



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1101684585

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	WILMAR ALBERTO GONZALEZ CALA	FECHA VISITA	24/01/2024
NIT / C.C CLIENTE	1101684585	FECHA INFORME	26/01/2024
DIRECCIÓN	URBANIZACION CONJUNTO DE VIVIENDA SAN BERNARDO CARRERA 41 B # 106-14 PEATONAL	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía 40 años
SECTOR	Urbano	EDAD (AÑOS)	40 años
BARRIO	Estrato 2	REMODELADO	
CIUDAD	URBANIZACION CONJUNTO DE VIVIENDA	OCCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	SAN BERNARDO	TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Floridablanca	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	Santander		
VALUADOR	Modelo 8-14		
IDENTIFICACIÓN	valor comercial		
	MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES		
	63479382		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	EDUARDO ENRIQUE PLATA AMOROCHO Y OTRA			
NUM.	2319 Escritura	NOTARIA	2	FECHA
ESCRITURA	Propiedad			05/06/1984
CIUDAD	Floridablanca		DEPTO	Santander
ESCRITURA				
CEDULA	68276010304210005000			
CATASTRAL				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN				
NOMBRE DEL CO NJUNTO/EDIFICI O				
VALOR ADMINIST RACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2	

M. INMOB.	N°
300-116605	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

URBANIZACIÓN CONJUNTO DE VIVIENDA SAN BERNARDO CARRERA 41 B # 106-14 PEATONAL.

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 130,980,000

VALOR ASEGURABLE \$ COP 130,980,000

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: evaluos@losrosales.com

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Residencial
Uso Compatible Según Norma	Comercial
Uso Condicionado Según Norma	Dotacional
Uso Prohibido Según Norma	

Área Lote	35.7	Frente	3.96
Forma	Irregular	Fondo	12.34
Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	0.32

Amenaza Riesgo Inundacion	Sin Riesgo
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	Sin Riesgo
Suelos De Proteccion	no
Patrimonio	no

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	Acuerdo No. 035 del 24 de septiembre de 2018
Antejardín	
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	2 Pisos
Aislamiento posterior	
índice de ocupación	0.80
índice de construcción:	2,00
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	35.7	AREA DE TERRENO	M2	S/I
AREA CONSTRUIDA	M2	60	AREA CONSTRUIDA	M2	S/I
			AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	S/I

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	36	AREA DE TERRENO	M2	35.7
AREA PISO 1	M2	30	AREA PISO 1	M2	30
AREA PISO 2	M2	30	AREA PISO 2	M2	30

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	mas de 500
Escolar	Bueno	0-100
Asistencial	Bueno	mas de 500
Estacionamientos	Bueno	0-100
Areas verdes	Bueno	100-200
Zonas recreativas	Bueno	100-200

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

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

Amoblamiento Urbano

Paradero: NO **Zonas verdes:** Si

Arborización:

Impacto Ambiental

Aire: NO **Basura:** NO

Ruido:

Cond.seguridad:

Aguas servidas:
NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIP
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	2
Nº de Sótanos	
Vida Util	100 años
Vida Remanente	60
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	URBANIZACION CONJUNTO DE VIVIENDA SAN BERNARDO CARRERA 41 B # 106-14 PEATONAL

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1984

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: Cl 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 de Terreno	TERRENO	35.7	M2	\$1,400,000.00	38.16%	\$49,980,000.00
Area Construida	CONSTRUCCION	60	M2	\$1,350,000.00	61.84%	\$81,000,000.00
TOTALES					100%	\$130,980,000

Valor en letras Ciento treinta millones novecientos ochenta mil Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL \$130,980,000

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

12

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

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

No se observan construcciones cercanas en la zona.

SALVEDADES

General: URBANIZACIÓN CONJUNTO DE VIVIENDA SAN BERNARDO CARRERA 41 B # 106-14 PEATONAL.Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

Garaje: El inmueble objeto de avalúo no cuenta con garaje ni depósito.

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.

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: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Closet: 2, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuaria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	CL 104A # 40A - 38 SAN BERNARDO	\$150,000,000	0.95	\$142,500,000	3184774284	35.7	65	\$1,400,000	\$91,000,000
2	EL REPOSO	\$167,000,000	0.95	\$158,650,000	3155368880	35	60	\$1,800,000	\$108,000,000
3	SAN BERNARDO	\$205,000,000	0.95	\$194,750,000	573114988294	72	100	\$1,000,000	\$100,000,000
Del inmueble						35.7	60		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$51,500,000	\$1,442,577	1.0	1.0	1.00	\$1,442,577
2	\$50,650,000	\$1,447,143	1.0	1.0	1.00	\$1,447,143
3	\$94,750,000	\$1,315,972	1.0	1.0	1.00	\$1,315,972
				PROMEDIO	\$1,401,897.37	
				DESV. STANDAR	\$74,448.37	
				COEF. VARIACION	5.31%	

TERRENO CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,400,000.00	AREA	35.7	TOTAL	\$49,980,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,350,000.00	AREA	60	TOTAL	\$81,000,000.00
VALOR TOTAL		\$130,980,000.00				

Observaciones:**Enlaces:**1-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/hacienda-san-juan/floridablanca/10334531>2-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/hacienda-san-juan/floridablanca/7691295>3-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/hacienda-san-juan/floridablanca/4639151>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

URBANIZACION CONJUNTO DE VIVIENDA SAN BERNARDO
CARRERA 41 B # 106-14 PEATONAL | URBANIZACION
CONJUNTO DE VIVIENDA SAN BERNARDO | Floridablanca |
Santander

COORDENADAS (DD)

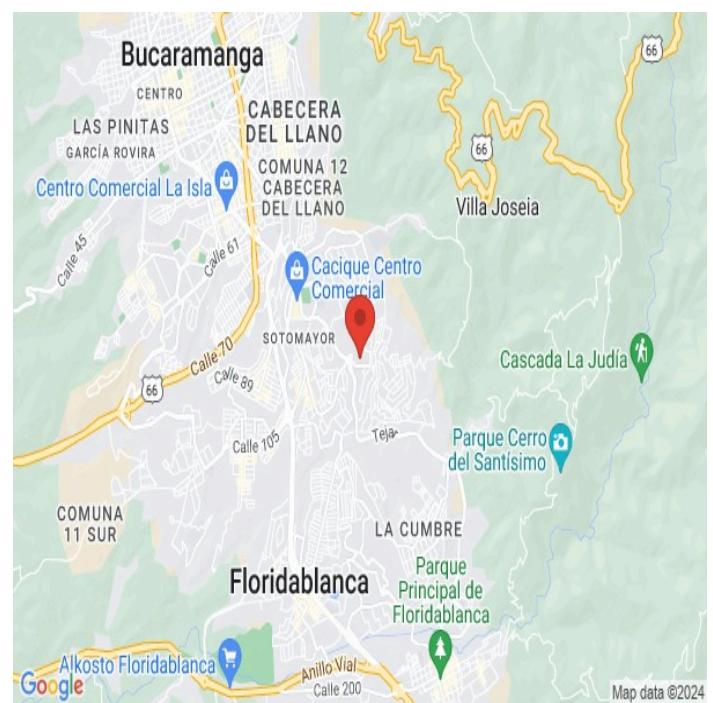
Latitud: 7.093891

Longitud:-73.097872

COORDENADAS (DMS)

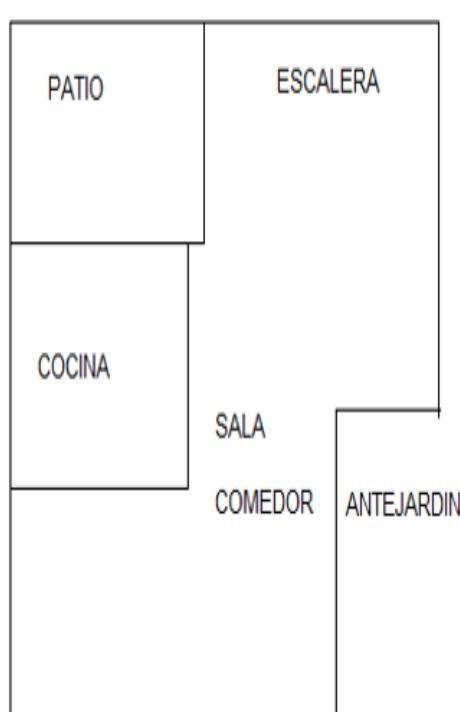
Latitud: 7° 5' 38.0076''

Longitud:73° 5' 52.3386''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

PISO 1



PISO 2



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Sala Comedor



FOTOS General

Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Closest hab. Principal



Habitación 2



Closest 2



Baño Social 1



Baño Social 2



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-1101684585



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 avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

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

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, 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 cumplido con el requisito legal de sufragar la cuota de autoregulación con **CORPORACIÓN COLOMBIANA AUTOREGULADORA 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 BUCARAMANGA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240122876988028874

Nro Matrícula: 300-116605

Página 1 TURNO: 2024-300-1-10869

Impreso el 22 de Enero de 2024 a las 09:33:20 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: 300 - BUCARAMANGA DEPTO: SANTANDER MUNICIPIO: FLORIDABLANCA VEREDA: FLORIDABLANCA

FECHA APERTURA: 23-04-1985 RADICACIÓN: 34770 CON: ESCRITURA DE: 29-11-1983

CODIGO CATASTRAL: 68276010304210005000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

SE ENCUENTRAN CONSIGNADOS EN LA ESCRITURA N. 3124 DE 29-11-83 NOTARIA 4. DE BUCARAMANGA.- SEGUN ESCRITURA 2319 DE 05-06-84 NOTARIA 2. DE BUCARAMANGA MEJORAS: CASA DE HABITACION.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

INMOBILIARIA CACERES Y FERRO LIMITADA, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A SANCHEZ DE USCATEGUI ISABEL VICTORIA, SANCHEZ PUYANA DAVID ENRIQUE, SANCHEZ PUYANA LUIS DAVID, SANCHEZ PUYANA JORGE, SANCHEZ PUYANA HERMANN, SANCHEZ PUYANA FRANCISCO JOSE, SEGUN ESCRITURA # 2731 DE 25 DE AGOSTO DE 1.982 NOTARIA 2. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 8 DE OCTUBRE DEL MISMO AÑO. Y ACLARADA, MEDIANTE ESCRITURA # 2138 DE 9 DE JULIO DE 1.983 DE LA NOTARIA 2. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 14 DE JULIO DE 1.983. INMOBILIARIA CACERES Y FERRO LIMITADA, IDENTIFICO LOTE DE 14.500.00 M², SEGUN ESCRITURA # 2185 DE 15 DE SEPTIEMBRE DE 1.983 DE LA NOTARIA 4. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 21 DE SEPTIEMBRE DEL MISMO AÑO. "GRAVAMEN": MEDIANTE ESCRITURA # 3528 DE 18 DE OCTUBRE DE 1.983 DE LA NOTARIA 2. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 19 DE OCTUBRE DE 1.983, INMOBILIARIA CACERES Y FERRO LIMITADA, CONSTITUYO HIPOTECA SOBRE UN LOTE DE 14.500.00 M², A FAVOR DE LA CORPORACION GRANCOLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA GRANAHORRAR HASTA POR 229.260.7223 UPAC, EQUIVALENTE A LA SUMA CIENTO SESENTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE. (\$ 162.500.000.00).- SANCHEZ DE USCATEGUI ISABEL VICTORIA, SANCHEZ PUYANA DAVID ENRIQUE, SANCHEZ PUYANA LUIS DAVID, SANCHEZ PUYANA JORGE, SANCHEZ PUYANA HERMANN Y SANCHEZ PUYANA FRANCISCO JOSE, ADQUIRIERON EN MAYOR EXTENSION ASI: PARTE, POR COMPRA QUE PUYANA DE SANCHEZ CECILIA, SANCHEZ PUYANA DAVID ENRIQUE, Y SANCHEZ PUYANA ISABEL VICTORIA, HICIERON A CARREJO ROQUE J. Y SANCHEZ DE CARREJO ELISA, MEDIANTE ESCRITURA NUMERO 568 DE 28 DE JULIO DE 1.933 DE LA NOTARIA 1. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 21 DE AGOSTO SIGUIENTE. Y PARTE, POR ADJUDICACION QUE SE LES HIZO EN EL JUICIO DE SUCESION DE PUYANA DE SANCHEZ CECILIA, A SANCHEZ DE USCATEGUI ISABEL VICTORIA, SANCHEZ PUYANA DAVID ENRIQUE, SANCHEZ PUYANA LUIS DAVID, SANCHEZ PUYANA JORGE, SANCHEZ PUYANA HERMANN Y SANCHEZ PUYANA FRANCISCO JOSE, MEDIANTE SENTENCIA DE FECHA 21 DE OCTUBRE DE 1.963 DEL JUZGADO 3. CIVIL DEL CTO. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 25 IBIDEM. CUOTA ESTA QUE PUYANA DE SANCHEZ CECILIA, HABIA ADQUIRIDO MEDIANTE LA CITADA ESCRITURA NUMERO 568 DE 28 DE JULIO DE 1.933. GRAVAMEN: SEGUN ESCRITURA # 2633 DE 11 DE AGOSTO DE 1.983, DE LA NOTARIA 2. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 12 DE AGOSTO 1.983 INMOBILIARIA CACERES FERRO LTDA., CONSTITUYO HIPOTECA PARCIAL SOBRE UN LOTE DE 18.400.00 M², A FAVOR DE CORPORACION COLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA "DAVIVIENDA", HASTA POR 182.134.5708 UPAC, EQUIVALENTE A LA SUMA DE CIENTO VEINTICINCO MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS M.L. (\$125.600.000.00) ACLARADA, POR ESCRITURA # 2497 DE 5 OCTUBRE DE 1.983 NOTARIA 4. B/MANGA, REGISTRADA EL 26 DE OCTUBRE DEL MISMO AÑO.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

1) URBANIZACION CONJUNTO DE VIVIENDA SAN BERNARDO CARRERA 41 B # 106-14 PEATONAL

DETERMINACION DEL INMUEBLE:



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240122876988028874

Nro Matrícula: 300-116605

Página 2 TURNO: 2024-300-1-10869

Impreso el 22 de Enero de 2024 a las 09:33:20 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

DESTINACION ECONOMICA:

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

300 - 116484

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 30-11-1983 Radicación: 34770

Doc: ESCRITURA 3124 DEL 29-11-1983 NOTARIA 4. DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 911 LOTE

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

A: INMOBILIARIA CACERES Y FERRO LIMITADA

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 15-12-1983 Radicación: 36345

Doc: RESOLUCION 5437 DEL 07-12-1983 SUPERINTENDENCIA BANCARIA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 907 PERMISO SUPERBANCARIA

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

A: INMOBILIARIA CACERES Y FERRO LIMITADA

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 18-06-1984 Radicación: 20361

Doc: ESCRITURA 2319 DEL 05-06-1984 NOTARIA 2. DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$864,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: INMOBILIARIA CACERES Y FERRO LIMITADA

A: PLATA AMOROCHO EDUARDO ENRIQUE

X

A: TOLEDO DE PLATA LUZ MARINA

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 18-06-1984 Radicación: 20361

Doc: ESCRITURA 2319 DEL 05-06-1984 NOTARIA 2. DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$805,500

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA HASTA POR 1.022.3508 UPAC

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

DE: PLATA AMOROCHO EDUARDO ENRIQUE

X

DE: TOLEDO DE PLATA LUZ MARINA

X

A: CORPORACION COLOMBIANA DE AHORRO Y VIIENDA "DAVIVIENDA"

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 21-03-1985 Radicación: 09713

Doc: ESCRITURA 867 DEL 19-03-1985 NOTARIA 2. DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$600,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA ABIERTA



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240122876988028874

Nro Matrícula: 300-116605

Página 3 TURNO: 2024-300-1-10869

Impreso el 22 de Enero de 2024 a las 09:33:20 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

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

DE: PLATA AMOROCHO EDUARDO ENRIQUE X

DE: TOLEDO DE PLATA LUZ MARINA X

A: BANCO DE COLOMBIA

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 15-04-1985 Radicación: 11925

Doc: ESCRITURA 763 DEL 13-02-1985 NOTARIA 4. DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA ESCRITURA 3528 DE 18-10-83 NOTARIA 2. DE BUCARAMANGA.- REGISTRO FOLIO 300-0116.484

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

DE: CORPORACION GRANCOLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA GRANAHORRAR

A: INMOBILIARIA CACERES Y FERRO LTDA.

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 25-04-1985 Radicación: 13467

Doc: ESCRITURA 1341 DEL 14-03-1985 NOTARIA 4. DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA ESCRITURAS 2633 DE 11-08-83 NOTARIA 2. Y 2497 DE 05-10-83 NOTARIA 4. DE BGA.

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

DE: CORPORACION COLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA "DAVIVIENDA"

A: INMOBILIARIA CACERES Y FERRO LIMITADA

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 20-09-1990 Radicación: 31721

Doc: ESCRITURA 5152 DEL 10-11-1989 NOTARIA 18 DE BOGOTA VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA ESCRITURA #. 867 DE 19-03-85.

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

DE: BANCO DE COLOMBIA

A: PLATA AMOROCHO EDUARDO ENRIQUE

A: TOLEDO DE PLATA LUZ MARINA

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 18-10-1996 Radicación: 1996-300-6-48034

Doc: RESOLUCION 001 DEL 26-01-1996 VALORIZACION MUNI DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 380 INENAJENABILIDAD POR VALORIZACION

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

DE: VALORIZACION MUNICIPAL

A: PLATA AMOROCHO EDUARDO ENRIQUE



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

Certificado generado con el Pin No: 240122876988028874

Nro Matrícula: 300-116605

Pagina 4 TURNO: 2024-300-1-10869

Impreso el 22 de Enero de 2024 a las 09:33:20 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

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 09-01-1998 Radicación: 1998-300-6-981

Doc: OFICIO 086 DEL 07-01-1998 VALORIZACION DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 915 OTROS EXONERADO RESOL.001/96

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

A: PLATA AMOROCHO EDUARDO ENRIQUE

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 01-09-2000 Radicación: 2000-300-6-35799

Doc: ESCRITURA 2513 DEL 29-08-2000 NOTARIA 2 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$805,500

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA ESCRITURA 2319 DE 05-06-84

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

DE: CORPORACION COLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA DAVIVIENDA HOY BANCO DAVIVIENDA S.A.

A: PLATA AMOROCHO EDUARDO ENRIQUE

A: TOLEDO DE PLATA LUZ MARINA

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *11*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2010-300-3-505 Fecha: 14-11-2010

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

SUPERINTENDENCIA DE

