



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

Vivienda

Urbano



AVALUO: LRCAJA-1095814087

Fecha del avalúo	22/12/2022	Fecha de visita	20/12/2022
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CRA 2W # 16G-02 TO 3A APTO 104 CJ RESIDENCIAL VILLA MARCELA II PH ETAPA II		
Barrio	BARRO BLANCO		
Ciudad	Piedecuesta		
Departamento	Santander		
Propietario	OJEDA ARIAS PATRICIA		

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



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C., 22/12/2022

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: FABIAN EDUARDO FORERO URREA

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 **OJEDA ARIAS PATRICIA** ubicado en la CRA 2W # 16G-02 TO 3A APTO 104 CJ RESIDENCIAL VILLA MARCELA II PH ETAPA II 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 \$100,413,274.44 pesos m/cte (Cien millones cuatrocientos trece mil doscientos setenta y cuatro).

Atentamente,



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

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

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APTO 104 TO 3A	41.05	M2	\$2,446,121.18	100.00%	\$100,413,274.44
TOTALES					100%	\$100,413,274.44

Valor en letras

Cien millones cuatrocientos trece mil doscientos setenta y cuatro Pesos Colombianos

VALORES/TIPO DE AREA.

INFORMACIÓN UVR

	Terreno	Construcción	Valor UVR	
Integral	0	2,446,121	Valor del avalúo en UVR	310,385.39
Proporcional	0	100,413,274	Valor asegurable	100,413,274
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12

Calificación garantía	Favorable
Observación calificación	El inmueble es favorable para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14, Limitación al dominio: anotación 9 derecho de preferencia, anotación 11 hipoteca abierta a favor de Versara soluciones sas. Se recomienda levantar antes de cualquier negociación.
Observación	<p>EL INMUEBLE ESTÁ UBICADO EN LA CARRERA 2W # 16G-02 TORRE 3A APARTAMENTO 104 CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA MARCELA II - PROPIEDAD HORIZONTAL ETAPA II. Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.</p> <p>Limitación al dominio: anotación 9 derecho de preferencia, anotación 11 hipoteca abierta a favor de Versara soluciones sas. Se recomienda levantar antes de cualquier negociación.</p> <p>EL CONJUNTO CUENTA CON 299 PARQUEADEROS ASIGNADOS DISTRIBUIDOS EN TODAS LAS TORRES 26 PARQUEADEROS PARA VISITANTES, EL INMUEBLE DE ESTE AVALÚO NO TIENE PARQUEADERO.</p> <p>Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado, sin impacto ambiental negativo evidente en el momento de la visita.</p> <p>Escritura: 93, Fecha escritura: 15/01/2014, Notaría escritura: TERCERA, Ciudad escritura: BUCARAMANGA, Administración: 80000, Total unidades: 616, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 4 TORRES D, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: No, Zonas verdes: Si, Shut: No, Citófono: Si, Club: No, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Biciclétero: No, Garaje visitante: Si, Golfito: No, Calefacción: No, Planta eléctrica: Si, Jardín infantil: Si, Terraza comunal: No, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 10, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 6</p> <p>Estructura en aparente buen estado de conservación, en la visita no se evidencian daños que afecten activamente la propiedad.</p> <p>Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Patio interior: 0, Habitaciones: 2, Closet: 2, Baño privado: 0, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto</p>

servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 0, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno
Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento.

GENERAL

Código	LRCAJA-1095814087	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	FABIAN EDUARDO FORERO URREA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1095814087	Teléfono	3161409977
Email	fabian.forero1960@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	OJEDA ARIAS PATRICIA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	63319543	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CRA 2W # 16G-02 TORRE 3A APTO 104 CJ RESIDENCIAL VILLA MARCELA II PH ETAPA II				
Conjunto	CJ RESIDENCIAL VILLA MARCELA II PH ETAPA II				
Ciudad	Piedecuesta	Departamento	Santander	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	BARRO BLANCO	Condiciones PH	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	Si
Observación	EL INMUEBLE ESTÁ UBICADO EN LA CARRERA 2W # 16G-02 TORRE 3A APARTAMENTO 104 CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA MARCELA II - PROPIEDAD HORIZONTAL ETAPA II. Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO
Justificación de Metodología	<p>Para la elaboración del presente avalúo, se ha tenido en cuenta la Resolución 620 de 2008 del IGAC, el Decreto 1420 de 1998.</p> <p>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuaria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial. Se complementa con método de homogeneización de factores. Las ofertas que se toman para realizar el presente avalúo son del mismo sector y aledaños, comparables al inmueble objeto de avalúo.</p>				

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	41.05	AREA AVALUO CATASTRAL 2022	M2	37
AREA PRIVADA	M2	41.05	PESOS		17.943.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	41.05	AREA PRIVADA VALORADA	M2	41.05

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:	PROYECTO DE ACUERDO No. DE 2016 INMUEBLE SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL.

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2280	EscrituraDePropiedad	31/07/2017	TERCERA	Bucaramanga

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
314-64201	25/11/2022		6854701000984062	APTO 104 TO 3A 2902

Observación

Limitación al dominio: anotación 9 derecho de preferencia, anotación 11 hipoteca abierta a favor de Versara soluciones sas. Se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

EL CONJUNTO CUENTA CON 299 PARQUEADEROS ASIGNADOS DISTRIBUIDOS EN TODAS LAS TORRES 26 PARQUEADEROS PARA VISITANTES, EL INMUEBLE DE ESTE AVALÚO NO TIENE PARQUEADERO.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO URBANO	
	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	SI
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		Condiciones de salubridad			

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	100-200	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	100-200	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	300-400	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	100-200	Tipo de vía	VEHICULAR	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	300-400			

IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado, sin impacto ambiental negativo evidente en el momento de la visita.				

PROPIEDAD HORIZONTAL

Escritura de Propiedad Horizontal	93		Fecha escritura	15/01/2014	
Notaria escritura	TERCERA		Ciudad escritura	BUCARAMANGA	
Valor administración	80000	Total unidades	616	Terraza comunal	No
Condiciones	Solo construcción	# Pisos edificio	11, 10 Y 5	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	No
Zonas verdes	Si	Shut	No	Citófono	Si
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	Si	Gimnasio	Si

Bicicletero	No	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	Si	Jardín infantil	Si
Piscinas	Si	Ascensores	Si	#Ascensores	6
#Sotanos	10				
Observación	Escritura: 93, Fecha escritura: 15/01/2014, Notaría escritura: TERCERA, Ciudad escritura: BUCARAMANGA, Administración: 80000, Total unidades: 616, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 4 TORRES D, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: No, Zonas verdes: Si, Shut: No, Citófono: Si, Club: No, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Bicicletero: No, Garaje visitante: Si, Golfito: No, Calefacción: No, Planta eléctrica: Si, Jardín infantil: Si, Terraza comunal: No, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 10, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 6				

ESTRUCTURA

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	pórticos		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2014	Edad Inmueble	8 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia construcción	NO APORTADA				
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación, en la visita no se evidencian daños que afecten activamente la propiedad.				

DEPENDENCIAS

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

Sala	1	Comedor	1	Cocina	Integral
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	2
Closet	2	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropa	0	Local	0

Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Patio interior: 0, Habitaciones: 2, Closet: 2, Baño privado: 0, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropa: 0, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

ACABADOS

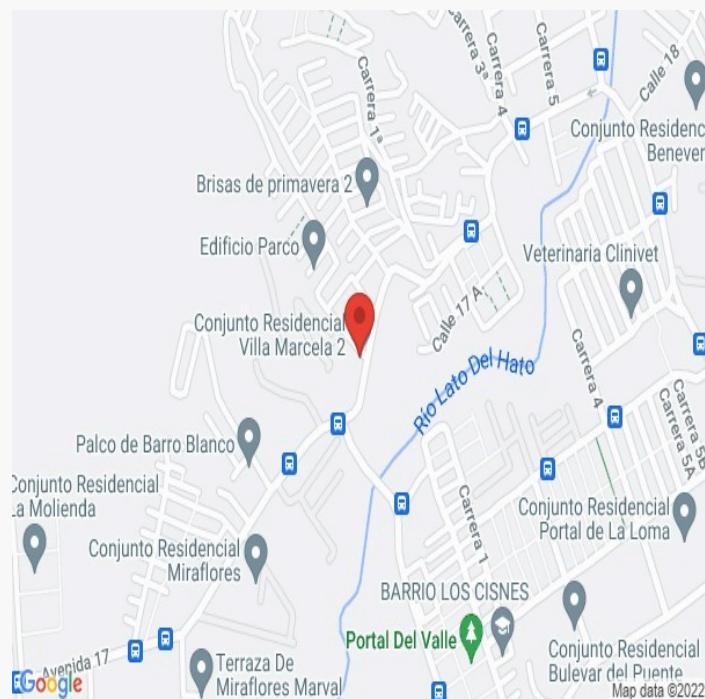
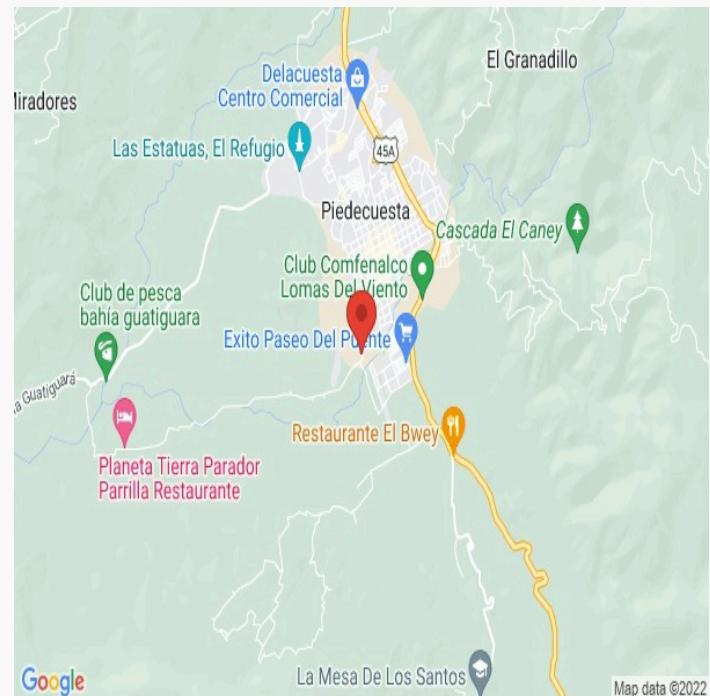
	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.

Observación Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento.

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección:

CRA 2W # 16G-02 TO 3A APTO 104 CJ RESIDENCIAL VILLA MARCELA II PH ETAPA II | BARRO BLANCO | Piedecuesta | Santander



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 6.976162217382301
GEOGRAFICAS : 6° 58' 34.1832''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.05341720581055
GEOGRAFICAS : 73° 3' 12.3006''

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	VILLA MARCELA	4	\$150,000,000	0.97	\$145,500,000		\$		\$0	\$2,385,245.90	3203430689
2	VILLA PARAISI	1	\$160,000,000	0.97	\$155,200,000		\$0		\$0	\$2,425,000.00	333 0333280
3	BARRO BLANCO	1	\$130,000,000	0.97	\$126,100,000		\$		\$0	\$2,522,000.00	310 -251-3198
4	BARRO BLANCO	5	\$190,000,000	0.97	\$184,300,000	1	\$20,000,000		\$0	\$2,452,238.81	318 5215597
Del inmueble		1		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	8		61	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,385,245.90
2	7		64	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,425,000.00
3	6		50	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,522,000.00
4	2		67	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,452,238.81
8 años										
								PROMEDIO	\$2,446,121.18	
								DESV. STANDAR	\$57,581.61	
								COEF. VARIACION	2.35%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,503,702.79	TOTAL	\$102,776,999.34
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,388,539.57	TOTAL	\$98,049,549.33
VALOR TOTAL	\$100,413,274.44			

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://casas.trivit.com.co/listing/venta-de-apartamento-barro-blanco-piedecuesta.c0365688-9033-3c8e-a60a-fa92e6980c5>

2.-https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3573-ccb9a0a9b3d9-9d78-dd48b623-37412?page=1&pos=7&L_sec_=1&cc_=2&pv_id=c3cf8a97-c448-4a17-9432-4661511a973&req_sgmc=REVTS1RPUDITRUR7WVVSUDax%3D

3.-<http://www.mlssantander.com/ViewDetail?id=12148>

4.-<https://www.puntopropiedad.com/inmueble/2072087>

FOTOS 3

Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble yo Conjunto



Nomenclatura Inmueble yo Conjunto



Fachada del Conjunto



FOTOS 3

Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Habitación 1



Habitación 2



Baño Social 1



AscensorCJ



FOTOS 3

Saln SocialCJ



PiscinasCJ



PiscinasCJ



Otras Zonas SocialesCJ



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

- 1. Método de comparación o de mercado:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.
- 2. Método de capitalización de rentas o ingresos:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.
- 3. Método de costo de reposición:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.
- 4-)** **Método o técnica Residual:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA

vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ----No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de valuador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien recibido del solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a 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-1095814087



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PIEDECUESTA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 221125695968447551

Nro Matrícula: 314-64201

Página 1 TURNO: 2022-314-1-54343

Impreso el 25 de Noviembre de 2022 a las 08:53:29 AM

"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: 22-02-2014 RADICACION: 2014-314-6-1219 CON: ESCRITURA DE: 15-01-2014

CODIGO CATASTRAL: 68547010009840622902 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

TORRE 3A APARTAMENTO 104 CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA MARCELA II - PROPIEDAD HORIZONTAL ETAPA II con area de 41.05 MTS.2 cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 93, 2014/01/15, NOTARIA TERCERA BUCARAMANGA. Artículo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012



COMPLEMENTACION:

-ESCRITURA 3135 DEL 26/7/2013 NOTARIA TERCERA 3 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 29/7/2013 POR CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL A: PEDRO C. GOMEZ CONSTRUCTORA & CIA LTDA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-60649 .-
-ESCRITURA 3185 DEL 10/8/2012 NOTARIA DECIMA 10 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 14/8/2012 POR DIVISION MATERIAL A: PEDRO CLAVER GOMEZ VEGA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-59831 .-
-ESCRITURA 2085 DEL 30/12/2011 NOTARIA PRIMERA 01 DE FLORIDABLANCA REGISTRADA EL 10/2/2012 POR COMPROVENTA DERECHOS DE CUOTA DE: PEDRO CLAVER GOMEZ VEGA , A: DIANA MARCELA GOMEZ RANGEL , A: LAURA MILENA GOMEZ RANGEL , A: OSCAR FERNANDO GOMEZ RANGEL , A: CECILIA RANGEL RODRIGUEZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-42664 .-ESCRITURA 2058 DEL 28/12/2009 NOTARIA PRIMERA 01 DE FLORIDABLANCA REGISTRADA EL 10/11/2010 POR COMPROVENTA DERECHOS DE CUOTA DE: PEDRO CLAVER GOMEZ VEGA , A: OSCAR FERNANDO GOMEZ RANGEL , A: LAURA MILENA GOMEZ RANGEL , A: DIANA MARCELA GOMEZ RANGEL , A: CECILIA RANGEL RODRIGUEZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-42664 .-ESCRITURA 1997 DEL 26/5/2005 NOTARIA 7 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 27/5/2005 POR DIVISION MATERIAL A: PEDRO CLAVER GOMEZ VEGA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-42664 .-
COMPLEMENTACION. DIVISION MATERIAL: REGISTRO 27-05-05, ESCRITURA 1997,26-05-05, NOTARIA 7 BUCARAMANGA. A: VEGA GOMEZ PEDRO CLAVER. ADJUDICACION U.A.F.: REGISTRO 24-09-84, RESOLUCION 1689, 19-09-84, INCORA. BUCARAMANGA. DE: INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA INCORA. A: GOMEZ PEDRO CLAVER. COMPROVENTA: REGISTRO 14-07-72, ESCRITURA 2586, 07-07-72, NOTARIA 2 BUCARAMANGA. DE: COMUNIDAD DE NUESTRA SEÑORA DE LA CARIDAD DEL BUEN PASTOR. A: INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA INCORA. ADJUDICACION PARTICION MATERIAL: REGISTRO 21-08-67, ESCRITURA 1286, 08-08-67, NOTARIA 1 BUCARAMANGA. DE: MANTILLA BARRETO AMBROSIO. SEMINARIO SAN PIO X, COMPAÑIA DE JESUS. CONGREGACION DE LOS MISIONEROS HIJOS DEL INMACULADO CORAZON DE MARIA. COMUNIDAD DE NUESTRA SEÑORA DE LA CARIDAD DEL BUEN PASTOR. CLINICA SANTA MATILDE. A: COMUNIDAD DE NUESTRA SEÑORA DE LA CARIDAD DEL BUEN PASTOR. SUCESION: REGISTRO 21-06-67, ESCRITURA 1087, 15-06-67, NOTARIA 1 BUCARAMANGA. DE: MANTILLA VDA DE MANTILLA ELVIRA. A: COMUNIDAD DE NUESTRA SEÑORA DE LA CARIDAD DEL BUEN PASTOR SEMINARIO SAN PIO X. MANTILLA BARRERO AMBROSIO. COMPAÑIA DE JESUS. CONGREGACION DE LOS MISIONEROS DEL INMACULADO CORAZON DE MARIA. CLINICA SANTA MATILDE. SUCESION: REGISTRO 24-03-61, SENTENCIA, 21-02-61, JUZGADO 3 CIVIL CIRCUITO BUCARAMANGA. DE: BARCO VDA DE MANTILLA MATILDE. A: MANTILLA VDA DE MANTILLA ELVIRA.

5. -ESCRITURA 3135 DEL 26/7/2013 NOTARIA TERCERA 3 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 29/7/2013 POR DECLARACION PARTE RESTANTE A:

Certificado generado con el Pin No: 221125695968447551
Pagina 2 TURNO: 2022-314-1-54343**Nro Matrícula: 314-64201**

Impreso el 25 de Noviembre de 2022 a las 08:53:29 AM
**"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

PEDRO C. GOMEZ CONSTRUCTORA & CIA LTDA . REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-60649 .- 4. -ESCRITURA 3135 DEL 26/7/2013 NOTARIA TERCERA 3 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 29/7/2013 POR DESENGLOBE A: PEDRO C. GOMEZ CONSTRUCTORA & CIA LTDA . REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-60649 .- 2. -ESCRITURA 131 DEL 28/1/2013 NOTARIA UNICA 1 DE PIEDECUESTA REGISTRADA EL 1/2/2013 POR COMPRAVENTA DE: DIANA MARCELA GOMEZ RANGEL , DE: LAURA MILENA GOMEZ RANGEL , DE: OSCAR FERNANDO GOMEZ RANGEL , DE: PEDRO CLAVER GOMEZ VEGA , DE: CECILIA RANGEL RODRIGUEZ , A: PEDRO C. GOMEZ CONSTRUCTORA & CIA LTDA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-60649 .- 1. -ESCRITURA 4831 DEL 26/11/2012 NOTARIA DECIMA 10 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 30/11/2012 POR ENGLOBE A: LAURA MILENA GOMEZ RANGEL , A: DIANA MARCELA GOMEZ RANGEL , A: OSCAR FERNANDO GOMEZ RANGEL , A: PEDRO CLAVER GOMEZ VEGA , A: CECILIA RANGEL RODRIGUEZ . REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-60649

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

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Precio: URBANO

1) CARRERA 2W # 16G-02 TORRE 3A APARTAMENTO 104 CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA MARCELA II - PROPIEDAD HORIZONTAL ETAPA II

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)
314 - 60649**ANOTACION: Nro 001 Fecha: 01-02-2013 Radicación: 2013-314-6-693**Doc: ESCRITURA 131 DEL 28-01-2013 NOTARIA UNICA DE PIEDECUESTA **VALOR ACTO: \$0**

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 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: PEDRO C. GOMEZ CONSTRUCTORA & CIA LTDA **NIT# 9000693481X**A: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A **NIT# 8600030201****ANOTACION: Nro 002 Fecha: 13-02-2014 Radicación: 2014-314-6-1219**Doc: ESCRITURA 93 DEL 15-01-2014 NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA **VALOR ACTO: \$0**

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESCRITURA 3135. 26/07/2013. NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA

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

A: PEDRO C. GOMEZ CONSTRUCTORA & CIA LTDA **NIT# 9000693481X****ANOTACION: Nro 003 Fecha: 24-06-2015 Radicación: 2015-314-6-4751**Doc: ESCRITURA 2158 DEL 19-06-2015 NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA **VALOR ACTO: \$0**

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESCRITURAS NUMEROS 3135 DE 26/7/2013 Y 93

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 221125695968447551

Página 3 TURNO: 2022-314-1-54343

Nro Matrícula: 314-64201

Impreso el 25 de Noviembre de 2022 a las 08:53:29 AM

**"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 última página

DE 15/1/2014, NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA RESPECTIVAMENTE.

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

A: FIDEICOMISO VILLA MARCELA II - FIDUBOGOTA

NIT# 8300558977

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 29-09-2016 Radicación: 2016-314-6-8276

Doc: ESCRITURA 3712 DEL 28-09-2016 NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESCRITURAS NÚMEROS 3135,26-07-2013, 93,15-01-2014 Y 2158,19-06-2015 DE LA NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA RESPECTIVAMENTE, COEFICIENTES DE PROPIEDAD DEFINITIVOS.

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

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO VILLA MARCELA II

NIT# 8300558977

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 09-08-2017 Radicación: 2017-314-6-7372

Doc: ESCRITURA 2280 DEL 31-07-2017 NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$9,572

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 BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A

NIT# 8600030201

A: PEDRO C. GOMEZ CONSTRUCTORA S.A.S.

NIT# 9000693481

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 09-08-2017 Radicación: 2017-314-6-7372

Doc: ESCRITURA 2280 DEL 31-07-2017 NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0907 CAMBIO DE RAZON SOCIAL

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

A: PEDRO C. GOMEZ CONSTRUCTORA S.A.S.

NIT# 9000693481X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 09-08-2017 Radicación: 2017-314-6-7372

Doc: ESCRITURA 2280 DEL 31-07-2017 NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$62,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL SUBSIDIADA POR INVISBU.

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

DE: PEDRO C. GOMEZ CONSTRUCTORA S.A.S.

NIT# 9000693481

A: OJEDA ARIAS PATRICIA

CC# 63319543 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 09-08-2017 Radicación: 2017-314-6-7372

Doc: ESCRITURA 2280 DEL 31-07-2017 NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0362 PROHIBICION DE TRANSFERENCIA "ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART.8 DE LA LEY 3 DE 1991"

Certificado generado con el Pin No: 221125695968447551
Pagina 4 TURNO: 2022-314-1-54343

Nro Matrícula: 314-64201

Impreso el 25 de Noviembre de 2022 a las 08:53:29 AM
"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

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

A: OJEDA ARIAS PATRICIA

CC# 63319543 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 09-08-2017 Radicación: 2017-314-6-7372

Doc: ESCRITURA 2280 DEL 31-07-2017 NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0369 DERECHO DE PREFERENCIA "ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART. 8 DE LA LEY 3 DE 1991"

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

A: OJEDA ARIAS PATRICIA

CC# 63319543 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 09-08-2017 Radicación: 2017-314-6-7372

Doc: ESCRITURA 2280 DEL 31-07-2017 NOTARIA TERCERA 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: DE SU CÓNYUGE, HIJOS MENORES ACTUALES Y LOS QUE LLEGARE A TENER

CC# 63319543 X

A: OJEDA ARIAS PATRICIA

CC# 63319543 X

NIT# 9008731277

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 09-08-2017 Radicación: 2017-314-6-7372

Doc: ESCRITURA 2280 DEL 31-07-2017 NOTARIA TERCERA 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: OJEDA ARIAS PATRICIA

CC# 63319543 X

A: VERSARA SOLUCIONES S.A.S.

NIT# 9008731277

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 02-11-2022 Radicación: 2022-314-6-11345

Doc: ESCRITURA 3884 DEL 22-10-2022 NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 10

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

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

A: OJEDA ARIAS PATRICIA

CC# 63319543

A: PINZON MEJIA CARLOS ARTURO

CC# 91228265

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *12*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 3 Nro corrección: 1 Radicación: 2015-314-3-250

Fecha: 25-08-2015

SE SUPRIME X DE PROPIETARIO, LO CORREGIDO SI VALE. ARTICULO 59 LEY 1579 DE 2012

Certificado generado con el Pin No: 221125695968447551
Pagina 5 TURNO: 2022-314-1-54343

Nro Matricula: 314-64201

Impreso el 25 de Noviembre de 2022 a las 08:53:29 AM

**"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 pagina

=====

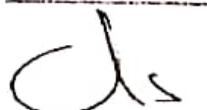
FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2022-314-1-54343 FECHA: 25-11-2022

EXPEDIDO EN: BOGOTA


El Registrador: OSMIN ALEXANDER SAAVEDRA LAGOS
SNR

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