



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1102354306

RESUMEN EJECUTIVO

|                   |   |
|-------------------|---|
| CLIENTE           | CHRISTIAN FERNEY GOMEZ FLOREZ   |
| NIT / C.C CLIENTE | 1102354306  |
| DIRECCIÓN         | CARRERA 10-BETANIA SECTOR E-<br>PEATONAL 2-CASA 4 ETAPA 11 VILLAS DE<br>SAN IGNACIO LOTE 49 MANZANA C |
| SECTOR            | Urbano Estrato 2  |
| BARRIO            | Betania   |
| CIUDAD            | Bucaramanga   |
| DEPARTAMENTO      | Santander   |
| PROPOSITO         | Modelo 8-14   |
| TIPO AVALUO       | valor comercial   |
| VALUADOR          | MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES  |
| IDENTIFICACIÓN    | 63479382  |

ANTECEDENTES

|                  |   |
|------------------|---|
| FECHA VISITA     | 15/07/2025                                      |
| FECHA INFORME    | 18/07/2025                                      |
| DIRIGIDO A       | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |
| EDAD (AÑOS)      | 17 años   |
| REMODELADO       |   |
| OCUPANTE         | Propietario                                     |
| TIPO DE INMUEBLE | Casa  |
| USO ACTUAL       | Vivienda  |

ASPECTOS JURIDICOS

|                                      |                      |             |   |           |            |
|--------------------------------------|----------------------|-------------|---|-----------|------------|
| PROPIETARIO                          | SMIT RUEDA SERRANO   |             |   |           |            |
| NUM.                                 | 531 EscrituraDe      | #NOTARIA    | 3 | FECHA     | 26/02/2018 |
| ESCRITURA                            | Propiedad            |             |   |           |            |
| CIUDAD                               | Bucaramanga          | DEPTO       |   | Santander |            |
| ESCRITURA                            |                      |             |   |           |            |
| CEDULA                               | 68001010900420012000 |             |   |           |            |
| CATASTRAL                            |                      |             |   |           |            |
| LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN             | Sin información      |             |   |           |            |
| NOMBRE DEL CO<br>NJUNTO/EDIFICI<br>O | NO APLICA            |             |   |           |            |
| VALOR ADMINIS<br>TRACIÓN             | 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 |    |
| Zropa   | 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  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-07-16 15:34:00

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

Oficina: CI 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  | Área Lote  | 38          | Frente         | 3,5    |
| Uso Compatible Según Norma   |  | Forma      | Rectangular | Fondo          | 11     |
| Uso Condicionado Según Norma |  | Topografía | Plana       | Rel. Fte./Fdo. | 0,3181 |
| Uso Prohibido Según Norma    |  |            |             |                |        |
| 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             |
| Áreas verdes      | Bueno                 | 0-100             |
| Zonas recreativas | Bueno                 | 0-100             |

|                    |                  |                    |
|--------------------|------------------|--------------------|
|                    | 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     |

|                     |         |               |                 |                 |  |
|---------------------|---------|---------------|-----------------|-----------------|--|
| Amoblamiento Urbano |         |               |                 |                 |  |
| Paradero:           |         | Zonas verdes: | Arborización:   |                 |  |
| NO                  |         | SI            | SI              |                 |  |
| Impacto Ambiental   |         |               |                 |                 |  |
| Aire:               | Basura: | Ruido:        | Cond.seguridad: | Aguas servidas: |  |
| NO                  | NO      | NO            | NO              | NO              |  |

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

|                          |  |   |                      |
|--------------------------|--|---|----------------------|
| Estado de construcción   | Usada  | Ajuste sismo resistente   | NO                   |
| Tipo                     | VIP Vivienda Interes Prioritario   | Cubierta  | teja de fibrocemento |
| Avance(En construcción)  | 100  | Fachada   | ladrillo a la vista  |
| Estado de conservación   | Bueno  | Ancho Fachada   | 3-6 metros           |
| N° de Pisos              | 2  | Irregularidad Planta  | No                   |
| N° de Sótanos            |  | Irregularidad Altura  | No                   |
| Vida Util                | 100 años   | Tipología Vivienda  | Casa Continua        |
| Vida Remanente           | 83   | Año de Construcción   | 2008                 |
| Estructura               | Tradicional  | Comentarios de estructura   |                      |
| Material de Construcción | Ladrillo   | Estructura en aparente buen estado de conservación, en el momento de la visita. |                      |
| 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 |   |                      |

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): | 12   |
| Perspectivas de valoración:                  | De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias  |
| 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. |
| Actualidad edificadora:                      | 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 ropas: 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<br>DEPURADO | TELEFONO   | TERRENO<br>M2 | TAMANO<br>CONSTRUCCI<br>ON<br>M2 | VALOR<br>CONSTRUCCION<br>M2 | VALOR<br>CONSTRUCCION |
|--------------|------------------------|---------------|------|-------------------|--|---------------|----------------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| 1            | Norte -<br>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=9e26ee9e15c5b4849e9ccd70ec7b19e3&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<br>CONSTRUCCION | TERRENO M2  | FACTOR TAMANO | FACTOR UBICACION | FACTOR<br>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=9e26ee9e15c5b4849e9ccd70ec7b19e3&q=casa%20norte%20bucaramanga&type=sale>

4.-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-en-la-feria-bucaramanga/191447348>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

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

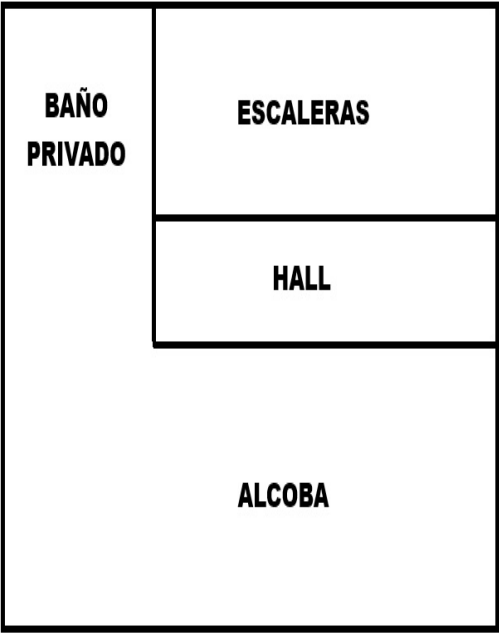
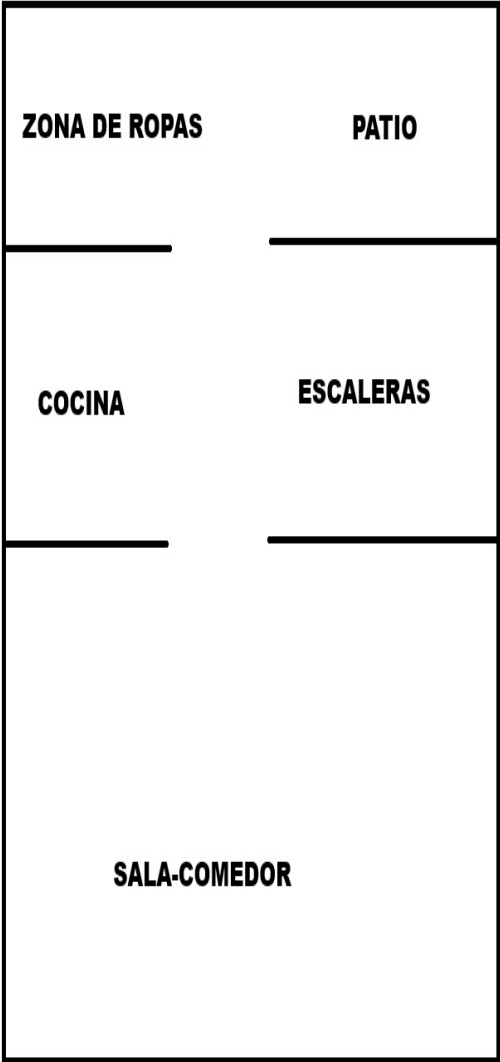
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 7° 9´ 4.5684´´

Longitud:73° 8´ 31.905´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN





## FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



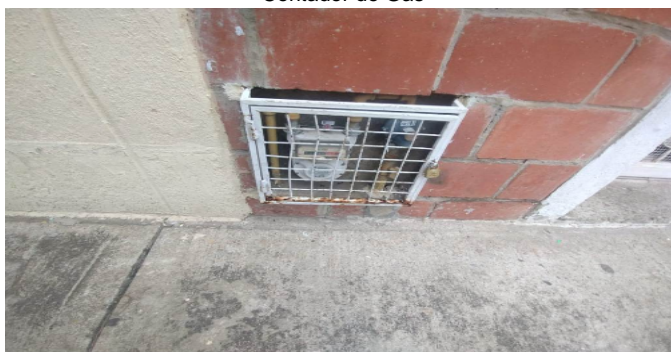
Contador de Energia



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

1

INFORMACIÓN GENERAL

Nro ficha - 2386830

INFORMACIÓN DEL PREDIO

Municipio:

[001] - BUCARAMANGA

Corregimiento:

Casco Urbano

Manzana/Vereda:

MNZ-0413

Característica:

IGAC 8

Tipo predio:

No disponible

Destino:

HABITACIONAL

Cédula catastral:

0011001009041300048000000000

Número Predial Anterior:

68001010904130048000

NPN:

680010109000004130048000000000

Código Homologado:

BT00019WFD

Nupre:

No disponible

Zona:

URBANO

Sector:

[009] - SECTOR 9

Predio:

00048

Informalidad:

No

Estrato:

No disponible

Ver Predio:

EXPORTAR

Seleccione

DIRECCIONES DEL PREDIO

| Principal | Tipo | Dirección                         |
|-----------|------|-----------------------------------|
| SI        | Real | K 10 BETANIA SEC E PEAT 2 CS 4 ET |

2

INFORMACIÓN DE ÁREAS

Áreas Alfanuméricas

Área Total Lote:

38 m²

Área Construida Privada:

35 m²

Áreas Geográficas

Área Total:

38,43 m²

3

INFORMACIÓN DEL ASPECTO ECONÓMICO

4

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 --- **Eta**

**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 evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

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

## FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1102354306



PIN de Validación: b7500aM



<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 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



#### 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

**RAA AVALUO: LRCAJA-1102354306 M.I.: 300-325263**

#### 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

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, teletóricos 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: b7500a44



<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: FLÓRIDABLANCA, 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 al revisar los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Autorreguladora de Avaluadores ANAV (antes ARAV) no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES, identificada 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 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**

Pagina 3 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

**A: OSORIO BLANCO MARGARITA**

**CC# 63292512 X**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 25-07-2017 Radicación: 2017-300-6-30338

Doc: RESOLUCION 266 DEL 20-06-2017 INSTITUTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA

INVISBU DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA PROHIBICION ENAJENAR SIN AUTORIZACION ANTES DE 5 AÑOS, RESOLUCION 1411 DEL 06/11/2008

**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**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 11-01-2018 Radicación: 2018-300-6-394

Doc: ESCRITURA 4101 DEL 26-12-2017 NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PATRIMONIO DE FAMILIA S/N RESOLUCION # 1411 DE 06/11/2008 DEL INVISBU.

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

DE: MARTINEZ OSORIO AURA ELENA

DE: MARTINEZ OSORIO FREDDY SAUL

DE: MARTINEZ OSORIO KAREN DAYANNA

DE: OSORIO BLANCO MARGARITA

**CC# 63292512 X**

**A: OSORIO BLANCO MARGARITA**

**CC# 63292512 X**

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 02-03-2018 Radicación: 2018-300-6-8188

Doc: ESCRITURA 531 DEL 26-02-2018 NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$20,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: OSORIO BLANCO MARGARITA

**CC# 63292512**

**A: RUEDA SERRANO SMIT**

**CC# 63366033 X**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*7\***

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



**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 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

**EDGAR GUILLERMO RODRIGUEZ BORRAY**  
REGISTRADOR PRINCIPAL

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

17:11



🕒 VoLTE 📶 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 | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

|   |   |
|---|---|
| <b>Perito actuante:</b> <br><b>MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES</b><br>Documento: 63479382<br>Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 179074                      |  |
| <b>Puntos de autenticación:</b> Correo electrónico: marthaceci2233@gmail.com Celular: 3102444394<br><b>Nivel de seguridad:</b> Validado por código único enviado por correo y MSM<br><b>IP registrada de:</b> 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>

