



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-1057581979

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	SERGIO GALEANO TAYO	FECHA VISITA	12/02/2025
NIT / C.C CLIENTE	1057581979	FECHA INFORME	17/02/2025
DIRECCIÓN	CALLE 5 5-22/24/26	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 1	EDAD (AÑOS)	8 años
BARRIO	GUEPSA	REMODELADO	
CIUDAD	GUEPSA	OCCUPANTE	Propietario
DEPARTAMENTO	Santander	TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES		
IDENTIFICACIÓN	63479382		

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	MARGARITA VELASQUEZ PEREIRA			
NUM. ESCRITURA	364 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	SEGUNDA	FECHA 12/04/2017
CIUDAD ESCRITURA	Velez		DEPTO	Santander
CEDULA CATASTRAL	01 00 0026 0014 000			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	LICENCIA SP-015-24 del 2024			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N/A			
VALOR ADMINISTRACION	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2	

M. INMOB.	N°
324-78957	Casa
MATRICULA	NRO. GARAJE
Privado-Integral vivienda	1

## OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: CALLE 5 5-22/24/26

## ACABADOS

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

## DOTACIÓN COMUNAL

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

## VALOR COMERCIAL \$ COP 133,404,765

## VALOR ASEGURABLE \$ COP 133,404,765

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

## NOMBRES Y FIRMAS



MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES  
 Perito Actuante  
 C.C. 63479382 RAA: AVAL-63479382  
 Firmado electrónicamente en AvalSign.  
 Fecha: 2025-02-14 08:51:00



Los Rosales Constructora Inmobiliaria  
 S.A.S.  
 Nombre de la firma

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
 Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Residencial
Uso Compatible Según Norma	
Uso Condicionado Según Norma	
Uso Prohibido Según Norma	

Área Lote	65	Frente	8
Forma	Rectangular	Fondo	8.15
Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	0.9816

Amenaza Riesgo Inundacion	LICENCIA SP-015-24 del 2024
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	LICENCIA SP-015-24 del 2024
Suelos De Protección	LICENCIA SP-015-24 del 2024
Patrimonio	LICENCIA SP-015-24 del 2024

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	Acuerdo 015 de 2003: Por el cual se adopta el EOT
Antejardín	
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	
Aislamiento posterior	
Índice de ocupación	LICENCIA SP-015-24 del 2024
Índice de construcción:	LICENCIA SP-015-24 del 2024
No. De Unidades:	2

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	65	AREA DE TERRENO	M2	65
AREA CONSTRUIDA	M2	130	AREA CONSTRUIDA	M2	130
			AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	25112000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	65	AREA DE TERRENO	M2	65
AREA CONSTRUIDA	M2	130	AREA PISO 1	M2	65
			AREA PISO 2	M2	65

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

## SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	mas de 500
Escolar	Bueno	100-200
Asistencial	Bueno	mas de 500
Estacionamientos	Bueno	0-100
Áreas verdes	Bueno	100-200
Zonas recreativas	Bueno	100-200

Amoblamiento Urbano	
Paradero:	Zonas verdes:
NO	Si

Impacto Ambiental	
Aire:	Basura:
NO	NO

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vías Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIS vivienda de interés Social
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de pisos	2
Nº de sótanos	
Vida útil	100 años
Vida remanente	92
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	CALLE 5 22/24/26

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pájaro y pintura
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2017

## Comentarios de estructura

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

## CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	TERRENO	65	M2	\$452,381.00	22.04%	\$29,404,765.00
Area Construida	CONSTRUCCION	130	M2	\$800,000.00	77.96%	\$104,000,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$133,404,765</b>

Valor en letras

Ciento treinta y tres millones cuatrocientos cuatro mil setecientos sesenta y cinco Pesos Colombianos

<b>TOTAL COMERCIAL</b>	<b>\$133,404,765</b>
<b>OFERTA Y DEMANDA</b>	

**Tiempo esperado de comercialización (Meses):****Perspectivas de valoración:****Comportamiento Oferta y Demanda:****Actualidad edificadora:**

12

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias

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.

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

## SALVEDADES

**Jurídica:** La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.**Garaje:** El inmueble cuenta con garaje tipo Privado-Integral vivienda.**Entorno:** No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.**Dependencia:** Casa. Consta de:sotano en el cual se encuentra 1 sala y 3 alcobas piso 1: garaje o sala, comedor, cocina , 2 alcabas, un baño, estudio o patio y zona de ropa**Acabados:** Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento.

## EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

## MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	GÜEPSA	\$120,000,000	0.95	\$114,000,000	32240688383	120	80	\$800,000	\$64,000,000
2	CRA 7 # 4 - 33 GÜEPSA	\$150,000,000	0.95	\$142,500,000	3164655239	150	90	\$850,000	\$76,500,000
3	LOTE - GÜEPSA	\$95,000,000	0.90	\$85,500,000	3103300749	175	0	\$0	\$0
4	LOTE - GÜEPSA	\$65,000,000	0.95	\$61,750,000	3125091011	133	0	\$0	\$0
Del inmueble						65	130		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$50,000,000	\$416,667	1.0	1.0	1.00	\$416,667
2	\$66,000,000	\$440,000	1.0	1.0	1.00	\$440,000
3	\$85,500,000	\$488,571	1.0	1.0	1.00	\$488,571
4	\$61,750,000	\$464,286	1.0	1.0	1.00	\$464,286
					PROMEDIO	\$452,380.95
					DESV. STANDAR	\$30,985.33
					COEF. VARIACION	6.85%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$452,381.00	AREA	65	TOTAL	\$29,404,765.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$850,000.00	AREA	130	TOTAL	\$110,500,000.00
VALOR TOTAL		\$139,904,765.00				

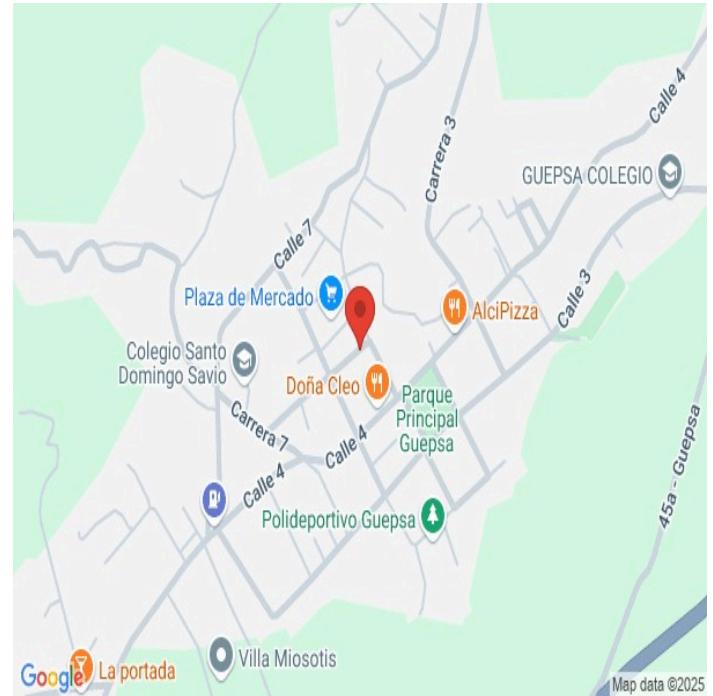
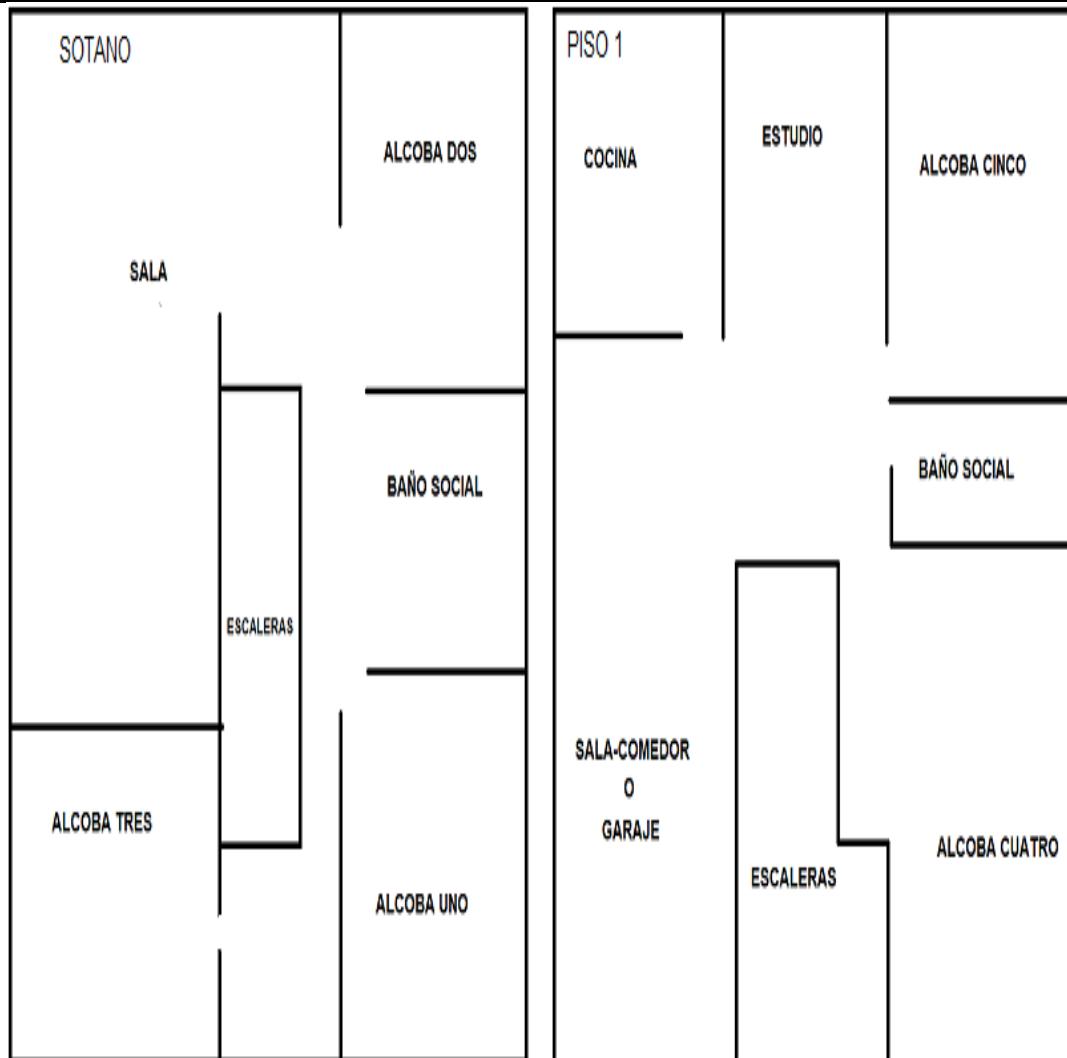
## Observaciones:

## Enlaces:

1 - [VISTA EN CAMPO](#)2 - [VISTA EN CAMPO](#)3 - [VISTA EN CAMPO](#)4 - [VISTA EN CAMPO](#)

**DIRECCIÓN:**

CALLE 5 5-22/24/26 | GÜEPSA | GUEPSA | Santander

**COORDENADAS (DD)****Latitud:** 6.02604928493543**Longitud:** -73.57375074132912**COORDENADAS (DMS)****Latitud:** 6° 1' 33.7764``**Longitud:** 73° 34' 25.5036``**PLANO DE DISTRIBUCIÓN**

## FOTOS General

Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala



## FOTOS General

Cocina



Zona de Ropas



Estudio



Habitación 1



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 4



Habitación 5



## FOTOS General

Baño Social 1



Baño Social 2



Garaje



Escalera común - CJ



# CRUCE CARTOGRÁFICO

## Areas o Documentos

**SEGUNDO:** Que **MEDIANTE RESOLUCION No. 002** de fecha 17 de enero de 2017, Otorgaron licencia urbanística TIPO RECONOCIMIENTO DE EXISTENCIA DE EDIFICACIONES, la cual fue aclarada mediante resolucion número SP-015-24 DEL 2024 de fecha dieciseis (16) de octubre del 2024 expedidas por la Secretaria de Planeación y desarrollo del municipio de Güepsa Santander, (documentos que se anexan y se protocolizan con el presente documento público), la cual concede **LICENCIA DE RECONOCIMEINTO DE LA EXISTENCIA DE EDIFICACIONES** de un predio urbano denominado CALLE 5 # 22/24 LOTE 1 ubicado en el área urbana del Municipio de Güepsa Departamento de Santander, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. **324-78957** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Vélez y con registro catastral No. 010000260014000, donde resuelve: -----

**ARTICULO PRIMERO:** Corregir LICENCIA URBANISTICA NO. 002 DE FECHA 17 DE ENERO del 2017 del predio urbano localizado en el predio URBANO CALLE 5 22/24 LOTE 1 del Municipio de Güepsa Santander, Identificado con cedula catastral No. 68327-010000000260014000000000 y matricula inmobiliaria No. **324-78957** EL CUADRO DE ÁREAS DE LA SIGUIENTE MANERA. -----

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

## Areas o Documentos

### ACTO DECLARACION DE CONSTRUCCION. -

**PRIMERO:** Que es propietaria de un predio denominado CALLE 5 # 22/24 LOTE 1 ubicado en el Municipio de Güepsa Santander, identificado con matrícula inmobiliaria No. **324-78957** y código catastral No. 010000260014000. SEGÚN PAZ Y SALVO, con un área de SESENTA Y CINCO (65mts<sup>2</sup>) metros cuadrados y determinado por los siguientes linderos especiales: **NORTE**, con lote 2 longitud de 8.00 metros; **ESTE**, con predios de Ernesto Cubides en longitud de 8.15 metros, **SUR**, con calle 5 en longitud de 8.00 metros **OESTE**, con predios de Segundo Hernández en longitud de 8.14 metros y encierra. Linderos tomados del certificado de tradición y libertad. -----

**SEGUNDO:** Que **MEDIANTE RESOLUCION No. 002** de fecha 17 de enero de 2017, Otorgaron licencia urbanística TIPO RECONOCIMIENTO DE EXISTENCIA DE EDIFICACIONES, la cual fue aclarada mediante resolucion número SP-015-24

## Areas o Documentos

Cedula catastral: 68327-0100000000260014000000000.-  
Matricula inmobiliaria. 324-78957.-  
DIRECCION: CALLE 5 22/24.-  
CUADRO DE AREAS.-

## CUADRO DE AREAS DEL PROYECTO

AREAS	M2
AREA LOTE	65.00
AREA PRIMER PISO	65.00
AREA SEGUNDO PISO	65.00
AREA LIBRE	0.00
AREA TOTAL CONSTRUIDA	130.00

**ARTICULO SEGUNDO:** los demás elementos de LICENCIA URNABISTICA No. 002 del 2017 de fecha 17 de enero del 2017 del predio urbano localizado en el predio URBANO CALLE 5 22/24 LOTE 1 del municipio de Güepsa Santander, identificado con cedula catastral 68327-010000000260014000000000 y matricula inmobiliaria No. **324-37838** que no fueron objeto de la modificación o corrección queda como allí se fijó Y TODOS LOS DEMAS ARTICULOS Y PARAGRAFOS QUE REPOSAN EN LA RESOLUCION NUMERO SP -015-24 DE 2024 de 16 OCTUBRE DEL 2024.

1160 exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial

## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

**ABREVIACIONES:** **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT--- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

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

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

**El valuador confirma que:** el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. --- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de valuador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

**FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1057581979**



PIN de Validación: b81c0aec



**Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)**

NIT: 900870027-5

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

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

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES se encuentra AVAL-63479382 y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

**Categoría 1 Inmuebles Urbanos**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
05 Feb 2019

Regímen  
Régimen Académico

**Categoría 2 Inmuebles Rurales**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
05 Feb 2019

Regímen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b81c0aec



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



### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
23 Dic 2021

Regímen  
Régimen Académico

### Categoría 4 Obras de Infraestructura

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
05 Feb 2019

Regímen  
Régimen Académico

### Categoría 6 Inmuebles Especiales

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
05 Feb 2019

Regímen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b81c0aec



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



## Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
05 Feb 2019

Regímen  
Régimen Académico

## Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
05 Feb 2019

Regímen  
Régimen Académico

## Categoría 10 Semicamiones y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
05 Feb 2019

Regímen  
Régimen Académico

## Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
23 Dic 2021

Regímen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b81c0aec



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



#### Categoría 12 Intangibles

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
23 Dic 2021

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 13 Intangibles

##### 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  
23 Dic 2021

Régimen  
Régimen Académico

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

Ciudad: FLORIDABLANCA, SANTANDER

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

Teléfono: 3102444394

Correo Electrónico: marthaceci2233@gmail.com

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

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

Técnico laboral por competencias en Técnico en avalúos - Incatec

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

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



PIN de Validación: b81c0aec



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 Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).



PIN DE VALIDACIÓN

b81c0aec

El presente certificado se expide en la República de Colombia de ~~información~~ con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los diecisiete (17) días del mes de Febrero del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



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



**SECRETARIA DE PLANEACIÓN  
MUNICIPIO DE GÜEPSA SANTANDER**

El Secretario de Planeación de Infraestructura y Obras Publicas del municipio de  
Güepsa Santander

**CERTIFICADO DE NOMENCLATURA 006 DE 2025**

Que el predio identificado con código catastral 683270100000000260014000000000 y  
folio de matrícula inmobiliaria 324-78957, se encuentra ubicado en el área urbana del  
Municipio de Güepsa con la Nomenclatura:

**CALLE 5 No. 5 – 22/24/26**

El presente certificado se expide a solicitud del interesado a seis (06) días del mes de  
febrero de 2025 en Güepsa Santander.



Municipio de  
**Güepsa - Santander**  
Secretaría de Planeación,  
Infraestructura y Obras Públicas

**Arq. SEGUNDO ALBERTO CAMACHO OVALLE**  
Secretario de planeación  
Güepsa Santander

Proyectó: María Yanira Jerez Ruiz –Contratista.  
Revisó: Arq. Alberto Camacho Ovalle SPI&OP  
Aprobó: Arq. Alberto Camacho Ovalle SPI&O



Calle 3 - Carrera 5 esquina  
Código Postal 685541  
Tel. 6077583051  
Cel +57 3183505721  
[alcaldia@guepsa-santander.gov.co](mailto:alcaldia@guepsa-santander.gov.co)

**“Cuna de Hombres Ilustres”**







## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE VELEZ

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2501074634106260753**

**Nro Matrícula: 324-78957**

Página 2 TURNO: 2025-324-1-208

Impreso el 7 de Enero de 2025 a las 03:38:04 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 002** Fecha: 28-04-2017 Radicación: 2017-324-6-2106

Doc: ESCRITURA 364 DEL 12-04-2017 NOTARIA SEGUNDA DE VELEZ

VALOR ACTO: \$14,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA

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

DE: SERRANO ARIZA ALFONSO

CC# 13952350

A: VELASQUEZ PEREIRA MARGARITA

CC# 30205201 X

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 25-10-2024 Radicación: 2024-324-6-5384

Doc: ESCRITURA 518 DEL 18-10-2024 NOTARIA PRIMERA DE VELEZ

VALOR ACTO: \$35,000,000

ESPECIFICACION: OTRO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO 130 M2

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

A: VELASQUEZ PEREIRA MARGARITA

CC# 30205201 X

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*3\***

### **SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2024-324-3-416 Fecha: 07-01-2025

SE INCLUYE DETERMINACIÓN DE CASA SEGÚN DECLARACIÓN DE CONSTRUCCION

### **FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2025-324-1-208 FECHA: 07-01-2025**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

  
Sergio Andres Caceres Suarez

REGISTRADOR SECCIONAL



Comprobante de pago

# Nequi

✓ ¡Pago exitoso!



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

VIGILADO  
Superintendencia Financiera  
de Colombia

Pago en

¿Cuánto?

Fecha

Referencia

Los Rosales

\$ 670.000,00

07 de febrero de 2025  
a las 02:54 p. m.

M7642472



ARCHIVO: LRCAJA-1057581979

avalsign.com

### TRAZABILIDAD DE FIRMAS

Fechas y horas en UTC-0500 | Bogotá. Flujo de firmas Versión 1.0 AvalSign.

	<b>Estado:</b>	Firmado
	<b>Documento:</b>	LRCAJA-1057581979
	<b>Hash documento:</b>	0e1e3da408
	<b>Fecha creación:</b>	2025-02-17 18:50:20

Firmas | Gestión en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante: <b>MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES</b> Documento: 63479382 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 830961	
<b>Puntos de autenticación:</b> Correo electrónico: marthaceci2233@gmail.com Celular: 3102444394 <b>Nivel de seguridad:</b> Validado por código único enviado por correo y MSM <b>IP registrada de:</b> Perito 191.88.241.106   2025-02-14 08:51:00	

Gestionado por [avalsign.com](https://avalsign.com)



Documento firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012. Trazabilidad de los datos y firmantes para garantía de la autenticidad e integridad.

Política de tratamiento de datos: <https://avalsign.com/politica>

