



QR validez del avalúo

### INFORME DE AVALUO LRCAJA-1010163657

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	LEONARDO BARAJAS	FECHA VISITA	20/04/2023
NIT / C.C CLIENTE	1010163657	FECHA INFORME	24/04/2023
DIRECCIÓN	UR CERROS DE MEDITERRANEO EDIF PEDRAZA PH MZ I CASA 18 AP 401 4 PISO Y TERRAZA	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	EDAD (AÑOS)	2 años
BARRIO	CERROS DE MEDITERRANEO	REMODELADO	
CIUDAD	Piedecuesta	OCCUPANTE	Desocupado
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	PEDRAZA PEDRAZA VIDAL					
NUM. ESCRITURA	0110 Escritura	NOTARIA	SEGUNDA	FECHA		
ESCRITURA	Propiedad			18/01/2021		
CIUDAD ESCRITURA	Piedecuesta	DEPTO	Santander			
CEDULA CATASTRAL	01001075004018					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN						
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO						
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	0	VRxM2		
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	26.74%					

M. INMOB.	N°
APT 401 piso 4	314-83591

### OBSERVACIONES GENERALES

UR CERROS DE MEDITERRANEO EDIF PEDRAZA PROPIEDAD HORIZONTAL MZ I CASA 18 APARTAMENTO 401 4 PISO Y TERRAZA. **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	JardínInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyectora	No
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

**VALOR COMERCIAL \$ COP 135,928,985.46**

**VALOR ASEGURABLE \$ COP 135,928,985.00**

### CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

### Observación de Favorabilidad

El inmueble es favorable para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía  
Modelo 8-14

### 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

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)

### INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	4
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

A C U E R D O N° 0 2 8 D E 2 0 0 3 INMUEBLE SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL. Ley 675 de 2001.

### CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	142.36	AREA	M2	70
AREA PRIVADA	M2	69.59	AVALUO	PESOS	60.097.000
AREA LIBRE	M2	72.77	CATASTRAL 2023		
PRIVADA terraza					

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	67.46	AREA PRIVADA VALORADA	M2	69.59
AREA LIBRE MEDIDA	M2	72.77	AREA LIBRE PRIVADA Terraza	M2	72.77

### OBSERVACIONES DE ÁREAS

UR CERROS DE MEDITERRANEO EDIF PEDRAZA PH MZ I CASA 18 AP 401 4 PISO Y TERRAZA | CERROS DE MEDITERRANEO | Piedecuesta | Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura pública No. 0110, fecha: 18/01/2021, Notaría: SEGUNDA y ciudad: BUCARAMANGA.

### SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
Comercial	Bueno	400-500	
Escolar	Bueno	300-400	
Asistencial	Bueno	300-400	
Estacionamientos	Bueno	0-100	
Areas verdes	Bueno	0-100	
Zonas recreativas	Muy 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	Nueva
Tipo	pórticos
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	4
Nº de Sótanos	
Vida Util	100
Vida Remanente	98
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	UR CERROS DE MEDITERRANEO EDIF PEDRAZA PH MZ I CASA 18 AP 401 4 PISO Y TERRAZA

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
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	2021

### Comentarios de estructura

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

### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APT 401 piso 4	69.59	M2	\$1,483,269.00	75.94%	\$103,220,689.71
Area Privada Libre	terraza	72.77	M2	\$449,475.00	24.06%	\$32,708,295.75
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$135,928,985.46</b>
Valor en letras	Ciento treinta y cinco millones novecientos veintiocho mil novecientos ochenta y cinco Pesos Colombianos					

**TOTAL COMERCIAL** \$135,928,985.46  
**OFERTA Y DEMANDA**

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

**Perspectivas de valoración:**

**Comportamiento Oferta y Demanda:**

**Actualidad edificadora:**

15

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

UR CERROS DE MEDITERRANEO EDIF PEDRAZA PROPIEDAD HORIZONTAL MZ I CASA 18 APARTAMENTO 401 4 PISO Y TERRAZA. **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.

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

Escritura: 0110, Fecha escritura: 18/01/2021, Notaría escritura: SEGUNDA, Ciudad escritura: BUCARAMANGA, Administración: 0, Total unidades: 4, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 4, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: No, Cancha: No, Zonas verdes: No, Shut: No, Citófono: No, Aire acondicionado: No, Teatrino: No, Sauna: No, Club: No, Bomba eyectora: No, Gimnasio: No, Bicicletero: No, Garaje visitante: No, Golfito: No, Calefacción: No, Planta eléctrica: No, Jardín infantil: No, Terraza comunal: No, Piscina: No, 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: Integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 1, Baño privado: 1, Estar: 1, Bodega: 0, Estudio: 3, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropa: 1, Balcón: 0, Jardín: No, 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 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	BRISAS DE PRIMAVERA	3	\$98,000,000	0.97	\$95,060,000		\$0		\$0	\$1,638,965.52	3186966717
2	LOS CEDROS	1	\$85,000,000	0.97	\$82,450,000		\$0		\$0	\$1,374,166.67	3168697115
3	BRISAS DE PRIMAVERA	2	\$120,000,000	0.97	\$116,400,000		\$0		\$0	\$1,662,857.14	3134790242
4	EDIMAR	2	\$180,000,000	0.97	\$174,600,000		\$0		\$0	\$1,587,272.73	3108033308
<b>Del inmueble</b>		<b>401</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	3		58	1.0	1.0	1.0	0.90	1.0	0.9	\$1,475,068.97
2	9		60	1.0	1.0	1.0	1.0	1	1	\$1,374,166.67
3	10		70	1.0	1.0	1.0	1.0	0.90	0.9	\$1,496,571.43
4	4		110	1.0	1.0	1.0	1.0	1	1	\$1,587,272.73
<b>2 años</b>										
								<b>PROMEDIO</b>	<b>\$1,483,269.95</b>	
								<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$87,491.50</b>	
								<b>COEF. VARIACION</b>	<b>5.90%</b>	

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$1,570,761.45	<b>TOTAL</b>	\$105,963,567.63
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$1,395,778.45	<b>TOTAL</b>	\$94,159,214.02
VALOR TOTAL	\$100,061,326.74			

Observaciones:

Enlaces:

[https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10910\\_archivopdflinks.html](https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10910_archivopdflinks.html)

1.-<https://fincarajz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/brisas-de-primavera/piedecuesta/7701645> 2.-<https://fincarajz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/los-cedros/piedecuesta/5404660> 3.-<https://fincarajz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/brisas-de-primavera/piedecuesta/7720644> 4.-<https://fincarajz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/edimar/piedecuesta/6856032>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

UR CERROS DE MEDITERRANEO EDIF PEDRAZA PH MZ I  
CASA 18 AP 401 4 PISO Y TERRAZA | CERROS DE  
MEDITERRANEO | Piedecuesta | Santander

### COORDENADAS (DD)

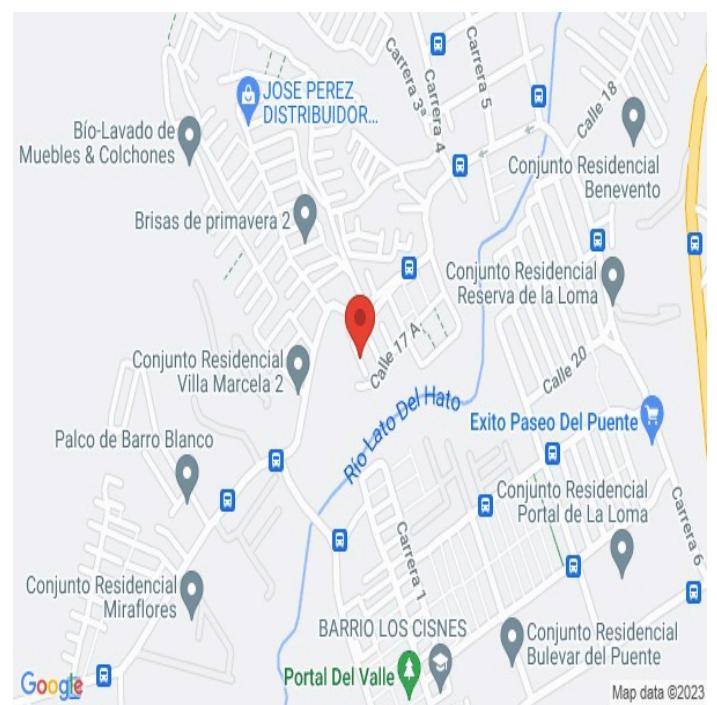
**Latitud:** 6.97659092271806

**Longitud:** -73.05226112899913

### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 6° 58' 35.7276''

**Longitud:** 73° 3' 8.1396''



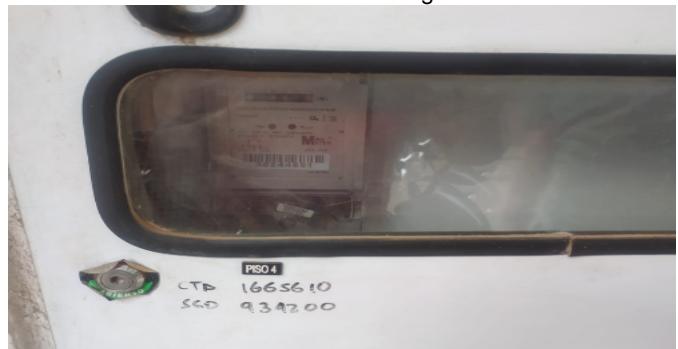
## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble y Conjunto



Sala Comedor



Cocina



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Zona de Ropas



Habitación Principal



Baño Privado



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Terraza Inmueble



Terrazas 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

----- **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 valuador 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-1010163657**



PIN de Validación: b34a0af2



<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: b34a0af2

## 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: b34a0af2

## 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: b34a0af2



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**

**b34a0af2**

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 veintisiete (27) días del mes de Marzo 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 PIEDECUESTA  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 230419830275459732**

**Nro Matrícula: 314-83591**

Pagina 1 TURNO: 2023-314-1-17510

Impreso el 19 de Abril de 2023 a las 08:00:41 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: PIEDECUESTA

FECHA APERTURA: 17-02-2021 RADICACIÓN: 2021-314-6-447 CON: ESCRITURA DE: 18-01-2021

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

## NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

Digitized by srujanika@gmail.com

## DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012

## AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 64 CENTIMETROS CUADRADOS: 59

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

COEFICIENTE : 26.74%

## COMPLEMENTACIONES

3. -ESCRITURA 867 DEL 8/7/2020 NOTARIA SEGUNDA 2 DE FLORIDABLANCA REGISTRADA EL 9/7/2020 POR COMPRAVENTA DE: SEGUNDO VALENTIN ARIZA GONZALEZ , A: CLAUDIA MILENA PEDRAZA CACERES , A: VIDAL PEDRAZA PEDRAZA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-44592  
-- 2. -ESCRITURA 1503 DEL 22/8/2019 NOTARIA UNICA 1 DE PIEDECUESTA REGISTRADA EL 16/9/2019 POR COMPRAVENTA DE: ASOCIACION DE VIVIENDA CERROS DEL MEDITERRANEO. ASOVICMED. , A: SEGUNDO VALENTIN ARIZA GONZALEZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-44592 .--  
1. -ESCRITURA 303 DEL 16/2/2006 NOTARIA UNICA 1 DE PIEDECUESTA REGISTRADA EL 13/5/2006 POR LOTE A: ASOCIACION DE VIVIENDA CERROS DEL MEDITERRANEO "ASOVICMED" REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-44592 --

COMPLEMENTACION A LA MATRICULA NUMERO 314-0003338 COMPROVENTA: REGISTRO 29-08-01. ESCRITURA 1504,08-08-01. NOTARIA PIEDECUESTA. DE: FLOREZ ELEAZAR. A: ASOCIACION DE VIVIENDA CERROS DEL MEDITERRANEO "ASOVICMED". REMATE: REGISTRO 06-05-97. AUTO 414,25-04-97. JUZGADO 4 CIVIL CTO. BUCARAMANGA. DE: LOPEZ ACERO MARIA CRISTINA. A: FLOREZ ELEAZAR. COMPROVENTA: REGISTRO 15-03-93. ESCRITURA 479,12-03-93. NOTARIA PIEDECUESTA. DE: BARRAGAN JAIMES ZOILO. A: LOPEZ ACERO MARIA CRISTINA. ADJUDICACION UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR: REGISTRO 15-06-77. RESOLUCION 338,24-05-77. INCORA BUCARAMANGA. DE: INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA . INCORA. A: BARRAGAN JAIMES ZOILO. EL INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA INCORA, ADQUIRIO EL TERRENO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A LA COMUNIDAD DE NUES TRA SEÑORA DE LA CARIDAD DEL BUEN PASTOR, SEGUN ESCRITURA NRO 2586 OTORGADA EN LA NOTARIA 2A. DE BUCARAMANGA, EL 7 DE JULIO DE 1.972, REGISTRADA EL 14 IBIDEM A LA PARTIDA 402 FOLIO 271 DEL LIBRO 10 TOMO 20. LA COMUNIDAD DE NUESTRA SEÑORA DE LA CARIDAD DEL BUEN PASTOR, LO ADQUIRIO, POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN LA PARTICION MATERIAL EFECTUADA CON EL SEMINARIO SAN PIO, MANTILLA BARRETO AMBROSIO, COMPAÑIA DE JESUS, CONGREGACION DE LOS MISIONEROS HIJOS DEL INMACULADO CORAZON DE MARIA, Y CLINICA SANTA MATILDE , DENTRO DE LOS BIENES DE LA SUCESION DE MANTILLA Y, DE MANTILLA ELVIRA, SEGUN LA ESCRITURA NRO 1286, DEL 08 DE AGOSTO DE 1.967, OTORGADA EN LA NOTA RIA 1A, DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 21 IBIDEM A LA PARTIDA 387 FO LIO 426 DEL LIBRO 10 TOMO 10 . LA COMUNIDAD DE NUESTRA SEÑORA DE LA CARIDAD DEL BUEN PASTOR, SEMINARIO SAN PIO, MANTILLA BARRETO AMBROSIO, COMPAÑIA DE JESUS, CONGREGACION DE LOS MISIONEROS HIJOS DEL INMACULADO CORAZON DE MARIA, Y CLINICA SANTA MATILDE, LO ADQUIRIERON POR ADJUDICACION, QUE SE LES HIZO EN EL JUICIO DE SUCESION DE MANTILLA V. DE MANTILLA ELVIRA, JUICIO PROTOCOLIZADO POR ESCRITURA NRO 1087 DEL 15 DE JUNIO DE 1.967 OTORGADA EN LA NOTARIA 1A. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 21 IBIDEM A LA PARTIDA 289 FOLIO 337 DEL LIBRO 10 TOMO 10. MANTILLA V. DE MANTILLA ELVIRA, LO ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE BARCO -V. DE MANTILLA MATILDE, REGISTRADO EL 24-03-61, A LA PARTIDA 26 LIBRO DE C.M TOMO 10. Y PROTOCOLIZADO POR ESCRITURA 2085 DE 11-07-61, NOTARIA 3A DE BUCARAMANGA.



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PIEDECUESTA

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 230419830275459732**

**Nro Matrícula: 314-83591**

Página 2 TURNO: 2023-314-1-17510

Impreso el 19 de Abril de 2023 a las 08:00:41 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: URBANO

1) UR CERROS DE MEDITERRANEO EDIF PEDRAZA PROPIEDAD HORIZONTAL MZ I CASA 18 APARTAMENTO 401 4 PISO Y TERRAZA

#### DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

314 - 44592

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 21-01-2021 Radicación: 2021-314-6-447

Doc: ESCRITURA 0110 DEL 18-01-2021 NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL RESOLUCIONES N° 68547-1-20-0248 DEL 23/11/2020, V°B° PH 68547-1-20-0376 EXPEDIDAS POR LA CURADURIA UNO DE PIEDECUESTA

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

A: PEDRAZA CACERES CLAUDIA MILENA CC# 63524206 X

A: PEDRAZA PEDRAZA VIDAL CC# 5735083 X

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 21-01-2021 Radicación: 2021-314-6-447

Doc: ESCRITURA 0110 DEL 18-01-2021 NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$20,000,000

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA

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

DE: PEDRAZA CACERES CLAUDIA MILENA CC# 63524206

A: PEDRAZA PEDRAZA VIDAL CC# 5735083 X 50%

#### NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*2\*

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

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2021-314-3-430 Fecha: 03-11-2021

"URBANO". LO CITADO ENTRE COMILLAS, SI VALE. ARTICULO 59 LEY 1579 DE 2012

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PIEDECUESTA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 230419830275459732**

**Nro Matrícula: 314-83591**

Página 3 TURNO: 2023-314-1-17510

Impreso el 19 de Abril de 2023 a las 08:00:41 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: 2023-314-1-17510**

**FECHA: 19-04-2023**

**EXPEDIDO EN: BOGOTA**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PIEDECUESTA SNR. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PIEDECUESTA SNR.

  
El Registrador: OSMIN ALEXANDER SAAVEDRA LAGOS

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