| 1 | 9 | 70.00 | 65.00 | 0.80 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 0.8 | \$1,476,923.08 |
| 2 | 5 | 54.00 | 54.00 | 0.80 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 0.8 | \$1,629,629.63 |
| 3 | 24 | 57.34 | 57.34 | 0.80 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 0.8 | \$1,674,223.93 |
| 4 | 5 | 55.00 | 55.00 | 0.80 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 0.8 | \$1,454,545.46 |
| 5 aÑos | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | PROMEDIO | \$1,558,830.53 |
| | | | | | | | | | DESV. STANDAR | \$109,411.08 |
| | | | | | | | | | COEF. VARIACION | 7.02% |

| | | | | |
|---------------------|----------------|-------------------------|--------------|-------------------------|
| VALOR MÁXIMO | POR Mt2 | \$1,668,241.61 | TOTAL | \$117,210,655.41 |
| VALOR MÍNIMO | POR Mt2 | \$1,449,419.44 | TOTAL | \$101,836,209.97 |
| VALOR TOTAL | | \$109,523,466.06 | | |

Observaciones:

Las ofertas cuentan con acabados, mientras que el objeto de avalúo le faltan. Por ello se homologa por acabado.

Enlaces:

1.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-piedecuesta/7720644>

2.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/7762522>

3.-<https://www.ciencuadras.com/inmueble/apartamento-en-venta-en-portal-de-la-hacienda-piedecuesta-2816346?rl=7>

4.-<https://www.properati.com.co/detalle/14032-32-d50c-1c939748c004-1939d97-bf44-7464>

Plano

APATO 301

10,1

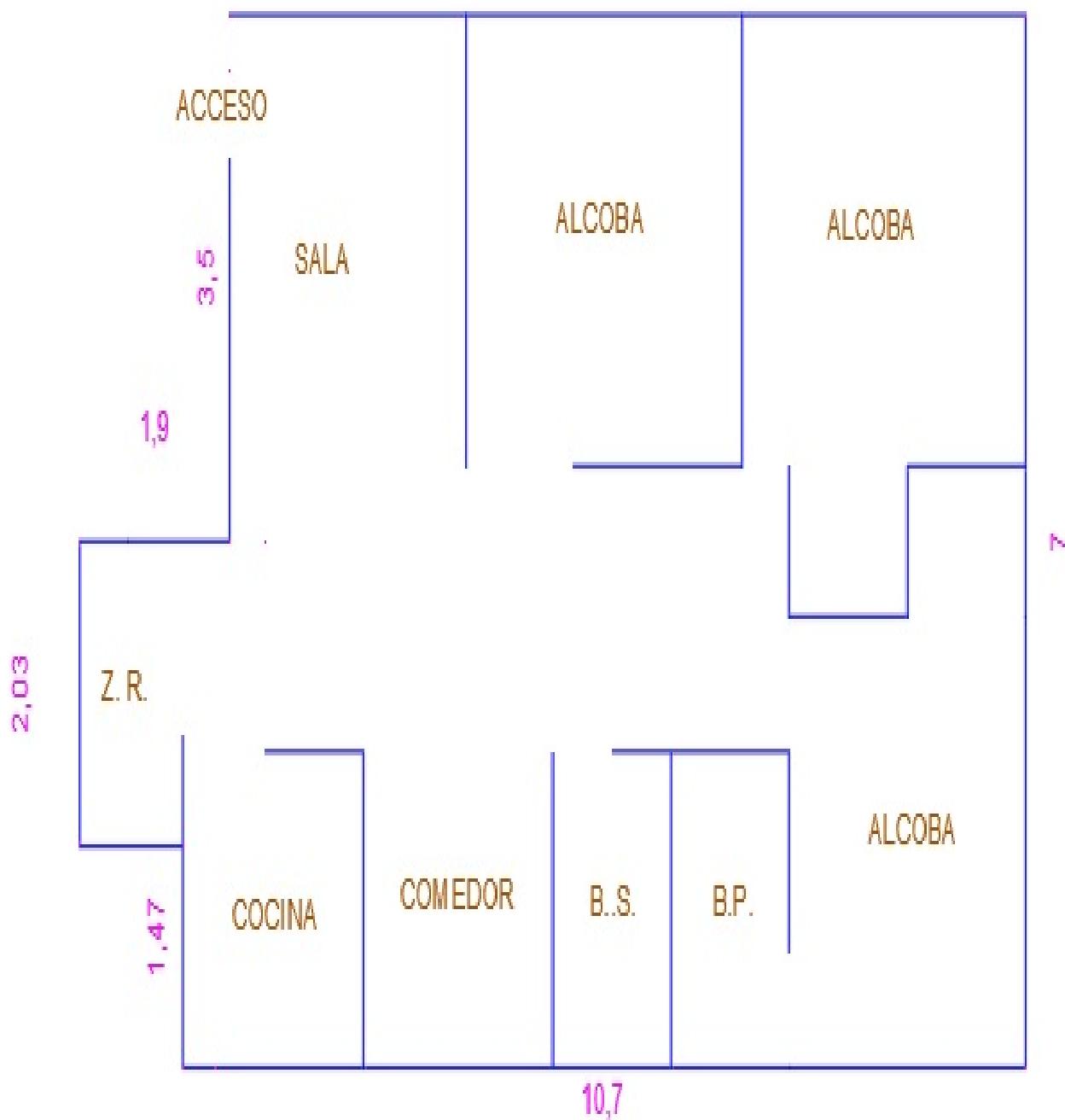


Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada posterior



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala



Sala



Comedor





Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3



Habitación 3



Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 1



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.

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.

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, 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 LRCAJA-1097664875-V2



PIN de Validación: b1800a5b



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) ANA MARIA ESCOBAR GAFARO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 63537208, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 20 de Febrero de 2020 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-63537208.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ANA MARIA ESCOBAR GAFARO 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
20 Feb 2020

Régimen
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
20 Feb 2020

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b1800a5b



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



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
20 Feb 2020

Régimen
Régimen Académico

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
20 Feb 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
20 Feb 2020

Régimen
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
20 Feb 2020

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b1800a5b



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



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, motonetas, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
20 Feb 2020

Régimen
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
20 Feb 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción
20 Feb 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
20 Feb 2020

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b1800a5b



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
20 Feb 2020

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
20 Feb 2020

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
20 Feb 2020

Régimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CALLE 13 SUR # 16 - 41 ESTE

Teléfono: 3102657201

Correo Electrónico: anamariae477@gmail.com

Titulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral Por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación - Corporación Técnica y Empresarial Kaizen



PIN de Validación: b1800a5b



Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ANA MARIA ESCOBAR GAFARO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 63537208

El(la) señor(a) ANA MARIA ESCOBAR GAFARO se encuentra al dia con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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 Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b1800a5b

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 tres (03) días del mes de Marzo del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PIEDECUESTA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2501089343106306155

Nro Matrícula: 314-83320

Página 1 TURNO: 2025-314-1-472

Impreso el 8 de Enero de 2025 a las 01:47:17 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: BARROBLANCO

FECHA APERTURA: 08-01-2021 RADICACIÓN: 2020-314-6-7087 CON: ESCRITURA DE: 27-11-2020

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 301 TERCER PISO URBANIZACIÓN LOS CEDROS MULTIFAMILIAR LOS CEDROS - PROPIEDAD HORIZONTAL con area de 70.26 MTS² coeficiente de propiedad 35.88% cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 1661, 2020/11/27, NOTARIA UNICA PIEDECUESTA. Artículo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

ESCRITURA 1229 DEL 16/12/2019 NOTARIA CUARTA 4 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 20/1/2020 POR COMPROVVENTA DE: DIANA CAROLINA GUTIERREZ SANDOVAL , A: PRISCILA ARIZA, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-48866 . ESCRITURA 7622 DEL 15/12/2016 NOTARIA SEPTIMA 7 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 21/12/2016 POR COMPROVVENTA DE: SANDRA ISABEL MURALLAS RIOS , DE: JULIO CESAR MURALLAS RIOS , A: DIANA CAROLINA GUTIERREZ SANDOVAL , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-48866. ESCRITURA 1784 DEL 21/7/2014 NOTARIA UNICA 1 DE PIEDECUESTA REGISTRADA EL 24/7/2014 POR COMPROVVENTA DE: ASOCIACION DE VIVIENDA POPULAR NAZARETH "AVIPNA" NIT. 8040125601. A: JULIO CESAR MURALLAS RIOS , A: SANDRA ISABEL MURALLAS RIOS , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-48866. OFICIO 5682009-2759 DEL 3/8/2009 INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI 04 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 13/1/2010 POR OTRO DE: INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-48866. ESCRITURA 230 DEL 7/2/2008 NOTARIA UNICA 1 DE PIEDECUESTA REGISTRADA EL 12/2/2008 POR ACLARACION A: ASOCIACION DE VIVIENDA POPULAR NAZARETH "AVIPNA" NIT. 8040125601, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-48866. ESCRITURA 2814 DEL 27/11/2007 NOTARIA UNICA 1 DE PIEDECUESTA REGISTRADA EL 12/2/2008 POR CONSTITUCION DE URBANIZACION A: ASOCIACION DE VIVIENDA POPULAR NAZARETH "AVIPNA" NIT. 8040125601, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-48866. COMPLEMENTACION: DESENGLOBE: REGISTRO 12-02-08, ESCRITURA 2814,27-11-07, NOTARIA PIEDECUESTA. A: ASOCIACION DE VIVIENDA POPULAR NAZARETH "AVIPNA". COMPROVVENTA: REGISTRO 25-09-02, ESCRITURA 938,14-06-02, NOTARIA PIEDECUESTA. DE: CABALLERO CONTRERAS RICARDO. A: ASOCIACION DE VIVIENDA POPULAR NAZARETH "AVIPNA". COMPROVVENTA: REGISTRO 22-01-02, ESCRITURA 2373,17-12-01, NOTARIA PIEDECUESTA. DE: ASOCIACION DE PROPIETARIOS DE VIVIENDA DE PIEDECUESTA APROPIE. A: CABALLERO CONTRERAS RICARDO. COMPROVVENTA: REGISTRO 22-01-02, ESCRITURA 1368,26-07-00, NOTARIA PIEDECUESTA. DE: RONDON CASTRO SAUL. A: ASOCIACION DE PROPIETARIOS DE VIVIENDA DE PIEDECUESTA APROPIE. RESOLUCION COMPROVVENTA: REGISTRO 22-01-02, ESCRITURA 1370, 26-07-00, NOTARIA UNICA PIEDECUESTA. DE: ASOCIACION DE PROPIETARIOS DE VIVIENDA DE PIEDECUESTA APROPIE. A: RONDON CASTRO SAUL. COMPROVVENTA: REGISTRO 09-12-94, ESCRITURA 3691, 21-11-94, NOTARIA PIEDECUESTA. DE: RONDON CASTRO SAUL. A: ASOCIACION DE PROPIETARIOS DE VIVIENDA DE PIEDECUESTA APROPIE. A: LIQUIDACION SOCIEDAD CONYUGAL: REGISTRO 18-11-93, ESCRITURA 2330, 25-08-93, NOTARIA 6 BUCARA MANGA, DE: RONDON CASTRO SAUL A: O DE RONDON MERCEDES. A: RONDON CASTRO SAUL. ACLARACION: REGISTRO 18-11-93, ESCRITURA 2330, 25-08-9, NOTARIA 6 BUCARAMANGA. DE: RONDON CASTRO SAUL. NIÑO DE RONDON MERCEDES. LIQUIDACION SOCIEDAD CONYUGAL: REGISTRO 09-08-93, ESCRITURA 1860, 09-07-93, NOTARIA 6 BUCARA MANGA. DE: RONDON CASTRO SAUL. NIÑO DE RONDON MERCEDES. A: RONDON CASTRO SAUL NIÑO DE RONDOON MERCEDES. ADJUDICACION: REGISTRO 15-06-77, RESOLUCION 339, 24-05-77, INCORA BUCARAMANGA. DE: INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA INCORA. A: RONDON CASTRO SAUL.

DIRECCION DEL INMUEBLE



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

Certificado generado con el Pin No: 2501089343106306155

Nro Matrícula: 314-83320

Pagina 3 TURNO: 2025-314-1-472

Impreso el 8 de Enero de 2025 a las 01:47:17 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

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *4*

SAVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

CHAPTER 11: INFORMATION PROCESSING & COMPUTERS

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-314-1-472

FECHA: 08-01-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTÁ

OSMIN ALEXANDER SAAVEDRA LAGOS

REGISTRADOR SECCIONAL

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

La guarda de la fe pública

5:02 4G

Detalle del movimiento

✓ ¡Pago exitoso!



ⓘ Escanea este QR con Nequi para verificar tu pago al instante!

Pago en Los Rosales Cons Inm

¿Cuánto? \$ 300.000,00

Fecha 13 de enero de 2025 a las 05:02 p. m.

Referencia M14389825

¿De dónde salió la plata? Disponible

Listo