



QR validez del avalúo



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

Fecha del avalúo		Fecha de visita	17/10/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	KR 4 W # 17 - 51 TORRE 13 APARTAMENTO 852 CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZA DE MIRAFLORES ETAPA 4 - PH		
Barrio	Barro Blanco		
Ciudad	Piedecuesta		
Departamento	Santander		
Propietario	JAIME ANDRES CASTILLO ARIAS		

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



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: JAIME ANDRES CASTILLO ARIAS

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 **JAIME ANDRES CASTILLO ARIAS** ubicado en la KR 4 W # 17 - 51 TORRE 13 APARTAMENTO 852 CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZA DE MIRAFLORES ETAPA 4 - PH Barro Blanco, de la ciudad de Piedecuesta.

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

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$180,925,680 pesos m/cte (Ciento ochenta millones novecientos veinticinco mil seiscientos ochenta).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

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

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apartamento 852	53.56	M2	\$3,378,000.00	100.00%	\$180,925,680.00
TOTALES					100%	\$180,925,680

Valor en letras
Ciento ochenta millones novecientos veinticinco mil seiscientos ochenta Pesos Colombianos

Perito actuante

ANA MARIA ESCOBAR GAFARO
RAANro: AVAL-63537208 C.C: 63537208
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-10-20 15:35:00

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
RAANro.: AVAL-88229287 C.C: 88229287
Visador

VALORES/TIPO DE AREA

INFORMACIÓN UVR

	Terreno	Construcción	Valor UVR	359.7374
Integral	0	3,378,000	Valor del avalúo en UVR	502,938.20
Proporcional	0	180,925,680	Valor asegurable	180,925,680
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12

Calificación garantía

Favorable

Observación calificación

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. NOTA: Limitaciones al dominio, se recomienda levantar: Especificación: Hipoteca, anotación 009: LIMITACIÓN AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA Especificación: patrimonio de familia, anotación 10: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA LEY 546 DE 1999

Observación

Jurídica: NOTA: Limitaciones al dominio, se recomienda levantar: Especificación: Hipoteca, anotación 009: LIMITACIÓN AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA Especificación: patrimonio de familia, anotación 10: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA LEY 546 DE 1999

Garaje: El inmueble no cuenta con garaje privado. El conjunto cuenta con (150) unidades de parqueaderos comunales, (280) unidades de parqueaderos para motos, (4) unidades de parqueaderos para discapacitados.

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: 379, Fecha escritura: 18/02/2020, Notaría escritura: Primera, Ciudad escritura: Bucaramanga, Administración: 150.000, Total unidades: 370, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 17, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Biciclétero: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Terraza comunal: Si, Piscina: Si, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno Nota: El baño de la habitación principal aún no está terminado, tiene acometidas.

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

Código	LRCAJA-1098610105	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	JAIME ANDRES CASTILLO ARIAS				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1098610105	Teléfono	3026245088
Email	jaca022186@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	JAIME ANDRES CASTILLO ARIAS				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1098610105	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	KR 4 W # 17 - 51 TORRE 13 APARTAMENTO 852 CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZA DE MIRAFLORES ETAPA 4 - PH				
Conjunto	CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZA DE MIRAFLORES ETAPA 4 - PH				
Ciudad	Piedecuesta	Departamento	Santander	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	Barro Blanco	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	VIS vivienda de interes Social	Sometido a PH	Si
Observación	<p>Distribución del inmueble: Sala, comedor, cocina, zona de ropas, estudio, un baño social, tres alcobas y un baño privado.</p> <p>Características adicionales: El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.</p>				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	8																																												
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																																										
Justificación de Metodología	Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997 ; se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.																																														
<table><tr><td colspan="3">ÁREAS JURÍDICAS</td><td colspan="3">ÁREAS CATASTRAL</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>UND</td><td>VALOR</td><td>AVALUO CATASTRAL 2025</td><td>UND</td><td>VALOR</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>53.56</td><td></td><td>PESOS</td><td>NO VISIBLE</td></tr><tr><td></td><td>M2</td><td>60.18</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td colspan="3">ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</td><td colspan="3">ÁREAS VALORADAS</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>UND</td><td>VALOR</td><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>UND</td><td>VALOR</td></tr><tr><td></td><td>M2</td><td>53.56</td><td></td><td>M2</td><td>53.56</td></tr></table>						ÁREAS JURÍDICAS			ÁREAS CATASTRAL			AREA CONSTRUIDA	UND	VALOR	AVALUO CATASTRAL 2025	UND	VALOR	AREA PRIVADA	M2	53.56		PESOS	NO VISIBLE		M2	60.18				ÁREAS MEDIDAS EN VISITA			ÁREAS VALORADAS			AREA PRIVADA MEDIDA	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	UND	VALOR		M2	53.56		M2	53.56
ÁREAS JURÍDICAS			ÁREAS CATASTRAL																																												
AREA CONSTRUIDA	UND	VALOR	AVALUO CATASTRAL 2025	UND	VALOR																																										
AREA PRIVADA	M2	53.56		PESOS	NO VISIBLE																																										
	M2	60.18																																													
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA			ÁREAS VALORADAS																																												
AREA PRIVADA MEDIDA	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	UND	VALOR																																										
	M2	53.56		M2	53.56																																										
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 observa actividad edificadora en su entorno inmediato.																																														
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media y se considera que la demanda es media.																																														
Reglamentación urbanística:	Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675, de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto. Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Acuerdo 028 de 18 de diciembre de 2003.																																														

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2491	EscrituraDePropiedad	04/08/2025	Primera	Bucaramanga

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
314-93114	02/10/2025	0.12297138%	010009852074763	TORRE 13 APARTAMENTO 852

Observación	NOTA: Limitaciones al dominio, se recomienda levantar: Especificación: Hipoteca, anotación 009: LIMITACIÓN AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA Especificación: patrimonio de familia, anotación 10: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA LEY 546 DE 1999
-------------	--

Observación	El inmueble no cuenta con garaje privado. El conjunto cuenta con (150) unidades de parqueaderos comunales, (280) unidades de parqueaderos para motos, (4) unidades de parqueaderos para discapacitados.
-------------	--

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBILIAMIENTO 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	3	Barrio legal	Si	Topografia	Ligera
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	mas de 500	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	400-500	Tipo de vía	Peatonal	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	100-200			
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	379		Fecha escritura	18/02/2020	
Notaria escritura	Primera		Ciudad escritura	Bucaramanga	
Valor administración	150.000	Total unidades	370	Terraza comunal	Si
Ubicación	Apartamento Interior	# Pisos edificio	17	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	No	Cancha	No

Zonas verdes	Si	Shut	Si	Citófono	Si
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	Si	Gimnasio	Si
Bicicletero	Si	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	Si	Jardín infantil	No
Piscinas	Si	Ascensores	Si	#Ascensores	1
#Sotanos					
Observación	Escritura: 379, Fecha escritura: 18/02/2020, Notaría escritura: Primera, Ciudad escritura: Bucaramanga, Administración: 150.000, Total unidades: 370, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 17, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Biciclétro: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Terraza comunal: Si, Piscina: Si, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Industrializado	Estructura reforzada	NO
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	pórticos arriostrados		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Losa de concreto
Fachada	ladrillo a la vista	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2025	Edad Inmueble	0	Vida útil	100
Estado construcción	Nueva	%Avance	100%		
Licencia const.	PROTOCOLIZADA ESCRITURA DE PH				
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.				

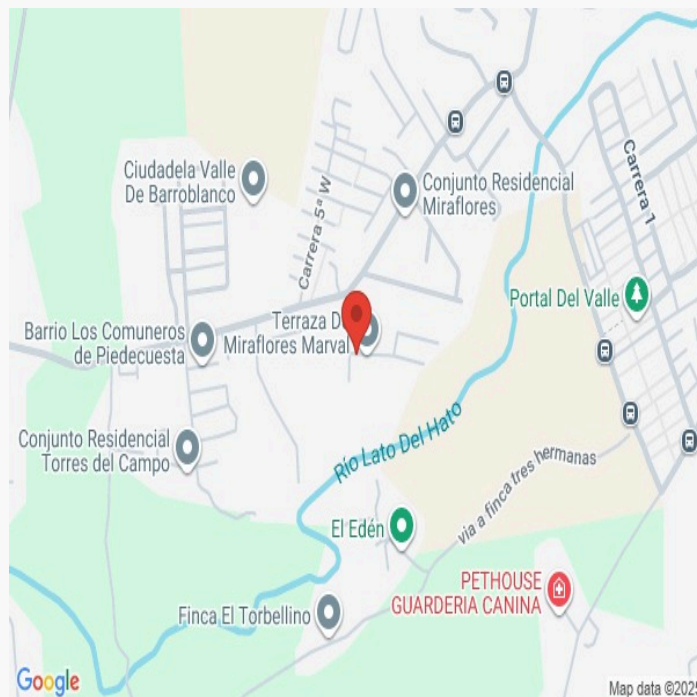
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Semilnt
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	3
Closet	0	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0

Balcón	0	Jardin	0	Zona verde	0
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno Nota: El baño de la habitación principal aún no está terminado, tiene acometidas.				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Acabados en buen estado de conservación. Se evidencia una correcta distribución de sus dependencias.							

Dirección:

KR 4 W # 17 - 51 TORRE 13 APARTAMENTO 852 CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZA DE MIRAFLORES
ETAPA 4 - PH | Barro Blanco | Piedecuesta | Santander



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 6.971991
GEOGRAFICAS : 6° 58' 19.1676''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.056540
GEOGRAFICAS : 73° 3' 23.5434''

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	MISMO BARRIO	10	\$220,000,000	0.95	\$209,000,000	1	\$	0	\$	\$3,370,967.74	315-4587708
2	MISMO CONJUNTO	3	\$185,000,000	0.95	\$175,750,000	0	\$	0	\$	\$3,281,366.69	315 -4587708
3	MISMO BARRIO	9	\$155,000,000	0.95	\$147,250,000	1	\$	0	\$	\$3,272,222.22	318-3543521
4	MISMO CONJUNTO	8	\$202,250,000	0.95	\$192,137,500	0	\$	0	\$	\$3,587,331.96	300-9130900
Del inmueble		8		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	8	67	62	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,370,967.74
2	5	60.18	53.56	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,281,366.69
3	8	50	45	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,272,222.22
4	5	60.18	53.56	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,587,331.96
	0									
									PROMEDIO	\$3,377,972.15
									DESV. STANDAR	\$146,510.81
									COEF. VARIACION	4.34%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,524,482.96	TOTAL	\$188,771,307.60
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,231,461.34	TOTAL	\$173,077,069.38
VALOR TOTAL	\$180,925,680.00			

Observaciones:

Enlaces:

1-https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-piedecuesta-ub-paseo-del-puente-2-habitaciones-2-banos-1-garajes/19577-M5793579?src=recommended_detail

2-https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-piedecuesta-barroblanco-2-habitaciones-2-banos/314-M5388209?src_url=%2Fapartamentos%2Fventa%2Fpiedecuesta%2F%3Fqad_source%3D1%26pgad_campaign%3D118600602625%26pgadid%3D00AAAAo7L2oAUz3atMv0oEs-TvLC_IgH%26pgcid%3DCiWKAiWu9fHBhAWeIwAzGRC_z2fmlFVnZJRIWJmrS_I_ZLnIAdM9ZM3_ois-0XV6SLyvd_e9aWR6CW8QAVD_BwE

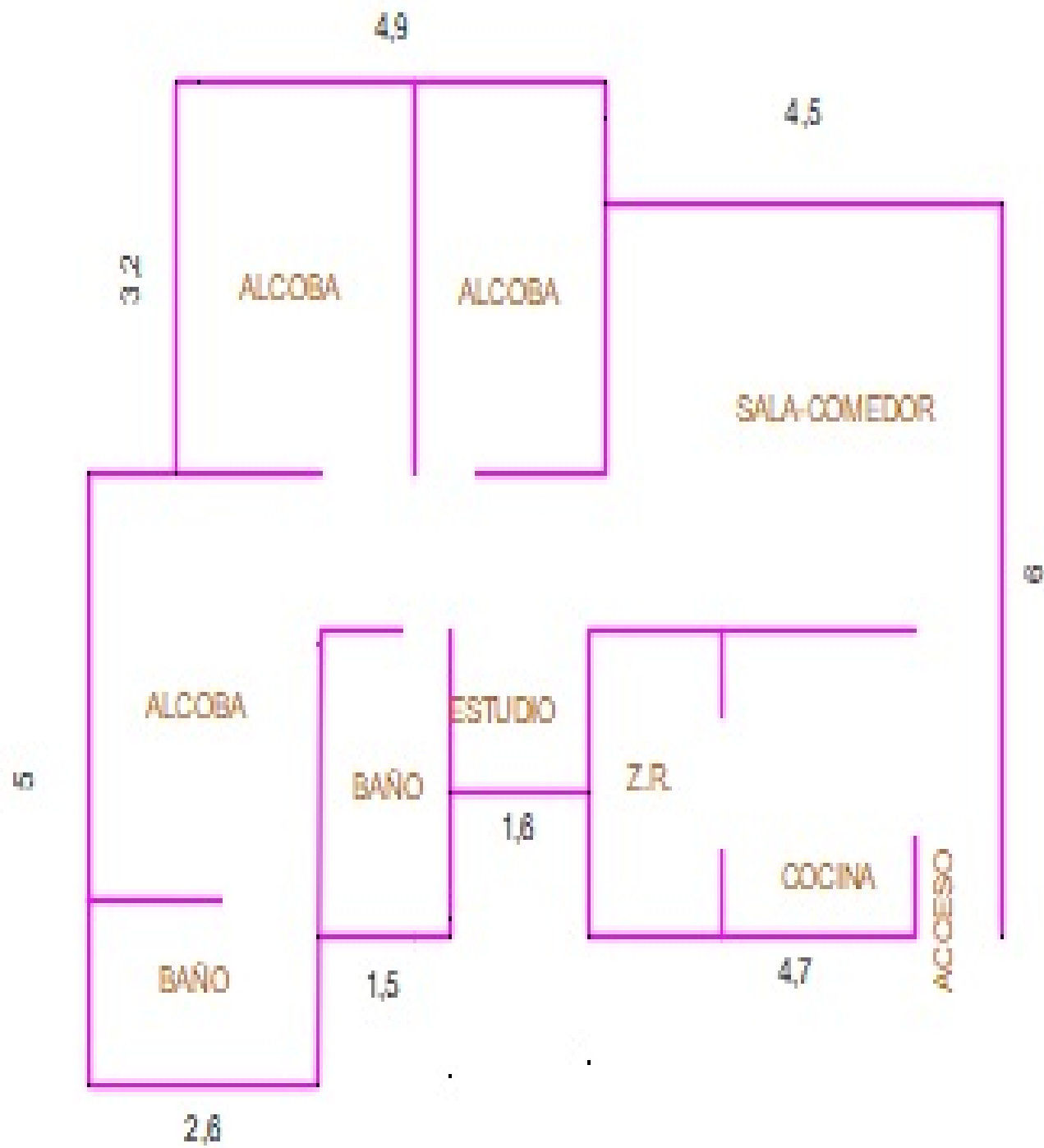
3-https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-piedecuesta-comuneros-3-habitaciones-1-banos-1-garajes/18299-M5777903?src_url=%2Fapartamentos%2Fventa%2Fpiedecuestas%2F%3Fqad_source%3D1%26pgad_campaign%3D118600602625%26pgadid%3DCiWKAiWu9fHBhAWeIwAzGRC_z2fmlFVnZJRIWJmrS_I_ZLnIAdM9ZM3_ois-0XV6SLyvd_e9aWR6CW8QAVD_BwE

4-<https://proyectos.marval.com.co/teraza-de-miraflores>

13 / 26

Plano

APARTAMENTO 852



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



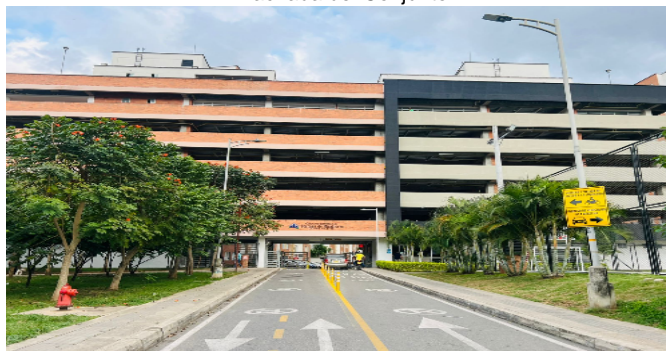
Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



Habitación 1



Habitación 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3



Baño Social 1



Ascensor-CJ



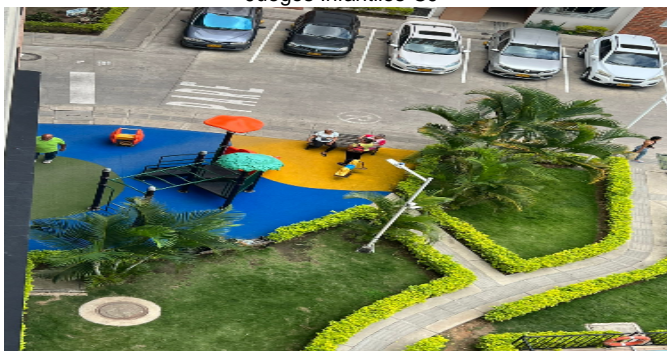
Garajes Comunes-CJ



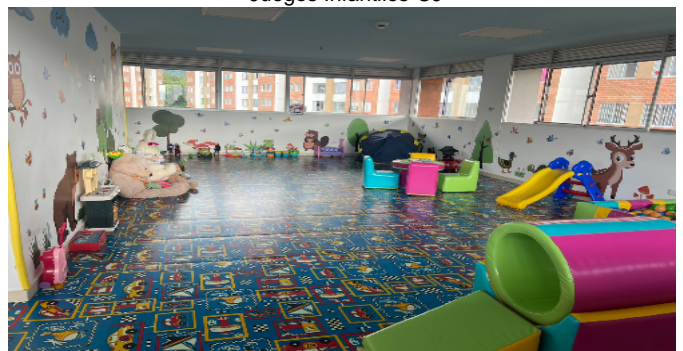
Salón Social-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Juegos Infantiles-CJ



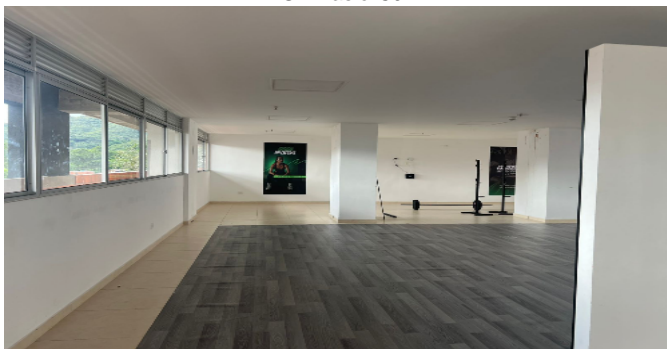
Piscinas-CJ



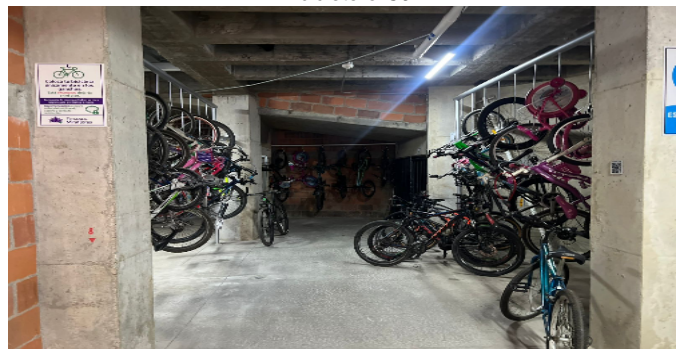
Gimnasio-CJ



Gimnasio-CJ



Bicicletero-CJ



Garajes para motos-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-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 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 valorar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. --- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -**según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1098610105



PIN de Validación: ba100aea



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

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



PIN de Validación: ba100aea



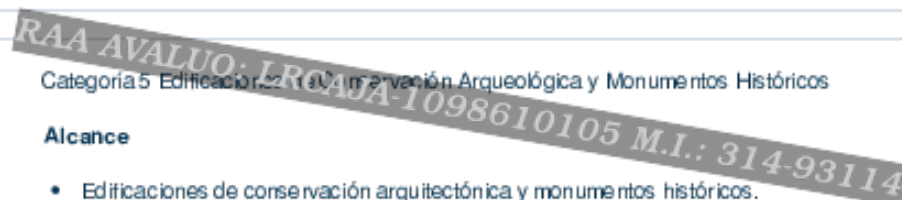
Categoría 4 Obras de Infraestructura

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 Edificación, 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

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
20 Feb 2020

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ba100aea



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

RAA AVALUO: LRCAJA-1098610105 M.I.: 314-93114

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

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



PIN de Validación: ba1009e9



Categoria 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

Categoria 13 Intangibile e derivato

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos hereditarios 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

Téléphone: 3 10265720 1

Correo Electrónico: anamariae477@gmail.com

Títulos 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

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 día 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: baf00aea



PIN DE VALIDACIÓN

baf00aea

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 un (01) días del mes de Octubre del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

RAA AVALUO: LRCAJA-1098610105 M.I.: 314-93114

Firma: 
Alexandra Suarez
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 2510028935122211298

Nro Matrícula: 314-93114

Pagina 1 TURNO: 2025-314-1-44630

Impreso el 2 de Octubre de 2025 a las 05:20:05 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 314 - PIEDECUESTA DEPTO: SANTANDER MUNICIPIO: PIEDECUESTA VEREDA: PIEDECUESTA

FECHA APERTURA: 14-02-2024 RADICACIÓN: 2024-314-6-866 CON: ESCRITURA DE: 27-12-2023

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

TORRE 13 APARTAMENTO 852 CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZA DE MIRAFLORES ETAPA 4 - PROPIEDAD HORIZONTAL CON coeficiente de propiedad 0.12297138% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 4781, 2023/12/27, NOTARIA PRIMERA PIEDECUESTA. Artículo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS: 0 CENTIMETROS: 0

AREA PRIVADA - METROS: 53 CENTIMETROS: 56 / AREA CONSTRUIDA METROS: 60 CENTIMETROS: 18

COEFICIENTE: 0.12297138%%

COMPLEMENTACION:

2. - ESCRITURA 379 DEL 18/2/2020 NOTARIA PRIMERA 1 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 28/2/2020 POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL DE: M A R V A L S. A. , A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. FIDUDAVIVIENDA S.A. NIT. 800182281-5 VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO TERRAZA DE MIRAFLORES , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-82162 .-- 1. - ESCRITURA 379 DEL 18/2/2020 NOTARIA PRIMERA 1 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 28/2/2020 POR CONSTITUCION DE URBANIZACION A: M A R V A L S. A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-82162 .--

15. - ESCRITURA 2195 DEL 31/5/2012 NOTARIA TERCERA 3 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 4/6/2012 POR DIVISIÓN MATERIAL A: FIDEICOMISO PATRIMONIO AUTÓNOMO LA HERMOSURA FIDUBOGOTA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-10896.-- 14. - ESCRITURA 4755 DEL 28/10/2011 NOTARIA TERCERA 3 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 15/12/2011 POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE: PASCUALA DUARTE DE QUINTERO, A: FIDEICOMISO PATRIMONIO AUTÓNOMO LA HERMOSURA - FIDUBOGOTA NIT 8300558977 , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-10896.-- 13. - OFICIO 6629 DEL 27/9/2011 INSTITUTO COLOMBIANO DE DESARROLLO RURAL 01 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 13/10/2011 POR CANCELACIÓN PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA A: CARLOS GONZALEZ RODRIGUEZ, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-10896 .-- 12. - OFICIO 20113134618 DEL 26/9/2011 INSTITUTO COLOMBIANO DE DESARROLLO RURAL - INCODER 01 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 5/10/2011 POR CANCELACIÓN PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA A: CARLOS GONZALEZ RODRIGUEZ, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-10896.-- 11. - ESCRITURA 2585 DEL 3/10/2011 NOTARIA UNICA 1 DE PIEDECUESTA REGISTRADA EL 5/10/2011 POR ACLARACIÓN A: PASCUALA DUARTE DE QUINTERO, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-10896.-- 08. - ESCRITURA 3726 DEL 28/11/1994 NOTARIA UNICA DE PIEDECUESTA REGISTRADA EL 23/2/1995 POR SUCESIÓN (AUTORIZADA POR D-15, OFICIO 91,01-02-95 Y POR INCORA , OFIC.187,20 -02-95) DE: VICTORIA MARTÍNEZ DE GONZALEZ , A: PASCUALA DUARTE DE QUINTERO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-10896 .-- 07. - ESCRITURA 241 DEL 19/2/1991 NOTARIA UNICA DE PIEDECUESTA REGISTRADA EL 2/7/1991 POR COMPRAVENTA DERECHOS Y ACCIONES SUC. VICTORIA MARTÍNEZ DE GONZALEZ) DE: CARLOS JOSE GONZALEZ MARTÍNEZ, DE: MIGUEL ÁNGEL GONZALEZ MARTÍNEZ, DE: CARLOS GONZALEZ RODRIGUEZ, DE: ALFREDO GONZALEZ MARTÍNEZ, A: PASCUALA DUARTE DE QUINTERO, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-10896 .-- 04. - DECLARACIONES S/N DEL 23/1/1987 JUZGADO CIVIL MUNICIPAL. DE PIEDECUESTA REGISTRADA EL 27/2/1987 POR DECLARACIONES DE CONSTRUCCIÓN. A: CARLOS GONZALEZ RODRIGUEZ, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-10896.-- 02. - ESCRITURA 663 DEL 13/12/1971 NOTARIA UNICA DE PIEDECUESTA REGISTRADA EL 11/3/1972 POR PROHIBICIÓN PARA ENAJENAR SIN AUTORIZACIÓN DE INCORA. A: CARLOS GONZALEZ RODRIGUEZ, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-10896 .-- 01. - ESCRITURA 663 DEL 13/12/1971 NOTARIA UNICA DE PIEDECUESTA REGISTRADA EL 11/3/1972 POR COMPRAVENTA UNIDAD AGRÍCOLA FAMILIAR. DE: INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA INCORA. , A: CARLOS GONZALEZ RODRIGUEZ, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-10896.-- COMPLEMENTACIÓN A LA MATRICULA NUMERO 314-0010.896 CON BASE EN LA MATRICULA NUMERO 314-0009706 REGISTRO DE FECHA: 26-09-70, ESCRITURA 3335, 18-09-70, NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA, MODO DE ADQUIRIR, COMPRAVENTA, VALOR DEL ACTO \$410.065,98, DE: CLÍNICA SANTA MATILDE, A: INSTITUTO



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

Certificado generado con el Pin No: 2510028935122211298

Nro Matrícula: 314-93114

Pagina 2 TURNO: 2025-314-1-44630

Impreso el 2 de Octubre de 2025 a las 05:20:05 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

COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA INCORA (X). REGISTRO DE FECHA: 21-08-67, ESCRITURA 1286, 08-08-67, NOTARIA 1 DE BUCARAMANGA, MODO DE ADQUIRIR, ADJUDICACIÓN POR PARTICIÓN MATERIAL, DE: COMPAÑÍA DE JESÚS, CLÍNICA SANTA MATILDE, CONGREGACIÓN DE LOS MISIONEROS HIJOS DEL INMACULADO CORAZÓN DE MARIA. OBISPO DE LA DIÓCESIS DE BUCARAMANGA, COMUNIDAD DE NUESTRA SEÑORA DE LA CARIDAD DEL BUEN PASTOR, A: CLÍNICA SANTA MATILDE (X). LA CLÍNICA SANTA MATILDE, COMPAÑÍA DE JESÚS, CONGREGACIÓN DE LOS HIJOS DEL INMACULADO CORAZÓN DE MARIA, OBISPO DE LA DIÓCESIS DE BUCARAMANGA, MANTILLA BARRETO AMBROSIO, Y LA COMUNIDAD DE NUESTRA SEÑORA DE LA CARIDAD DEL BUEN PASTOR, ADQUIRIERON EL TERRENO OBJETO DE DICHA PARTICIÓN, POR ADJUDICACIÓN EN EL JUICIO DE SUCESIÓN DE MANTILLA VDA DE MANTILLA ELVIRA, PROTOCOLIZADO POR ESCRITURA NO 1087, DEL 16 DE JUNIO DE 1.967, OTORGA DA EN LA NOTARIA 1. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 21 IBIDEM A LA PARTIDA 289 FOLIO 337 DEL LIBRO 1 TOMO 1. MANTILLA VDA DE MANTILLA ELVIRA, LO ADQUIRIÓ POR ADJUDICACIÓN EN EL JUICIO DE SUCESIÓN DE BARCO VDA. DE MANTILLA MATILDE, DECIDIDO EN EL JUZGADO 3 CIVIL DEL CTO. DE BUCARAMANGA, REGISTRADO EL 24 DE MARZO DE 1.9 61, A LA PARTIDA 26 DEL LIBRO DE C.M TOMO 1 Y PROTOCOLIZADO POR ESCRITURA NO 2085, DEL 11 DE JUNIO DE 1.967, OTORGADA EN LA NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA. 09. -RESOLUCIÓN 573 DEL 26/6/1997 INCORA DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 7/7/1997 POR CANCELACIÓN PROHIBICIÓN A: MIGUEL SUAREZ JAIMES, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-10079.-- 06. -RESOLUCIÓN 0353 DEL 26/3/1987 INCORA DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 18/5/1987 POR PROHIBICIÓN PARA ENAJENAR SIN AUTORIZACIÓN DEL INCORA A: MIGUEL SUAREZ JAIMES, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-10079 .-- 05. -RESOLUCIÓN 0353 DEL 26/3/1987 INCORA DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 18/5/1987 POR ADJUDICACIÓN PARA UNIDAD AGRÍCOLA FAMILIAR DE: INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA. INCORA. , A: MIGUEL SUAREZ JAIMES, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-10079. ESCRITURA 509 DEL 15/2/2013 NOTARIA TERCERA 3 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 7/3/2013 POR COMPRAVENTA DE: FIDEICOMISO PATRIMONIO AUTÓNOMO EL JAZMIN PARCELA DOS -FIDUBOGOTA NIT. 830055897-7, A: M A R V A L S. A., REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-10079. ESCRITURA 3314 DEL 3/8/2011 NOTARIA TERCERA 3 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 24/8/2011 POR CONSTITUCIÓN DE FIDUCIA MERCANTIL DE: MIGUEL SUAREZ JAIMES, A: FIDEICOMISO PATRIMONIO AUTÓNOMO EL JAZMIN PARCELA DOS-FIDUBOGOTA NIT. 8300558977, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-10079. RESOLUCIÓN 0852 DEL 22/5/1985 INCORA DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 24/5/1985 POR CANCELACIÓN DE: INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA. INCORA., A: GREGORIO SUAREZ ÁLVAREZ, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-10079. RESOLUCIÓN 0852 DEL 22/5/1985 INCORA DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 24/5/1985 POR CADUCIDAD ADMINISTRATIVA ADJUDICACIÓN DE: INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA. INCORA. , A: GREGORIO SUAREZ ÁLVAREZ, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-10079. ESCRITURA 678 DEL 13/12/1971 NOTARIA UNICA DE PIEDECUESTA REGISTRADA EL 8/3/1972 POR ADJUDICACIÓN PARA UNIDAD AGRÍCOLA FAMILIAR DE: INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA. INCORA., A: GREGORIO SUAREZ ÁLVAREZ, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-10079. ESCRITURA 730 DEL 28/2/2014 NOTARIA TERCERA 3 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 17/3/2014, A: MARVAL S.A. REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-59261. ESCRITURA 2195 DEL 31/5/2012 NOTARIA TERCERA 3 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 4/6/2012 POR DIVISIÓN MATERIAL A: FIDEICOMISO PATRIMONIO AUTÓNOMO LA HERMOSURA FIDUBOGOTA, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-59261. REGISTRO DE FECHA 26-09-70, ESCRITURA 3335, 18-09-70, NOTARIA 3 BUCARAMANGA. COMPRAVENTA. DE: CLÍNICA SANTA MATILDE. A: INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA. INCORA. (X). HOY MATRICULA NUMERO 314-0009706. REGISTRO DE FECHA 21-08-67, ESCRITURA 1286, 08-08-67, NOTARIA 1 BUCARAMANGA. ADJUDICACIÓN POR PARTICIÓN MATERIAL. DE: COMPAÑÍA DE JESÚS. CLÍNICA SANTA MATILDE. CONGREGACIÓN DE LOS MISIONEROS HIJOS



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

Certificado generado con el Pin No: 2510028935122211298

Nro Matrícula: 314-93114

Pagina 3 TURNO: 2025-314-1-44630

Impreso el 2 de Octubre de 2025 a las 05:20:05 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

DEL INMACULADO CORAZÓN DE MARIA. EL OBISPO DE LA DIÓCESIS DE BUCARAMANGA. LA COMUNIDAD DE NUESTRA SEÑORA DE LA CARIDAD DEL BUEN PASTOR Y MANTILLA BARRETTO AMBROSIO. A: CLÍNICA SANTA MATILDE. (X). HOY MATRICULA NUMERO 314-0009706. LA CLÍNICA SANTA MATILDE. COMPAÑÍA DE JESÚS. CONGREGACIÓN DE LOS MISIONEROS HIJOS DEL INMACULADO CORAZÓN DE MARIA. EL OBISPO DE LA DIÓCESIS DE BUCARAMANGA. MANTILLA BARRETTO AMBROSIO Y LA COMUNIDAD DE NUESTRA SEÑORA DE LA CARIDAD DEL BUEN PASTOR, ADQUIRIERON EL TERRENO EN MAYOR EXTENSIÓN POR ADJUDICACIÓN EN EL JUICIO DE SUCESIÓN DE MANTILLA VDA. DE MANTILLA ELVIRA, PROTOCOLIZADO POR ESCRITURA 1087, 15-06-67, NOTARIA 1 BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 21 IBIDEM A LA PARTIDA 289, FOLIO 337, LIBRO 1 TOMO 1 MANTILLA VDA. DE MANTILLA ELVIRA, HABÍA ADQUIRIDO POR ADJUDICACIÓN EN EL JUICIO DE SUCESIÓN DE BARCO VDA. DE MANTILLA MATILDE, DECIDIDO EN EL JUZGADO 3 CIVIL DEL CTO.. DE BUCARAMANGA, REGISTRADO AL 24-03-61 A LA PARTIDA 25, FOLIO DEL LIBRO DE C.M. PROTOCOLIZADO POR ESCRITURA 2085, 11-07-61, NOTARIA 3 BUCARAMANGA.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) KR 4 W # 17 - 51 TORRE 13 APARTAMENTO 852 CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZA DE MIRAFLORES ETAPA 4 - PROPIEDAD HORIZONTAL

DETERMINACION DEL INMUEBLE: APARTAMENTO

DESTINACION ECONOMICA:

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

314 - 82162

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 28-02-2020 Radicación: 2020-314-6-1608

Doc: ESCRITURA 379 DEL 18-02-2020 NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. FIDUDAVIVIENDA S.A. NIT. 800182281-5 VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO

FIDEICOMISO TERRAZA DE MIRAFLORES

NIT# 8300537006X

A: BANCO CAJA SOCIAL S.A.

NIT# 8600073354

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 28-02-2020 Radicación: 2020-314-6-1608

Doc: ESCRITURA 379 DEL 18-02-2020 NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL 240 APARTAMENTOS, RESOLUCIONES 344,14/12/2018, 68547-1-18-0405,03/04/2019 Y SUS AUTOS ACLARATORIOS 016,27/12/2018 Y 037,30/09/2019 DE LA CURADURÍA 1 DE PIEDECUESTA. REQUIERE PREVIA TRANSFERENCIA(INCLUIDO FOLIO MATRIZ) PROTOCOLIZACIÓN E INSCRIPCIÓN DEL CERTIFICADO TÉCNICO DE OCUPACIÓN. LEY 1796/2016 Y DECRETO 945/2017.

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

DE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. FIDUDAVIVIENDA S.A. NIT. 800182281-5 VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO

FIDEICOMISO TERRAZA DE MIRAFLORES

NIT# 8300537006

A: CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZA DE MIRAFLORES ETAPA 1 - PROPIEDAD HORIZONTAL



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

Certificado generado con el Pin No: 2510028935122211298

Nro Matrícula: 314-93114

Pagina 4 TURNO: 2025-314-1-44630

Impreso el 2 de Octubre de 2025 a las 05:20:05 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

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 04-08-2020 Radicación: 2020-314-6-3643

Doc: ESCRITURA 1192 DEL 29-07-2020 NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL 240 APARTAMENTOS, ÁREA 3.625.43 MTS 2, ESCRITURA 379,18/02/2020,NOTARÍA 1 BUCARAMANGA. RESOLUCIONES 344,14/12/2018, 68547-1-18-0405,03/04/2019 Y SUS AUTOS ACLARATORIOS 016,27/12/2018 Y 037,30/09/2019 DE LA CURADURÍA 1 DE PIEDECUESTA. REQUIERE PREVIA TRANSFERENCIA(INCLUIDO FOLIO MATRIZ) PROTOCOLIZACIÓN E INSCRIPCIÓN DEL CERTIFICADO TÉCNICO DE OCUPACIÓN. LEY 1796/2016 Y DECRETO 945/2017.

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

DE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. FIDUDAVIVIENDA S.A. NIT. 800182281-5 VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO

FIDEICOMISO TERRAZA DE MIRAFLORES

NIT# 8300537006

A: CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZA DE MIRAFLORES ETAPA 2 - PROPIEDAD HORIZONTAL

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 21-01-2022 Radicación: 2022-314-6-532

Doc: ESCRITURA 4537 DEL 29-12-2021 NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL ÁREA 2.634.70 MTS 2, (192 APARTAMENTOS TORRES 14/15/16 Y 17), ESCRITURA 379,18/02/2020, NOTARÍA 1 BUCARAMANGA, RESOLUCIÓN 68547-1-20-0352,23/04/2021, CURADURÍA 1 PIEDECUESTA. REQUIERE PREVIA TRANSFERENCIA PROTOCOLIZACIÓN E INSCRIPCIÓN DEL CERTIFICADO TÉCNICO DE OCUPACIÓN. LEY 1796/2016 Y DECRETO 945/2017.

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

DE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. FIDUDAVIVIENDA S.A. NIT. 800182281-5 VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO

FIDEICOMISO TERRAZA DE MIRAFLORES

NIT# 8300537006

A: CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZA DE MIRAFLORES ETAPA 3 - PROPIEDAD HORIZONTAL

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 01-02-2024 Radicación: 2024-314-6-866

Doc: ESCRITURA 4781 DEL 27-12-2023 NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL RESOLUCION 0040, 04/02/2022 Y RESOLUCION 0015, 20/01/2023, CURADURIA 1 DE PIEDECUESTA. REQUIERE PREVIA TRANSFERENCIA PROTOCOLIZACION E INSCRIPCION DEL CERTIFICADO TECNICO DE OCUPACION. LEY 1796/2016 Y DECRETO 945/2017

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

A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. FIDUDAVIVIENDA S.A. NIT. 800182281-5 VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO

FIDEICOMISO TERRAZA DE MIRAFLORES

NIT# 8300537006 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 18-09-2025 Radicación: 2025-314-6-8169

Doc: ESCRITURA 2491 DEL 04-08-2025 NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0960 CERTIFICACIÓN TÉCNICA DE OCUPACIÓN

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



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

Certificado generado con el Pin No: 2510028935122211298

Nro Matrícula: 314-93114

Pagina 5 TURNO: 2025-314-1-44630

Impreso el 2 de Octubre de 2025 a las 05:20:05 PM

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

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

A: MARVAL S.A.S.

NIT# 8902056450

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 18-09-2025 Radicación: 2025-314-6-8169

Doc: ESCRITURA 2491 DEL 04-08-2025 NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$1,000,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0855 CANCELACION PARCIAL HIPOTECA

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

DE: BANCO CAJA SOCIAL S.A.

NIT# 8600073354

A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. FIDUDAVIVIENDA S.A. NIT. 800182281-5 VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO

FIDEICOMISO TERRAZA DE MIRAFLORES

NIT# 8300537006

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 18-09-2025 Radicación: 2025-314-6-8169

Doc: ESCRITURA 2491 DEL 04-08-2025 NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$183,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (VIS) CON SUBSIDIO OTORGADO POR LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICÍA, EL COMPRADOR SE OBLIGA A NO ENAJENAR LA VIVIENDA QUE ADQUIERE POR EL TÉRMINO DE DOS AÑOS A PARTIR DEL OTORGAMIENTO DEL PRESENTE SUBSIDIO, DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 2.6.2.1.1.1.16., DEL DECRETO 1070/2015.

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

DE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. FIDUDAVIVIENDA S.A. NIT. 800182281-5 VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO

FIDEICOMISO TERRAZA DE MIRAFLORES

NIT# 8300537006

A: CASTILLO ARIAS JAIME ANDRES

CC# 1098610105 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 18-09-2025 Radicación: 2025-314-6-8169

Doc: ESCRITURA 2491 DEL 04-08-2025 NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

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

A: ALVAREZ RAMIREZ JOHANA ANDREA

CC# 1045048588

A: CASTILLO ARIAS JAIME ANDRES

CC# 1098610105 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 18-09-2025 Radicación: 2025-314-6-8169

Doc: ESCRITURA 2491 DEL 04-08-2025 NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA LEY 546 DE 1999

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

DE: CASTILLO ARIAS JAIME ANDRES

CC# 1098610105 X

A: BANCO DE BOGOTA S.A.

NIT# 8600029644



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

Certificado generado con el Pin No: 2510028935122211298

Nro Matrícula: 314-93114

Pagina 6 TURNO: 2025-314-1-44630

Impreso el 2 de Octubre de 2025 a las 05:20:05 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: *10*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-314-1-44630

FECHA: 02-10-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: OSMIN ALEXANDER SAAVEDRA LAGOS

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



Pago exitoso

06/Oct/2025 - 2:46 p.m. - IP 179.19.144.80

No. de factura
175977980482172

Valor de tu pago
\$316.000,00



Desde Cuenta de Ahorros 7570

WOMPI S.A.S - AVALÚO AFILIADO
Hacia CAJAHONOR TARJETA CREDITO TARIFA
BASE

No. Referencia (CUS) 1832549928

Costo de la transacción \$0,00

Impuestos 0

Datos adicionales 1 01

Datos adicionales 2 900441334

Datos adicionales 3 4290

*Los impuestos son cobrados por los comercios o
empresas de servicios, el valor está incluido dentro del
pago total.