



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-1063276082

## RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	MANUEL FRANCISCO GANDIA PASTRANA
NIT / C.C CLIENTE	1063276082
DIRECCIÓN	CL 10 # 13 - 38 DEL BARRIO VILLABEL - EDIFICIO LA POSADA DE DON ESTEBAN - PROPIEDAD HORIZONTAL - SEGUNDO PISO, NIVEL +2.70 UNIDAD PRIVADA O APARTAMENTO 201
SECTOR	Urbano
BARRIO	Villabel
CIUDAD	Floridablanca
DEPARTAMENTO	Santander
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES
IDENTIFICACIÓN	63479382

## ANTECEDENTES

FECHA VISITA	24/06/2024
FECHA INFORME	25/06/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	0 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	MAIRA ALEJANDRA CAMPOS ORTIZ			
NUM. ESCRITURA	329 Escritura PH	#NOTARIA	9	FECHA
CIUDAD ESCRITURA	Bucaramanga		DEPTO	Santander
CEDULA CATASTRAL	S/I			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	S/I			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	EDIFICIO LA POSADA DE DON ESTEBAN P.H.			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	0	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPRIEDAD	11.74			

M. INMOB.	N°
300-476975	Apto 201

## OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: CL 10 # 13 - 38 DEL BARRIO VILLABEL - EDIFICIO LA POSADA DE DON ESTEBAN - PROPIEDAD HORIZONTAL - SEGUNDO PISO, NIVEL +2.70 UNIDAD PRIVADA O APARTAMENTO 201

## 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	Si
Porteria	No	Tanque	Si	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	Si
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 141,750,000

VALOR ASEGURABLE \$ COP 141,750,000

## 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

## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	8
Garajes	No tiene <b>No.</b>
Tipo de Garaje	

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA PRIVADA	M2	40.50	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	S/I

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	40.50	AREA PRIVADA VALORADA	M2	40.50

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 10 # 13 - 38 DEL BARRIO VILLABEL - EDIFICIO LA POSADA DE DON ESTEBAN - PROPIEDAD HORIZONTAL - SEGUNDO PISO, NIVEL +2.70 UNIDAD PRIVADA O APARTAMENTO 201 | Villabel | Floridablanca | Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 329, fecha: 15/02/2024, Notaría: 9 y ciudad: Bucaramanga.

## SECTOR

<b>Uso predominante</b>	Residencial
<b>Demandas / interés</b>	Media

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

	Sector	Predio
<b>Acueducto</b>	SI	SI
<b>Alcantarillado</b>	SI	SI
<b>Energía Eléctrica</b>	SI	SI
<b>Gas Natural</b>	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...

<b>Estado de construcción</b>	Nueva
<b>Tipo</b>	VIS vivienda de interés Social
<b>Avance(En construcción)</b>	100
<b>Estado de conservación</b>	Bueno
<b>Nº de Pisos</b>	5
<b>Nº de Sótanos</b>	0
<b>Vida Útil</b>	100 años
<b>Vida Remanente</b>	100
<b>Estructura</b>	Tradicional
<b>Material de Construcción</b>	Ladrillo
<b>Fecha de Remodelación</b>	
<b>Daños previos</b>	No disponibles
<b>Ubicación</b>	Apartamento Exterior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja plastica
Fachada	Enchapes o fachaletas
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Año de Construcción	2024

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](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	CONSTRUCCION	40.50	M2	\$3,500,000.00	100.00%	\$141,750,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$141,750,000</b>
Valor en letras	Ciento cuarenta y un millones setecientos cincuenta mil Pesos Colombianos					
	<b>TOTAL COMERCIAL</b>					
	<b>OFERTA Y DEMANDA</b>					
<b>Tiempo esperado de comercialización (Meses):</b>	12					
<b>Perspectivas de valoración:</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias					
<b>Comportamiento Oferta y Demanda:</b>	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.					
<b>Actualidad edificadora:</b>	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.					

### SALVEDADES

**General:** Inmueble ubicado en: CL 10 # 13 - 38 DEL BARRIO VILLABEL - EDIFICIO LA POSADA DE DON ESTEBAN - PROPIEDAD HORIZONTAL - SEGUNDO PISO, NIVEL +2.70 UNIDAD PRIVADA O APARTAMENTO 201

**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 cuenta con parqueadero para moto, de acuerdo a lo informado en visita, y registrado en la PH, que será asignado. (se adjunta captura)

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

**Propiedad horizontal:** Escritura: 329, Fecha escritura: 15/02/2024, Notaría escritura: 9, Ciudad escritura: Bucaramanga, Administración: 0, Total unidades: 8, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 5, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 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	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	VILLABEL	2	\$200,000,000	1	\$200,000,000	0	\$0	0	\$0	\$3,076,923.08	607 6574449
2	VILLABEL	3	\$170,000,000	1	\$170,000,000	0	\$0	0	\$0	\$3,148,148.15	3138123010
3	EL CARMEN	2	\$191,000,000	1	\$191,000,000	0	\$0	0	\$0	\$3,350,877.19	316 694 1476
<b>Del inmueble</b>		<b>2</b>		.	.	<b>0</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	1		65	1.0	1.0	1.0	1.05	1.0	1.05	\$3,230,769.23
2	1		54	1.0	1.0	1.0	1.05	1.0	1.05	\$3,305,555.56
3	1		57	1.0	1.0	1.0	1.05	1.0	1.05	\$3,518,421.05
<b>0 años</b>								<b>PROMEDIO</b>	<b>\$3,351,581.95</b>	
								<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$149,247.16</b>	
								<b>COEF. VARIACION</b>	<b>4.45%</b>	

<b>VALOR MÁXIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	\$3,500,829.10	<b>TOTAL</b>	\$141,783,578.66
<b>VALOR MINIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	\$3,202,334.79	<b>TOTAL</b>	\$129,694,559.02
<b>VALOR TOTAL</b>		<b>\$141,750,000.00</b>		

## Observaciones:

Se homologa por tamaño de acuerdo a la tabla de tamaño.

## Enlaces:

1-<https://www.fincarajz.com.co/apartamento-en-venta-floridablanca-villabel/7931387>2-<https://www.fincarajz.com.co/apartamento-en-venta/10977726>3-<https://www.fincarajz.com.co/apartamento-en-venta/10421052>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

## DIRECCIÓN:

CL 10 # 13 - 38 DEL BARRIO VILLABEL - EDIFICIO LA POSADA DE DON ESTEBAN - PROPIEDAD HORIZONTAL - SEGUNDO PISO, NIVEL +2.70 UNIDAD PRIVADA O APARTAMENTO 201 | Villabel | Floridablanca | Santander

## COORDENADAS (DD)

**Latitud:** 7.080564

**Longitud:-73.103835**

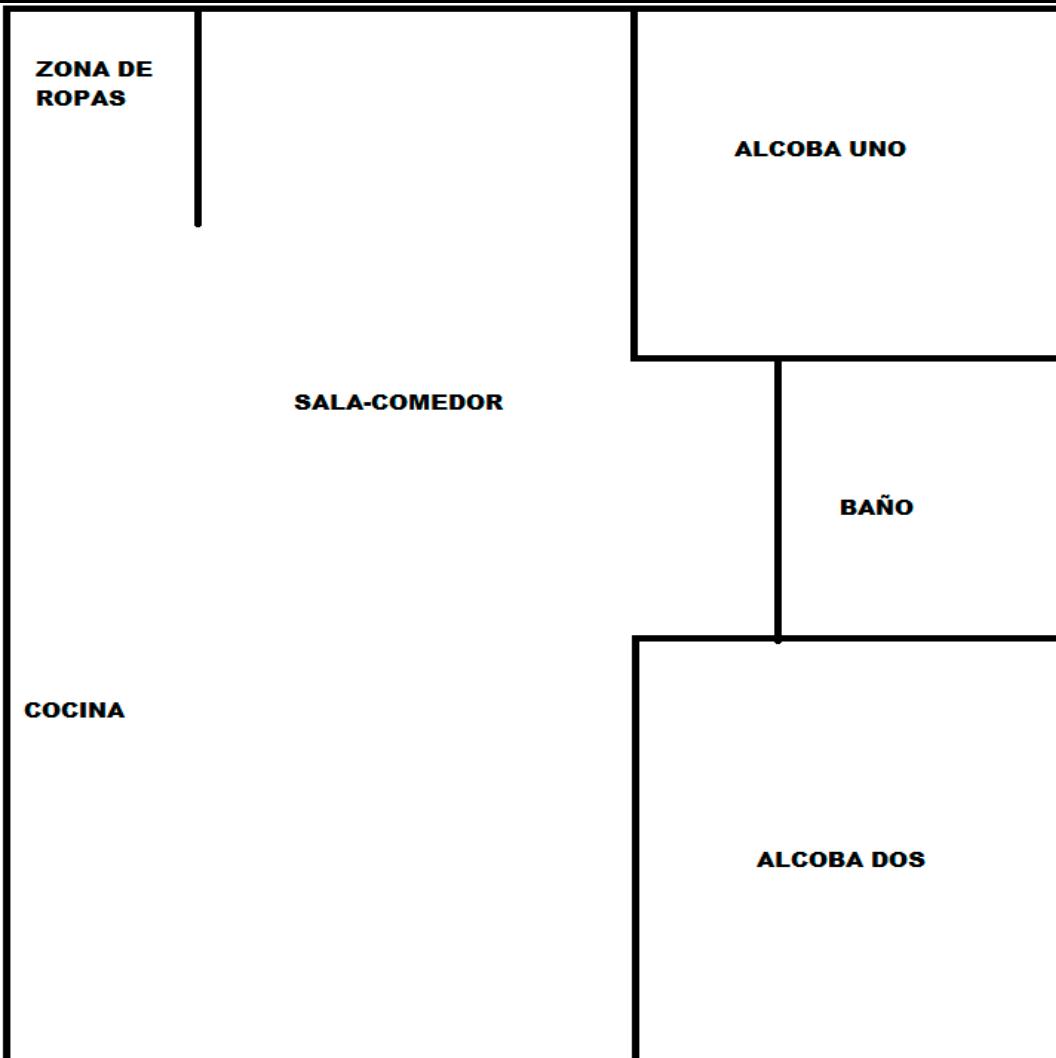
## COORDENADAS (DMS)

Latitud: 7° 4' 50.0298''

**Longitude:**73° 6' 13.806''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



## FOTOS General

Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Conexion 1



## FOTOS General

Closet 2



Baño Social 1



Garajes para motos-CJ



## CRUCE CARTOGRÁFICO

**República**

### Areas o Documentos

que separa de los apartamentos 401 y 402 y zona de circulación del cuarto piso. POR

EL CENIT: En altura libre de 2.30 metros con la cubierta general del edificio. -----

**PARÁGRAFO I: CUERPO CIERTO.**.- Es entendido que las medidas de áreas y extensión de los linderos expresadas en la determinación de las unidades privadas en la presente cláusula , son aproximadas, y la transferencia del dominio de tales unidades se hará como cuerpo cierto y no con relación a su cabida.== **PARAGRAFO II:** Con la respectiva escritura de compra-venta que otorga directamente el constructor se adjudica el derecho al uso exclusivo y permanente de un cupo de parqueo de los marcados en la zona del primer piso, parqueaderos -----

### CAPITULO IV.- DE LOS BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR. -----

### Areas o Documentos

sobre el cual se levanta el edificio. POR EL CENIT: En altura libre de 2.30 metros con placa de entrepiso que separa de parte del apartamento 201.-----

**UNIDAD PRIVADA O APARTAMENTO NUMERO DOSCIENTOS UNO (201):** Se halla construido en el segundo piso, Nivel +2.70 del **EDIFICIO LA POSADA DE DON ESTEBAN PROPIEDAD HORIZONTAL** localizado en la Calle 10 con carrera 13 del barrio Villabel del Municipio de Floridablanca, Departamento de Santander.

**NOMENCLATURA DE LA UNIDAD:** Calle 10 No. 13-38 Apto 201. **AREA:** Cuenta con un área privada construida de 40.50 metros cuadrados, sin área privada libre de 0.00 Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene cuarto para el servicio

27/11/2013  
SANDY JOHANNA BAYONA GÓMEZ  
Vicaria Novena (E) del Censo 2013  
Bucaramanga  
Códromo 54

## 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 valuador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, 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 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-1063276082**



PIN de Validación: b4550ab7

### Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

### Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 63479382, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 05 de Febrero de 2019 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-63479382.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción  
05 Feb 2019

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción  
05 Feb 2019

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción  
23 Dic 2021

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b4550ab7

## Categoría 4 Obras de Infraestructura

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**05 Feb 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 6 Inmuebles Especiales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**05 Feb 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**05 Feb 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**05 Feb 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b4550ab7

## Categoría 10 Semicomponentes y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**05 Feb 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**23 Dic 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 12 Intangibles

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**23 Dic 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 13 Intangibles Especiales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**23 Dic 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

**Los datos de contacto del Avaluador son:**



PIN de Validación: b4550ab7

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

Ciudad: FLORIDABLANCA, SANTANDER

Dirección: CARRERA 34 N° 119 - 22, APTO. 302, BARRIO NIZA

Teléfono: 3102444394

Correo Electrónico: marthaceci2233@gmail.com

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**

Técnico laboral por competencias en Avalúos de bienes muebles (maquinaria y equipo) e inmuebles urbanos, rurales y especiales - Tecni-Incas

Técnico laboral por competencias en Técnico en avalúos - Incatec

Que revisados los archivos de antecedentes 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 se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



**PIN DE VALIDACIÓN**

**b4550ab7**

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 cuatro (04) días del mes de Junio 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: 240620612996197529**

**Nro Matrícula: 300-476975**

Página 1 TURNO: 2024-300-1-125734

Impreso el 20 de Junio de 2024 a las 02:22:36 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: FLORIDABLANCA VEREDA: FLORIDABLANCA

FECHA APERTURA: 09-03-2024 RADICACIÓN: 2024-300-6-7243 CON: ESCRITURA DE: 15-02-2024

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

#### **DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

APARTAMENTO 201 CON coeficiente de propiedad 11.74% cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 329, 2024/02/15, NOTARIA NOVENA BUCARAMANGA. Artículo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

#### **AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 45 CENTIMETROS CUADRADOS: 50

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 40 CENTIMETROS: CUADRADOS50

COEFICIENTE : 11.74%

#### **COMPLEMENTACION:**

DE CONFORMIDAD, CON LA INFORMACION, CONSIGNADA, EN EL FOLIO DEL PREDIO, DETERMINADO, CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-12107, SE CONSTRUYO, LA COMPLEMENTACION DE LOS PREDIOS, IDENTIFICADOS, CON LAS MATRICULAS INMOBILIARIAS N° 300-476974, N° 300-476975, N° 300-476976, N° 300-476977, N° 300-476978, N° 300-476979, N° 300-476980 Y N° 300-476981, A SABER: SEGUN, ESCRITURA 808 DEL 15/5/1984 DE LA NOTARIA SEXTA DE BUCARAMANGA. REGISTRADA, EL 28/5/1984 POR COMPRAVENTA DEL 100%. DE: MARY LUZ PENAGOS SUAREZ. A: ESTEBAN ARIAS GOMEZ. REGISTRADA, EN ESTA OFICINA, EN EL FOLIO DEL PREDIO, DETERMINADO, CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-12107. ---- SEGUN, RESOLUCION 001 DEL 26/1/1996 DE VALORIZACION MUNICIPAL DE BUCARAMANGA. REGISTRADA, EL 18/10/1996 POR INENAJENABILIDAD POR VALORIZACION. DE: MUNICIPIO DE BUCARAMANGA. A: ARIAS GOMEZ ESTEBAN. REGISTRADA, EN ESTA OFICINA, EN EL FOLIO DEL PREDIO, DETERMINADO, CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-12107. ---- SEGUN, OFICIO 3017 DEL 25/11/1996 DE VALORIZACION DE BUCARAMANGA. REGISTRADO, EL 18/12/1996 POR CANCELACION - INENAJENABILIDAD POR VALORIZACION - RESOLUCION 001 DEL 26/1/1996 DE VALORIZACION MUNICIPAL DE BUCARAMANGA. A: ESTEBAN ARIAS GOMEZ. REGISTRADO, EN ESTA OFICINA, EN EL FOLIO DEL PREDIO, DETERMINADO, CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-12107. ---- SEGUN, OFICIO 4612 DEL 02/12/1996 DE VALORIZACION MUNICIPAL DE BUCARAMANGA. REGISTRADO, EL 20/1/1997 POR CANCELACION DE VALORIZACION - RESOLUCION 001 DEL 26/1/1996. DE: VALORIZACION MUNICIPAL. REGISTRADO, EN ESTA OFICINA, EN EL FOLIO DEL PREDIO, DETERMINADO, CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-12107. ---- SEGUN, OFICIO DEL 16/6/2010 DEL AREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA. REGISTRADO, EL 21/6/2010 POR INENAJENABILIDAD POR VALORIZACION - RESOLUCION 325 DE 03/05/2010 (TRANSVERSAL SAN BERNARDO DEL BOSQUE Y EL INTERCAMBIADOR DE SAN BERNARDO). DE: AREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA AMB. REGISTRADO, EN ESTA OFICINA, EN EL FOLIO DEL PREDIO, DETERMINADO, CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-12107. ---- SEGUN, RESOLUCION 267 DEL 16/5/2011 DEL AREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA AMB. REGISTRADA, EL 24/5/2011 POR CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA - INENAJENABILIDAD POR VALORIZACION - RESOLUCION 325 DE 03/05/2010 (TRANSVERSAL SAN BERNARDO DEL BOSQUE Y EL INTERCAMBIADOR DE SAN BERNARDO) - OFICIO DEL 16/6/2010 DEL AMB. DE: AREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA. REGISTRADA, EN ESTA OFICINA, EN EL FOLIO DEL PREDIO, DETERMINADO, CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-12107. ---- SEGUN, ESCRITURA 108 DEL 26/1/2012 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE FLORIDABLANCA. REGISTRADA, EL 02/2/2012 POR COMPRAVENTA DEL 100%. DE: ESTEBAN ARIAS GOMEZ. A: DIANA CAROLINA ARIAS ROMERO. REGISTRADA, EN ESTA OFICINA, EN EL FOLIO DEL PREDIO, DETERMINADO, CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-12107. ---- SEGUN, ESCRITURA 6477 DEL 20/12/2016 DE LA NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA. REGISTRADA, EL 26/12/2016 POR COMPRAVENTA DEL 100%. DE: DIANA CAROLINA ARIAS ROMERO. A: MAIRA ALEJANDRA CAMPOS ORTIZ. REGISTRADA, EN ESTA OFICINA, EN EL FOLIO DEL PREDIO, DETERMINADO, CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-12107. ---- SEGUN, ESCRITURA 6477 DEL 20/12/2016 DE LA NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA. REGISTRADA, EL 26/12/2016 POR HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA. DE: MAIRA ALEJANDRA CAMPOS ORTIZ. A: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. BBVA COLOMBIA. REGISTRADA, EN ESTA OFICINA, EN EL FOLIO DEL PREDIO, DETERMINADO, CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-12107. ---- SEGUN, ESCRITURA 66 DEL 15/1/2024 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA. REGISTRADA, EL 19/1/2024 POR CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES - HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA - ESCRITURA 6477 DEL 20/12/2016 DE LA NOTARIA



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

**Certificado generado con el Pin No: 240620612996197529**

Nro Matrícula: 300-476975

Pagina 2 TURNO: 2024-300-1-125734

Impreso el 20 de Junio de 2024 a las 02:22:36 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

QUINTA DE BUCARAMANGA. DE: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. BBVA COLOMBIA. A: MAIRA ALEJANDRA CAMPOS ORTIZ. REGISTRADA, EN ESTA OFICINA, EN EL FOLIO DEL PREDIO, DETERMINADO, CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-12107. ----- SEGUN, ESCRITURA 329 DEL 15/2/2024 DE LA NOTARIA NOVENA DE BUCARAMANGA. REGISTRADA, EL 06/3/2024 POR CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL - EDIFICIO LA POSADA DE DON ESTEBAN - PROPIEDAD HORIZONTAL - LEY 675 DEL 03 DE AGOSTO DE 2001, MODIFICADA, POR LA LEY 2079 DEL 14 DE ENERO DE 2021, ACTO REGISTRAL, EN EL QUE, SE DIO, ORIGEN, A LA VIDA JURIDICA, A OCHO (8) NUEVOS PREDIOS, DETERMINADOS, CON LAS MATRICULAS INMOBILIARIAS N° 300-476974, N° 300-476975, N° 300-476976, N° 300-476977, N° 300-476978, N° 300-476979, N° 300-476980 Y N° 300-4769781, EFECTUADO, POR MAIRA ALEJANDRA CAMPOS ORTIZ, EN EL PREDIO, IDENTIFICADO, CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-12107. REGISTRADA, EN ESTA OFICINA, EN LOS FOLIOS DE LOS PREDIOS, DETERMINADOS, CON LAS MATRICULAS INMOBILIARIAS N° 300-12107, N° 300-476974, N° 300-476975, N° 300-476976, N° 300-476977, N° 300-476978, N° 300-476979, N° 300-476980 Y N° 300-4769781. ----- .

## DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CL 10 # 13 - 38 DEL BARRIO VILLABEL - EDIFICIO LA POSADA DE DON ESTEBAN - PROPIEDAD HORIZONTAL - SEGUNDO PISO, NIVEL +2.70 - UNIDAD PRIVADA O APARTAMENTO 201

## DETERMINACION DEL INMUEBLE: APARTAMENTO

## DESTINACION ECONOMICA:

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

300 - 12107

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 06-03-2024 Radicación: 2024-300-6-7243

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0313 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A. CAMPOS, ORTIZ, MAIRA, ALEJANDRA

CC# 27746760 - X

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*1\***

#### SAI VEDADES: (Información Anterior o Corregida)



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 240620612996197529**

**Nro Matrícula: 300-476975**

Página 3 TURNO: 2024-300-1-125734

Impreso el 20 de Junio de 2024 a las 02:22:36 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: 2024-300-1-125734**

**FECHA: 20-06-2024**

**EXPEDIDO EN: BOGOTA**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA DNP

**EDGAR GUILLERMO RODRIGUEZ BORRAY  
REGISTRADOR PRINCIPAL**

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