



INFORME DE AVALUO LRCAJA-1090389055

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	ELKIN OSWALDO RAMIREZ GUZMAN	FECHA VISITA	21/04/2023
NIT / C.C CLIENTE	1090389055	FECHA INFORME	25/04/2023
DIRECCIÓN	CRA 4 # 1ND-60 AP 203 TO 2 TIPO 2 CN RCIAL ENTREPARQUES PRIMERA ET URB. ENTREPARQUES P.-H.	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 3	EDAD (AÑOS)	10 años
BARRIO	Entreparques	REMODELADO	
CIUDAD	Piedecuesta	OCUPANTE	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	PIMIENTO BLANCO CARLOS EDUARDO / MATAJIRA BELTRAN PAULA ANDREA				
NUM. ESCRITURA	5572 EscrituraDePropiedad	NOTARIA	SEGUNDA	FECHA	28/11/2013
CIUDAD ESCRITURA	Piedecuesta	DEPTO	Santander		
CEDULA CATASTRAL	010004220096901				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN					
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO RESIDENCIAL ENTREPARQUES PRIMERA ETAPA.				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	205	VRxM2	3.37
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.920%				

M. INMOB.	N°
APTO 203, TR 2	314-63295

OBSERVACIONES GENERALES

Ubicado en CRA. 4 # 1ND-60 AP 203 TO 2 TIPO 2 CN RCIAL ENTREPARQUES PRIMERA ET. Cuenta con un garaje de uso exclusivo 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.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Integral	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	0
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes	1	Exclusivo	SI	Sencillo	SI
Cubierto	SI	Privado	NO	Doble	NO
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	NO
IntegralAla	NO				
Vivienda					

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 180,499,975.04

VALOR ASEGURABLE \$ COP 180,499,975.00

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 005: Hipoteca abierta. Se recomienda levantar la anotación antes de cualquier negociación.

NOMBRES Y FIRMAS

Marta C. Hernandez B

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	209
Garajes	Si tiene No. 1
Tipo de Garaje	Común uso exclusivo

INMUEBLE SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL. Ley 675 de 2001.
CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	66.45	AREA	M2	61
AREA PRIVADA	M2	60.76	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	S/I

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	60.76	AREA PRIVADA VALORADA	M2	60.76

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CRA 4 # 1ND-60 AP 203 TO 2 TIPO 2 CN RCIAL ENTREPARQUES PRIMERA ET URB. ENTREPARQUES P.-H. | Entreparques | Piedecuesta | Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 4998, fecha: 30/10/2013, Notaría: SEGUNDA y ciudad: BUCARAMANGA.

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	0-100
Escolar	Bueno	300-400
Asistencial	Bueno	300-400
Estacionamientos	Bueno	100-200
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	0-100

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

Amoblamiento Urbano

Paradero: NO Zonas verdes: Si Arborización: SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	sistema dual o combinado
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	18
N° de Sótanos	
Vida Útil	100
Vida Remanente	90
Estructura	Industrializado
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CRA 4 # 1ND-60 AP 203 TO 2 TIPO 2 CN RCIAL ENTREPARQUES PRIMERA ET URB. ENTREPARQUES P.-H.

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Año de Construcción	2013

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	APTO 203, TR 2	60.76	M2	\$2,970,704.00	100.00%	\$180,499,975.04
TOTALES					100%	\$180,499,975.04

Valor en letras Ciento ochenta millones cuatrocientos noventa y nueve mil novecientos setenta y cinco Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL \$180,499,975.04

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 baja.
Actualidad edificadora:	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

Ubicado en CRA. 4 # 1ND-60 AP 203 TO 2 TIPO 2 CN RCIAL ENTREPARQUES PRIMERA ET. Cuenta con un garaje de uso exclusivo 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.**

UN GARAJE DE USO EXCLUSIVO UBICADO EN EL PRIMER NIVEL DEL CONJUNTO.

Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado, sin impacto ambiental negativo evidente en el momento de la visita

Escritura: 4998, Fecha escritura: 30/10/2013, Notaría escritura: SEGUNDA, Ciudad escritura: BUCARAMANGA, Administración: 205, Total unidades: 209, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 18, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Citófono: Si, Sauna: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Jardín infantil: Si, Piscina: Si, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 4

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, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Zona ropas: 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 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	CONJUNTO ENTREPARQUES	8	\$195,000,000	0.95	\$185,250,000		\$0		\$0	\$3,048,880.84	322 7609692
2	CONJUNTO ENTREPARQUES	2	\$180,000,000	0.95	\$171,000,000		\$0		\$0	\$2,814,351.55	322 7609692
3	CONJUNTO ENTREPARQUES	8	\$195,000,000	0.95	\$185,250,000		\$0		\$0	\$3,048,880.84	3153886472
4	CONJUNTO ENTREPARQUES	1	\$190,000,000	0.95	\$180,500,000		\$0		\$0	\$2,970,704.41	316 1111110
Del inmueble		203				1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	8	73	60.76	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,048,880.84
2	8	73	60.76	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,814,351.55
3	10	73	60.76	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,048,880.84
4	10	73	60.76	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,970,704.41
	10 años									
									PROMEDIO	\$2,970,704.41
									DESV. STANDAR	\$110,558.17
									COEF. VARIACION	3.72%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,081,262.58	TOTAL	\$187,217,514.21
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,860,146.24	TOTAL	\$173,782,485.69
VALOR TOTAL	\$180,499,975.04			

Observaciones:

Enlaces:

https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10921_archivopdflinks.html

1.-<https://www.ciencuadras.com/inmueble/apartamento-en-venta-en-entre-parques-piedecuesta-2639316>

2.-<https://www.ciencuadras.com/inmueble/apartamento-en-venta-en-entre-parques-piedecuesta-2603180>

3.-<https://incarajz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/entre-parques/piedecuesta/7354940>

4.-https://casas.mitula.com.co/adform/0000005770002636567814675?search_terms=apartamentos+ciudadela+piedecuesta&page=1&pos=1&l_sec=1&l_or=2&l_nvdi=3f9aa81f-4a7e-41f9-a04e-3ef1d8e73374

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CRA 4 # 1ND-60 AP 203 TO 2 TIPO 2 CN RCIAL
ENTREPARQUES PRIMERA ET URB. ENTREPARQUES P.-H. |
Entreparques | Piedecuesta | Santander

COORDENADAS (DD)

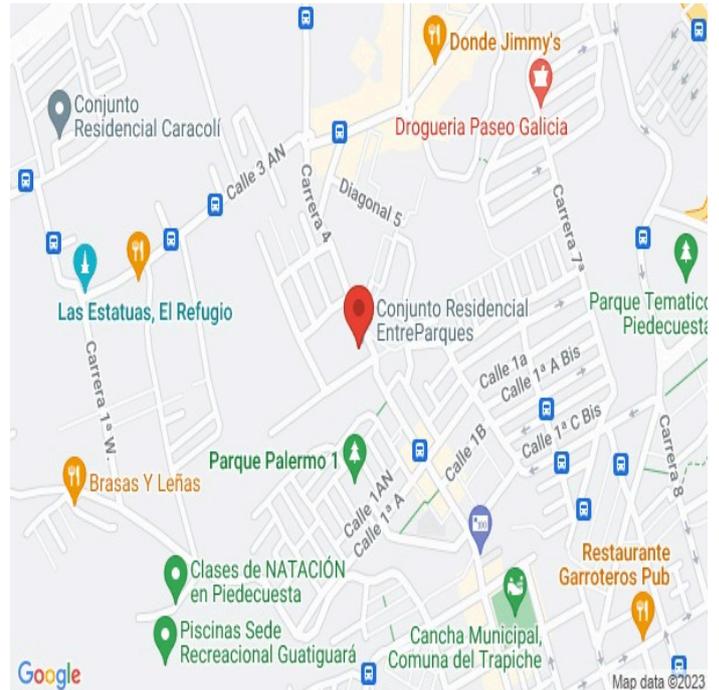
Latitud: 6.993602289400544

Longitud: -73.05762593792379

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 6° 59' 36.9672''

Longitud: 73° 3' 27.453''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Nomenclatura Inmueble yo Conjunto



Nomenclatura Inmueble yo Conjunto



Fachada del Conjunto



Sala Comedor



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Habitación Principal



Baño Privado



Habitación 2



Closet 2



Habitación 3



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Closet 3



Baño Social 1



Garaje



AscensorCJ



CanchasCJ



Juegos InfantilesCJ



PiscinasCJ



Otras Zonas SocialesCJ



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 prevaecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

ABREVIACIONES: **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Eta**pa: 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 valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. --- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -según la vida útil consumida- de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo 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-1090389055



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 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, 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



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



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: 230318276274050343

Nro Matrícula: 314-63295

Pagina 1 TURNO: 2023-314-1-12999

Impreso el 18 de Marzo de 2023 a las 09:45:42 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: GUATIGUARA

FECHA APERTURA: 12-11-2013 RADICACIÓN: 2013-314-6-9590 CON: ESCRITURA DE: 30-10-2013

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 203 TORRE 2 TIPO 2 CONJUNTO RESIDENCIAL ENTREPARQUES PRIMERA ETAPA URBANIZACION ENTREPARQUES P.-H. con area de 60.76 MTS.2 coeficiente de propiedad 0.920% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 4998, 2013/10/30, NOTARIA SEGUNDA BUCARAMANGA. Artículo 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:

.- ESCRITURA 4998 DEL 30/10/2013 NOTARIA SEGUNDA 2 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 31/10/2013 POR ENGLOBE A: GRUPO DOMUS S.A.S. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-63217 .--

3. - ESCRITURA 4378 DEL 25/9/2013 NOTARIA SEGUNDA 2 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 27/9/2013 POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE: PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO CONARING-FIDUBOGOTA S.A. , A: GRUPO DOMUS S.A.S. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-63156 .-- 2. - ESCRITURA 4378 DEL 25/9/2013 NOTARIA SEGUNDA 2 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 27/9/2013 POR DIVISION MATERIAL A: PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO CONARING-FIDUBOGOTA S.A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-63156, 314-63157 .--

4. - ESCRITURA 3426 DEL 30/7/2013 NOTARIA SEGUNDA 2 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 30/7/2013 POR ACLARACION A: PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO CONARING-FIDUBOGOTA S.A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-62696 .-- 3. - ESCRITURA 3184 DEL 16/7/2013 NOTARIA SEGUNDA 2 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 30/7/2013 POR DIVISION MATERIAL A: PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO CONARING-FIDUBOGOTA S.A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-62696 .-- 2. - ESCRITURA 3184 DEL 16/7/2013 NOTARIA SEGUNDA 2 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 30/7/2013 POR ENGLOBE A: PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO CONARING-FIDUBOGOTA S.A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-62696 .--

COMPLEMENTACION. ESCRITURA 6197 DEL 22/12/2011 NOTARIA SEGUNDA 2 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 13/2/2012 POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE: CONARING LTDA. CONSULTORES, CONSTRUCTORES ,ARQUITECTOS,INGENIEROS ASOCIADOS LTDA.- , DE: PARDO DE GOMEZ MARTHA LUCIA C.C. 37825197 , A: PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO CONARING-FIDUBOGOTA S.A. NIT. 8300558977 , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-29406 . ESCRITURA 794 DEL 30/4/1997 NOTARIA 9 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 28/5/1997 POR PARTICION MATERIAL DE: BERNARDO FRANCISCO GOMEZ RAMIREZ , DE: MARITZA PARDO DE ARDILA , DE: MARTHA LUCIA PARDO DE GOMEZ , A: MARITZA PARDO DE ARDILA , A: MARTHA LUCIA PARDO DE GOMEZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-29406 . ESCRITURA 6197 DEL 22/12/2011 NOTARIA SEGUNDA 2 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 13/2/2012 POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE: CONARING LTDA. CONSULTORES, CONSTRUCTORES ,ARQUITECTOS,INGENIEROS ASOCIADOS LTDA.- , A: PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO CONARING-FIDUBOGOTA S.A. NIT. 8300558977 , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-30857 . ESCRITURA 1106 DEL 18/6/1998 NOTARIA 9 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 13/7/1998 POR IDENTIFICACION SALDO A: SOC. CONSULTORES CONSTRUCTORES ARQUITECTOS INGENIEROS ASOCIADOS LTDA CONARING LTDA . LOTE: REGISTRO 20-06-97, ESCRITURA 1199, 18-06-97, NOTARIA 9 BUCARAMANGA. A: SOC. CONSULTORES CONSTRUCTORES ARQUITECTOS INGENIEROS ASOCIADOS LTDA. CONARING LTDA COMPRAVENTA: REGISTRO 28-05-97, ESCRITURA 794, 30-04-97, NOTARIA 9 BUCARAMANGA. DE: GOMEZ RAMIREZ BERNARDO FRANCISCO. A: SOC. CONSULTORES CONSTRUCTORES ARQUITECTOS INGENIEROS ASOCIADOS LTDA. CONARING LTDA. PARTICION MATERIAL: REGISTRO 28-05-97, ESCRITURA 794, 30-04-97, NOTARIA 9 BUCARAMANGA DE: GOMEZ RAMIREZ BERNARDO FRANCISCO. PARDO DE GOMEZ MARTHA LUCIA. PARDO DE ARDILA MARITZA. A: GOMEZ RAMIREZ BERNARDO FRANCISCO. COMPRAVENTA: REGISTRO 28-11-78, ESCRITURA 3755, 29-09-78, NOTARIA 2



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

Certificado generado con el Pin No: 230318276274050343

Nro Matrícula: 314-63295

Pagina 2 TURNO: 2023-314-1-12999

Impreso el 18 de Marzo de 2023 a las 09:45:42 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

BUCARAMANGA. DE: ARIAS CARRIZOSA ERNESTO. A: GOMEZ DE RAMIREZ BERNARDO FRANCISCO.PARDO ORDOÑEZANA MARIA. MARTHA LUCIA.MARITZA. COMPRAVENTA: REGISTRO 28-12-76, ESCRITURA 4449, 16-12-76, NOTARIA 2 BUCARAMANGA. DE: OLMOS ALFONSO LUIS EDUARDO. A: ARIAS CARRIZOSA ERNESTO.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 4 # 1ND-60 APARTAMENTO 203 TORRE 2 TIPO 2 CONJUNTO RESIDENCIAL ENTREPARQUES PRIMERA ETAPA URBANIZACION ENTREPARQUES P.-H.

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

314 - 63217

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 25-07-2012 Radicación: 2012-314-6-6012

Doc: ESCRITURA 3111 DEL 11-07-2012 NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA, CON OTRO PREDIO

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

DE: PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO CONARING-FIDUBOGOTA S.A. NIT. 8300558977 X

A: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A NIT# 8600030201

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 31-10-2013 Radicación: 2013-314-6-9590

Doc: ESCRITURA 4998 DEL 30-10-2013 NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$0

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

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

A: GRUPO DOMUS S.A.S. NIT# 9004426032 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 06-12-2013 Radicación: 2013-314-6-10718

Doc: ESCRITURA 5572 DEL 28-11-2013 NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$690,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES LIBERACION DE 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: 230318276274050343

Nro Matrícula: 314-63295

Pagina 3 TURNO: 2023-314-1-12999

Impreso el 18 de Marzo de 2023 a las 09:45:42 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

DE: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A

NIT# 8600030201

A: PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO CONARING-FIDUBOGOTA S.A. NIT. 8300558977

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 06-12-2013 Radicación: 2013-314-6-10718

Doc: ESCRITURA 5572 DEL 28-11-2013 NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$123,245,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: GRUPO DOMUS S.A.S.

NIT# 9004426032

A: MATAJIRA BELTRAN PAULA ANDREA

CC# 37864016 X

A: PIMIENTO BLANCO CARLOS EDUARDO

CC# 13722955 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 06-12-2013 Radicación: 2013-314-6-10718

Doc: ESCRITURA 5572 DEL 28-11-2013 NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA. LEY 546 DE 1999

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

DE: MATAJIRA BELTRAN PAULA ANDREA

CC# 37864016 X

DE: PIMIENTO BLANCO CARLOS EDUARDO

CC# 13722955 X

A: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A

NIT# 8600030201

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 20-06-2014 Radicación: 2014-314-6-5223

Doc: ESCRITURA 3051 DEL 17-06-2014 NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESCRITURA 4998, 30/10/2013, NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA. SE INTEGRA CON LA ETAPA II

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

A: GRUPO DOMUS S.A.S.

NIT# 9004426032

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *6*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)



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

Certificado generado con el Pin No: 230318276274050343

Nro Matrícula: 314-63295

Pagina 4 TURNO: 2023-314-1-12999

Impreso el 18 de Marzo de 2023 a las 09:45:42 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: 2023-314-1-12999

FECHA: 18-03-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: OSMIN ALEXANDER SAAVEDRA LAGOS



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