



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRHIPO-1049605937

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	DIEGO RICARDO GÓMEZ LEÓN	FECHA VISITA	16/12/2025
NIT / C.C CLIENTE	1049605937	FECHA INFORME	18/12/2025
DIRECCIÓN	KR 10 # 43 - 38 BR GARCIA ROVIRA - EDIFICIO FORTALEZA - PROPIEDAD HORIZONTAL. APARTAMENTO 401	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 3	EDAD (AÑOS)	0 años
BARRIO	GARCÍA ROVIRA	REMODELADO	
CIUDAD	Bucaramanga	OCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Santander	TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Hipotecario	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES		
IDENTIFICACIÓN	63479382		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO					M. INMOB.	
PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO					N°	
NUM.	1.116	#NOTARIA	6	FECHA	06/05/2025	
ESCRITURA	EscrituraPH				300-485999	APARTAMENTO 401
CIUDAD	Bucaramanga	DEPTO	Santander			
ESCRITURA						
CEDULA CATASTRAL	680010101000001920003000000000 HACE PARTE					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	PROTOCOLIZADA ESCRITURA PH					
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	EDIFICIO FORTALEZA - PROPIEDAD HORIZONTAL					
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	70.000	VRxM2	1.64	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	2.3712%					

OBSERVACIONES GENERALES

Al inmueble se llega así: KR 10 # 43 - 38 BR GARCIA ROVIRA - EDIFICIO FORTALEZA - PROPIEDAD HORIZONTAL. APARTAMENTO 401
Características adicionales: El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.

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	2
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Semilnt	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 218,474,562

VALOR ASEGURABLE \$ COP 218,474,562

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Hipotecario. MODELO 8-14 CUMPLE, MODELO HIPOTECARIO NO CUMPLE, DEBE: El predial es el de mayor extensión, PARA SUBSANAR: debe aportar desglobe catastral y/o carta de radicado del proceso y/o carta de compromiso del constructor en la realización del desglobe.

NOMBRES Y FIRMAS

MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES
Perito Actuante
C.C: 63479382 RAA: AVAL-63479382
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-12-18 14:41:00

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.		Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto. Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: ACUERDO 011 DEL 21 DE MAYO DE 2014 POT BGA 2014-2027
Área de actividad	Residencial.	
Uso principal	Vivienda	
Tipo de proyecto	Apartamento	
Total unidades de vivienda	39	
Garajes	No tiene No.	
Tipo de Garaje		

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	46.32	AVALUO	PESOS	S/I
AREA PRIVADA	M2	42.59	CATASTRAL 2025		

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	42.59	AREA PRIVADA VALORADA	M2	42.59

OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 10 # 43 - 38 BR GARCIA ROVIRA - EDIFICIO FORTALEZA - PROPIEDAD HORIZONTAL. APARTAMENTO 401 | GARCÍA ROVIRA | Bucaramanga | Santander
está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 1.116, fecha: 06/05/2025, Notaría: 6 y ciudad: Bucaramanga.

SECTOR

Uso predominante	Residencial			Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media				

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.			
Comercial	Bueno	mas de 500	Andenes	SI	Bueno
Escolar	Bueno	300-400	Sardineles	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Vías Pavimentadas	SI	Bueno
Estacionamientos	Bueno	0-100	Transporte Público	Bueno	
Áreas verdes	Bueno	0-100			
Zonas recreativas	Bueno	0-100			

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

Amoblamiento Urbano
Paradero: NO Zonas verdes: Si Arborización: SI

Impacto Ambiental
Aire: NO Basura: NO Ruido: NO Cond.seguridad: NO Aguas servidas: NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Nueva	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	No VIS	Cubierta	Losa de concreto
Avance(En construcción)	100	Fachada	paquete y pintura
Estado de conservación	Optimo	Ancho Fachada	Mayor 9 metros
N° de Pisos	5	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos	0	Irregularidad Altura	No
Vida Util	100	Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Vida Remanente	100	Año de Construcción	2025
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	Bloque	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.	
Fecha de Remodelación			
Daños previos	No disponibles		
Ubicación	Apartamento Exterior		

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

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada		42.59	M2	\$5,129,715.00	100.00%	\$218,474,561.85
TOTALES					100%	\$218,474,562
Valor en letras			Doscientos dieciocho millones cuatrocientos setenta y cuatro mil quinientos sesenta y dos Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$218,474,562

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

Garaje: El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito, qué se encuentre registrado en los documentos suministrados.

Entorno: No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.

Propiedad horizontal: Escritura: 1.116, Fecha escritura: 06/05/2025, Notaría escritura: 6, Ciudad escritura: Bucaramanga, Administración: 70.000, Total unidades: 39, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Garaje visitante: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Closet: 2, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento. Pisos en cerámica,cocina semi integral con piso en cerámica, paredes pañetadas, estucadas y pintadas, baños enchapados, closet de madera en habitaciones, en general en buen estado.

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	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	ED FORTALEZA AP 408	4	\$216,002,834	1	\$216,002,834	0	\$0	0	\$0	\$5,111,283.34	3176085117
2	ED FORTALEZA AP 501	5	\$217,327,400	1	\$217,327,400	0	\$0	0	\$0	\$5,054,125.58	3176085117
3	ED FORTALEZA AP 502	5	\$218,547,504	1	\$218,547,504	0	\$0	0	\$0	\$5,049,618.85	3176085117
4	ED FORTALEZA AP 508	5	\$224,139,360	1	\$224,139,360	0	\$0	0	\$0	\$5,303,818.27	3176085117
Del inmueble		4		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	0	42.26	42.26	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,111,283.34
2	0	43	43	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,054,125.58
3	0	43.28	43.28	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,049,618.85
4	0	42.26	42.26	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,303,818.27
	0									
									PROMEDIO	\$5,129,711.51
									DESV. STANDAR	\$119,416.40
									COEF. VARIACION	2.33%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$5,249,127.91	TOTAL	\$223,560,357.60
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$5,010,295.11	TOTAL	\$213,388,468.82
VALOR TOTAL	\$218,474,434.08			

Observaciones:

Enlaces:

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

KR 10 # 43 - 38 BR GARCIA ROVIRA - EDIFICIO FORTALEZA - PROPIEDAD HORIZONTAL. APARTAMENTO 401 | GARCÍA•A ROVIRA | Bucaramanga | Santander

COORDENADAS (DD)

Latitud: 7.113584

Longitud:-73.129172

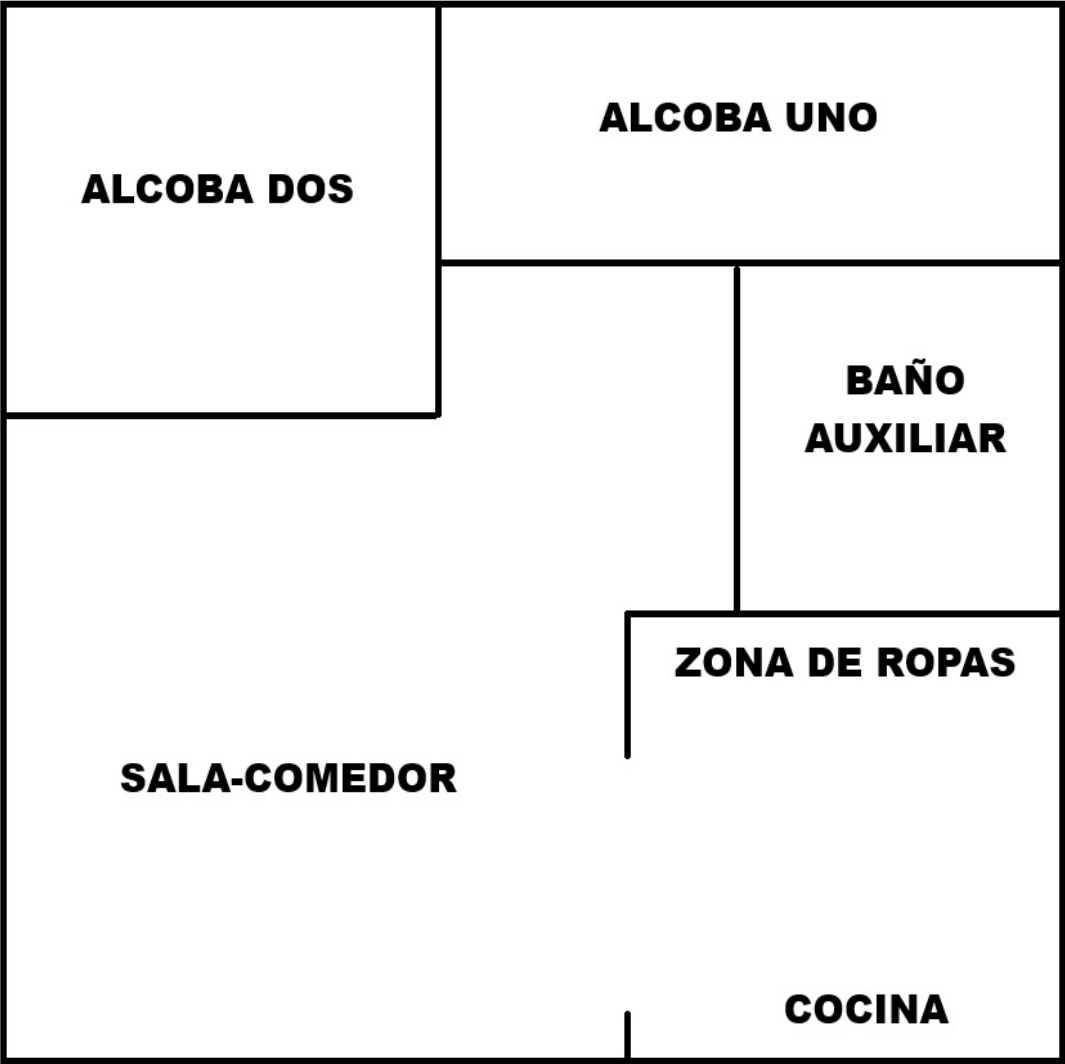
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 7° 6´ 48.9024´´

Longitud:73° 7´ 45.0186´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

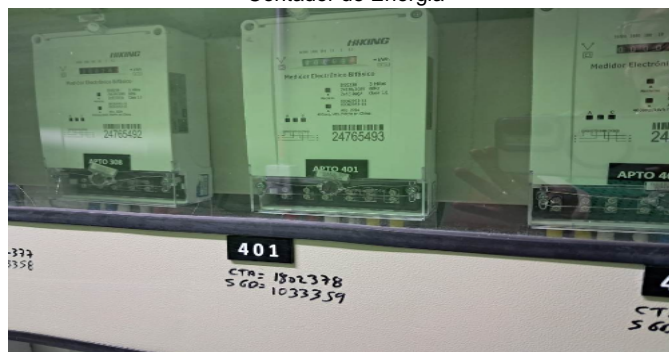


FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



FOTOS: General

Cocina



Zona de Ropas



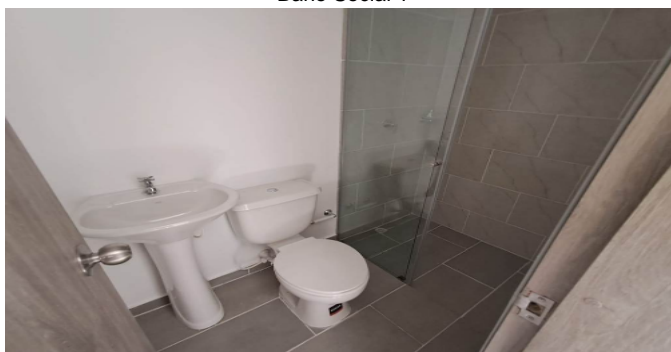
Habitación 1



Habitación 2



Baño Social 1



Garajes Comunes-CJ



CRUCE CARTOGRAFICO

Areas o Documentos

APARTAMENTO 401: se encuentra localizado en el cuarto piso del EDIFICIO FORTALEZA PROPIEDAD HORIZONTAL se accede por puerta de entrada principal número 43-38 de la carrera 10 Barrio García Rovira del Municipio de Bucaramanga, cuenta con un área privada de 42,59 metros cuadrados y un área construida de 46,32 metros cuadrados. Consta de sala, comedor, cocina con gabinetes superiores e inferiores y mesón en granito con lavaplatos y cubierta para cocina, zona de ropas con lavadero y punto de lavadora, un (1) baño con división de ducha y dos (2) habitaciones con closet. Sus linderos son los siguientes: del punto 1 al 2 en extensión de 0,30 metros con circulación muro de patio común, del punto 2 al 3 en extensión de 0,50 metros con columna común, del punto 3 al 4 en extensión de 0,50 metros con columna común, del punto 4 al 5 en extensión de 0,50 metros con columna común, del punto 5 al 6 en extensión de 4,51 metros con patio común, del punto 6 al 7 en extensión de 0,50 metros con columna común, del punto 7 al 8 en extensión de 0,39 metros con columna común, del punto 8 al 9 en extensión de 2,83 metros con muro de vacío escalera común, del punto 9 al 10 en extensión de 0,37 metros con muro pasillo común, del punto 10 al 11 en extensión de 4,65 metros con muro pasillo común, del punto 11 al 12 en extensión de 5,33 metros con muro pasillo común, del punto 12 al 13 en extensión de 1,94 metros con muro de por medio del apartamento 302, del punto 13 al 14 en extensión de 0,40 metros con columna común, del punto 14 al 15 en extensión de 0,50 metros con columna común, del punto 15 al 16 en extensión de 0,40 metros con columna común, del punto 16 al 16a en extensión de 3,03 metros muro de por medio del apartamento 402 y patio común, del punto 16a al 1 inicial en extensión de 2,54 metros con muro de por medio con patio común . **Por el nadir** con placa estructural o placa de entepiso de apartamento 301 y **por el cenit** con placa estructural o placa de entepiso de apartamento 501.....

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 SALVEDADE 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 LRHIPO-1049605937



PIN de Validación: c2180b17



<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 avaluador AVAL-63479382.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES 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
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: c2180b17



<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 obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifican en las 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: c2l8Qb17



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

- Evaluación 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: c2f80b17



Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: FLORIDABLANCA, SANTANDER
Dirección: CARRERA 34 N° 119 - 22, APTO. 302, BARRIO NIZA
Teléfono: 3102444394
Correo Electrónico: marthaceci2233@gmail.com

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

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

Técnico laboral por competencias en Técnico en avalúos - Incatéc

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

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

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asigna el 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

c2f80b17

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 un (01) días del mes de Diciembre 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: 2512032448125583633

Nro Matrícula: 300-485999

Pagina 1 TURNO: 2025-300-1-257173

Impreso el 3 de Diciembre de 2025 a las 11:47:45 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

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

FECHA APERTURA: 15-05-2025 RADICACIÓN: 2025-300-6-15247 CON: ESCRITURA DE: 06-05-2025

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 401 CON coeficiente de propiedad 2.3712% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 1116, 2025/05/06, NOTARIA SEXTA BUCARAMANGA. Artículo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 42 CENTIMETROS CUADRADOS: 59 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : 2.3712%%

COMPLEMENTACION:

PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO FORTALEZA ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL QUE HIZOA SAN FELIPE PROYECTOS S.A.S., SEGÚN ESCRITURA 2684 DEL 23/10/2024 DE LA NOTARIA SEXTA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 19/12/2023. ----- SAN FELIPE PROYECTOS S.A.S. ADQUIRIO POR COMPRA QUE HIZO A LA UNION SANTANDEREANA DE TRANSPORTES URBANOS, SOCIEDAD UNITRANSA, SEGÚN ESCRITURA 2184 DEL 28/6/2022 DE LA NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 19/7/2022. ----- GRAVAMEN ----- HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA, CONSTITUIDA POR LA UNION SANTANDEREANA DE TRANSPORTES URBANOS, SOCIEDAD ANONIMA UNITRANSA, A FAVOR DE SAN FELIPE PROYECTOS S.A.S., SEGÚN ESCRITURA 2184 DEL 28/6/2022 DE LA NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 19/7/2022. ----- Y CANCELADA, SEGÚN ESCRITURA 288 DEL 25/8/2023 DE LA NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 01/9/2023. ----- SAN FELIPE PROYECTOS S.A.S. EFECTUO RECTIFICACION ADMINISTRATIVA DE AREA Y LINDEROS, SEGÚN RESOLUCION 006864 DEL 11/12/2023 DEL AREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 19/12/2023. ----- SAN FELIPE PROYECTOS S.A.S. EFECTUO ACTUALIZACION DE LINDEROS, SEGÚN RESOLUCION 006864 DEL 11/12/2023 DEL AREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 19/12/2023. ----- ESTE TERRENO SE FORMO POR ENGLOBE DE DOS PREDIOS QUE LA SOCIEDAD UNION SANTANDEREANA DE TRANSPORTES URBANOS S.A. "UNITRANSA S.A." ADQUIRIO ASI: UN PREDIO (300-41735) POR COMPRA A TOBON DE CABEZA MARIA RUBY Y/O RUBBY, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA PUBLICA NUMERO 2671 DE FECHA 04-08-2003 DE LA NOTARIA SEPTIMA DE BUCARAMANGA. REGISTRADA EN ESTA OFICINA EL 05-08-2003. --- TOBON DE CABEZA MARIA RUBY ADQUIRIO ESTE PREDIO POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN LA LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL CON CABEZA BARRIOS BENJAMIN, SEGUN CONSTA EN LA SENTENCIA DE FECHA 17-11-1971 DEL JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA. REGISTRADA EN ESTA OFICINA EL 24-03-1972. ----- SANTANDEREANA DE TRANSPORTES URBANOS, SOCIEDAD UNITRANSA EFECTUO ENGLOBE, SEGÚN ESCRITURA 4587 DEL 25/11/2005 DE LA NOTARIA SEPTIMA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 29/11/2005. ----- OTRO, ACTUALIZACION CEDULA CATASTRAL, SEGÚN OFICIO 6.19/ DEL 30/12/2008 DEL INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 02/2/2009. ----- SANTANDEREANA DE TRANSPORTES URBANOS, SOCIEDAD UNITRANSA EFECTUO DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO, SEGÚN ESCRITURA 7212 DEL 29/11/2012 DE LA NOTARIA SEPTIMA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 11/12/2012. ----- MEDIDA CAUTELAR ----- EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL, PROCESO ADELANTADO POR OTERO LEON MARTIN JESUS, CONTRA SANTANDEREANA DE TRANSPORTES URBANOS, SOCIEDAD UNITRANSA, SEGÚN OFICIO 0116 DEL 09/2/2022 DEL JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 10/2/2022. ----- Y CANCELADA, SEGÚN OFICIO 0341 DEL 09/6/2022 DEL JUZGADO ONCE CIVIL DEL CICUITO DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 16/6/2022. ----- SANTANDEREANA DE TRANSPORTES URBANOS, SOCIEDAD UNITRANSA EFECTUO ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA, SEGÚN ESCRITURA 2184 DEL 28/6/2022 DE LA NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 19/7/2022.

DIRECCION DEL INMUEBLE



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

Certificado generado con el Pin No: 2512032448125583633

Nro Matrícula: 300-485999

Pagina 2 TURNO: 2025-300-1-257173

Impreso el 3 de Diciembre de 2025 a las 11:47:45 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

Tipo Predio: URBANO

1) KR 10 # 43 - 38 BR GARCIA ROVIRA - EDIFICIO FORTALEZA - PROPIEDAD HORIZONTAL. APARTAMENTO 401

DETERMINACION DEL INMUEBLE: APARTAMENTO

DESTINACION ECONOMICA:

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

300 - 301716

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 13-05-2025 Radicación: 2025-300-6-15247

Doc: ESCRITURA 1116 DEL 06-05-2025 NOTARIA SEXTA DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO "FIDEICOMISO FORTALEZA" NIT. 805012921-0

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 13-05-2025 Radicación: 2025-300-6-15247

Doc: ESCRITURA 1116 DEL 06-05-2025 NOTARIA SEXTA DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0960 CERTIFICACIÓN TÉCNICA DE OCUPACIÓN

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

A: PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO "FIDEICOMISO FORTALEZA" NIT. 805012921-0

X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *2*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: 2025-300-3-1117

Fecha: 30-05-2025

CORREGIDA DIRECCIÓN: KR 10 # 43 - 48 BR GARCIA ROVIRA - EDIFICIO FORTALEZA - PROPIEDAD HORIZONTAL. ----POR: "KR 10 # 43 - 38 BR GARCIA ROVIRA - EDIFICIO FORTALEZA - PROPIEDAD HORIZONTAL.". VALE ART. 59 LEY 1579 DE 2012.

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *



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

Certificado generado con el Pin No: 2512032448125583633

Nro Matrícula: 300-485999

Pagina 3 TURNO: 2025-300-1-257173

Impreso el 3 de Diciembre de 2025 a las 11:47:45 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-300-1-257173

FECHA: 03-12-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

LAURA LISSETH SANDOVAL MEZA
REGISTRADOR PRINCIPAL

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



TRANSFERIR

OPERACIÓN EXITOSA

Fecha

10 diciembre 2025

Hora

05:00 p.m.

Tipo de operación

Envío por Bre-B

Concepto

Avalúo

Número de operación

12828656280287639136818475185851577

ORIGEN

CUENTA DE AHORROS LIBRETON

•0047

VALOR

Valor transferido

\$300.000,00

Comisión

0 IVA incluido

Más impuesto GMF

DESTINO

Tipo de llave

Código de comercio

Llave que recibe


0087263820



ARCHIVO: LRHIPO-1049605937
avalsign.com



TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRHIPO-1049605937
	Hash documento:	26c9c6f919
	Fecha creación:	2025-12-18 15:42:36

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES Documento: 63479382 Firmado en AvalSign. Token: 239419	
Puntos: Email: marthaceci2233@gmail.com Celular: 3102444394 Nivel de seguridad: Validado por correo y MSM IP registrada de: Perito 190.157.112.84 2025-12-18 14:41:00	



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>

