



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA- 1102714046-V2

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	NEIL FERNANDO BELTRAN MONSALVE	FECHA VISITA	03/07/2024
NIT / C.C CLIENTE	1102714046	FECHA INFORME	02/08/2024
DIRECCIÓN	KR 12 # 15 - 133 CASA	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 1	EDAD (AÑOS)	54 años
BARRIO	Juan XXIII	REMODELADO	
CIUDAD	San Vicente Chucurí	OCCUPANTE	Propietario
DEPARTAMENTO	Santander	TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES		
IDENTIFICACIÓN	63479382		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	Beatriz Moya Mejia			
NUM. ESCRITURA	491 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	Unica	FECHA 28/06/1993
CIUDAD ESCRITURA	San Vicente Chucurí		DEPTO	Santander
CEDULA CATASTRAL	01 00 0047 0016 000			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	S/I			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N/A			
VALOR ADMINISTRACION	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2	

M. INMOB.	N°
320-5430	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: KR 12 # 15 - 133 CASA

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.

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 85,534,600

VALOR ASEGURABLE \$ COP 85,534,600

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

NOMBRES Y FIRMAS



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



Los Rosales Constructora Inmobiliaria
S.A.S.
Nombre de la firma

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

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

Área Lote	157	Frente	5
Forma	Rectangular	Fondo	20
Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	0.25

Amenaza Riesgo Inundacion	NO APLICA
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	MEDIA-CERTIFICADO ADJUNTO
Suelos De Proteccion	No
Patrimonio	NO

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	EOT Acuerdo Municipal N° 22 del 27 de septiembre de 2003.
Antejardín	
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	
Aislamiento posterior	
Índice de ocupación	
Índice de construcción:	
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	-	AREA DE TERRENO	M2	157
AREA DE TERRENO	M2	-	AREA CONSTRUIDA	M2	82
			AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	16634000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	100	AREA DE TERRENO	M2	100
AREA PISO 1	M2	82	AREA PISO 1	M2	82

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

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

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

Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	
Tipo	VIP Vivienda Interés Prioritario
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de pisos	1
Nº de sótanos	
Vida útil	100 años
Vida remanente	46
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	KR 12 # 15 - 133 CASA

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1970

Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Construida	CONSTRUCCION	82	M2	\$741,600.00	71.10%	\$60,811,200.00
Area de Terreno	TERRENO	100	M2	\$247,234.00	28.90%	\$24,723,400.00
TOTALES					100%	\$85,534,600
Valor en letras	Ochenta y cinco millones quinientos treinta y cuatro mil seiscientos Pesos Colombianos					

TOTAL COMERCIAL **\$85,534,600**

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

12

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

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

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

General: Inmueble ubicado en: KR 12 # 15 - 133 CASA

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

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

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

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 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.

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.

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Bosque Bajo San Vicente de Chucur	\$85,000,000	0.9	\$76,500,000	3144748481	102	53	\$1,000,000	\$53,000,000
2	Barrio Comuneros San Vicente	\$120,000,000	0.9	\$108,000,000	3115131476	110	80	\$1,000,000	\$80,000,000
3	San Bernardo San Vicente	\$160,000,000	0.9	\$144,000,000	3144748481	100	84	\$1,400,000	\$117,600,000
4	San Vicente de Chucurí	\$105,000,000	0.9	\$94,500,000	3016223639	150	45	\$1,300,000	\$58,500,000
Del inmueble					100	82			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$23,500,000	\$230,392	1.0	1.0	1.00	\$230,392
2	\$28,000,000	\$254,545	1.0	1.0	1.00	\$254,545
3	\$26,400,000	\$264,000	1.0	1.0	1.00	\$264,000
4	\$36,000,000	\$240,000	1.0	1.0	1.00	\$240,000
					PROMEDIO	\$247,234.40
					DESV. STANDAR	\$14,950.30
					COEF. VARIACION	6.05%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$247,234.00	AREA	100	TOTAL	\$24,723,400.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA	82	TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL		\$24,723,400.00				

Observaciones:

Enlaces:

1.-https://www.bienesonline.co/lucha-casa-venta-san-vicente-de-chucur-santander_CAV210202.php?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=premium2.-https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-7a5e-556a2a642007-c0a6-18f4d33-8904?page=1&pos=2&sec=1&t_or=2&t_pvrid=bb710936-afe6-40ef-8b2c-760bf6edee73.-https://www.bienesonline.co/lucha-casa-venta-san-vicente-de-chucur-santander_CAV208785.php?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=premium4.-https://www.nestoria.com.co/adform/0000008840011713347634068?search_terms=san-vicente-de-chucur&page=1&pos=19&pt=1&oi=1&req_sgml=REVT1RPUDiTRU87U0VSDs=kt_sec=1&t_or=2&t_pvrid=cc30839-a0be-46ed-8242-f3bdbe78c37d

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

KR 12 # 15 - 133 CASA | Juan XXIII | San Vicente Chucurí | Santander

COORDENADAS (DD)

Latitud: 6.876351651006279

Longitud: -73.4128806678352

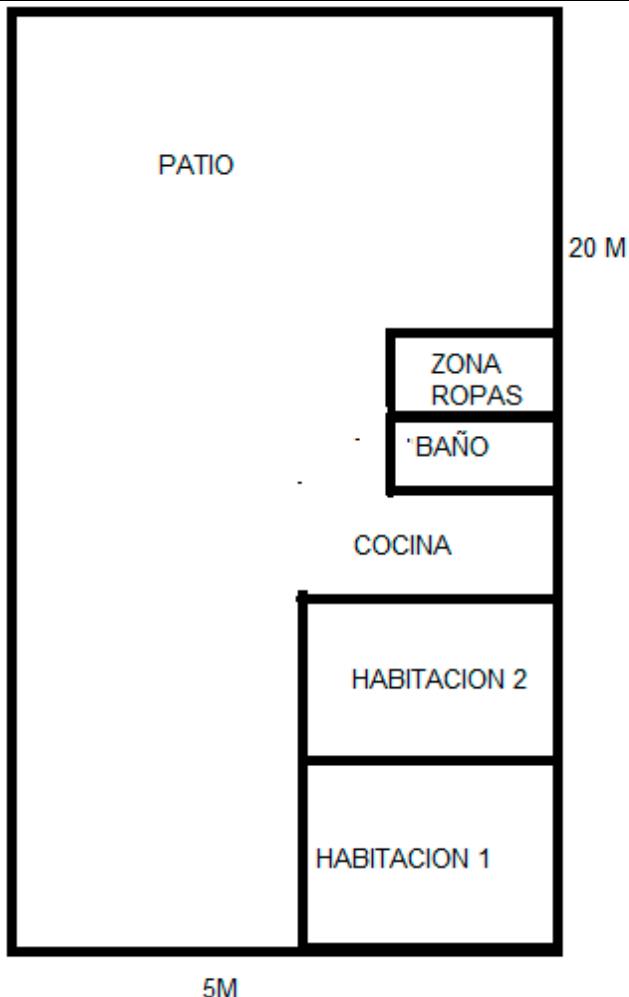
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 6° 52' 34.8666''

Longitud: 73° 24' 46.371''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS General

Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Baño Social 1

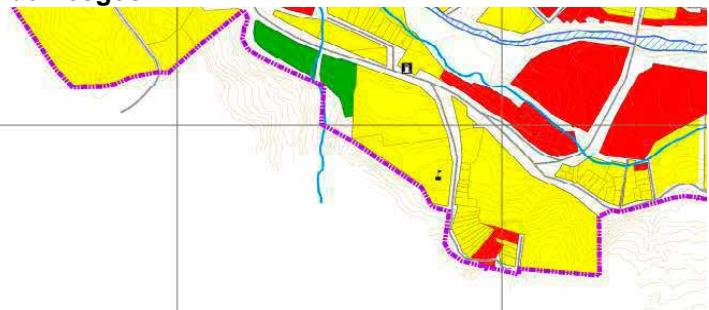


Patio Interior



CRUCE CARTOGRÁFICO

Plano de riesgos



LEYENDA PLANO DE RIESGO

COLOR	RIESGO	I. R	ÁREA(ha)	%
	BAJO	< 0.14	29.30 ha	16,07 %
	MEDIO	0.14 - 0.34	98,92 ha	54,25 %
	ALTO	> 0.34	12.83 ha	7,03 %
DESCRIPCIÓN			ÁREA(ha)	%

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- 1102714046-V2



PIN de Validación: ae490a5e

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: 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

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: 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 SAN VICENTE DE CHUCURI
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240708751397021215

Nro Matrícula: 320-5430

Página 1 TURNO: 2024-320-1-9116

Impreso el 8 de Julio de 2024 a las 04:48:41 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: 320 - SAN VICENTE DE CHUCURI DEPTO: SANTANDER MUNICIPIO: SAN VICENTE DE CHUCURI VEREDA: SAN VICENTE DE CHUCURI

FECHA APERTURA: 10-08-1982 RADICACIÓN: S/N CON: SIN INFORMACION DE: 10-08-1982

CODIGO CATASTRAL: 68689010000000047001600000000 COD CATASTRAL ANT: 01-00-047-0016-000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UN LOTE DE TERRENO URBANO UBICADO EN EL BARRIO GOTERAS, DE ESTA JURISDICCION MUNICIPAL DE SAN VICENTE, QUE MIDE 5.00 METROS DE FRENTE POR 20.00 METROS DE FONDO Y LINDA: POR EL FRENTE: CON LA CALLE PUBLICA; POR EL PIE: CON CAMILO N, DESLINDANDO CERCA DE MALLA Y POR EL OTRO COSTADO: CON DE FACUNDO CESPEDES, DESLINDANDO CERCA DE MALLA.- SOBRE ESTE LOTE SE CONSTRUYO UNA CASA PARA HABITACION JUNTO CON EL SUELO QUE OCUPA, UBICADA SIBRE LA CARRERA 12 #15-133 DEL BARRIO JUAN XXIII, LA CUAL TIENE 5.00 METROS DE FRENTE POR 20.00 METROS DE FONDO; SUS LINDEROS T DEMAS ESPECIFICACIONES SE ENCUENTRAN CONSIGNADOS EN LA ESCRITURA 116 DEL 2 DE MARZO DE 1990, NOTARIA DE SAN VICENTE.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

MODO ADQUIRIR: QUE LUIS JOSE ROJAS BOHORQUEZ, ADQUIRIO EL INMUEBLE POR COMRPA A LA PARROQUIA DE SAN VICENTE, SEGUN ESCRITURA 825 DEL 18 DE NOVIEMBRE DE 1968, VALOR: \$50.000.00.- MODO ADQUIRIR: QUE LA PARROQUIA DE SAN VICENTE, LO ADQUIRIO POR COMPRA A ALEJANDRO PASIGLIANY, SEGUN ESCRITURA 221 DEL 9 DE JUNIO DE 1904, NOTARIA DE ZAPATOCAS, REGISTRADA EL 22 DE JUNIO DE 1904, VALOR: \$35.000.00

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) LOTE URBANO

2) KR 12 # 15 - 133 CASA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

320 - 691

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 16-12-1970 Radicación: S/N

Doc: ESCRITURA 720 DEL 23-11-1970 NOTARIA DE SAN VICENTE

VALOR ACTO: \$50

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 103 DONACION MODO DE ADQUISICION

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

DE: ROJAS BOHORQUEZ LUIS JOSE



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SAN VICENTE DE CHUCURI
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240708751397021215

Nro Matrícula: 320-5430

Página 2 TURNO: 2024-320-1-9116

Impreso el 8 de Julio de 2024 a las 04:48:41 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

A: VARGAS MANUELA

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 15-03-1990 Radicación: 0235

Doc: ESCRITURA 116 DEL 02-03-1990 NOTARIA DE SAN VICENTE

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 100 CONSTRUCCION MEJORAS (CASA #15-133) MODO DE ADQUISICION

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

A: VARGAS MANUELA

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 15-03-1990 Radicación: 0235

Doc: ESCRITURA 116 DEL 02-03-1990 NOTARIA DE SAN VICENTE

VALOR ACTO: \$400,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRA- VENTA MODO DE ADQUISICION

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

DE: VARGAS MANUELA

A: CACERES TERESA

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 24-06-1993 Radicación: 640

Doc: ESCRITURA 159 DEL 28-02-1993 NOTARIA UNICA DE SAN VICENTE DE CHUCURI VALOR ACTO: \$400,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRA-VENTA MODO DE ADQUISICION

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

DE: CACERES TERESA

A: VASQUEZ PEREIRA GILBERTO

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 17-09-1993 Radicación: 1019

Doc: ESCRITURA 491 DEL 28-06-1993 NOTARIA UNICA DE SAN VICENTE DE CHUCURI VALOR ACTO: \$500,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA MODO DE ADQUISICION

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

DE: VASQUEZ PEREIRA GILBERTO

A: MOYA MEJIA BEATRIZ

X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 08-04-1994 Radicación: 437

Doc: OFICIO 108 DEL 07-04-1994 JUZGADO CIVIL DEL CTO. DE SAN VICENTE DE CHUCURI VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 401 EMBARGO CON ACCION PERSONAL MEDIDA CAUTELAR

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

DE: OCAMPO HERNANDEZ JORGE ENRRIQUE

A: MOYA MEJIA BEATRIZ

X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 11-03-1998 Radicación: 408



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SAN VICENTE DE CHUCURI
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240708751397021215

Nro Matrícula: 320-5430

Página 4 TURNO: 2024-320-1-9116

Impreso el 8 de Julio de 2024 a las 04:48:41 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: 2024-320-1-9116 **FECHA: 08-07-2024**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICIAL DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SAN VICENTE DE CHUCURI DNP. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICIAL DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SAN VICENTE DE CHUCURI DNP.


JOSE ANTONIO FORERO LOPEZ
REGISTRADOR SECCIONAL

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

CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO CON LA LEY 527 DE 1999 (AGOSTO 18) Directiva presidencial No.02 del 2000, Ley 962 de 2005 (Antitrámites), artículo 6, párrafo 3.

CERTIFICADO No.:
FECHA:

2094-812419-48359-0
19 /julio/2024

EL INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI certifica que: BEATRIZ MOYA MEJIA identificado(a) con CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 23401704 se encuentra inscrito en la base de datos catastral del IGAC, con los siguientes predios:

PREDIO No. 1

INFORMACIÓN FÍSICA
DEPARTAMENTO:68-SANTANDER
MUNICIPIO:689-SAN VICENTE DE CHUCURÍ
NÚMERO PREDIAL:01-00-00-00-0047-0016-0-00-00-0000
NÚMERO PREDIAL ANTERIOR:01-00-0047-0016-000
DIRECCIÓN:K 12 15 133
MATRÍCULA:320-5430
ÁREA TERRENO:0 Ha 157.00m²
ÁREA CONSTRUIDA:82.0 m²

INFORMACIÓN ECONÓMICA

INFORMACIÓN JURÍDICA		TIPO DE DOCUMENTO	NÚMERO DE DOCUMENTO
NÚMERO DE PROPIETARIO	NOMBRE DE LOS PROPIETARIOS	CÉDULA DE CIUDADANÍA	28401704
1	BEATRIZ MOYA MEJIA		
TOTAL DE PROPIETARIOS:			1

El presente certificado se expide para **AL INTERESADO**.

Maria Alejandra Ferreira Hernandez

NOTA:

La presente información no sirve como prueba para establecer actos constitutivos de posesión.

De conformidad con el artículo 2.2.2.2.8 del Decreto 148 de 2020. Inscripción o incorporación catastral. La información catastral resultado de los procesos de formación, actualización o incorporación se inscribirá o incorporará en la base catastral con la fecha del acto administrativo que lo ordena.

Parágrafo. La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sanea los vicios de propiedad o la tradición y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener posesión derechos a la propiedad o posesión del predio.

La veracidad del presente documento puede ser constatada en la página web:

La veracidad del presente documento es responsabilidad del autor, quien lo ha firmado y lo ha enviado a través de su servicio [validarProductos/validarProductos.seam](#), con el número del certificado catastral.

https://tramites.igac.gov.co/geltramitesyservicios/validar_reducción_valores

Ante cualquier inquietud, puede escribir al correo electrónico: contactenos@gac.gov.co.



Certificaciones	Código TRD 31.04 Actualización: 23-12-2015	Pág. 1 de 1 Versión 03
-----------------	---	---------------------------

31-APFI-SVCH(SAU)-0072024

EL ÁREA DE PLANIFICACIÓN FÍSICA E INFRAESTRUCTURA, ADSCRITA A LA SECRETARÍA DE
PLANEACIÓN INFRAESTRUCTURA

CERTIFICA

Que el predio urbano ubicado en la carrera 12 No. 15-133, Barrio Juan XXIII, identificado con número predial 01-00-0047-0016-000, registrado con matrícula inmobiliaria No. 320-5430 de la oficina de instrumentos públicos de San Vicente de Chucurí (S); Se encuentra en Amenaza Natural MEDIA por remoción en masa, según lo contemplado en la cartografía del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) de San Vicente de Chucurí (S), aprobado mediante Acuerdo Municipal 022 del 2003.

El interesado canceló los derechos y estampillas según recibo No. C-185419 expedido por la Secretaría de Hacienda y Tesoro Municipal y recibo No. 2502400334895 emitido por la Secretaría de Hacienda Departamental.

Se expide en San Vicente de Chucurí (S), a los nueve (09) días del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024).


Arq. REYNALDO CESPEDES SERRANO
Profesional Universitario
Área De Planificación Física e Infraestructura

Proyectó: Juan Pablo Gomez. – P.A APFI
Revisó: Reynaldo C – P.U. Apfi. 





Certificados	Código TRD 31.04	Pág. 1 de 1
	Actualización: 23-12-2015	Versión 03

31-APFI-SVCH(NM)-0122024

EL ÁREA DE PLANIFICACIÓN FÍSICA E INFRAESTRUCTURA, ADSCRITA A LA SECRETARÍA DE
PLANEACIÓN E INFRAESTRUCTURA

CERTIFICA

Que según lo establecido en la Carta Catastral Urbana del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), el predio urbano identificado con número predial 01-00-047-0016-000 y registrado con folio de matrícula inmobiliaria No. 320-5430 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Vicente de Chucurí (S), le ha correspondido la nomenclatura, Carrera 12 No. 15 – 133, barrio Juan XXIII.

El interesado canceló los derechos y estampillas según recibo No. C-185461 expedido por la Secretaría de Hacienda y Tesoro Municipal y recibo No. 2502400344920 Emitido por la Secretaría de Hacienda Departamental.

Se expide en San Vicente de Chucurí (S), a los once (11) días del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024).


Arq. REYNALDO CESPEDES SERRANO
P.U. Área De Planificación Física e Infraestructura
Secretaría de Planeación e Infraestructura

Proyectó: Juan Pablo Gómez. – P.A APFI
Revisó: Reynaldo C – P.U. Apf



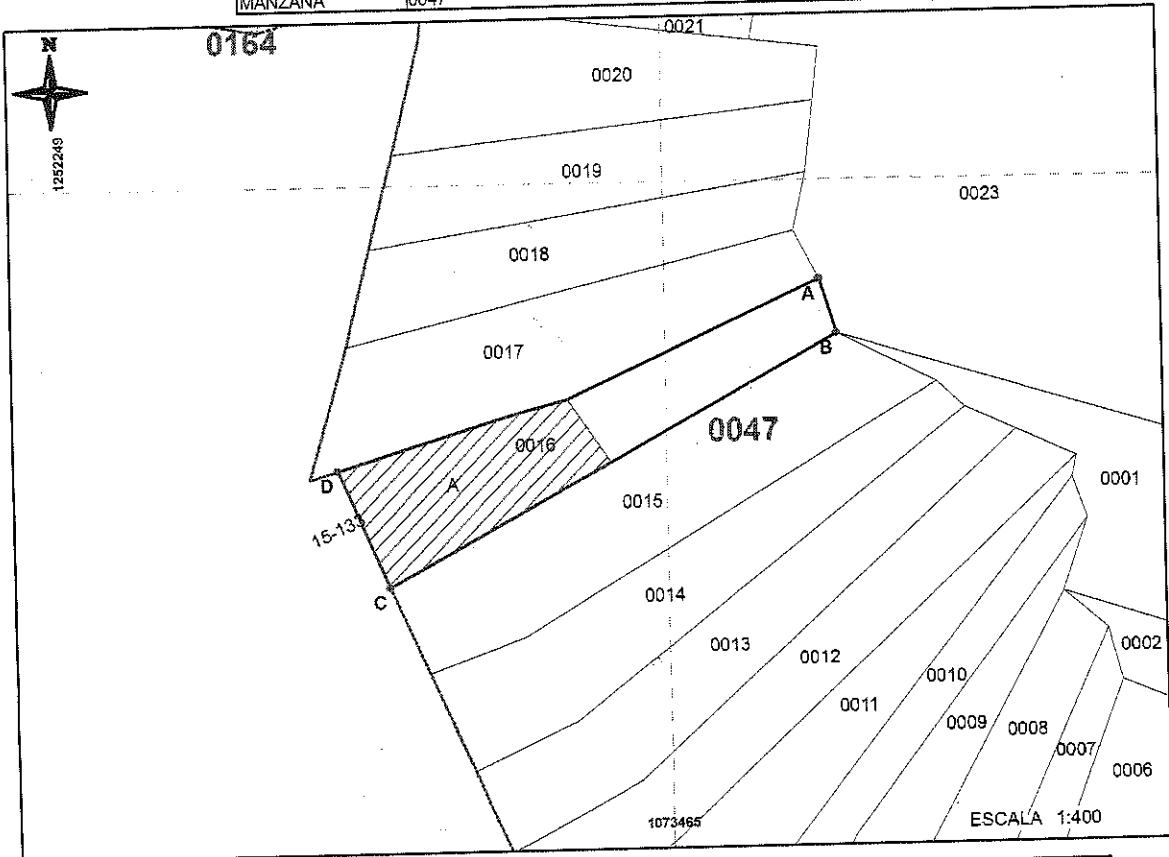
CERTIFICADO PLANO PREDIAL CATASTRAL

CERTIFICADO N°: 68-689-106-0000014-2024

VIDA
CIVICA

DEPARTAMENTO	68 - SANTANDER
MUNICIPIO	689 - SAN VICENTE DE CHUCURI
ZONA	01 - Urbana
COMUNA	00
MANZANA	0047

5498163



DATOS DEL PREDIO					
NÚMERO PREDIAL VIGENTE					
6868901000000047001600000000					
NÚMERO PREDIAL ANTERIOR					
68689010000470016000					
NUPRE/CÓDIGO HOMOLOGADO					
BX0001WWOC					
MATRÍCULA INMOBILIARIA					
320 - 5430					
DIRECCIÓN					
K 12 15 133					
ÁREA DE TERRENO					
157 M2					
ÁREA CONSTRUIDA					
82 M2					
COORDENADAS		LINDEROS TERRENO			
Nodo	Norte	Este	De	A	Dist. m.
A	1252242.94	1073475.10	A	B	3.40
B	1252239.70	1073476.12	B	C	31.20
C	1252225.04	1073448.58	C	D	7.69
D	1252232.08	1073445.47	D	A	31.64



SISTEMA DE REFERENCIA					
Proyección : Transversal Mercator					
Sistema de Coordenadas : PCS_SANTANDER_S_VICENTE_CHUCURI					
Falso Este : 1073343.345					
Falso Norte : 1253093.853					
Meridiano Central : -73.4139150167					

CONVENCIONES					
● Nodo	Punto	Predio	Construcción convencional		
● Línea	Líndera	Manzana	Construcción no convencional		
● Línea	Líndera		Construcción no convencional / Construcción convencional		

OBSERVACIONES		FIRMA AUTORIZADA
La inscripción no constituye título de dominio, no sanea los vicios de la propiedad o tradición y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio. Artículo 2.2.2.1.2, literal e, Decreto 148 de 2020.		
Si la información cartográfica es diferente a la jurídica, el usuario debe adjuntar las pruebas respectivas.		
Los datos en este documento fueron inscritos según resolución número: 0122.		Información vigente al: 25/07/2024
La vigencia de este certificado será de tres meses, a partir de su fecha de expedición.		Hoja 1 de 1
La veracidad del presente documento puede ser constatado en la página web:		