



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1102717425-V2

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	EDINSON IVAN SIERRA VELANDIA
NIT / C.C CLIENTE	1102717425
DIRECCIÓN	KR 39 # 148 - 4 UDAD 101 VVDA 15 LT 8 MZ D URB VILLA REAL DEL SUR P H
SECTOR	Urbano Estrato 1
BARRIO	Villa Real Sur
CIUDAD	Floridablanca
DEPARTAMENTO	Santander
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES
IDENTIFICACIÓN	63479382

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	11/07/2024
FECHA INFORME	12/07/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	28 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	LUZ DARY TORRES JURADO				
NUM.	436 EscrituraDe	#NOTARIA	6	FECHA	01/03/2010
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Bucaramanga	DEPTO		Santander	
ESCRITURA					
CEDULA	68276010201130021908				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	S/I				
NOMBRE DEL CO	N/A				
NUNTO/EDIFICIO					
VALOR ADMINIST	No Tiene	MENSUALIDAD	0	VRxM2	
RACIÓN					
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.558659217				

M. INMOB.	N°
300-244309	UDAD 101 VVDA 15 LT 8 MZ D

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: KR 39 # 148 - 4 UDAD 101 VVDA 15 LT 8 MZ D URB VILLA REAL DEL SUR P.H.

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.
Carpinteria	Normal	Bueno.

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.	

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 112,203,362

VALOR ASEGURABLE \$ COP 112,203,362

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



INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Casa
Total unidades de vivienda	3
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 7526 DEL 21-11-1996 NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA.  
Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: ACUERDO 011 DEL 21 DE MAYO DE 2014 POT BGA 2014-2027

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA PRIVADA	M2	59.9	AREA	M2	70
			AVALUO	PESOS	\$ 32.362.000
			CATASTRAL 2024		
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	59.9	AREA PRIVADA VALORADA	M2	59.9

OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 39 # 148 - 4 UDAD 101 VVDA 15 LT 8 MZ D URB VILLA REAL DEL SUR P H | Villa Real Sur | Floridablanca | Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 7.526, fecha: 21/11/1996, Notaría: 3 y ciudad: Bucaramanga.

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vías 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: SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	3
N° de Sótanos	0
Vida Util	100 años
Vida Remanente	72
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
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	1996

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	UDAD 101	59.90	M2	\$1,873,178.00	100.00%	\$112,203,362.20
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$112,203,362</b>

Valor en letras

Ciento doce millones doscientos tres mil trescientos sesenta y dos Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL****\$112,203,362**

### 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: KR 39 # 148 - 4 UDAD 101 VVDA 15 LT 8 MZ D URB VILLA REAL DEL SUR P.H.**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 no cuenta con parqueadero ni depósito asignados.**Entorno:** No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.**Propiedad horizontal:** Escritura: 7.526, Fecha escritura: 21/11/1996, Notaría escritura: 3, Ciudad escritura: Bucaramanga, Administración: 0, Total unidades: 3, Ubicación: Apartamento Exterior, Nro. Pisos: 3, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0**Dependencia:** Casa. 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.

### 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	BALCONES DE SANTA ANA	1	\$142,000,000	0.97	\$137,740,000	0	\$0	0	\$0	\$1,836,533.33	3108180746
2	ESCOFLOR	1	\$114,000,000	0.97	\$110,580,000	0	\$0	0	\$0	\$1,843,000.00	3188947246
3	SANTA ANA	1	\$100,000,000	0.97	\$97,000,000	0	\$0	0	\$0	\$1,940,000.00	607 6530203
Del inmueble		1		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	30	0	75	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,836,533.33
2	20	0	60	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,843,000.00
3	20	0	50	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,940,000.00
	28 años									
									PROMEDIO	\$1,873,177.78
									DESV. STANDAR	\$57,960.00
									COEF. VARIACION	3.09%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$1,931,137.78	TOTAL	\$115,675,152.82
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$1,815,217.78	TOTAL	\$108,731,544.82
VALOR TOTAL	\$112,203,362.20			

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/10244630>

2.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/7668031>

3.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/10219318>



UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

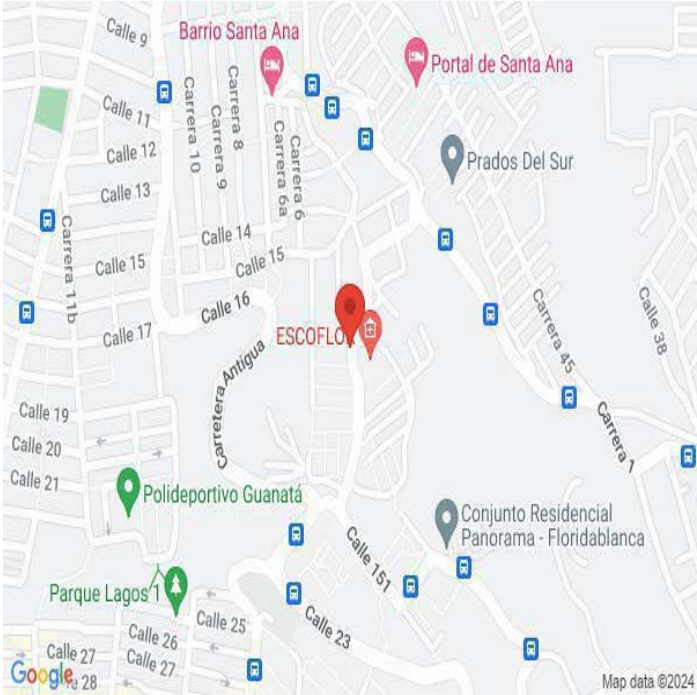
KR 39 # 148 - 4 UDAD 101 VVDA 15 LT 8 MZ D URB VILLA  
REAL DEL SUR P H | Villa Real Sur | Floridablanca | Santander

COORDENADAS (DD)

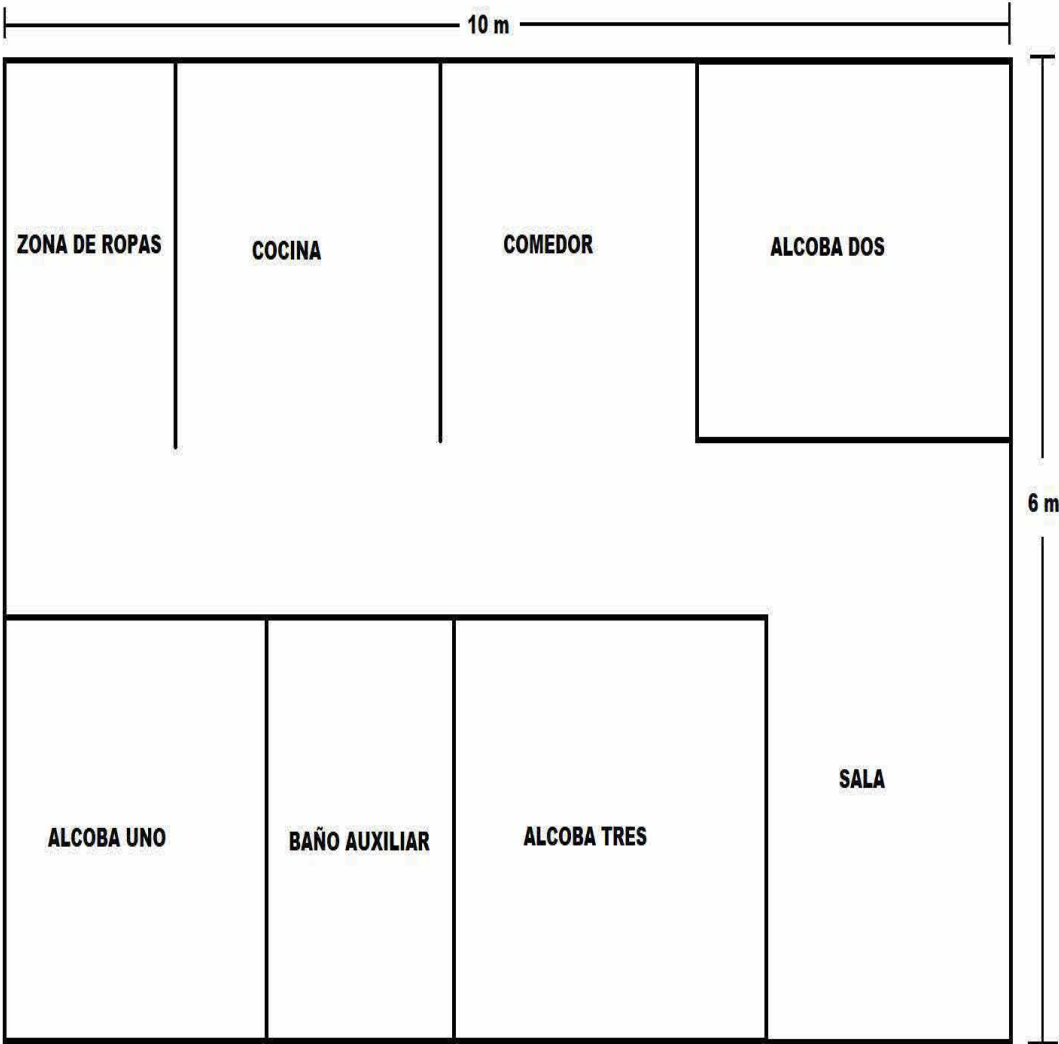
Latitud: 7.076882  
Longitud:-73.097588

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 7° 4´ 36.7752´´  
Longitud:73° 5´ 51.3168´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN





## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



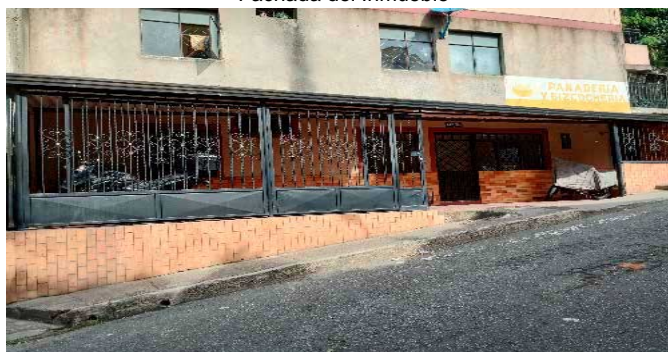
Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



## FOTOS General

Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 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 --- **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 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 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-1102717425-V2



PIN de Validación: ae490a5e



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



## Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

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

El señor(a) MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 63479382, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 05 de Febrero de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador 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: ae490a5e



<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 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: ae490a5e



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



### Categoría 10 Semovientes y Animales

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**05 Feb 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**23 Dic 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 12 Intangibles

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**23 Dic 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 13 Intangibles Especiales

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**23 Dic 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

Los datos de contacto del Avaluador son:





PIN de Validación: ae490a5e



<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**

**ae490a5e**

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 cinco (05) días del mes de Julio 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: 240703623096794537**

**Nro Matrícula: 300-244309**

Pagina 1 TURNO: 2024-300-1-134031

Impreso el 3 de Julio de 2024 a las 08:05:49 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: 23-12-1996 RADICACIÓN: 1996-59132 CON: ESCRITURA DE: 21-11-1996

CODIGO CATASTRAL: **68276010201130021908**COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

Contenidos en ESCRITURA Nro 7526 de fecha 21-11-96 en NOTARIA 3 de BUCARAMANGA MANZANA D VIVIENDA 15 con area de 59.90 M2. con coeficiente de 0.558659217 (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84). SEGUN ESC. 2368 DE 29-04-97 NOT. 3 DE BGA. COEF:0.5376344

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

JUNTA DE VIVIENDA COMUNITARIA BARRIO VILLA REAL SUR, ADQUIRIO ASI: UNO, POR COMPRA A MANTILLA SERRANO MARIO JAVIER, MEDIANTE ESCRITURA 5671 DE 09-08-93 NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 12-08-93. Y OTRO, POR COMPRA A SERRANO DE MANTILLA NIEVES, MEDIANTE ESCRITURA 5672 DE 09-08-93 NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 12-08-93. MEDIANTE ESCRITURA 7526 DE 21-11-96, NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 16-12-96, JUNTA DE VIVIENDA COMUNITARIA BARRIO VILLA REAL DEL SUR EFECTUO ENGLOBE. VALORIZACION: MEDIANTE OFICIO 3927 DE 13-12-96 DE VALORIZACION MUNICIPAL DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 16-12-96. Y OFICIO 3928 DE 13-12-96 DE VALORIZACION MUNICIPAL DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 16-12-96. ESTE INMUEBLE ESTA EXENTO DEL PAGO DE LA VALORIZACION RES. 001/96. MANTILLA SERRANO MARIO JAVIER, ADQUIRIO POR COMPRA A MANTILLA HERNANDEZ GUILLERMO, MEDIANTE ESCRITURA 1257 DE 26-02-93 NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 02-03-93. GRAVAMEN: MEDIANTE ESCRITURA 3199 DE 15-07-88 NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 27-07-88 SERRANO DE MANTILLA NIEVES, CONSTITUYO HIPOTECA POR LA CANTIDAD DE \$ 2.000.000.00, A FAVOR DE BLANCO JOSE MONICO. CANCELADO MEDIANTE ESCRITURA 3062 DE 11-07-89, NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 19-07-89. SERRANO DE MANTILLA NIEVES, ADQUIRIO POR COMPRA A LA PARCELADORA AGRO URBANA LIMITADA, MEDIANTE ESCRITURA 748 DE 06-04-76 NOTARIA 3. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 23-04-76. ACLARADO MEDIANTE ESCRITURA 1376 DE 09-06-76 NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 16-07-76. MANTILLA HERNANDEZ GUILLERMO, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A PARCELADORA AGRO-URBANA LIMITADA, MEDIANTE ESCRITURA #747 DE 06 DE ABRIL DE 1.976 DE LA NOTARIA 3. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 26 DE ABRIL DE 1.976. MEDIANTE ESCRITURA #1379 DE 09 DE JUNIO DE 1.976 DE LA NOTARIA 3. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 12 DE JULIO DE 1.976 PARCELADORA AGRO-URBANA LIMITADA Y MANTILLA HERNANDEZ GUILLERMO, CORRIGIERON EL PRECIO. MEDIANTE ESCRITURA #326 DE 22 DE ENERO DE 1.993 DE LA NOTARIA 3. DE BUCARAMANGA, REGISTRAD EL 27 DE ENERO DE 1.993 PARCELADORA AGRO-URBANA LIMITADA Y MANTILLA HERNANDEZ GUILLERMO, ACLARARON LOS LINDEROS. PARCELADORA AGRO-URBANA LIMITADA, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR POR APOORTE DE SU SOCIO VALDIVIESO DE ORTIZ CARMEN, MEDIANTE ESCRITURA DE CONSTITUCION #1458 DEL 13 DE AGOSTO DE 1.964 DE LA NOTARIA 1. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 17 IBIDEM, EN EL LIBRO 2. TOMO II N.V. PARTIDA 388 Y EN EL LIBRO 1. TOMO 3. PAR, PARTIDA 1685. ESCRITURA ACLARADA POR MEDIO DE LA 168 DEL 26 DE ENERO DE 1.965, DE LA NOTARIA 1. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 17 DE FEBRERO DE 1.967 EN EL LIBRO 1. TOMO 1. A, PARTIDA 113.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 148 #38-68 (UNID.101) VIVIENDA 15 LOTE 8 MANZ.D URB.VILLA REAL DEL SUR,P.H.

2) KR 39 # 148 - 4 UDAD 101 VVDA 15 LT 8 MZ D URB VILLA REAL DEL SUR P H

DETERMINACION DEL INMUEBLE:



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

**Certificado generado con el Pin No: 240703623096794537**

**Nro Matrícula: 300-244309**

Pagina 2 TURNO: 2024-300-1-134031

Impreso el 3 de Julio de 2024 a las 08:05:49 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

DESTINACION ECONOMICA:

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

300 - 244082

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 16-12-1996 Radicación: 1996-300-6-59132

Doc: ESCRITURA 7526 DEL 21-11-1996 NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 360 REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL (LEY 182 DE 1948).

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

**A: JUNTA DE VIVIENDA COMUNITARIA BARRIO VILLA REAL DELSUR**

**X**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 02-05-1997 Radicación: 1997-300-6-22952

Doc: ESCRITURA 2368 DEL 29-04-1997 NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 915 OTROS REFORMA REGLAMENTO

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

**A: COPROPIETARIOS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL "URBANIZACION VILLA REAL DEL SUR"**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 20-10-1998 Radicación: 1998-300-6-54074

Doc: ESCRITURA 5579 DEL 14-10-1998 NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 915 OTROS ACLARACION ESCRITURA 2368 DE 29-04-97

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

**A: COPROPIETARIOS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACION VILLA REAL DEL SUR**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 08-01-1999 Radicación: 1999-300-6-901

Doc: ESCRITURA 6853 DEL 29-12-1998 NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$5,671,060

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL SUBSIDIADA

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

DE: JUNTA DE VIVIENDA COMUNITARIA BARRIO VILLA REAL DEL SUR

**A: FUENTES SERRANO FELICIANO**

**CC# 2184642 X**

**A: LEON CELIS SOCORRO**

**CC# 28419430 X**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 08-01-1999 Radicación: 1999-300-6-901

Doc: ESCRITURA 6853 DEL 29-12-1998 NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 370 PATRIMONIO FAMILIA

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

**A: A FAVOR DE SUS HIJOS MENORES Y DE LOS QUE LLEGARE A TENER**



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

**Certificado generado con el Pin No: 240703623096794537**

**Nro Matrícula: 300-244309**

Pagina 3 TURNO: 2024-300-1-134031

Impreso el 3 de Julio de 2024 a las 08:05:49 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

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 08-02-2010 Radicación: 2010-300-6-4947

Doc: ESCRITURA 225 DEL 04-02-2010 NOTARIA SEXTA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$15,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION

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

DE: FUENTES SERRANO FELICIANO

DE: LEON CELIS SOCORRO

**A: MILLAN MARTINEZ MARIA TERESA**

**CC# 63325836 X**

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 30-03-2010 Radicación: 2010-300-6-13214

Doc: ESCRITURA 569 DEL 12-03-2010 NOTARIA SEXTA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PATRIMONIO ESCR 6853 DE 29/12/1998

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

**A: FUENTES DE CHAPARRO NUBIA**

**A: FUENTES LEON BALTASAR**

**A: FUENTES LEON HENRY**

**A: FUENTES LEON IRENARCO**

**A: FUENTES LEON MARIO**

**A: FUENTES LEON ORLANDO**

**A: FUENTES LEON ROSALBA**

**A: FUENTES LEON SIMEON**

**A: FUENTES LEON YOLANDA**

**A: FUENTES SERRANO FELICIANO**

**A: LEON CELIS SOCORRO**

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 30-03-2010 Radicación: 2010-300-6-13215

Doc: ESCRITURA 436 DEL 01-03-2010 NOTARIA SEXTA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$15,000,000

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: MILLAN MARTINEZ MARIA TERESA

**CC# 63325836**

**A: TORRES JURADO LUZ DARY**

**CC# 37841205 X**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*8\***

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: 2010-300-3-505

Fecha: 14-11-2010





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

**Certificado generado con el Pin No: 240703623096794537**

**Nro Matrícula: 300-244309**

Pagina 4 TURNO: 2024-300-1-134031

Impreso el 3 de Julio de 2024 a las 08:05:49 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

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)

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

**TURNO: 2024-300-1-134031      FECHA: 03-07-2024**

**EXPEDIDO EN: BOGOTA**

  
**EDGAR GUILLERMO RODRIGUEZ BORRAY**  
REGISTRADOR PRINCIPAL

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