



QR validez del avalúo

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

Fecha del avalúo	Fecha de visita
	24/11/2025
Dirigido a	
Dirección.	CL 11 # 25 - 72 EDIF UNIVERSIDAD PLAZA P H BARR LA UNIVERSIDAD APTO 903
Barrio	La Universidad
Ciudad	Bucaramanga
Departamento	Santander
Propietario	RICO HERNANDEZ EDGAR

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Avalúo solicitado por: HERNANDO FAJARDO ARENAS
Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **RICO HERNANDEZ EDGAR** ubicado en la CL 11 # 25 - 72 EDIF UNIVERSIDAD PLAZA P H BARR LA UNIVERSIDAD APTO 903 La Universidad, de la ciudad de Bucaramanga.

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

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$243,148,860 pesos m/cte (Doscientos cuarenta y tres millones ciento cuarenta y ocho mil ochocientos sesenta).

Atentamente,



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apartamento 903	63.09	M2	\$3,854,000.00	100.00%	\$243,148,860.00
TOTALES					100%	\$243,148,860

Valor en letras

Doscientos cuarenta y tres millones ciento cuarenta y ocho mil ochocientos sesenta Pesos Colombianos

Perito actuante

ANA MARIA ESCOBAR GAFARO
RAANro: AVAL-63537208 C.C: 63537208
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-11-25 23:36:00

C.C:
Visador

VALORES/TIPO DE AREA		INFORMACIÓN UVR		
		Terreno	Construcción	Valor UVR
Integral	0	0	0	Valor del avalúo en UVR
Proporcional	0	0	0	Valor asegurable
% valor proporcional		100		Tiempo esperado comercialización
Calificación garantía				12
Observación calificación				
Observación				

Código	LRCAJA-10552 72228	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A					
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	HERNANDO FAJARDO ARENAS				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1055272228	Teléfono	3218654114
Email	nano-278@hotmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	RICO HERNANDEZ EDGAR				
Tipo identificación	C.C.	Documento	11254964	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección:	CL 11 # 25 - 72 EDIF UNIVERSIDAD PLAZA P H BARR LA UNIVERSIDAD APTO 903				
Conjunto	EDIFICIO UNIVERSIDAD PLAZA P H				
Ciudad	Bucaramanga	Departamento	Santander	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	La Universidad	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interés Prioritario	Sometido a PH	Si
Observación	<p>Distribución del inmueble: Sala, balcón, comedor, cocina, zona de ropa, un baño social, alcoba principal con baño privados y balcón y dos alcobas auxiliares.</p> <p>Características adicionales: El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.</p>				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	903		
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO
Justificación de Metodología	<p>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):</p> <p>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.</p>				
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	65.78	AREA	M2	
AREA PRIVADA	M2	63.09	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	63.09	AREA PRIVADA VALORADA	M2	63.09
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo se consideran perspectivas de valoración medias				
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.				
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.				
Reglamentación urbanística:	<p>Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675, de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.</p> <p>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Acuerdo 011 de 21 de mayo de 2014. "Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial de segunda generación del Municipio de Bucaramanga 2014 – 2027".</p>				

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2463	EscrituraDePropiedad	24/06/2016	Segunda	Bucaramanga
601	EscrituraDePropiedad	24/02/2016	Segunda	Bucaramanga

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
300-401416	05/10/2025	3.67%	Sin Informacion	Apartamento 903

Observación

ANOTACIÓN: Nro. 005 Fecha: 19-07-2016 ESPECIFICACIÓN: GRAVAMEN: 0219
HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA

NOTA: Inmueble sin ninguna limitación al dominio.

INFORMACI“N GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
903	Común uso exclusivo	No Aplica	No registra	Mt2	Sencillo	Paralelo	Si	No	1

Observación

El inmueble cuenta con el garaje N.^o 903 de uso exclusivo.
El edificio cuenta con (20) unidades de parqueaderos para carro, y (12) unidades de parqueaderos para motocicletas.

SERVICIOS PÚBLICOS**AMOBLAMIENTO URBANO**

	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI

Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	300-400	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	300-400	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	400-500	Tipo de vía		
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	100-200			

IMPACTO AMBIENTAL

Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	El inmueble está rodeado de proyectos de vivienda, corredores comerciales, centros educativos, parques, zonas verdes, zonas recreativas, vías principales y cerca al centro del municipio, con permanente movilización de transporte urbano. Las vías de acceso, andenes y sardineles se encuentran en muy buen estado.				

Escritura de Propiedad Horizontal	601	Fecha escritura	24/02/2016
Notaria escritura		Ciudad escritura	Bucaramanga

Valor administración	457000	Total unidades	39	Terraza comunal	Si
Ubicación	Interior	# Pisos edificio	11	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	No
Zonas verdes	No	Shut	No	Citófono	Si
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	Si	Gimnasio	No
Bicicletero	No	Garaje visitante	No	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	Si	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	Si	#Ascensores	1
#Sotanos	2				
Observación	Escritura: 601, Fecha escritura: 24/02/2016, Ciudad escritura: Bucaramanga, Administración: 457000, Total unidades: 39, Ubicación: Interior, Nro. Pisos: 11, Portería: Sí, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Sí, Citófono: Sí, Bomba eyectora: Sí, Planta eléctrica: Sí, Terraza comunal: Sí, Nro. Sótanos: 2, Ascensores: Sí, Nro. Ascensores: 1				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Industrializado	Estructura reforzada	NO
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	pórticos arriostrados		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Losa de concreto
Fachada	concreto texturizado	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2016	Edad Inmueble	9 aÑos	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia const.	Sin Información				
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

Sala	1	Comedor	1	Cocina	Integral
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	3
Closet	3	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	1	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0

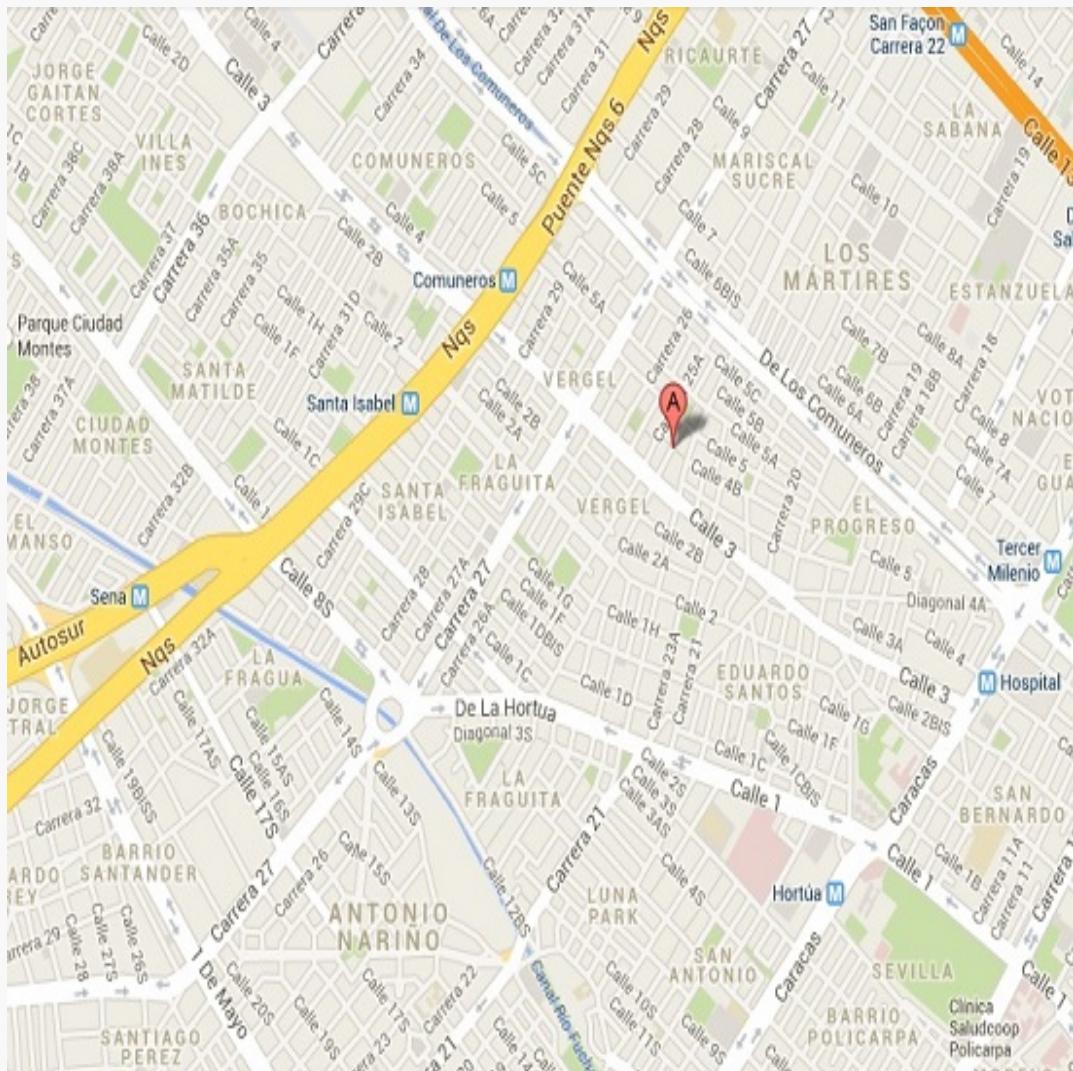
Balcón	2	Jardín	0	Zona verde	0
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Estudio: 1, Zona ropa: 1, Balcón: 2, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

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

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

Dirección:

CL 11 # 25 - 72 EDIF UNIVERSIDAD PLAZA P H BARR LA UNIVERSIDAD APTO 903 | La Universidad | Bucaramanga | Santander



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 7.136780
GEOGRAFICAS : 7° 8' 12.4074''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.121885
GEOGRAFICAS : 73° 7' 18.786''

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	MISMO BARRIO	11	\$285,000,000	0.95	\$270,750,000	1	\$	0	\$	\$3,923,913.04	312-3799634
2	MISMO SECTOR	10	\$220,000,000	0.95	\$209,000,000	1	\$	0	\$	\$3,943,396.23	300-5873495
3	MISMO SECTOR	5	\$265,000,000	0.95	\$251,750,000	1	\$	0	\$	\$3,814,393.94	324-3678192
4	MISMO SECTOR	8	\$220,000,000	0.95	\$209,000,000	1	\$	1	\$	\$3,732,142.86	301-2002618
Del inmueble		903		.		1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	10	69	69	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,923,913.04
2	8	53	53	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,943,396.23
3	15	66	66	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,814,393.94
4	1	56	56	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,732,142.86
	9 años									
									PROMEDIO	\$3,853,461.52
									DESV. STANDAR	\$98,819.97
									COEF. VARIACION	2.56%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,952,281.49	TOTAL	\$249,349,439.30
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,754,641.54	TOTAL	\$236,880,334.98
VALOR TOTAL	\$243,148,860.00			

Observaciones:

Enlaces:

1-<https://www.fincaraz.com.co/apartamento-en-venta-en-universidad-bucaramanga/192044865> 2-<https://www.fincaraz.com.co/apartamento-en-venta-en-comuneros-bucaramanga/192737738> 3-<https://www.fincaraz.com.co/apartamento-en-venta-en-san-alonso-bucaramanga/193008115> 4-<https://www.fincaraz.com.co/apartamento-en-venta-en-bucaramanga/191897569>

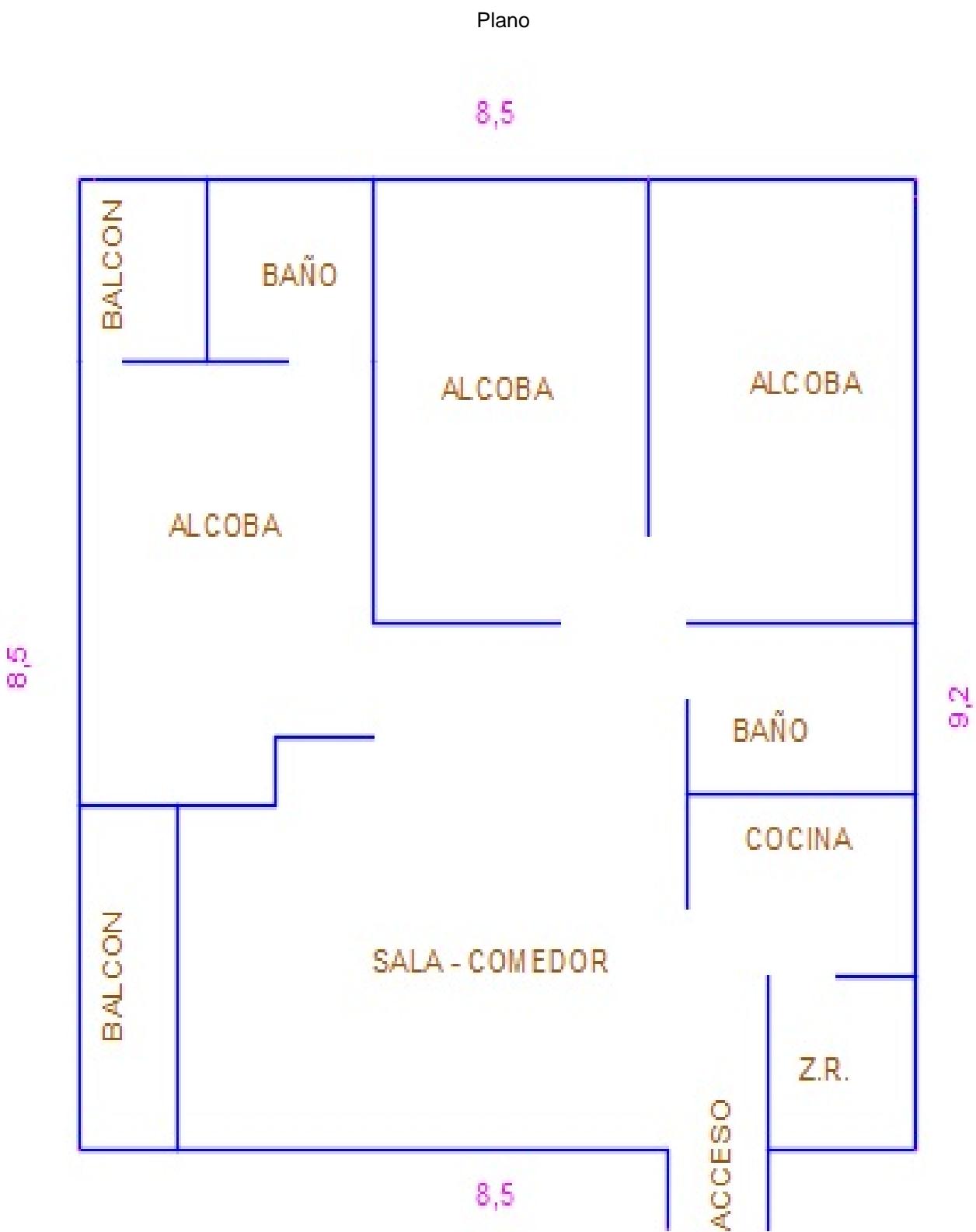


Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Balcón



Balcón



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3



Baño Social 1



Garaje



Ascensor-CJ



Garajes Comunales-CJ



Salón Social-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Garajes para motos-CJ



Terrazas CJ





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

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

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

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

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

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

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

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

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

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a 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-1055272228



PIN de Validación: a89a19da



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) ANA MARIA ESCOBAR GAFARO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 63537208, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 20 de Febrero de 2020 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-63537208.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ANA MARIA ESCOBAR GAFARO se encuentra **Activo y se encuentra inscrito** en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
20 Feb 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
20 Feb 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
20 Feb 2020

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a89a19da



<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
20 Feb 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificación, Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
20 Feb 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
20 Feb 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
20 Feb 2020

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a89a89da



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
20 Feb 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Joyería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción
20 Feb 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
20 Feb 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
20 Feb 2020

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a89a89da



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
20 Feb 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
20 Feb 2020

Régimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CALLE 13 SUR # 16 - 41 ESTE

Teléfono: 3102657201

Correo Electrónico: anamariae477@gmail.com

Titulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral Por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación - Corporación Técnica y Empresarial Kaizen

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ANA MARIA ESCOBAR GAFARO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 63537208.

El(la) señor(a) ANA MARIA ESCOBAR GAFARO se encuentra al dia con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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



PIN de Validación: a89a09da



PIN DE VALIDACIÓN

a89a09da

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 cuatro (04) días del mes de Noviembre del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Rosales
RAA AVALUO: LRCAJA-1055272228 M.I.: 300-401416
Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2510057205122313138

Nro Matrícula: 300-401416

Página 1 TURNO: 2025-300-1-215631

Impreso el 5 de Octubre de 2025 a las 05:49:35 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: 04-03-2016 RADICACIÓN: 2016-300-6-7548 CON: ESCRITURA DE: 24-02-2016

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 903. con area de PRIVADA CONSTRUIDA 63.09 M2. coeficiente de propiedad 3.67% cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 601, 2016/02/24, NOTARIA SEGUNDA BUCARAMANGA. Articulo 8 Parágrafo 1º, de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

CYS CONSTRUCTORES S.A.S., ADQUIRIO EL LOTE DONDE SE LEVANTO EL EDIFICO UNIVERSIDAD PLAZA P-H, (LEY 675/2001), ASI: MEDIANTE ESCRITURA 3661 DE 23-07-2014 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 29-07-2014, EFECTUO ENGLOBE.-----Y EL LOTE DE TERRENO POR ENGLOBE DE DOS LOTES CON MI. 300-94431 Y 300-94432, ASI: PRIMER LOTE CON MI. 300-94431, ASI: POR APORTE A SOCIEDAD DE PINEDA CALVETE LUIS FELIPE A CYS CONSTRUCTORES S.A.S., SEGUN ESCRITURA 1950 DE 24-04-2014 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 13-05-2014.-----PINEDA CALVETE LUIS FELIPE, ADQUIRIO POR COMPRA A PINEDA CALVETE ABERLARDO, SEGUN ESCRITURA 4425 DE 31-08-2007 DE LA NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 05-09-2007.-----PINEDA CALVETE ABELARDO, ADQUIRIO POR COMPRA A BADILLO DE PATIÑO OLIVA , SEGUN ESCRITURA 1723DE 19-08-2003 DE LA NOTARIA DECIMA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 21-08-2003.-----Y EN LA LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD PATRIMONIAL DE HECHO CON HERNANDEZ DE PINEDA MARIA VICTORIA, SEGUN ESCRITURA 534 DE 02-02-2007 DE LA NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 07-02-2007.-----BADILLO DE PATIÑO OLIVA, ADQUIRIO POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN EL JUICIO DE SUCESION DE PATIÑO FIDEL , SEGUN ESCRITURA 419 DE 04-03-2003 DE LA NOTARIA 10 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 26-03-2003.-----PATIÑO FIDEL, EFECTUO LOTE, SEGUN ESCRITURA 1946 DE 12-07-1982 DE LA NOTARIA PRIMRA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 16-07-1982.----Y EL LOTE DE TERRENO POR COMPRA A A DELGADO ARDILA RAFAEL FELIPE, MEDIANTE ESCRITURA 2974 DE 31-10-1963 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 14-12-1963.-----SEGUNDO LOTE CON MI. 300-94432, ASI: CYS CONSTRUCTORES S.A.S, ASI: MEDIANTE ESCRITURA 3085 DE 19-06-2014 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 25-06-2014, SE EXTINGUIO EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONSTITUIDO SEGUN ESCRITURA 2230 DE 27-09-2005 DE LA NOTARIA 10 DE BUCARAMANGA, DANDO ORIGEN A LAS MATRICULAS : 300.300277 A LA 300280, DONDE CYS CONSTRUCTORES S.A.S LAS ADQUIRIO DE LA SIGUIENTE MANERA: EL 50% POR APORTE A LA SOCIEDAD DE LA NUDA PROPIEDAD DE PINEDA HERNANDEZ NICOLAS MAURICIO Y 50 % POR PINEDA HERNANDEZ ADRIANA VICTORIA, MEDIANTE ESCRITURA 1950 DE 24-04-2014 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 13-05-2014.-----APORTE 50% DE USUFRUCTO DE HERNANDEZ DE PINEDA MARIA VICTORIA, POR ESCRITURA 1950 DE 24-04-2014 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 13-05-2014.-----MARIA VICTORIA HERNANDEZ DE PINEDA, ADQUIRIO EL 50% DE USUFRUCTO POR COMPRA A PINEDA CALVETE ABELARDO, SEGUN ESCRITURA 5549 DE 30-11-2012 DE LA NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 04-12-2012.-----HERNANDEZ DE PINEDA MARIA VICTORIA, PINEDA HERNADNEZ NICOLAS MAURICIO Y PINEDA HERNANDEZ ADRIANA VICTORIA, ADQUIRIERON LA NUDA PROPIEDAD POR COMPRA A PINEDA CALVETE ABELARDO, SEGUN ESCRITURA 361 DE 31-01-2012 DE LA NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 09-02-2012.----Y MEDIANTE ESTA MISMA ESCRITURA, HERNANDEZ DE PINEDA MARIA VICTORIA Y PINEDA CALVETE ABELARDO, SE RESERVARON EL USUFRUCTO EN UN 50% PARA CADA UNO.-----GRAVAMEN: HIPOTeca ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA, CONSTITUIDA POR PINEDA CALVETE ABELARDO A FAVOR DE MANTILLA PEÑA CARLOS FERNANDO, SOBRE EL PREDIO CON MI. 300-300280, SEGUN ESCRITURA 281 DE 28-01-2009 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 29-01-2009.-----CANCELADA POR ESCRITURA 315 DE 28-01-2010 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 01-02-2010.-----PINEDA CALVETE ABELARDO, ADQUIRIO EL LOTE DE TERRENO QUE OCUPA EL EDIFICO POR COMPRA A PATIÑO BADILLO EDWARD, PATIÑO BADILLO MERY SMITH, PATIÑO BADILLO LUIS FIDEL, PATIÑO BADILLO ALBA LUZ,



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2510057205122313138

Nro Matrícula: 300-401416

Página 2 TURNO: 2025-300-1-215631

Impreso el 5 de Octubre de 2025 a las 05:49:35 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

PATIÑO BADILLO MARTHA ELENA, PATIÑO BADILLO JAIME, PATIÑO DE MONSALVE NELLY, BADILLO DE PATIÑO OLIVA, MEDIANTE ESCRITURA 952 DEL 09-05-2003 NOTARIA 10 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 15-05-2003.----- PATIÑO BADILLO EDWARD, PATIÑO BADILLO MERY SMITH, PATIÑO BADILLO LUIS FIDEL, PATIÑO BADILLO ALBA LUZ, PATIÑO BADILLO MARTHA ELENA, PATIÑO BADILLO JAIME, PATIÑO DE MONSALVE NELLY, BADILLO DE PATIÑO OLIVA, ADQUIRIERON POR ADJUDICACION QUE SE LES HIZO EN EL JUICIO DE SUCESION DE PATIÑO FIDEL, MEDIANTE ESCRITURA 419 DEL 04-03-2003 NOTARIA 10 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 26-03-2003.-----.- PATIÑO L. FIDEL, ADQUIRIO EL TERRENO OBJETO DE ESTE LOTE, POR COMPRA A DELGADO ARDILA RAFAEL FELIPE, MEDIANTE ESCRITURA NUMERO 2974 DE 31 DE OCTUBRE DE 1.963 DE LA NOTARIA 2. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 14-12-1963.----- MEDIANTE ESCRITURA 1946 DEL 12-07-82 DE LA NOTARIA 1 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 16-07-1982, SE EFECTUO LOTEO.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CL 11 # 25 - 72 EDIF UNIVERSIDAD PLAZA P H BARR LA UNIVERSIDAD APTO 903

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

300 - 378132

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 14-04-2015 Radicación: 2015-300-6-13122

Doc: ESCRITURA 1377 DEL 08-04-2015 NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA EN CUANTIA INDETERMINADA.

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

DE: CYS CONSTRUCTORES S.A.S.

NIT# 9007390172 X

A: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. BBVA COLOMBIA.

NIT# 8600030201

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 26-02-2016 Radicación: 2016-300-6-7548

Doc: ESCRITURA 601 DEL 24-02-2016 NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL LEY 675 DE 2001.

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

A: CYS CONSTRUCTORES S.A.S.

NIT# 9007390172 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 19-07-2016 Radicación: 2016-300-6-28394

Doc: ESCRITURA 2463 DEL 24-06-2016 NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$3,670,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES LIBERACION PARCIAL DE LA HIPOTECA ABIERTA EN CUANTIA INDETERMINADA, ESCRITURA 1377 DEL 08/4/2015 NOTARIA SEGUNDA DE B/MANGA

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: 2510057205122313138

Nro Matrícula: 300-401416

Página 4 TURNO: 2025-300-1-215631

Impreso el 5 de Octubre de 2025 a las 05:49:35 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: 2025-300-1-215631 FECHA: 05-10-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

ZAINE SUSANA AWAD LOPEZ
REGISTRADOR PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública