



QR validez del avalúo

### INFORME DE AVALUO LRCAJA-1085913985

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	DAVID ARMANDO MUESES MENESES	FECHA VISITA	23/03/2023
NIT / C.C CLIENTE	1085913985	FECHA INFORME	24/03/2023
DIRECCIÓN	TV 22E 52-60 CON RESIDENCIAL EL BOSQUESITO P.H. MZ E AP.201 SEGUNDO PISO BIFAMILIAR EN EL LT 11-E	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	EDAD (AÑOS)	13 años
BARRIO	CARRIZAL	REMODELADO	
CIUDAD	Girón	OCCUPANTE	Propietario
DEPARTAMENTO	Santander	TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES		
IDENTIFICACIÓN	63479382		

### ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	PINZON GARZON LUIS ALBERTO			
NUM. ESCRITURA	3088 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	DECIMA	FECHA
CIUDAD ESCRITURA	Girón		DEPTO	Santander
CEDULA CATASTRAL	010202190031901			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	N/A			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO RESIDENCIAL EL BOSQUESITO P.H			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	0	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.5206645%			

M. INMOB.	N°
APTO 201	300-316100

### OBSERVACIONES GENERALES

Ubicado en TV 22E 52-60 CON RECIAL EL BOSQUESITO P.H. MZ E AP.201 BIFAMILIAR EN EL LT 11-E. No tiene garaje y 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	Jardín Infantil	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 120,789,443.90**

**VALOR ASEGURABLE \$ COP 120,789,444.00**

### CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

### Observación de Favorabilidad

El inmueble es favorable para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. NOTA: LIMITACIÓN DE DOMINIO: Anotación 015, Hipoteca, Anotación 011, prohibición de enajenar. Se recomienda levantar estas anotaciones antes de cualquier negociación.

### 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	2
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	40.46	AREA	M2	S/I
AREA PRIVADA	M2	40.46	AVALO CATASTRAL 2023	PESOS	S/I

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	40.46	AREA PRIVADA VALORADA	M2	40.46

### OBSERVACIONES DE ÁREAS

TV 22E 52-60 CON RESIDENCIAL EL BOSQUESITO P.H. MZ E AP.201 SEGUNDO PISO BIFAMILIAR EN EL LT 11-E | CARRIZAL | Girón | Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 2391 , fecha: 19/09/2007, Notaria: OCTAVA y ciudad: BUCARAMANGA.

### SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	400-500	
Escolar	Bueno	400-500	
Asistencial	Bueno	400-500	
Estacionamientos	Bueno	100-200	
Áreas verdes	Bueno	100-200	
Zonas recreativas	Bueno	100-200	

### Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:		
NO	Si	SI		
Impacto Ambiental				
Aire:	Basura:	Ruido:	Cond.seguridad:	Aguas servidas:
NO	NO	NO	NO	NO

### EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	pórticos
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de pisos	2
Nº de sótanos	
Vida útil	100
Vida remanente	87
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	TV 22E 52-60 CON RESIDENCIAL EL BOSQUESITO P.H. MZ E AP.201 SEGUNDO PISO BIFAMILIAR EN EL LT 11-E

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Año de Construcción	2010

### Comentarios de estructura

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

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 Of. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APTO 201	40.45	M2	\$2,986,142.00	100.00%	\$120,789,443.90
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$120,789,443.90</b>

Valor en letras Ciento veinte millones setecientos ochenta y nueve mil cuatrocientos cuarenta y tres Pesos Colombianos

<b>TOTAL COMERCIAL</b>	<b>\$120,789,443.90</b>
<b>OFERTA Y DEMANDA</b>	

**Tiempo esperado de comercialización (Meses):**

**Perspectivas de valoración:**

**Comportamiento Oferta y Demanda:**

**Actualidad edificadora:**

12

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias

Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

### SALVEDADES

Ubicado en TV 22E 52-60 CON RESIDENCIAL EL BOSQUESITO P.H. MZ E AP.201 SEGUNDO PISO BIFAMILIAR EN EL LT 11-E. No tiene garaje y 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 015, Hipoteca, Anotación 011, prohibición de enajenar.

Los parqueaderos son comunes.

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

Escrivura: 2391 , Fecha escritura: 19/09/2007, Notaría escritura: OCTAVA, Ciudad escritura: BUCARAMANGA, Administración: 0, Total unidades: 2, Condiciones: Solo construcción, Nro. pisos: 2, Tanque: Si

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: 2, Closet: 1, 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):**

**MÉTODO 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	RINCON GIRON	2	\$120,000,000	0.98	\$117,600,000	0	\$0		\$0	\$2,940,000.00	3108003323
2	RINCON DE GIRON	2	\$115,000,000	0.98	\$112,700,000		\$0		\$0	\$2,817,500.00	3166053768
3	RINCON DE GIRON	2	\$120,000,000	0.98	\$117,600,000		\$0		\$0	\$2,940,000.00	3188164024
	<b>Del inmueble</b>	<b>201</b>		.		<b>0</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	30	40	40	1.0	1.0	1.0	1.0	1.03	1.03	\$3,028,200.00
2	30	40	40	1.0	1.0	1.0	1.0	1.03	1.03	\$2,902,025.00
3	5	45	40	1.0	1.0	1.0	1.0	1.03	1.03	\$3,028,200.00
	13 años									
									PROMEDIO	\$2,986,141.67
									DESV. STANDAR	\$72,847.17
									COEF. VARIACION	2.44%

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$3,058,988.84	<b>TOTAL</b>	\$123,766,688.34
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$2,913,294.50	<b>TOTAL</b>	\$117,871,895.33
VALOR TOTAL	\$120,819,305.32			

Observaciones:

Enlaces:

[https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10782\\_archivopdflinks.html](https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10782_archivopdflinks.html)

1.-<https://lincaraz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/rincon-de-giron-giron/7817672>

2.-<https://www.lincaraz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/primero-de-mayo/giron/10038532>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

TV 22E 52-60 CON RESIDENCIAL EL BOSQUESITO P.H. MZ E  
AP.201 SEGUNDO PISO BIFAMILIAR EN EL LT 11-E |  
CARRIZAL | Girón | Santander

### COORDENADAS (DD)

**Latitud:** 7.081125604761023

**Longitud:** -73.17490644202536

### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 7° 4' 52.0536''

**Longitud:** 73° 10' 29.661''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble yo Conjunto



Sala Comedor



Cocina



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Zona de Ropas



Habitación 1



Closet 1



Habitación 2



Baño Social 1



Garajes ComunalesCJ



# 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

----- **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 recibido del 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 valorar 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-1085913985**



PIN de Validación: ace40a7f



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



### Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores 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 **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

Regimen  
**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

Regimen  
**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

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: ace40a7f

## 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**

Regimen  
**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  
**05 Feb 2019**

Regimen  
**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**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**05 Feb 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: ace40a7f

## Categoría 10 Semicuentos y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**05 Feb 2019**

Regimen  
**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**

Regimen  
**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**

Regimen  
**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**

Regimen  
**Régimen Académico**

**Los datos de contacto del Avaluador son:**



PIN de Validación: ace40a7f



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 - Incatec

**Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES, identificado(a) con la 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 Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.**

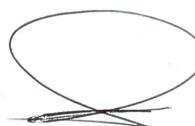
Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación 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 Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



**PIN DE VALIDACIÓN**

**ace40a7f**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los veinticuatro (24) días del mes de Febrero del 2023 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: 230304909473245474**

Nro Matrícula: 300-316100

Pagina 1 TURNO: 2023-300-1-46775

Impreso el 4 de Marzo de 2023 a las 07:10:42 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: GIRON VEREDA: GIRON

FECHA APERTURA: 26-11-2007 RADICACIÓN: 2007-300-6-53970 CON: ESCRITURA DE: 19-09-2007

CODIGO CATASTRAL: 010202190031901 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

**NUPRE:** NUPRE is a software application designed to facilitate the management of pharmaceutical products. It includes features for product registration, tracking, and reporting.

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

## **DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

MANZANA E APTO.201 SEGUNDI PISO DEL BIFAMILIAR EN EL LOTE 11-E con extensión de AREA PRIVADA 40.46 M2. CONSTRUIDA 40.46 M2. 0.5206645% cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 2391, 19/9/2007, NOTARIA OCTAVA de BUCARAMANGA. Artículo 11 Decreto 1711 de 1984

## AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

## CUADRADOS

### COEFICIENTE · %

#### **COMPLEMENTACION**

CONSTRUCTORA M.S. LTDA, ADQUIRIO EL LOTE DONDE SE LEVANTA EL CONJUNTO RESIDENCIAL "EL BOSQUESITO" P.H. (LEY 675/2001) POR COMPRA EFECTUADA A MEJIA DELGADO SANTIAGO Y MEJIA SERRANO ROSMAY, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 1704 DEL 09/8/2002 DE LA NOTARIA 8 DE B/MANGA; REGISTRADA EL 21/8/2002.-----MEJIA DELGADO SANTIAGO Y MEJIA SERRANO ROSMAY, EFECTUARON ENGLOBE MEDIANTE ESCRITURA # 882 DEL 04/7/2001 DE LA NOTARIA DE GIRON; REGISTRADA EL 17/7/2001.----- MEJIA DELGADO SANTIAGO Y MEJIA SERRANO ROSMAY ADQUIRIERON, ASI: 1) UN LOTE, POR PERMUTA EFECTUADA CON REYES VARGAS OMAR FABIO, SEGUN ESC. 3625 DE 30-10-93 DE NOTARIA 2 DE BGA, REGISTRADA EL 04-11-93.----- V A L O R I Z A C I O N: MEDIANTE OFICIO # 0765 DE 29-02-2000 DE VALORIZACION MUNICIPAL DE BGA, REGISTRADA EL 22-03-2000, SE CANCELO LA RESOLUCION 001/98. REYES VARGAS OMAR FABIO ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN SUCESION DE REYES AVELLANEDA OSCAR JULIO, SEGUN SENTENCIA DE 29-01-90 DE JUZGADO 5 CIVIL DEL CTO. DE BGA, REGISTRADO EL 06-07-90. MEDIDA CAUTELAR: POR OFICIO 955 DE 29-04-92 DE JUZGADO 4 CIVIL DEL CTO. DE BGA, REGISTRADO EL 30-04-92, SE ORDENO EMBARGO CON ACCION PERSONAL DE RODRIGUEZ S. ALVARO ROBERTO A REYES VARGAS OMAR FABIO, CANCELADO POR OFICIO 994 DE 03-05-93 DE JUZGADO 4 CIVIL DEL CTO. DE BGA, REGISTRADO EL 04-11-93. POR ESC. 1552 DE 26-03-93 DE NOTARIA 1 DE BGA, REGISTRADA EL 16-04-93, REYES VARGAS OMAR FABIO ACLARO Y ACTUALIZO AREA Y LINDEROS.----- 2) OTRO LOTE, MEJIA DELGADO SANTIAGO Y MEJIA SERRANO ROSMAY ADQUIRIERON POR PERMUTA EFECTUADA CON REYES VARGAS EMILCEN SARAY, SEGUN ESC. 3625 DE 30-10-93 DE NOTARIA 2 DE BGA, REGISTRADA EL 04-11-93.-----V A L O R I Z A C I O N: POR OFICIO 0766 DE 29-02-2000 DE VALORIZACION MUNICIPAL DE BGA, REGISTRADO EL 22-03-2000, SE CANCELO LA RESOLUCION 001/98. REYES VARGAS EMILCEN SARAY ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN SUCESION DE REYES AVELLANEDA OSCAR JULIO, SEGUN SENTENCIA DE 29-01-90 DE JUZGADO 5 CIVIL DEL CTO. DE BGA, REGISTRADA EL 06-07-90. POR ESC. 1552 DE 26-03-93 DE NOTARIA 1 DE BGA, RGISTRADA EL 16-04-93, REYES VARGAS EMILCER SARAY ACLARO Y ACTUALIZO AREA Y LINDEROS. REYES AVELLANEDA OSCAR JULIO ADQUIRIO POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL EFECTUADA CON VARGAS DE REYES MARIELA EUSTAQUIA, SEGUN ESC. 351 DE 01-02-84 DE NOTARIA 1 DE BGA, REGISTRADA EL 22-03-84, ACLARADA POR ESC. 1163 DE 12-03-84 DE NOTARIA 1 DE BGA, REGISTRADA EL 22-03-84. MEDIDA CAUTELAR: POR OFICIO 2899 DE 22-09-88 DE JUZGADO 3 CIVIL DEL CTO. DE BGA, REGISTRADO EL 09-02-90, SE ORDENO EMBARGO CON ACCION PERSONAL DE BANCO GANADERO A REYES AVELLANEDA OSCAR JULIO, CANCELADO POR OFICIO 2183 DE 10-08-90 DE JUZGADO 3 CIVIL DEL CTO. DE BGA, REGISTRADO EL 10-08-90.- REYES AVELLANEDA OSCAR JULIO, ADQUIRIO POR COMPRA A GARCIA DE SERRANO ANA DOLORES, MEDIANTE ESCRITURA 270 DE 02 DE OCTUBRE DE 1.978 DE LA NOTARIA DE GIRON, REGISTRADA EL 16 DE OCTUBRE DEL MISMO AÑO. GARCIA G. ANA DOLORES, ADQUIRIO POR DACION EN PAGO, QUE LE HIZO RODRIGUEZ R. RITO, MEDIANTE ESCRITURA 67 DE 02 DE JULIO DE 1.933 DE LA NOTARIA DE GIRON, REGISTRADA EL 11 DE JULIO DE 1.933. ESCRITURA RATIFICADA, POR MEDIO DE LA ESCRITURA 457 DE 16 DE FEBRERO DE 1.959 DE LA NOTARIA 2. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 13 DE MARZO DEL MISMO AÑO.







# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230304909473245474

Nro Matrícula: 300-316100

Página 4 TURNO: 2023-300-1-46775

Impreso el 4 de Marzo de 2023 a las 07:10:42 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

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

DE: RAMÍREZ BODOYA MARITZA

CC# 37752245

A: RAMIREZ LIZCANO EMILSE

CC# 63446627 X 100%

**ANOTACION:** Nro 010 Fecha: 10-10-2017 Radicación: 2017-300-6-41747

Doc: ESCRITURA 3088 DEL 02-10-2017 NOTARIA DECIMA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$65,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA VIVIENDA SUBSIDIADA POR LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA

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

DE: RAMIREZ LIZCANO EMILSE

CC# 63446627

A: PINZON GARZON LUIS ALBERTO

CC# 91466664 X 100%

**ANOTACION:** Nro 011 Fecha: 10-10-2017 Radicación: 2017-300-6-41747

Doc: ESCRITURA 3088 DEL 02-10-2017 NOTARIA DECIMA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0460 PROHIBICION ENAJENAR SIN AUTORIZACION POR EL TERMINO DE DOS (2) AÑOS

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

DE: CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA NIT 860021967-7

CC# 91466664 X

A: PINZON GARZON LUIS ALBERTO

**ANOTACION:** Nro 012 Fecha: 10-10-2017 Radicación: 2017-300-6-41747

Doc: ESCRITURA 3088 DEL 02-10-2017 NOTARIA DECIMA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

DE: PINZON GARZON LUIS ALBERTO

CC# 91466664 X

A: MANRIQUE DIAZ JACKELINE MARITZA

CC# 37844030

**ANOTACION:** Nro 013 Fecha: 10-10-2017 Radicación: 2017-300-6-41747

Doc: ESCRITURA 3088 DEL 02-10-2017 NOTARIA DECIMA DE BUCARAMANGA

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: PINZON GARZON LUIS ALBERTO

CC# 91466664 X

A: SURJAMOS S.A.S.

NIT# 9003800043

**ANOTACION:** Nro 014 Fecha: 30-12-2019 Radicación: 2019-300-6-50430

Doc: ESCRITURA 3987 DEL 18-12-2019 NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 12

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR ESCRITURA 3088 DE



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

**Certificado generado con el Pin No: 230304909473245474**

**Nro Matrícula: 300-316100**

Pagina 5 TURNO: 2023-300-1-46775

Impreso el 4 de Marzo de 2023 a las 07:10:42 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

02-10-2017

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

A: MANRIQUE DIAZ JACKELINE MARITZA CC# 37844030

A: PINZON GARZON LUIS ALBERTO CC# 91466664

**ANOTACION: Nro 015 Fecha: 30-12-2019 Radicación: 2019-300-6-50431**

Doc: ESCRITURA 3998 DEL 19-12-2019 NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA 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: PINZON GARZON LUIS ALBERTO CC# 91466664 X

A: RUBIAL VEGA CESAR AUGUSTO CC# 10988190000

**ANOTACION: Nro 016 Fecha: 30-12-2019 Radicación: 2019-300-6-50432**

Doc: ESCRITURA 3216 DEL 19-12-2019 NOTARIA DECIMA DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 13

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE ESCRITURA 3088 DE 02-10-2017

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

DE: FONSECA BOHORQUEZ ALVARO ANTONIO CC# 13953191 CREDITO CEDIDO POR

SURJAMOS S.A.S.

A: PINZON GARZON LUIS ALBERTO CC# 91466664

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*16\*

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA PE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BUCARAMANGA C.R.P SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA PE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BUCARAMANGA C.R.P SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA PE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BUCARAMANGA C.R.P SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA PE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BUCARAMANGA C.R.P SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA PE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BUCARAMANGA C.R.P

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BUCARAMANGA C.R.P. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y RBO

**CRÉDITOS (información anterior)**

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



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 230304909473245474**

**Nro Matrícula: 300-316100**

Página 6 TURNO: 2023-300-1-46775

Impreso el 4 de Marzo de 2023 a las 07:10:42 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: 2023-300-1-46775      FECHA: 04-03-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: EDGAR GUILLERMO RODRIGUEZ BORRAY

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