



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-87070330

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	CARLOS ALBERTO GERRERO NAVIA	FECHA VISITA	22/01/2024
NIT / C.C CLIENTE	87070330	FECHA INFORME	24/01/2024
DIRECCIÓN	KR 2 W # 16 G - 2 TORRE 1 APTO 803 CO VILLA MARCELA II PROPIEDAD HORIZONTAL ETAPA III	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	EDAD (AÑOS)	9 años
BARRIO	VILLA MARCELA	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	PEDRO PEDRAZA NINO			
NUM. ESCRITURA	1550 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	5	FECHA
ESCRITURA	Propiedad		DEPTO	Santander
CIUDAD ESCRITURA	Piedecuesta			
CEDULA CATASTRAL	01 00 0984 0907 902			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO APORTADA			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CO VILLA MARCELA III			
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	115000	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPRIEDAD	2035.4			
0.514				

M. INMOB.	Nº
314-66758	TORRE 1 APARTAMENTO 803

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: la KR 2 W # 16 G - 2 TORRE 1 APTO 803 CO VILLA MARCELA II PROPIEDAD HORIZONTAL ETAPA III - Piedecuesta - Santander Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 142,497,633

VALOR ASEGUARABLE \$ COP 142,497,633

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 Email: 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	614
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 2158 DEL 19-06-2015 NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA.
Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: ACUERDO 028 del 18 diciembre de 2003.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	61.3	AREA	M2	56.50
AREA PRIVADA	M2	56.50	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	\$ 24.514.000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	56.50	AREA PRIVADA VALORADA	M2	56.50

OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 2 W # 16 G - 2 TORRE 1 APTO 803 CO VILLA MARCELA II PROPIEDAD HORIZONTAL ETAPA III | VILLA MARCELA | Piedecuesta | Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 2158, fecha: 19/06/2015, Notaría: 3 y ciudad: Bucaramanga.

SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	mas de 500	
Escolar	Bueno	mas de 500	
Asistencial	Bueno	mas de 500	
Estacionamientos	Bueno	0-100	
Áreas verdes	Bueno	0-100	
Zonas recreativas	Bueno	0-100	

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	VIS
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	11
Nº de Sótanos	1
Vida Util	100 años
Vida Remanente	91
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	Apartamento Interior

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	2015

Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación 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.

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

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	CONSTRUCCION	56.50	M2	\$2,522,082.00	100.00%	\$142,497,633.00
TOTALES					100%	\$142,497,633

Valor en letras Ciento cuarenta y dos millones cuatrocientos noventa y siete mil seiscientos treinta y tres Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL	\$142,497,633
OFERTA Y DEMANDA	

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

SALVEADES

General: Inmueble ubicado en: la KR 2 W # 16 G - 2 TORRE 1 APTO 803 CO VILLA MARCELA II PROPIEDAD HORIZONTAL ETAPA III - Piedecuesta - SantanderCuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

Jurídica: No se observa limitaciones jurídicas en los documentos suministrados. La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

Garaje: El inmueble no cuenta con parqueadero asignado, pero la copropiedad cuenta con una amplia zona de parqueaderos comunales y de visitantes, de acuerdo a lo informado en visita.

Entorno: No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio. Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado, sin impacto ambiental negativo evidente en el momento de la visita.

Propiedad horizontal: Escritura: 2158, Fecha escritura: 19/06/2015, Notaría escritura: 3, Ciudad escritura: Bucaramanga, Administración: 115000, Total unidades: 614, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 11, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Jardín infantil: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 8

Estructura: Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación 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.

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

Acabados: Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento.

-NOTA DE LIQUIDACIÓN: Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.

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	VILLA MARCELA	7	\$149,990,000	0.95	\$142,490,500	0	\$0		\$0	\$2,521,955.75	3124009372
2	VILLA MARCELA	S/I	\$150,000,000	0.95	\$142,500,000	0	\$0		\$0	\$2,522,123.89	3138123010
3	VILLA MARCELA	8	\$160,000,000	0.95	\$152,000,000	0	\$0		\$0	\$2,690,265.49	3138123010
4	VILLA MARCELA	6	\$140,000,000	0.95	\$133,000,000	0	\$0		\$0	\$2,353,982.30	3138123010
Del inmueble		8		.		0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	8	61.3	56.5	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,521,955.75
2	8	61.3	56.5	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,522,123.89
3	8	61.3	56.50	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,690,265.49
4	8	61.3	56.50	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,353,982.30
9 años										
								PROMEDIO	\$2,522,081.86	
								DESV. STANDAR	\$137,287.06	
								COEF. VARIACION	5.44%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,659,368.92	TOTAL	\$150,254,344.02
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,384,794.79	TOTAL	\$134,740,905.88
VALOR TOTAL		\$142,497,633.00		

Observaciones:

Enlaces:

1-<https://www.fincaiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/villa-marcela-et-ii/piedecuesta/1046799>

2-<https://www.fincaiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/barro-blanco/piedecuesta/10446571>

3-<https://www.fincaiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/barro-blanco/piedecuesta/10446315>

4-<https://www.fincaiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/barro-blanco/piedecuesta/10446745>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

KR 2 W # 16 G - 2 TORRE 1 APTO 803 CO VILLA MARCELA II
PROPIEDAD HORIZONTAL ETAPA III | VILLA MARCELA |
Piedecuesta | Santander

COORDENADAS (DD)

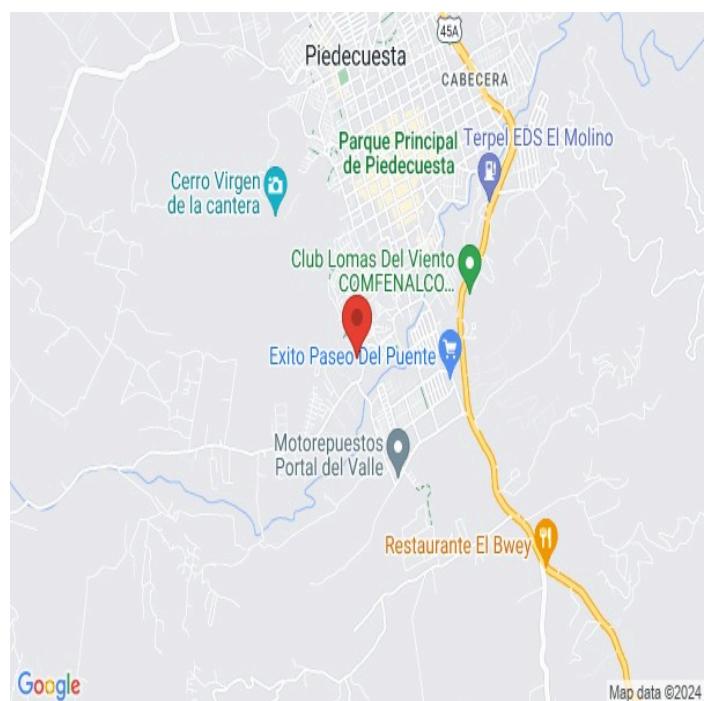
Latitud: 6.976499

Longitud: -73.053792

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 6° 58' 35.3958''

Longitud: 73° 3' 13.6512''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General



FOTOS General

Nomenclatura del Conjunto



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Guardarropa habitación principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



FOTOS General

Habitación 2



Habitación 3



Guardarropa 2



Guardarropa 3



Baño Social 1



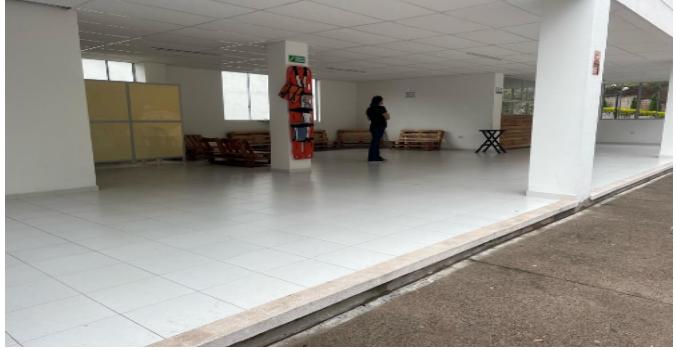
Ascensor-CJ



Garajes Comunales-CJ



Salón Social-CJ



FOTOS General

Piscinas-CJ



Piscinas-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ----No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufren cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo él avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-87070330



PIN de Validación: E0000a58



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



Corporación Colombiana Autoreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 9000870027-5

Entidad Reconocida de Autoregulación 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
29 Dic 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b0000a58

<https://www.raa.org.co>**Categoría 4 Obras de Infraestructura****Alcance**

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
05 Feb 2019Régimen
Régimen Académico**Categoría 5 Inmuebles Especiales****Alcance**

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avances de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
05 Feb 2019Régimen
Régimen Académico**Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil****Alcance**

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módem y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
05 Feb 2019Régimen
Régimen Académico**Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales****Alcance**

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

Fecha de inscripción
05 Feb 2019Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b0000a58



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



Categoría 10 Semevientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
05 Feb 2019

Régimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado.
Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
23 Dic 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, firma comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
23 Dic 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
23 Dic 2021

Régimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:



PIN de Validación: b0000a58



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 revisando los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios 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 Cédula de ciudadanía No. 63479382

El(La) Señor(a) **MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES** no ha suscrito con el requisito legal de sufragar la cuota de autoregulación 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

b0000a58

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 veintitres (23) días del mes de Enero del 2024 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: 24012222688034953

Nro Matrícula: 314-66758

Página 1 TURNO: 2024-314-1-2523

Impreso el 22 de Enero de 2024 a las 10:14:55 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 314 - PIEDECUESTA DEPTO: SANTANDER MUNICIPIO: PIEDECUESTA VEREDA: BARROBLANCO

FECHA APERTURA: 07-07-2015 RADICACIÓN: 2015-314-6-4751 CON: ESCRITURA DE: 19-06-2015

CODIGO CATASTRAL: 68547010009840907902 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

TORRE 1 APARTAMENTO 803 CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA MARCELA II PROPIEDAD HORIZONTAL ETAPA III con area de 56.50 M2 coeficiente de propiedad 0.514% cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 2158, 2015/06/19, NOTARIA TERCERA BUCARAMANGA. Articulo 8 Parágrafo 1º de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública

COMPLEMENTACION:

-ESCRITURA 131 DEL 28/1/2013 NOTARIA UNICA 1 DE PIEDECUESTA REGISTRADA EL 1/2/2013 POR COMPROVVENTA DE: DIANA MARCELA GOMEZ RANGEL , DE: LAURA MILENA GOMEZ RANGEL , DE: OSCAR FERNANDO GOMEZ RANGEL , DE: PEDRO CLAVER GOMEZ VEGA , DE: CECILIA RANGEL RODRIGUEZ , A: PEDRO C. GOMEZ CONSTRUCTORA & CIA LTDA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-60649 .-ESCRITURA 4831 DEL 26/11/2012 NOTARIA DECIMA 10 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 30/11/2012 POR ENGLOBE A: LAURA MILENA GOMEZ RANGEL , A: DIANA MARCELA GOMEZ RANGEL , A: OSCAR FERNANDO GOMEZ RANGEL , A: PEDRO CLAVER GOMEZ VEGA , A: CECILIA RANGEL RODRIGUEZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-60649 .-ESCRITURA 4525 DEL 30/10/2014 NOTARIA TERCERA 3 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 14/11/2014 POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE: PEDRO C. GOMEZ CONSTRUCTORA S.A.S., A: FIDEICOMISO VILLA MARCELA II -FIDUBOGOTA, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-60649 .-ESCRITURA 93 DEL 15/1/2014 NOTARIA TERCERA 3 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 13/2/2014 POR ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL A: PEDRO C. GOMEZ CONSTRUCTORA & CIA LTDA, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-60649 .-ESCRITURA 3135 DEL 26/7/2013 NOTARIA TERCERA 3 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 29/7/2013 POR CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL A: PEDRO C. GOMEZ CONSTRUCTORA & CIA LTDA, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-60649 .-ESCRITURA 3135 DEL 26/7/2013 NOTARIA TERCERA 3 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 29/7/2013 POR DECLARACION PARTE RESTANTE A: PEDRO C. GOMEZ CONSTRUCTORA & CIA LTDA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-60649 .-ESCRITURA 3135 DEL 26/7/2013 NOTARIA TERCERA 3 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 29/7/2013 POR DESENGLOBE A: PEDRO C. GOMEZ CONSTRUCTORA & CIA LTDA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-60649 .-ESCRITURA 3185 DEL 10/8/2012 NOTARIA DECIMA 10 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 14/8/2012 POR DIVISION MATERIAL A: PEDRO CLAVER GOMEZ VEGA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-59831 .-ESCRITURA 2085 DEL 30/12/2011 NOTARIA PRIMERA 01 DE FLORIDABLANCA REGISTRADA EL 10/2/2012 POR COMPROVVENTA DERECHOS DE CUOTA DE: PEDRO CLAVER GOMEZ VEGA , A: DIANA MARCELA GOMEZ RANGEL , A: LAURA MILENA GOMEZ RANGEL , A: OSCAR FERNANDO GOMEZ RANGEL , A: CECILIA RANGEL RODRIGUEZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-42664 .3.-ESCRITURA 2058 DEL 28/12/2009 NOTARIA PRIMERA 01 DE FLORIDABLANCA REGISTRADA EL 10/11/2010 POR COMPROVVENTA DERECHOS DE CUOTA DE: PEDRO CLAVER GOMEZ VEGA , A: OSCAR FERNANDO GOMEZ RANGEL , A: LAURA MILENA GOMEZ RANGEL , A: DIANA MARCELA GOMEZ RANGEL , A: CECILIA RANGEL RODRIGUEZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-42664 .01.-ESCRITURA 1997 DEL 26/5/2005 NOTARIA 7 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 27/5/2005 POR DIVISION MATERIAL A: PEDRO CLAVER GOMEZ VEGA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-42664 .-DIVISION MATERIAL: REGISTRO 27-05-05, ESCRITURA 1997,26-05-05, NOTARIA 7 BUCARAMANGA. A: VEGA GOMEZ PEDRO CLAVER. ADJUDICACION U.A.F.: REGISTRO 24-09-84, RESOLUCION 1689, 19-09-84, INCORA. BUCARAMANGA. DE: INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA INCORA. A: GOMEZ PEDRO CLAVER. COMPROVVENTA: REGISTRO 14-07-72, ESCRITURA 2586, 07-07-72, NOTARIA 2 BUCARAMANGA. DE: COMUNIDAD DE NUESTRA SEÑORA DE LA CARIDAD DEL BUEN PASTOR. A: INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA INCORA. ADJUDICACION PARTICION MATERIAL: REGISTRO 21-08-67, ESCRITURA 1286, 08-08-67, NOTARIA 1 BUCARAMANGA. DE: MANTILLA BARRETO AMBROSIO. SEMINARIO SAN PIO X, COMPAÑIA DE JESUS. CONGREGACION DE LOS MISIONEROS HIJOS DEL INMACULADO CORAZON DE MARIA. COMUNIDAD DE NUESTRA SEÑORA



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

Certificado generado con el Pin No: 24012222688034953

Nro Matrícula: 314-66758

Página 3 TURNO: 2024-314-1-2523

Impreso el 22 de Enero de 2024 a las 10:14:55 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

A: FIDEICOMISO VILLA MARCELA II - FIDUBOGOTA

NIT# 8300558977 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 01-06-2016 Radicación: 2016-314-6-4625

Doc: ESCRITURA 1800 DEL 12-05-2016 NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$12,937

Se cancela anotación No: 1

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

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

DE: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A

NIT# 8600030201

A: PEDRO C. GOMEZ CONSTRUCTORA S.A.S.

NIT# 9000693481

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 01-06-2016 Radicación: 2016-314-6-4625

Doc: ESCRITURA 1800 DEL 12-05-2016 NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$83,660,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.

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

DE: FIDEICOMISO VILLA MARCELA II - FIDUBOGOTA

NIT# 8300558977

A: DUARTE RAMIREZ ALEXANDRA

CC# 63355695 X

A: MURILLO YEPES RAUL FERNANDO

CC# 88229054 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 01-06-2016 Radicación: 2016-314-6-4625

Doc: ESCRITURA 1800 DEL 12-05-2016 NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

A: DUARTE RAMIREZ ALEXANDRA

CC# 63355695 X

A: HIJOS MENORES ACTUALES Y LOS QUE LLEGAREN A TENER

A: MURILLO YEPES RAUL FERNANDO

CC# 88229054 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 29-09-2016 Radicación: 2016-314-6-8276

Doc: ESCRITURA 3712 DEL 28-09-2016 NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESCRITURAS NÚMEROS 3135,26-07-2013, 93,15-01-2014 Y 2158,19-06-2015 DE LA NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA RESPECTIVAMENTE, COEFICIENTES DE COPROPRIEDAD DEFINITIVOS.

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

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO VILLA MARCELA II

NIT# 8300558977

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 06-07-2018 Radicación: 2018-314-6-5841

Doc: ESCRITURA 1677 DEL 14-06-2018 NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 6



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

Certificado generado con el Pin No: 24012222688034953

Nro Matrícula: 314-66758

Página 4 TURNO: 2024-314-1-2523

Impreso el 22 de Enero de 2024 a las 10:14:55 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

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PATRIMONIO DE FAMILIA

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

A: DUARTE RAMIREZ ALEXANDRA

CC# 63355695

A: MURILLO YEPES RAUL FERNANDO

CC# 88229054

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 25-08-2020 Radicación: 2020-314-6-4072

Doc: ESCRITURA 1550 DEL 11-08-2020 NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$95,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA

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

DE: DUARTE RAMIREZ ALEXANDRA

CC# 63355695

DE: MURILLO YEPES RAUL FERNANDO

CC# 88229054

A: PEDRAZA NIÑO PEDRO

CC# 91278534 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *9*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-314-1-2523

FECHA: 22-01-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

FIN DE ESTE DOCUMENTO

OSMIN ALEXANDER SAAVEDRA LAGOS

REGISTRADOR SECCIONAL