



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1093740201

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	MARLON LEONARDO CARRERO
NIT / C.C CLIENTE	1093740201
DIRECCIÓN	CALLE 18 14-04 ED MULTIFAMILIAR AP 101, BARRIO EL ROMERO
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	BARRIO EL ROMERO
CIUDAD	Río Negro
DEPARTAMENTO	Santander
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES
IDENTIFICACIÓN	63479382

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	25/01/2024
FECHA INFORME	29/01/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	9 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	ERKIN DAVID CALVO ZABALA				
NUM.	1284 Escritura De	NOTARIA	5	FECHA	26/04/2022
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Rio Negro	DEPTO		Santander	
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL	01 00 0063 0019 000				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN					
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	EDIFICIO MULTIFAMILIAR				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	N/A	VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	48,15				

M. INMOB.	N°
300-392543	APARTAMENTO UNO UBICADO EN EL PRIMER PISO

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: CALLE 18 14-04 ED MULTIFAMILIAR AP 101, BARRIO EL ROMERO Rionegro - Santander—
Cuenta con una habitación que se puede utilizar como tal, actualmente se utiliza como local, y cuenta con 9 m², equivalente al 14% de la propiedad, NOTA: se desconoce si la actividad comercial ejercida en la habitación del apartamento, esté autorizada por la copropiedad.
Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

DEPENDENCIAS

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

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	Si	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 136,138,332

VALOR ASEGURABLE \$ COP 136,138,332

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

Marta Cecilia Hernandez B

MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES
Perito Actuante
C.C: 63479382
RAA: AVAL-63479382

[Firma]
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	1 UND / PH: 2 UNDS
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: POT ACUERDO N° 011 DE 28 DE JUNIO 2000 POT.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	68.49	AREA	M2	64.94
AREA PRIVADA	M2	64.94	AVALUO CATASTRAL 2022	PESOS	38.616.000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	64.94	AREA PRIVADA VALORADA	M2	64.94

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CALLE 18 14-04 ED MULTIFAMILIAR AP 101, BARRIO EL ROMERO | BARRIO EL ROMERO | Río Negro | Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 99, fecha: 08/07/2015, Notaría: Única y ciudad: Rionegro.

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	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

	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	VIS
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	2
N° de Sótanos	0
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	91
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Exterior

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



CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	CONSTRUCCION	64.94	M2	\$2,096,371.00	100.00%	\$136,138,332.74
TOTALES					100%	\$136,138,332

Valor en letras Ciento treinta y seis millones ciento treinta y ocho mil trescientos treinta y dos Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL \$136,138,332

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

SALVEDADES

General: Inmueble ubicado en: CALLE 18 14-04 ED MULTIFAMILIAR AP 101, BARRIO EL ROMERO Ríonegro - Santander 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.

Propiedad horizontal: Escritura: 99, Fecha escritura: 08/07/2015, Notaría escritura: Única, Ciudad escritura: Ríonegro, Administración: N/A, Total unidades: 1 UND / PH: 2 UNDS, Ubicación: Apartamento Exterior, Nro. Pisos: 2, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Sí, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

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: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Zona ropas: 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 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	RIONEGRO	2	\$120,000,000	0.95	\$114,000,000	0	\$0	0	\$0	\$2,192,307.69	3167625928
2	RIONEGRO		\$190,000,000	0.95	\$180,500,000	0	\$0	0	\$0	\$1,961,956.52	https://www.espaciourbano.com/ficha.asp?xId=1279600
3	RIONEGRO		\$198,000,000	0.95	\$188,100,000	0	\$0	0	\$0	\$2,239,285.71	https://casas.trovit.com.co/listing/apartamento-en-venta-rionegro.2B51U1KJ1O1G
4	RIONEGRO	2	\$130,000,000	0.95	\$123,500,000	0	\$0	0	\$0	\$1,991,935.48	3164298871
Del inmueble		1		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	10	0	52	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,192,307.69
2	7	0	92	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,961,956.52
3	8	0	84	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,239,285.71
4	10	0	62	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,991,935.48
	9 años									
									PROMEDIO	\$2,096,371.35
									DESV. STANDAR	\$139,764.67
									COEF. VARIACION	6.67%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,236,136.02	TOTAL	\$145,214,673.46
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$1,956,606.68	TOTAL	\$127,062,037.48
VALOR TOTAL	\$136,138,332.74			

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://livienda.co/apartamentos/vendo-hermoso-apartamento-1-piso-para-estrenar-en-rionegro-santander-346> 2.-<https://www.espaciourbano.com/ficha.asp?xId=1279600> 3.-<https://casas.trovit.com.co/listing/apartamento-en-venta-rionegro.2B51U1KJ1O1G> 4.-VISTA EN CAMPO



UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CALLE 18 14-04 ED MULTIFAMILIAR AP 101, BARRIO EL ROMERO | BARRIO EL ROMERO | Río Negro | Santander

COORDENADAS (DD)

Latitud: 7.269485996388069

Longitud: -73.15035158035658

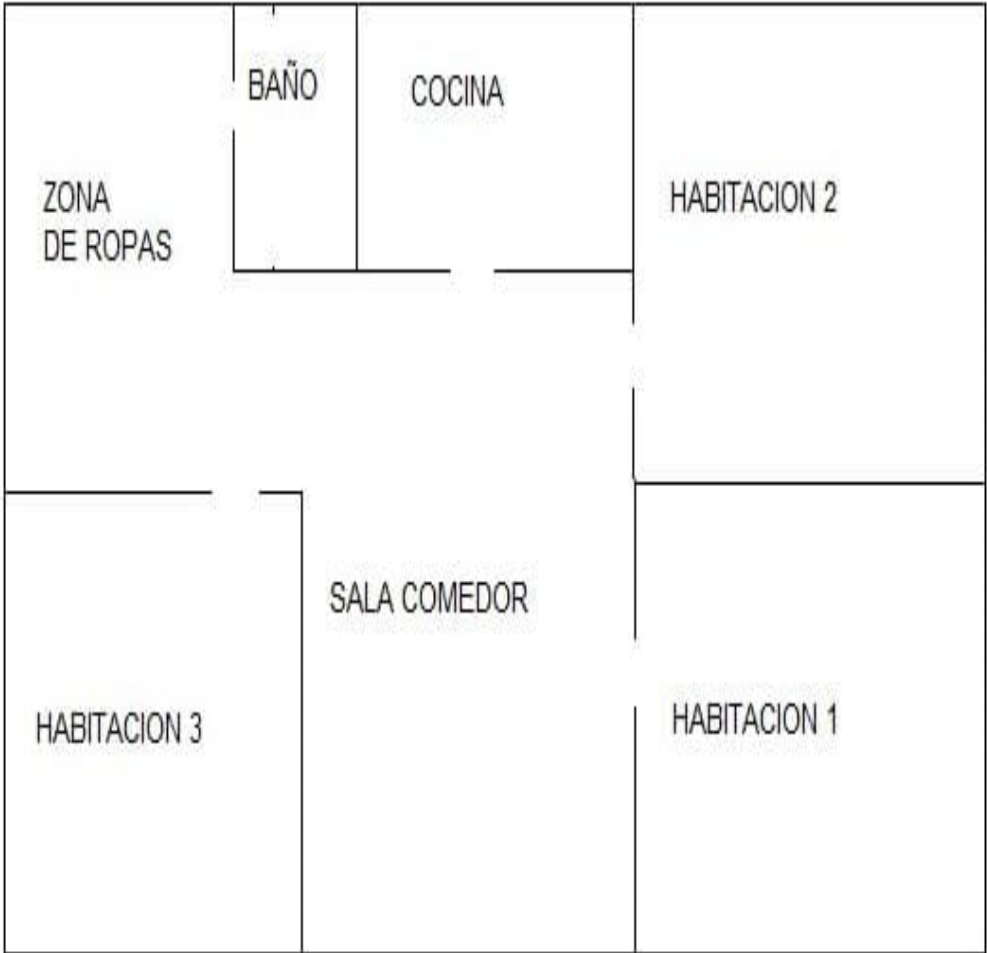
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 7° 16´ 10.149´´

Longitud: 73° 9´ 1.2666´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



FOTOS General

Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



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 --- **Eta**

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 avaluador 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 sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1093740201



PIN de Validación: b0000a58



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

Página 1 de 4



PIN de Validación: b0000a58



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 avances 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: b0000a58



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, materias primas, 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: 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: 240115740887681987

Nro Matrícula: 300-392543

Pagina 1 TURNO: 2024-300-1-5767

Impreso el 15 de Enero de 2024 a las 02:31:57 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 300 - BUCARAMANGA DEPTO: SANTANDER MUNICIPIO: RIONEGRO VEREDA: RIONEGRO

FECHA APERTURA: 28-07-2015 RADICACIÓN: 2015-300-6-27229 CON: ESCRITURA DE: 08-07-2015

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO UNO UBICADO EN EL PRIMER PISO con area de PRIVADA CONSTRUIDA: 64.94 M2 PRIVADA COMUN : 3.55 M2 PRIVADA TOTAL : 68.49 M2 coeficiente de propiedad 48.15% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 99, 2015/07/08, NOTARIA UNICA RIONEGRO. 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:

LOZADA RODRIGUEZ MARISEL, ADQUIRIO EL PREDIO, QUE OCUPA EL EDIFICIO MULTIFAMILIAR P.H. (LEY 675 DE 2001), POR COMPRA A ESTEVEZ RODRIGUEZ LEONOR, SEGÚN LA ESCRITURA 229 DE 01-11-2006 DE LA NOTARIA UNICA DE RIONEGRO, REGISTRADA EL 30-11-2006.-----ESTEVEZ RODRIGUEZ LEONOR ADQUIRIO ESTE PREDIO POR COMPRA QUE HIZO A INVERSIONES AGRICOLAS GANADERAS RIONEGRO LIMITADA, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA PUBLICA NUEMRO 157 DE FECHA 30-05-80 DE LA NOTARIA DE RIONEGRO. REGISTRADA EN ESTA OFICINA EL 04-06-80. MEDIANTE ESCRITURA 435 DEL 23-09-98, NOTARIA UNICA DE RIONEGRO, REGISTRADA EL 30-09-98, ESTEVEZ RODRIGUEZ LEONOR EFECTUO DIVISION MATERIAL. GRAVAMEN: MEDIANTE ESCRITURA 7683 DEL 27-11-96 DE LA NOTARIA 3 DE B/MANGA. REGISTRADA EL 29-11-96, ESTEVEZ RODRIGUEZ LEONOR CONSTITUYO HIPOTECA SIN LIMITE DE CUANTIA A FAVOR DE BANCO CAFETERO HOY BANCAFE. ----- HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA ESCRITURA PUBLICA NUMERO 7683 DE FECHA 27-11-1996 C A N C E L A D A, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA PUBLICA NUMERO 4130 DE FECHA 17-10-2001 DE LA NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA. REGISTRADA EN ESTA OFICINA EL 17-12-2001. ----- ESTEVEZ RODRIGUEZ LEONOR EFECTUO IDENTIFICACION, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA PUBLICA NUMERO 479 DE FECHA 29-10-1998 DE LA NOTARIA UNICA DE RIONEGRO. REGISTRADA EN ESTA OFICINA EL 11-11-1998. ----- ESTEVEZ RODRIGUEZ LEONOR EFECTUO ACLARACION DEL AREA, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA PUBLICA NUMERO 342 DE FECHA 20-02-2002 DE LA NOTARIA CUARTA DE BUCARAMANGA. REGISTRADA EN ESTA OFICINA EL 02-04-2002. ----- ESTEVEZ RODRIGUEZ LEONOR EFECTUO VENTA PARCIAL DE UN LOTE DE TERRENO A FAVOR DE LOZADA RODRIGUEZ MARISEL, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA PUBLICA NUMERO 229 DE FECHA 01-11-2006 DE LA NOTARIA UNICA DE RIONEGRO. REGISTRADA EN ESTA OFICINA EL 30-11-2006. ----- ESTEVEZ RODRIGUEZ LEONOR EFECTUO DECLARACION PARTE RESTANTE, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA PUBLICA NUMERO 229 DE FECHA 01-11-2006 DE LA NOTARIA UNICA DE RIONEGRO. REGISTRADA EN ESTA OFICINA EL 30-11-2006. -----.

INVERSIONES AGRICOLAS Y GANADERAS RIONEGRO LIMITADA, AQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A CARLOS V. CORONEL Y CIA., MEDIANTE ESCRITURA 3060 DE 17 DE NOVIEMBRE DE 1975 DE LA NOTARIA 3. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 9 DE DICIEMBRE SIGUIENTE EN EL LIBRO 1. TOMO 4. C. A LA PARTIDA 1686. CARLOS V. CORONEL Y CIA., ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR APOORTE DE SUS SOCIOS CORONEL PARADA CARLOS VICENTE, MEDIANTE ESCRITURA # 3 DE 2 DE ENERO DE 1967 DE LA NOTARIA 1. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 25 IBIDEM EN EL LIBRO 2. TOMO 1. N.V. A LA PARTIDA 63 Y LIBRO 1. TOMO 1. A., PARTIDA 59. CORONEL PARADA CARLOS, ADQUIRIO POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO CON ESA RESERVA EN EL REMATE EFECTUADO EL 14 DE AGOSTO DE 1.952, EN LA ALCALDIA DE RIONEGRO, ANTE LA JUNTA MUNICIPAL DE GOBIERNO DENTRO DE LAS DILIGENCIAS PARA ENAJENAR BIENES DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO, REMATE INSCRITO EN ESTA OFICINA EL 4 DE SEPTIEMBRE DE 1952, A LA PARTIDA 597 DEL LIBRO 1. TOMO 3. IMPAR Y 58 DEL LIBRO DUPLICADO TOMO 1.- REMATE RATIFICADO POR MEDIO DE LA ESCRITURA 192 DE 27 DE 27 DE SEPTIEMBRE DE 1952 DE LA NOTARIA DE RIONEGRO, REGISTRADA EL 6 DE OCTUBRE SIGUIENTE EN EL LIBRO 1. TOMO 2. PAR, PARTIDA 625 Y CUYA COPIA SE PROTOCOLIZO POR ESTA MISMA ESCRITURA .-



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

Certificado generado con el Pin No: 240115740887681987

Nro Matrícula: 300-392543

Pagina 2 TURNO: 2024-300-1-5767

Impreso el 15 de Enero de 2024 a las 02:31:57 PM

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

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

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

1) CALLE 18 # 14-04 EDIFICIO MULTIFAMILIAR P.H. APARTAMENTO 101, BARRIO EL ROMERO.

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

300 - 308760

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 27-07-2015 Radicación: 2015-300-6-27229

Doc: ESCRITURA 99 DEL 08-07-2015 NOTARIA UNICA DE RIONEGRO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL LEY 675 DEL 2001

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

A: LOZADA RODRIGUEZ MARISEL

CC# 1100889060 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 24-08-2015 Radicación: 2015-300-6-31147

Doc: ESCRITURA 119 DEL 29-07-2015 NOTARIA UNICA DE RIONEGRO

VALOR ACTO: \$17,000,000

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: LOZADA RODRIGUEZ MARISEL

CC# 1100889060

A: VILLAGRANDE BERNAL GERMAN

CC# 17495493 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 26-09-2016 Radicación: 2016-300-6-38562

Doc: ESCRITURA 3646 DEL 22-09-2016 NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$20,000,000

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: VILLAGRANDE BERNAL GERMAN

CC# 17495493

A: VILLARREAL VILLAMIZAR JASMIN IVETTE

CC# 63361471 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 21-11-2017 Radicación: 2017-300-6-47854

Doc: ESCRITURA 4771 DEL 15-11-2017 NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: VILLARREAL VILLAMIZAR JASMIN IVETTE

CC# 63361471 X

A: LOPEZ MORENO NUBIA

CC# 63510304

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 11-05-2022 Radicación: 2022-300-6-18294



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

Certificado generado con el Pin No: 240115740887681987

Nro Matrícula: 300-392543

Pagina 4 TURNO: 2024-300-1-5767

Impreso el 15 de Enero de 2024 a las 02:31:57 PM

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

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-300-1-5767

FECHA: 15-01-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

EDGAR GUILLERMO RODRIGUEZ BORRAY
REGISTRADOR PRINCIPAL

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