



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1102354306

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	CHRISTIAN FERNEY GOMEZ FLOREZ	FECHA VISITA	15/07/2025
NIT / C.C CLIENTE	1102354306	FECHA INFORME	18/07/2025
DIRECCIÓN	CARRERA 10-BETANIA SECTOR E- PEATONAL 2-CASA 4 ETAPA 11 VILLAS DE SAN IGNACIO LOTE 49 MANZANA C	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	EDAD (AÑOS)	17 años
BARRIO	Betania	REMODELADO	
CIUDAD	Bucaramanga	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	SMIT RUEDA SERRANO			
NUM. ESCRITURA	531 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	3	FECHA
CIUDAD ESCRITURA	Bucaramanga		DEPTO	Santander
CEDULA CATASTRAL	68001010900420012000			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Sin información			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	NO APLICA			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2	

M. INMOB.	N°
300-325263	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

Al inmueble se llega así: CARRERA 10 BETANIA SECTOR E, PEATONAL 2, CASA 4, ETAPA 11, MANZANA C, LOTE 49

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.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	1
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropas	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	0	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

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 96,484,234

VALOR ASEGURABLE \$ COP 96,484,234

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

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

NOMBRES Y FIRMAS



MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES
Perito Actuante
C.C: 63479382 RAA: AVAL-63479382
Firmada electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-07-16 15:34:00


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

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: 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	38	Frente	3,5
Forma	Rectangular	Fondo	11
Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	0,3181

Amenaza Riesgo Inundacion	No aplica
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	No aplica
Suelos De Proteccion	No aplica
Patrimonio	No aplica

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	ACUERDO 011 DEL 21 DE MAYO DE 2014 POT BGA 2014-2027
Antejardín	
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	
Aislamiento posterior	
Índice de ocupación	
Índice de construcción:	
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	-	AREA DE TERRENO	M2	38
AREA CONSTRUIDA	M2	-	AREA CONSTRUIDA	M2	35
			AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	20745000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	38	AREA DE TERRENO	M2	38
AREA PISO 1	M2	21	AREA PISO 1	M2	21
AREA PISO 2	M2	14	AREA PISO 2	M2	14

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
Areas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	0-100

Amoblamiento Urbano	
Paradero:	Zonas verdes:
NO	Si

Impacto Ambiental	
Aire:	Basura:
NO	NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	2
Nº de Sótanos	
Vida Util	100 años
Vida Remanente	83
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	CARRERA 10-BETANIA SECTOR E-PEATONAL 2-CASA 4 ETAPA 11 VILLAS DE SAN IGNACIO LOTE 49 MANZANA C

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	ladrillo a la vista
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2008

Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación, en el momento de la visita.

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno		38	M2	\$1,387,743.00	54.66%	\$52,734,234.00
Area Construida		35	M2	\$1,250,000.00	45.34%	\$43,750,000.00
TOTALES					100%	\$96,484,234

Valor en letras

Noventa y seis millones cuatrocientos ochenta y cuatro mil doscientos treinta y cuatro Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL	\$96,484,234
OFERTA Y DEMANDA	

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

General: Al inmueble se llega así: CARRERA 10 BETANIA SECTOR E, PEATONAL 2, CASA 4, ETAPA 11, MANZANA C, LOTE 49**Entorno:** No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Patio interior: 1, Habitaciones: 1, Baño privado: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno**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	Norte - Bucaramanga	\$250,000,000	0.95	\$237,500,000	(607) 6839538	80	80	\$1,500,000	\$120,000,000
2	La Feria	\$200,000,000	0.95	\$190,000,000	3017994460	45	96	\$1,300,000	\$124,800,000
3	La Juventud	\$125,000,000	0.95	\$118,750,000	https://casas.waa2.com.co/detail?id=9e26ee9e15c5b4849e9cccd70ec7b19e3&q=casa%20norte%20bucaramanga&ty	35	60	\$1,200,000	\$72,000,000
4	La Feria	\$150,000,000	0.95	\$142,500,000	(607) 6430034	42	88	\$1,000,000	\$88,000,000
Del inmueble						38	35		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$117,500,000	\$1,468,750	1.0	1.0	1.00	\$1,468,750.00
2	\$65,200,000	\$1,448,889	1.0	1.0	1.00	\$1,448,888.89
3	\$46,750,000	\$1,335,714	1.0	1.0	1.00	\$1,335,714.29
4	\$54,500,000	\$1,297,619	1.0	1.0	1.00	\$1,297,619.05
				PROMEDIO	\$1,387,743	
				DESV. STANDAR	\$83,925.10	
				COEF. VARIACION	6.05%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$1,387,743.00	AREA	38	TOTAL	\$52,734,234.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,250,000.00	AREA	35	TOTAL	\$43,750,000.00
VALOR TOTAL		\$96,484,234.00				

Observaciones:

Enlaces:

1-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-en-bucaramanga/192364248>2-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-en-la-feria-bucaramanga/4256605>3-<https://casas.waa2.com.co/detail?id=9e26ee9e15c5b4849e9cccd70ec7b19e3&q=casa%20norte%20bucaramanga&ty>4-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-en-la-feria-bucaramanga/191447348>

DIRECCIÓN:

CARRERA 10-BETANIA SECTOR E-PEATONAL 2-CASA 4
 ETAPA 11 VILLAS DE SAN IGNACIO LOTE 49 MANZANA C |
 Betania | Bucaramanga | Santander

COORDENADAS (DD)

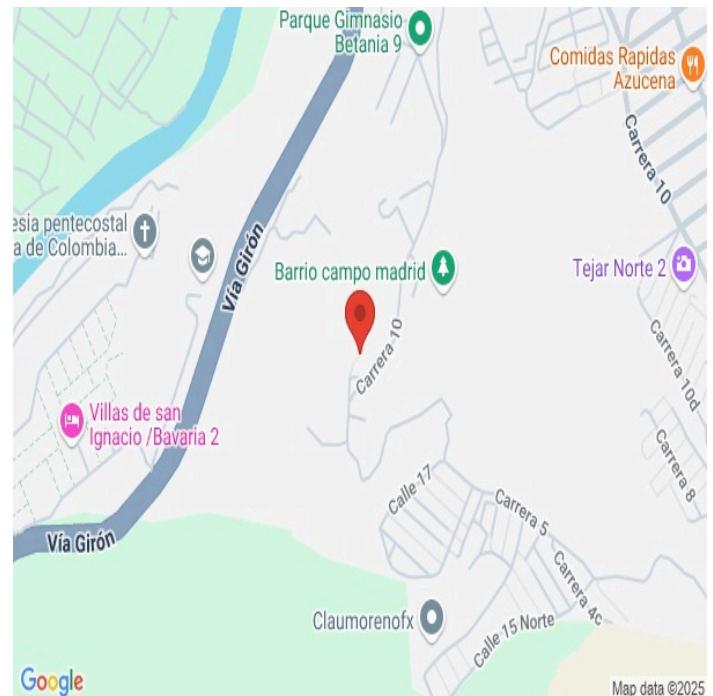
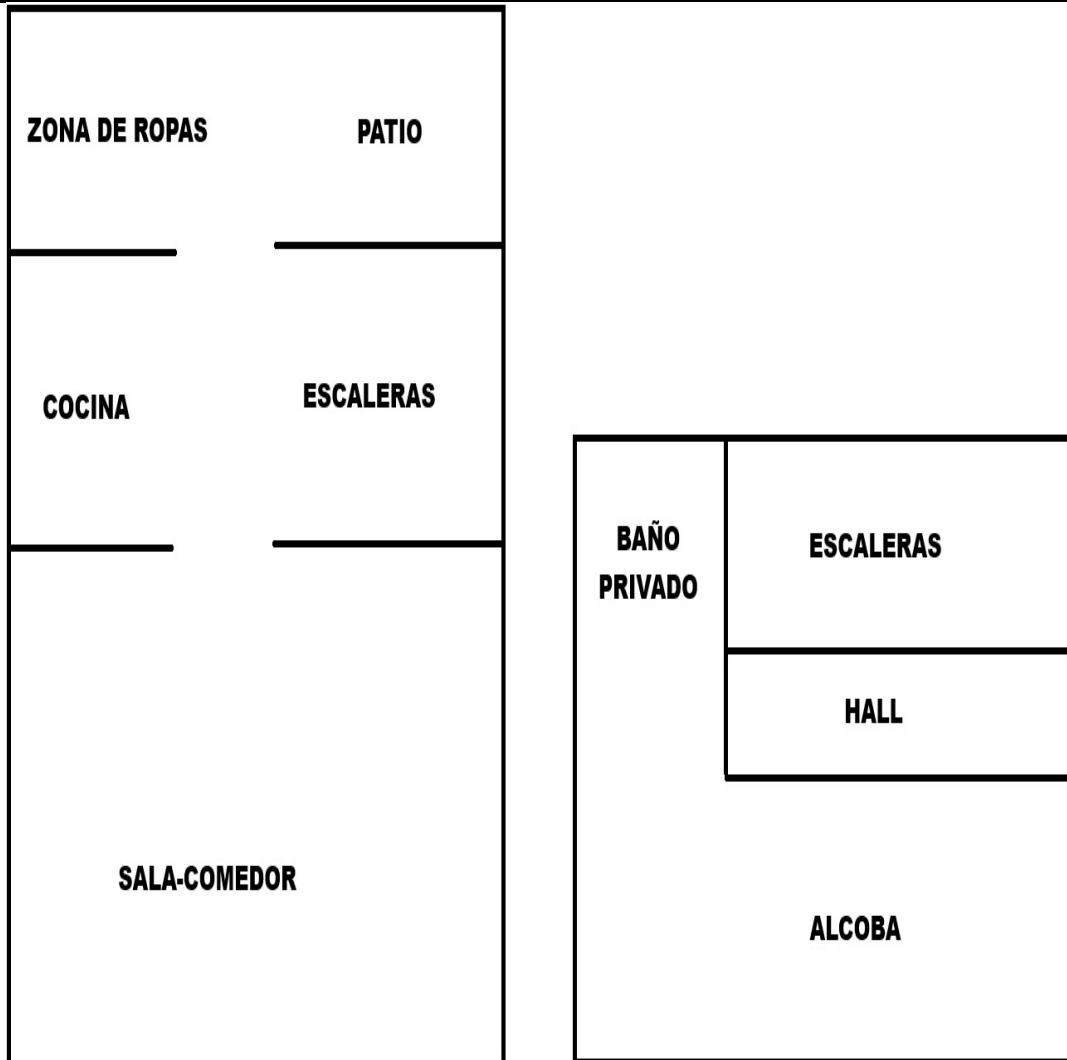
Latitud: 7.151269

Longitud: -73.142196

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 7° 9' 4.5684''

Longitud: 73° 8' 31.905''

**PLANO DE DISTRIBUCIÓN**

FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



FOTOS: General

Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Habitación 1



Baño Privado Hab 1



Patio Interior



CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta Catastral y/o Predial

FICHA PREDIAL N° 2386830 - NORMAL 

Nro ficha - 2386830

 INFORMACIÓN GENERAL

INFORMACIÓN DEL PREDIO

Municipio:	[001] - BUCARAMANGA	Zona:	URBANO
Corregimiento:	Casco Urbano	Sector:	[009] - SECTOR 9
Manzana/Vereda:	MNZ-0413	Predio:	00048
Característica:	IGAC 8	Informalidad:	No
Tipo predio:	No disponible	Estrato:	No disponible
Destino:	HABITACIONAL		
Cédula catastral:	0011001009041300048000000000		
Número Predial Anterior:	68001010904130048000		
NPN:	680010109000004130048000000000		
Código Homologado:	BT00019WDF		
Nupre:	No disponible		

EXPORTAR  Seleccione 

Ver Predio: 

DIRECCIONES DEL PREDIO

Principal	Tipo	Dirección
Si	Real	K 10 BETANIA SEC E PEAT 2 CS 4 ET

 INFORMACIÓN DE ÁREAS

Áreas Alfanuméricas

Área Total Lote: 38 m²

Áreas Geográficas

Área Total: 38,43 m² INFORMACIÓN DEL ASPECTO ECONÓMICO INFORMACIÓN DE CONSTRUCCIONES Y MEJORAS

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-1102354306



PIN de Validación: b7500a4



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



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, 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

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
05 Feb 2019

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
23 Dic 2021

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b7500a4

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

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
05 Feb 2019

Régimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de ~~003~~ 300-325263. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
05 Feb 2019

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
05 Feb 2019

Régimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
05 Feb 2019

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b7500a4



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



Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
05 Feb 2019

Régimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
23 Dic 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
23 Dic 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
23 Dic 2021

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b7500af4



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

Titulos 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 revisando los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Autorreguladora de Avaluadores ARAV (www.raa.org.co) 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 día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).



PIN DE VALIDACIÓN

b7500af4

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 veinticuatro (24) días del mes de Junio del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 2507094066117400352

Nro Matrícula: 300-325263

Pagina 1 TURNO: 2025-300-1-150047

Impreso el 9 de Julio de 2025 a las 12:40:04 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

CIRCULO REGISTRAL: 300 - BUCARAMANGA DEPTO: SANTANDER MUNICIPIO: BUCARAMANGA VEREDA: BUCARAMANGA

FECHA APERTURA: 24-11-2008 RADICACIÓN: 2008-300-6-52823 CON: RESOLUCION DE: 06-11-2008

CODIGO CATASTRAL: 010900420012000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRF-

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE 49 MANZANA C CON AREA DE . CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN RESOLUCION 1411, 2008/11/06, INSTITUTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA BUCARAMANGA. ARTICULO 11 DECRETO 1711 DE 1984SEGUN ESC. 5814 DE 05-12-08. VIVIENDA.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

CUADRADOS

COEFFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

EL INSTITUTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA "INVISBU", ADQUIRIO A TITULO DE DONACION DE LA CORPORACION DE LA DEFENSA DE LA MESETA DE BUCARAMANGA ANTES, HOY CORPORACION AUTONOMA REGIONAL PARA LA DEFENSA DE LA MESETA DE BUCARAMANGA SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 1106 DEL 2/8/2006 DE LA NOTARIA UNICA DE GIRON; REGISTRADA EN ESTA OFICINA EL 11/9/2006.-- POSTERIORMENTE, MEDIANTE ESCRITURA # 2135 DE FECHA 23/10/2008 DE LA NOTARIA UNICA DE GIRON EL INSTITUTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA "INVISBU" CONSTITUYO SERVIDUMBRE DE ENERGIA ELECTRICA (FRANJA 1 AREZ TOTAL DE 4.317 MTS. 2, A: ELECTRIFICADORA DE SANTANDER S.A. EMPRESA DE SERVICIOS PUBLICOS ESSA E.S.P.; REGISTRADA EN ESTA OFICINA EL 27/10/2008.-- LA CORPORACION DE DEFENSA DE LA MESETA DE BUCARAMANGA, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION EL LOTE DE TERRENO POR COMPRA EFECTUADA A ABRIL ESTEVEZ HERNANDO, ABRIL ESTEVEZ JAIRO, ABRIL ESTEVEZ ALVARO Y ABRIL ESTEVEZ LUIS ENRIQUE, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 595 DE FECHA 24 DE JUNIO DE 1986, DE LA NOTARIA 7^a DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EN ESTA OFICINA EL 8 DE AGOSTO DEL MISMO AÑO Y ACLARADA MEDIANTE ESCRITURA # 774 DE FECHA 29 DE JULIO DE 1986, DE LA NOTARIA 7^a DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 1^o DE AGOSTO DEL MISMO AÑO.-- POSTERIORMENTE LA CORPORACION DE DEFENSA DE LA MESETA DE BUCARAMANGA, EFECTUO IDENTIFICACION, SEGUN ESCRITURA # 1148 DEL 18/5/1992 DE LA NOTARIA 6^a DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 16/7/1992.-- Y ACLARADA MEDIANTE ESCRITURA # 1530 DE FECHA 07/7/1992 DE LA NOTARIA 6^a DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EN ESTA OFICINA EL 16 IBIDEM; POR ACLARACION ESCRITURA # 1148 DE 18-05-92, A: ASOCIACION PRODESARROLLO DEL MUNICIPIO DE LEBRIJA SANTANDER "APRODEMULESAN", A: CORPORACION DE DEFENSA DE LA MESETA DE BUCARAMANGA.-- ABRIL ESTEVEZ LUIS ENRIQUE, ABRIL ESTEVEZ ALVARO, ABRIL ESTEVEZ JAIRO Y ABRIL ESTEVEZ HERNANDO, ADQUIRIERON EN MAYOR EXTENSION, POR DONACION QUE LES HIZO ABRIL MONSALVE JOSE ANTONIO, MEDIANTE ESCRITURA N. 2044 DE 30 DE NOVIEMBRE DE 1976, DE LA NOTARIA 4. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 23 DE DICIEMBRE SIGUIENTE. MEDIANTE ESCRITURA N. 1318 DE 7 DE JUNIO DE 1983 DE LA NOTARIA 4. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 8 IBIDEM, ABRIL ESTEVEZ LUIS ENRIQUE, ABRIL ESTEVEZ ALVARO, ABRIL ESTEVEZ JAIRO Y ABRIL ESTEVEZ HERNANDO IDENTIFICARON UN LOTE. ABRIL MONSALVE JOSE ANTONIO ADQUIRIO EN DOS PORCIONES Y EN MAYOR EXTENSION, ASI: UNA, POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN LA PARTICION MATERIAL EFECTUADA CON GONZALEZ URIBE ENRIQUE, GONZALEZ URIBE DAVID, SOTO SOTO GUSTAVO, ABRIL JOSE ANTONIO, MEDIANTE ESCRITURA N. 1779 DE NOVIEMBRE DE 1939, DE LA NOTARIA 1. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 4 DE DICIEMBRE SIGUIENTE, EN EL LIBRO 1. TOMO 2. IMPAR, PARTIDA 1236; Y OTRA, POR COMPRA A GONZALEZ ENRIQUE, MEDIANTE ESCRITURA N. 400 DE 15 DE ABRIL DE 1941, DE LA NOTARIA 2. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 28 DEL MISMO MES, EN EL LIBRO 1. TOMO 1. PAR, PARTIDA 367. SERVIDUMBRE: MEDIANTE ESCRITURA N. 2030 DE 12 DE AGOSTO DE 1953, DE LA NOTARIA 1. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 7 DE OCTUBRE SIGUIENTE, EN EL LIBRO 1. TOMO 4. PAR B. PARTIDA 1115, ABRIL JOSE ANTONIO, CONSTITUYO SERVIDUMBRE DE TRANSITO, A PERPETUIDAD, DE UNA ZONA DE TERRENO ADQUIRIDA MEDIANTE ESCRITURA N. 1779 DE 1939, A FAVOR DE CENTRAL HIDROELECTRICA DEL RIO LEBRIJA LIMITADA.



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2507094066117400352

Nro Matrícula: 300-325263

Página 2 TURNO: 2025-300-1-150047

Impreso el 9 de Julio de 2025 a las 12:40:04 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

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

1) CARRERA 10-BETANIA SECTOR E-PEATONAL 2-CASA 4 ETAPA 11 VILLAS DE SAN IGNACIO LOTE 49 MANZANA C

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

300 - 193106

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 21-11-2008 Radicación: 2008-300-6-52823

Doc: RESOLUCION 1411 DEL 06-11-2008 INSTITUTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA

INVISBU DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$1,487,048

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0121 CESION A TITULO GRATUITO DE BIENES FISCALES SUBSIDIO FAMILIAR VIVIENDA MUNICIPAL DE INTERES SOCIAL EN ESPECIE.

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

DE: INSTITUTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA - INVISBU

A: OSORIO BLANCO MARGARITA

CC# 63292512 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 21-11-2008 Radicación: 2008-300-6-52823

Doc: RESOLUCION 1411 DEL 06-11-2008 INSTITUTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA

INVISBU DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0460 PROHIBICION ENAJENAR SIN AUTORIZACION ANTES DE CINCO AÑOS.

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

A: OSORIO BLANCO MARGARITA

CC# 63292512 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 21-11-2008 Radicación: 2008-300-6-52823

Doc: RESOLUCION 1411 DEL 06-11-2008 INSTITUTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA

INVISBU 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: FAVOR SUYO, DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES, ASI COMO DE LOS QUE LLEGARE A TENER

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 09-01-2009 Radicación: 2009-300-6-722

Doc: ESCRITURA 5814 DEL 05-12-2008 NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$17,587,952

ESPECIFICACION: OTRO: 0910 DECLARACION DE CONSTRUCCION CON SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA

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 BUCARAMANGA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2507094066117400352

Nro Matrícula: 300-325263

Página 4 TURNO: 2025-300-1-150047

Impreso el 9 de Julio de 2025 a las 12:40:04 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

===== FIN DE ESTE DOCUMENTO =====

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-300-1-150047

FECHA: 09-07-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA DNP

**EDGAR GUILLERMO RODRIGUEZ BORRAY
REGISTRADOR PRINCIPAL**

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

17:11



4G+ 44 %

TU PAGO FUE EXITOSO

Estado de tu transacción: **Aprobada**

ESTA ES LA INFORMACIÓN DE TU PAGO:

Razón social ó recaudador: **LOS ROSALES**

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SAS

Concepto: **Pagó avalúo Nro. Matrícula 300-**

325263

Nombre del pagador: **Christian Ferney Gómez**

Florez

Identificación: **1102354306**

Valor cancelado: **302,000.00**

Medio de pago: **PSE VIP**

Banco: **BANCO BBVA COLOMBIA S.A.**

Transacción CUS: **1621745142**

Cód. del pedido: **1219**

Id pago: **3350**

Ticket: **1268701219**

Fecha de pago: **11/07/2025 05:04:27.0**

Imprimir

GERENCIA@LOSROSALES.COM LOS ROSALES CONSTRUCTORA
INMOBILIARIA SAS





ARCHIVO: LRCAJA-1102354306

avalsign.com

TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1102354306
	Hash documento:	aa5a5730ed
	Fecha creación:	2025-07-18 10:50:01

Firmas | Gestión en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante: MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES Documento: 63479382 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 179074	
Puntos de autenticación: Correo electrónico: marthaceci2233@gmail.com Celular: 3102444394 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Perito 190.157.112.84 2025-07-16 15:34:00	

Gestionado por 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>

