



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1085037520

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JEISON CAMILO PAIVA OVALLE
NIT / C.C CLIENTE	1085037520
DIRECCIÓN	CALLE 15C 1W-05 URBANIZACION EDIMAR APARTAMENTO 301 EDIFICIO TORRE EDIMAR PROPIEDAD HORIZONTAL
SECTOR	Urbano
BARRIO	Edimar
CIUDAD	Piedecuesta
DEPARTAMENTO	Santander
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES
IDENTIFICACIÓN	63479382

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	10/02/2023
FECHA INFORME	14/02/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	6 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	SUAREZ GERARDO ANTONIO				
NUM. ESCRITURA	867 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	UNICA	FECHA	23/07/2020
CIUDAD ESCRITURA	Piedecuesta		DEPTO	Santander	
CEDULA CATASTRAL	01 00 1094 0006 000				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	N/A				
NOMBRE DEL CO-NJUNTO/EDIFICIO	EDIFICIO TORRE EDIMAR				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	N/A	VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	34.26				

M. INMOB.	N°
314-73965	APTO 301

OBSERVACIONES GENERALES

CALLE 15 C # 1W-05 APTO 301 ED. TORRE EDIMAR P.H. EL APARTAMENTO NO TIENE GARAJE. CUENTA CON SERVICIOS PÚBLICOS.

Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 94,158,222

VALOR ASEGUARABLE \$ COP 94,158,222

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es favorable para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. LIMITACIÓN DE DOMINIO: Anotación 006, Prohibición de transferencia, Anotación 007, Afectación de vivienda familiar. Se recomienda levantar estas anotaciones.

NOMBRES Y FIRMAS



MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES
Perito Actuante
C.C: 63479382 RAA: AVAL-63479382



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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	3
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

INMUEBLE SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL. Ley 675 de 2001.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	58.16	AREA	M2	46.90
AREA PRIVADA	M2	46.90	AVALUO CATASTRAL 2022	PESOS	56.434.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	46.90	AREA PRIVADA VALORIZADA	M2	46.90

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CALLE 15C # 1W-05 URBANIZACIÓN EDIMAR APARTAMENTO 301 EDIFICIO TORRE EDIMAR PROPIEDAD HORIZONTAL | Edimar | Piedecuesta | Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 853, fecha: 18/05/2017, Notaría: UNICA y ciudad: PIEDECUESTA.

SECTOR

Uso predominante	Residencial	
Demandas / interés	Media	
	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	300-400
Escolar	Bueno	300-400
Asistencial	Bueno	300-400
Estacionamientos	Bueno	100-200
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	100-200

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

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI

Amoblamiento Urbano

Paradero: NO **Zonas verdes:** Si **Arborización:** SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	N/A
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	3
Nº de Sótanos	0
Vida Útil	100
Vida Remanente	94
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Solo construcción

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	paño y pintura
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Año de Construcción	2017

Estructura en aparente buen estado de conservación, en la visita no se evidencian daños que afecten activamente la propiedad.

Oficina: Cl 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	APTO 301	46.90	M2	\$2,007,638.00	100.00%	\$94,158,222.20
TOTALES					100%	\$94,158,222
Valor en letras	Noventa y cuatro millones ciento cincuenta y ocho mil doscientos veintidós Pesos Colombianos					
	TOTAL COMERCIAL					
	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

CALLE 15 C # 14-05 APTO 301 ED. TORRE EDIMAR P.H. EL APARTAMENTO NO TIENE GARAJE. CUENTA CON SERVICIOS PÚBLICOS. **Salvedades:** El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.

LIMITACIÓN DE DOMINIO: Anotación 006, Prohibición de transferencia, Anotación 007, Afectación de vivienda familiar. El inmueble no cuenta con garaje.

No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio. Escritura: 853, Fecha escritura: 18/05/2017, Notaría escritura: UNICA, Ciudad escritura: PIEDECUESTA, Administración: N/A, Total unidades: 3, Condiciones: Solo construcción, Nro. pisos: 3, Tanque: Si, Nro. sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0 Estructura en aparente buen estado de conservación, en la visita no se evidencian daños que afecten activamente la propiedad.

Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

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):

MÁTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuaria 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	PIEDECUESTA	2	\$120,000,000	0.98	\$117,600,000		\$0		\$0	\$1,960,000.00	3154596019
2	PIEDECUESTA	3	\$98,000,000	0.98	\$96,040,000		\$0		\$0	\$2,134,222.22	3144883429
3	PIEDECUESTA	3	\$115,000,000	0.98	\$112,700,000		\$0		\$0	\$1,878,333.33	3208899956
4	PIEDECUESTA	5	\$105,000,000	0.98	\$102,900,000		\$0		\$0	\$2,058,000.00	3002170099
Del inmueble		APT O 301				0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	6	60	60	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,960,000.00
2	7	45	45	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,134,222.22
3	8	60	60	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,878,333.33
4	8	50	50	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,058,000.00
6 años										
								PROMEDIO	\$2,007,638.89	
								DESV. STANDAR	\$111,876.38	
								COEF. VARIACION	5.57%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,119,515.27	TOTAL	\$99,405,266.00
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$1,895,762.51	TOTAL	\$88,911,261.65
VALOR TOTAL		\$94,158,222.20		

Observaciones:

Enlaces:1.-<https://fincarajz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/villa-maria/piedecuesta/6179064>2.-<https://fincarajz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/brisas-de-primavera-2-piedecuesta-santander/piedecuesta/7762522>3.-<https://fincarajz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/junin/piedecuesta/3665010>4.-<https://www.fincarajz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/harro-blanco/piedecuesta/6583218>

DIRECCIÓN:

CALLE 15C # 1W-05 URBANIZACIÃ“N EDIMAR
APARTAMENTO 301 EDIFICIO TORRE EDIMAR PROPIEDAD
HORIZONTAL | Edimar | Piedecuesta | Santander

COORDENADAS (DD)

Latitud: 6.979153470321504

Longitud: -73.05547115143479

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 6° 58' 44.9508``

Longitud: 73° 3' 19.695``

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Sala Comedor



FOTOS: General

Cocina



Zona de Ropas



Habitación 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Escalera común - CJ



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ----No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de 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 valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufren cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo él avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1085037520



PIN de Validación: b15allad3



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



Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)

NIT: 900870027-5

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

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
05 Feb 2019

Régimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
05 Feb 2019

Régimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
23 Dic 2021

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b15allad3

**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 2019Régimen
Régimen Académico**Categoría 6: Inmuebles****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 2019Régimen
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 2019Régimen
Régimen Académico**Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales****Alcance**

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

Fecha de inscripción
05 Feb 2019Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b15allad3



<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, firma 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: b15a0ad3



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



Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: FLORIDABLANCA, SANTANDER

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

Teléfono: 3102444394

Correo Electrónico: marthaceci2233@gmail.com

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

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

Técnico laboral por competencias en Técnico en avalúos - Incatec

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

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

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



PIN DE VALIDACIÓN

b15a0ad3

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 veintinueve (29) días del mes de Septiembre 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 PIEDECUESTA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 221111989767817616

Nro Matrícula: 314-73965

Página 1 TURNO: 2022-314-1-52230

Impreso el 11 de Noviembre de 2022 a las 11:14:23 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: 314 - PIEDECUESTA DEPTO: SANTANDER MUNICIPIO: PIEDECUESTA VEREDA: BARROBLANCO

FECHA APERTURA: 12-06-2017 RADICACIÓN: 2017-314-6-5003 CON: ESCRITURA DE: 18-05-2017

CODIGO CATASTRAL: 68547010010940006000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 301 EDIFICIO TORRE EDIMAR PROPIEDAD HORIZONTAL con area de 46.90 MTS.2 coeficiente de propiedad 34.26% cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 853, 2017/05/18, NOTARIA UNICA PIEDECUESTA. 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:

8. -ESCRITURA 3075 DEL 20/11/2013 NOTARIA UNICA 1 DE PIEDECUESTA REGISTRADA EL 26/11/2013 POR COMPROVVENTA DE: MYRIAM SERRANO ESPITIA , A: OSCAR GARCIA MENDOZA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-45281 - 5. -ESCRITURA 2209 DEL 24/8/2011 NOTARIA UNICA 1 DE PIEDECUESTA REGISTRADA EL 31/8/2011 POR COMPROVVENTA DE: JOHANNA ALEXANDRA ARAQUE PINZON , DE: EFRAIN CACERES MONSALVE , A: MYRIAM SERRANO ESPITIA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-45281 -- 4. -ESCRITURA 849 DEL 31/3/2011 NOTARIA UNICA 1 DE PIEDECUESTA REGISTRADA EL 7/4/2011 POR COMPROVVENTA DE: ROSALBA LAGOS VALENZUELA , A: JOHANNA ALEXANDRA ARAQUE PINZON , A: EFRAIN CACERES MONSALVE , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-45281 -- 3. -ESCRITURA 2073 DEL 6/9/2006 NOTARIA UNICA 1 DE PIEDECUESTA REGISTRADA EL 12/9/2006 POR COMPROVVENTA DE: ASOCIACION DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL PARA PIEDECUESTA ASODEVISPP , A: ROSALBA LAGOS VALENZUELA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-45281 -- 2. -ESCRITURA 2144 DEL 30/8/2006 NOTARIA NOVENA 9 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 31/8/2006 POR COMPROVVENTA DE: ORLANDO ALBERTO PICO SERRANO , A: ASOCIACION DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL PARA PIEDECUESTA ASODEVISPP , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-45281 -- 1. -ESCRITURA 1877 DEL 4/8/2006 NOTARIA NOVENA 9 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 8/8/2006 POR LOTE A: ORLANDO ALBERTO PICO SERRANO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-45281 .-- COMPROVVENTA(50%).REGISTRO 10-11-04,ESCRITURA 967, 17-05-04,NOTARIA 9 DE BUCARAMANGA.DE:LOPEZ DE LA CRUZ LUIS ALFONSO.A:PICO SERRANO ORLANDO ALBERTO.COMPROVVENTA:REGISTRO 15-01-03,ESCRITURA 25, 13-01-03.NOTARIA 9. DE BUCARAMANGA.DE:VALDERRAMA MANTILLA EDWIN.ALVEAR ALMENDRALES ANANIAS DE JESUS.A:LOPEZ DE LA CRUZ LUIS ALFONSO.PICO SERRANO ORLANDO ALBERTO.LOTE:REGISTRO 10-08-02, ESCRITURA 3259, 05-08-02,NOTARIA 3. DE BUCARMANGA.A:VALDERRAMA MANTILLA EDWIN.ALVEAR ALMENDRALES ANANIAS DE JESUS. COMPROVVENTA: REGISTRO 22-01-02, ESCRITURA 1369, 26-07-00, NOTARIA PIEDECUESTA. DE:RONDON CASTRO SAUL. A: VALDERRAMA MANTILLA EDWIN. ALVEAR ALMENDRALES ANANIAS DE JESUS. RESOLUCION COMPROVVENTA: REGISTRO 22-01-02, ESCRITURA 1370, 26-07-00, NOTARIA PIEDECUESTA. DE: ASOCIACION DE PROPIETARIOS DE VIVIENDA DE PIEDECUESTA. APROPIE. A: RONDON CASTRO SAUL. COMPROVVENTA: REGISTRO 09-12-94, ESCRITURA 3691, 21-11-94, NOTARIA PIEDECUESTA. DE: RON DON CASTRO SAUL. A: ASOCIACION DE PROPIETARIOS DE VIVIENDA DE PIEDECUESTA. APROPIE LIQUIDACION SOCIEDAD CONYUGAL : REGISTRO 18-11-93, ESCRITURA 2330, 25-08-93, NOTARIA 6 BUCARA MANGA. DE: RONDON CASTRO SAUL. NIÑO DE RONDON MERCEDES. A: RONDON CASTRO SAUL. ACLARACION: REGISTRO 18-11-93, ESCRITURA 2330, 25-08-93, NOTARIA 6. BUCARAMANGA. A: RON DON CASTRO SAUL. NIÑO DE RONDON MERCEDES. LIQUIDACION SOCIEDAD CONYUGAL: REGISTRO 09-08-93, ESCRITURA 1860, 09-07-93, NOTARIA 6. BUCARA MANGA. DE: RINCON CASTRO SAUL. NIÑO DE RONDON MERCEDES. A: RONDON CASTRO SAUL. NIÑO DE RONDON MERCEDES. A: RONDON CASTRO SAUL. NIÑO DE RONDON MERCEDES. ADJUDICACION: REGISTRO 15-06-77, RESOLUCION 339, 24-05-77, INCORA. BUCARAMANGA. DE INSTI TUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA. INCORA. A: RONDON CASTRO SAUL.



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PIEDECUESTA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 221111989767817616

Nro Matrícula: 314-73965

Página 2 TURNO: 2022-314-1-52230

Impreso el 11 de Noviembre de 2022 a las 11:14:23 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

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) CALLE 15C # 1W-05 URBANIZACIÓN EDIMAR APARTAMENTO 301 EDIFICO TORRE EDIMAR PROPIEDAD HORIZONTAL

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

314 - 45281

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 30-05-2017 Radicación: 2017-314-6-5003

Doc: ESCRITURA 853 DEL 18-05-2017 NOTARIA UNICA DE PIEDECUESTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL RESOLUCIÓN N. 607-2016, 14/12/2016. OFICINA ASESORA DE PLANEACION MUNICIPAL DE PIEDECUESTA

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

A: GARCIA MENDOZA OSCAR

CC# 91528629 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 11-07-2017 Radicación: 2017-314-6-6369

Doc: ESCRITURA 1182 DEL 05-07-2017 NOTARIA UNICA DE PIEDECUESTA

VALOR ACTO: \$4,500,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA

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

DE: GARCIA MENDOZA OSCAR

CC# 91528629

A: CARRILLO DIAZ ANA MILENA

CC# 37619601 X

A: VARGAS ALMEYDA OSCAR

CC# 91351480 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 11-07-2017 Radicación: 2017-314-6-6369

Doc: ESCRITURA 1182 DEL 05-07-2017 NOTARIA UNICA DE PIEDECUESTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: CARRILLO DIAZ ANA MILENA

CC# 37619601 X

DE: VARGAS ALMEYDA OSCAR

CC# 91351480 X

A: FIGUEROA SANTAFÉ ALEXANDER

CC# 88200423

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 18-11-2019 Radicación: 2019-314-6-9740

Doc: ESCRITURA 2155 DEL 12-11-2019 NOTARIA UNICA DE PIEDECUESTA

VALOR ACTO: \$5,000,000

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA

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 PIEDECUESTA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 221111989767817616

Nro Matrícula: 314-73965

Página 4 TURNO: 2022-314-1-52230

Impreso el 11 de Noviembre de 2022 a las 11:14:23 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: 2022-314-1-52230

FECHA: 11-11-2022

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO DE LA P.P. OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PIEDECUESTA C.R.P. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO DE LA P.P. OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PIEDECUESTA C.R.P.


El Registrador: OSMIN ALEXANDER SAAVEDRA LAGOS
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO DE LA P.P. OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PIEDECUESTA C.R.P. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO DE LA P.P. OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PIEDECUESTA C.R.P.

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