



QR validez del avalúo



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA
Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

Fecha del avalúo		Fecha de visita	08/07/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	KR 39 # 148 - 4 UDAD 101 VVDA 15 LT 8 MZ D URB VILLA REAL DEL SUR P H		
Barrio	Villa Real Sur		
Ciudad	Floridablanca		
Departamento	Santander		
Propietario	LUZ DARY TORRES JURADO		

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: EDINSON IVAN SIERRA VELANDIA

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **LUZ DARY TORRES JURADO** ubicado en la KR 39 # 148 - 4 UDAD 101 VVDA 15 LT 8 MZ D URB VILLA REAL DEL SUR P H Villa Real Sur, de la ciudad de Floridablanca.

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.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$112,203,362.20 pesos m/cte (Ciento doce millones doscientos tres mil trescientos sesenta y dos).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

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

Bogotá D.C.-COLOMBIA

VALOR COMERCIAL

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
TOTALES					100%	\$112,203,362

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

Perito actuante

MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES
RAA Nro: AVAL-63479382
C.C: 63479382

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	1,873,178	Valor del avalúo en UVR	112,203,362.00
Proporcional	0	112,203,362	Valor asegurable	112,203,362
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía	No Favorable			
Observación calificación	El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. PARA SUBSANAR: El inmueble no cuenta con nomenclatura física instalada DEL APARTAMENTO, debe realizarlo con plaquita con el número 101, con placa que sea metálica o material no perecedero, (NO PEPEL-NO PINTADA) y contactarnos para la inspección y revisión.			
Observación	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.

Código	LRCAJA-11027 17425-V2	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	EDINSON IVAN SIERRA VELANDIA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1102717425	Teléfono	3214916635
Email	ivanedinsonsv@outlook.com				
Datos del propietario:					
Propietario	LUZ DARY TORRES JURADO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	37841205	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	KR 39 # 148 - 4 UDAD 101 VVDA 15 LT 8 MZ D URB VILLA REAL DEL SUR P H				
Conjunto	N/A				
Ciudad	Floridablanca	Departamento	Santander	Estrato	1
Sector	Urbano	Barrio	Villa Real Sur	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interes Prioritario	Sometido a PH	Si
Observación	Inmueble ubicado en: KR 39 # 148 - 4 UDAD 101 VVDA 15 LT 8 MZ D URB VILLA REAL DEL SUR P.H.				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1																	
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO															
Justificación de 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 ; 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.																			
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>59.9</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA	M2	59.9	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA</td><td>M2</td><td>70</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>PESOS</td><td>\$ 32.362.000</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA	M2	70	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 32.362.000
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																		
AREA PRIVADA	M2	59.9																		
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																		
AREA	M2	70																		
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 32.362.000																		
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>59.9</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	59.9	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>59.9</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	59.9			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																		
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	59.9																		
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																		
AREA PRIVADA VALORADA	M2	59.9																		
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias																			
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.																			
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.																			
Reglamentación urbanística:	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																			

ESCRITURAS				
Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
436	EscrituraDePropiedad	01/03/2010	6	Bucaramanga
MATRÍCULAS				
Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
300-244309	03/07/2024	0.558659217	68276010201130021908	UDAD 101 VVDA 15 LT 8 MZ D
Observación	La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.			

Observación	El inmueble no cuenta con parqueadero ni depósito asignados.
-------------	--

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBAMIENTO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	SI	
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	1	Barrio legal	Si	Topografia	Inclinada
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	100-200	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	100-200	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	100-200	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Secundaria	
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Bueno	mas de 500			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.				

Escritura de Propiedad Horizontal	7.526		Fecha escritura	21/11/1996	
Notaria escritura	3		Ciudad escritura	Bucaramanga	
Valor administración	0	Total unidades	3	Terraza comunal	No
Ubicación	Apartamento Exterior	# Pisos edificio	3	Porteria	No
Horario vigilancia	0 horas	Tanque	No	Cancha	No
Zonas verdes	No	Shut	No	Citófono	No
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	No

Bicicletero	No	Garaje visitante	No	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	No	#Ascensores	0
#Sotanos	0				
Observación	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				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	No disponibles	Ajustes sismos resistentes	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	Otro tipología vivienda	
Año construcción	1996	Edad Inmueble	28 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	S/I				
Observación	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.				

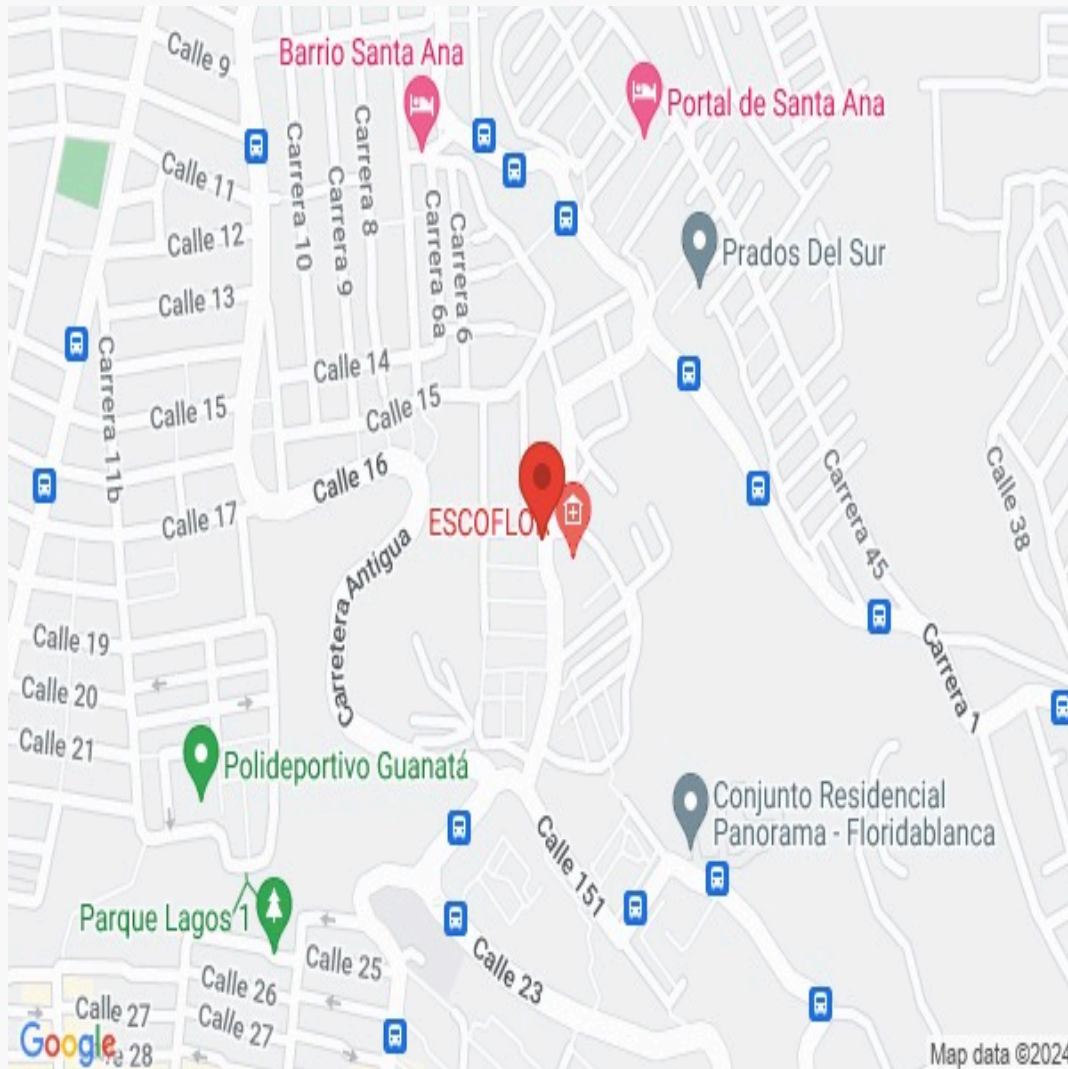
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	3
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

OTRAS DEPENDENCIAS		
Nombre	Tipo	Área

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento.							

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



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 7.076882

GEOGRAFICAS : 7° 4' 36.7752''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.097588

GEOGRAFICAS : 73° 5' 51.3168''

Plano

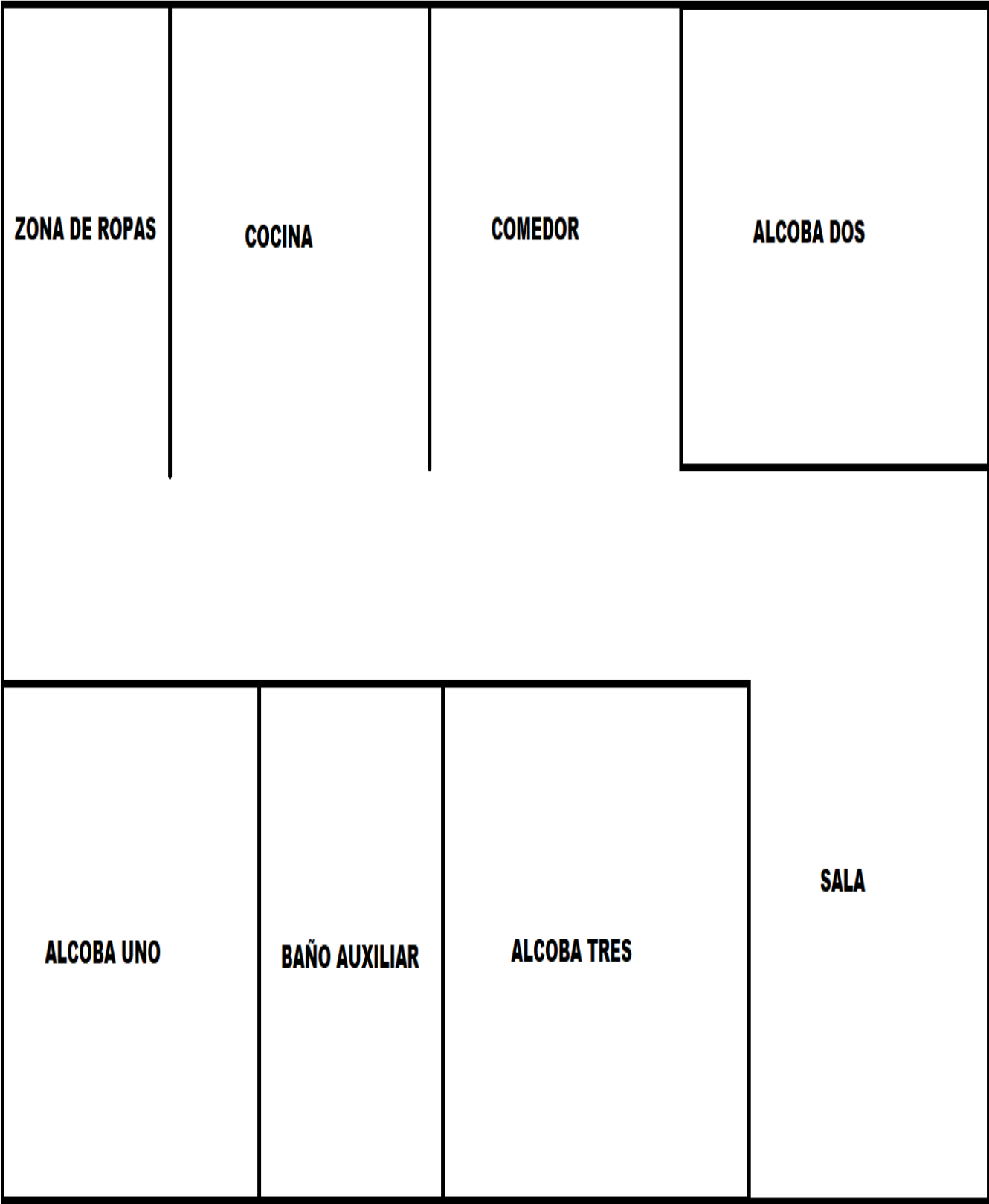


Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



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.

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.

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 evaluador 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 valorar 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 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 2019Regimen
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 2019Regimen
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 2021Regimen
Régimen Académico

Página 1 de 4



PIN de Validación: ae490a5e



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 Civiles

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obra. 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



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



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 al revisar 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 de 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