



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1102718851

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	ORLANDO BARRETO CONTRERAS
NIT / C.C CLIENTE	1102718851
DIRECCIÓN	CALLE 5C # 10ES - 62
SECTOR	Urbano Estrato 1
BARRIO	CIUDADELA DE LA PAZ
CIUDAD	Aguachica
DEPARTAMENTO	Cesar
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES
IDENTIFICACIÓN	63479382

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	08/08/2024
FECHA INFORME	12/08/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	23 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	GERMÁN PACHECO SÁNCHEZ				
NUM.	1733 EscrituraDe	#NOTARIA	Única	FECHA	19/11/2018
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Aguachica	DEPTO	Cesar		
ESCRITURA					
CEDULA	20011010103630025000				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	S/I				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N/A				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	Nº
196-31453	Casa
MATRICULA	NRO. DEPOSITO
	0

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: CALLE 5C # 10ES - 62

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	2
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	NO
Cubierto	NO	Privado	SI	Doble	SI
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

DOTACIÓN COMUNAL

Porteria	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 104,119,260

VALOR ASEGURABLE \$ COP 104,119,260

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: SI

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Se realiza visita para verificación de nomenclatura, Avalúo actualizado el 23/08/2024. PERITO ACTUANTE EN SEGUNDA VISITA DE VERIFICACIÓN DE NOMENCLATURA EDIXON JOSE PEREA MURILLO.

NOMBRES Y FIRMAS

Marta Cecilia Hernandez B

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

[Firma] Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

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

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

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

Amenaza Riesgo Inundacion	NO APLICA
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO
Suelos De Proteccion	NO
Patrimonio	NO

Área Lote	90	Frente	6
Forma	Rectangular	Fondo	15
Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	0.4

NORMAS DE USO DE SUELO

Decreto / Acuerdo	Acuerdo 025 de 2002
Antejardín	
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	
Aislamiento posterior	
Índice de ocupación	
Índice de construcción:	
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	90
AREA CONSTRUIDA	M2	83

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	S/I
AREA DE TERRENO	M2	98
AREA CONSTRUIDA	M2	88

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	90
AREA PISO 1	M2	83

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	90
AREA PISO 1	M2	83

OBSERVACIONES DE ÁREAS

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	mas de 500
Áreas verdes	Bueno	mas de 500
Zonas recreativas	Bueno	mas de 500

	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:	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	Usada
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	1
N° de Sótanos	
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	77
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	CALLE 5C # 10ES - 62

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2001

Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación, en el momento de la visita. 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.



CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	TERRENO	90	M2	\$382,214.00	33.04%	\$34,399,260.00
Area Construida		83	M2	\$840,000.00	66.96%	\$69,720,000.00
TOTALES					100%	\$104,119,260

Valor en letras Ciento cuatro millones ciento diecinueve mil doscientos sesenta Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL \$104,119,260

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

PERITO ACTUANTE EN SEGUNDA VISITA DE VERIFICACIÓN DE NOMENCLATURA EDIXON JOSE PEREA MURILLO.

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

Garaje: El garaje se ubica dentro de los linderos, integral a la vivienda, por tanto, forma parte de la misma.

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, Baño privado: 1, 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	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	VILLA DE SAN ANDRÉS	\$106,200,000	0.95	\$100,890,000	320 5422298	90	77	\$850,000	\$65,450,000
2	barrio Unión	\$109,000,000	0.95	\$103,550,000	320 3509888	105	95	\$700,000	\$66,500,000
3	Aguachica	\$110,000,000	0.95	\$104,500,000	3132060683	90	84	\$800,000	\$67,200,000
4	Aguachica	\$110,000,000	0.95	\$104,500,000	3132060683	90	84	\$850,000	\$71,400,000
Del inmueble						90	83		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$35,440,000	\$393,778	1.0	1.0	1.00	\$393,778
2	\$37,050,000	\$352,857	1.0	1.0	1.00	\$352,857
3	\$37,300,000	\$414,444	1.0	1.0	1.00	\$414,444
4	\$33,100,000	\$367,778	1.0	1.0	1.00	\$367,778
					PROMEDIO	\$382,214.29
					DESV. STANDAR	\$27,341.98
					COEF. VARIACION	7.15%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$382,214.00	AREA	90	TOTAL	\$34,399,260.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$840,000.00	AREA	83	TOTAL	\$69,720,000.00
VALOR TOTAL	\$104,119,260.00					

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-aguachica/8247776>

2.-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/10791128>

3.-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-aguachica/7729819>

4.-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-aguachica/7751724>



UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CALLE 5C # 10ES - 62 | CIUDADELA DE LA PAZ | Aguachica | Cesar

COORDENADAS (DD)

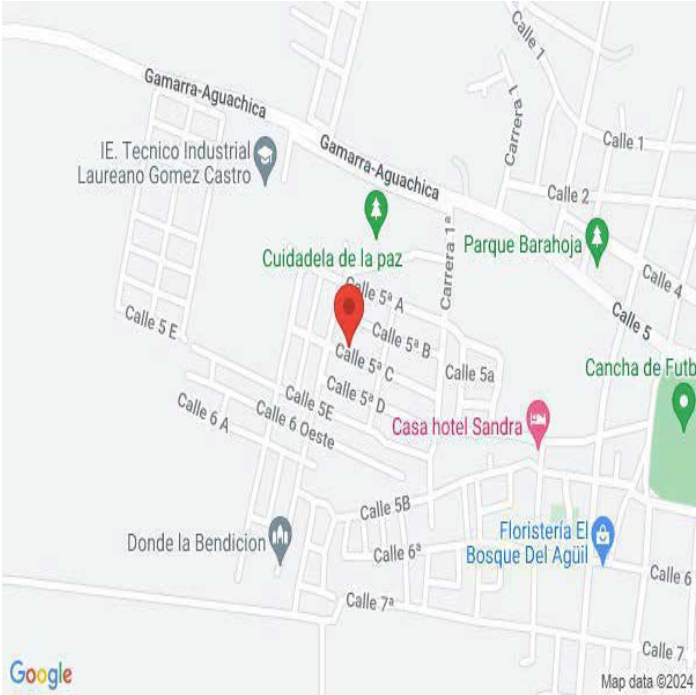
Latitud: 8.310687

Longitud:-73.635172

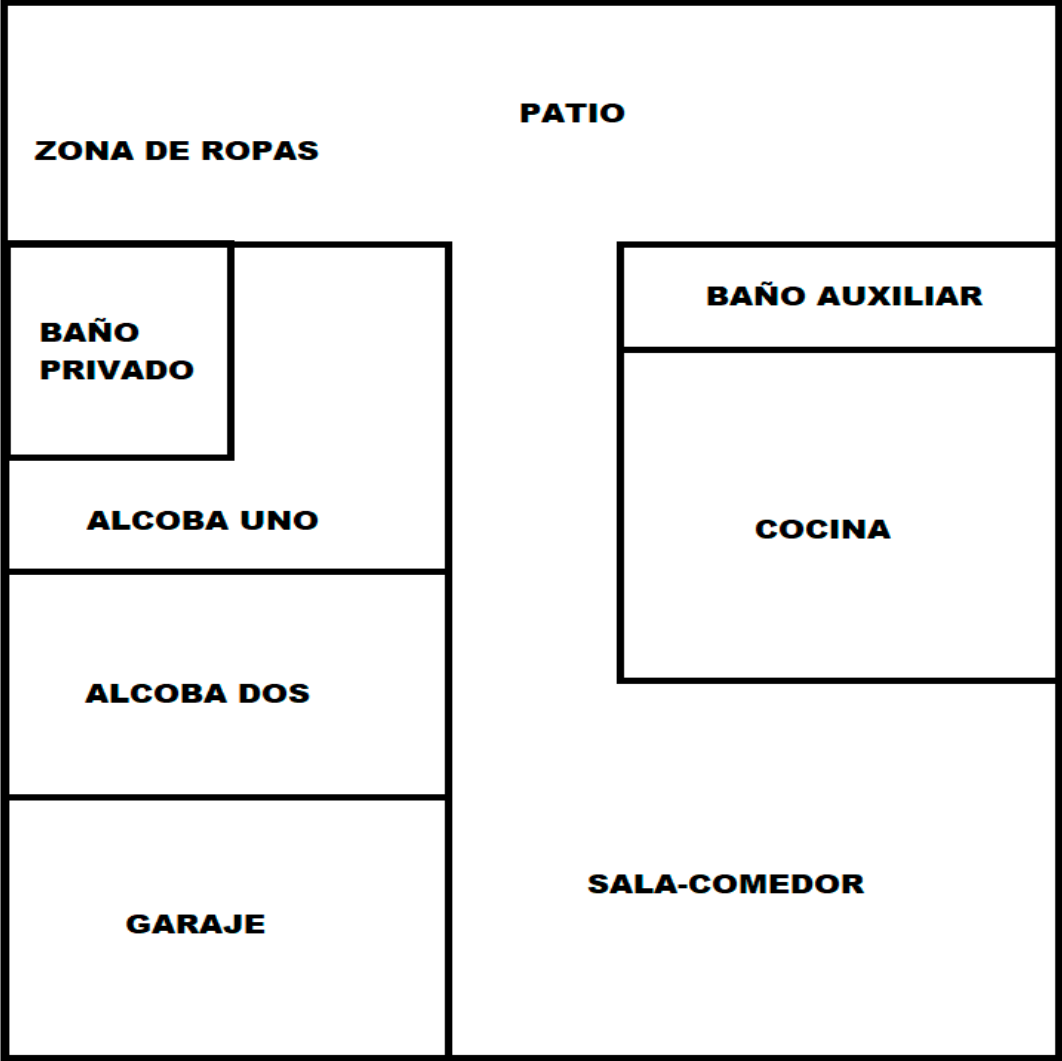
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 8° 18´ 38.4726´´

Longitud:73° 38´ 6.6186´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Foto Selfie



Foto Selfie



Via frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



FOTOS General

Nomenclatura



Sala Comedor



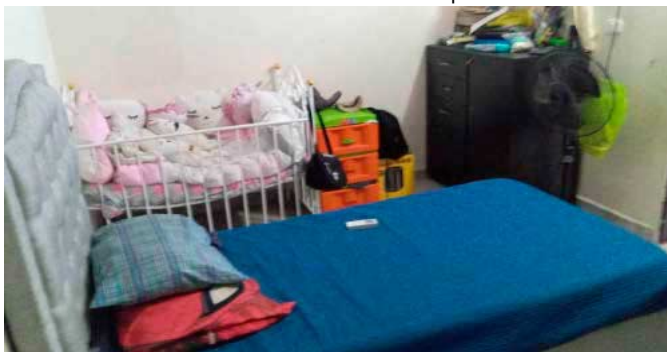
Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



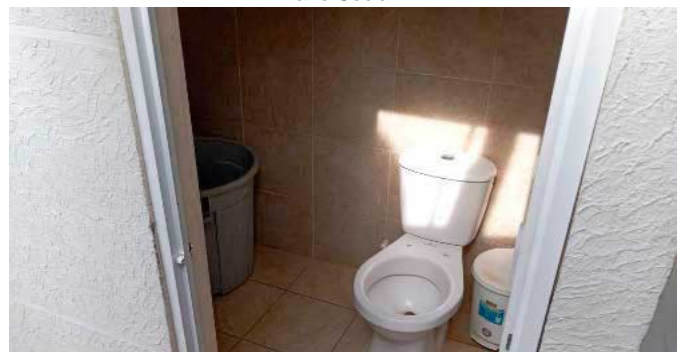
Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Baño Social 1



FOTOS General

Patio Interior

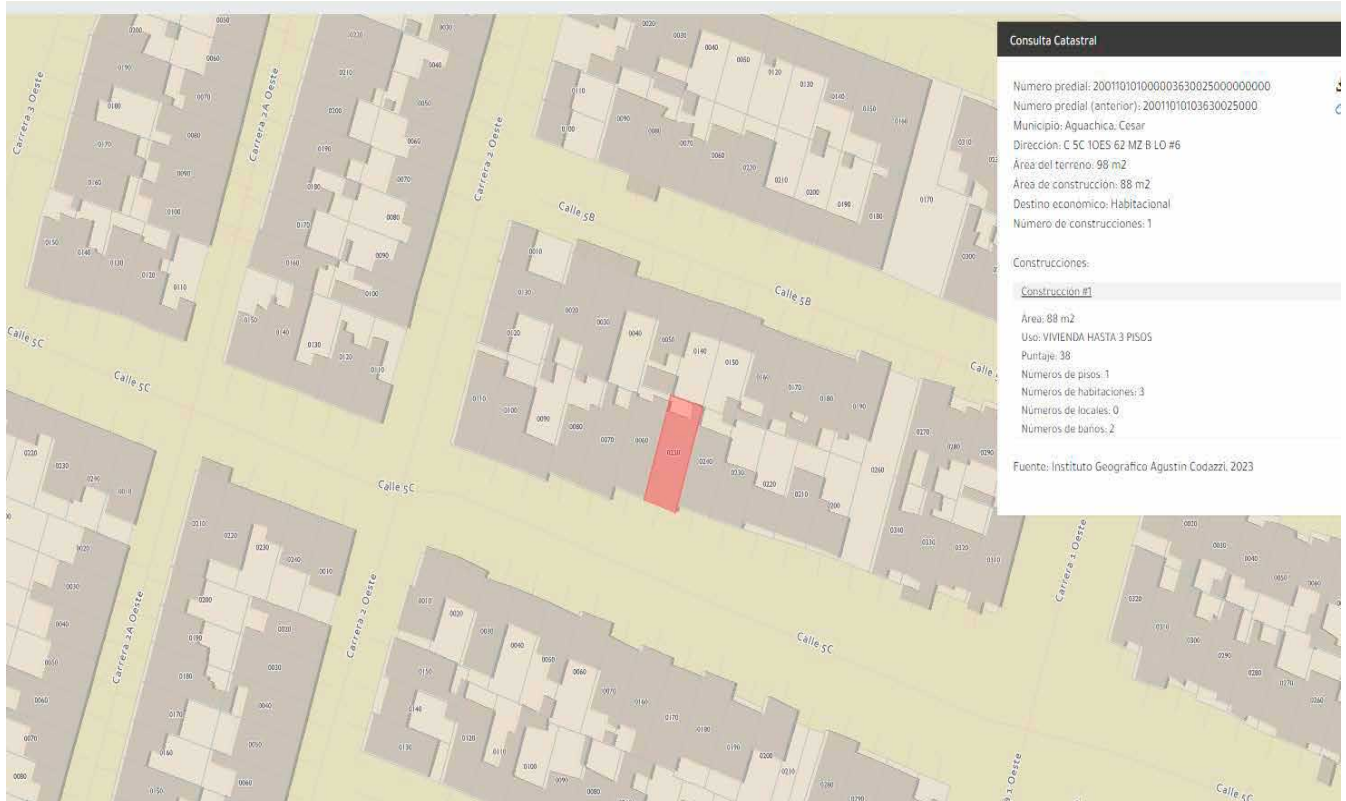


Garaje

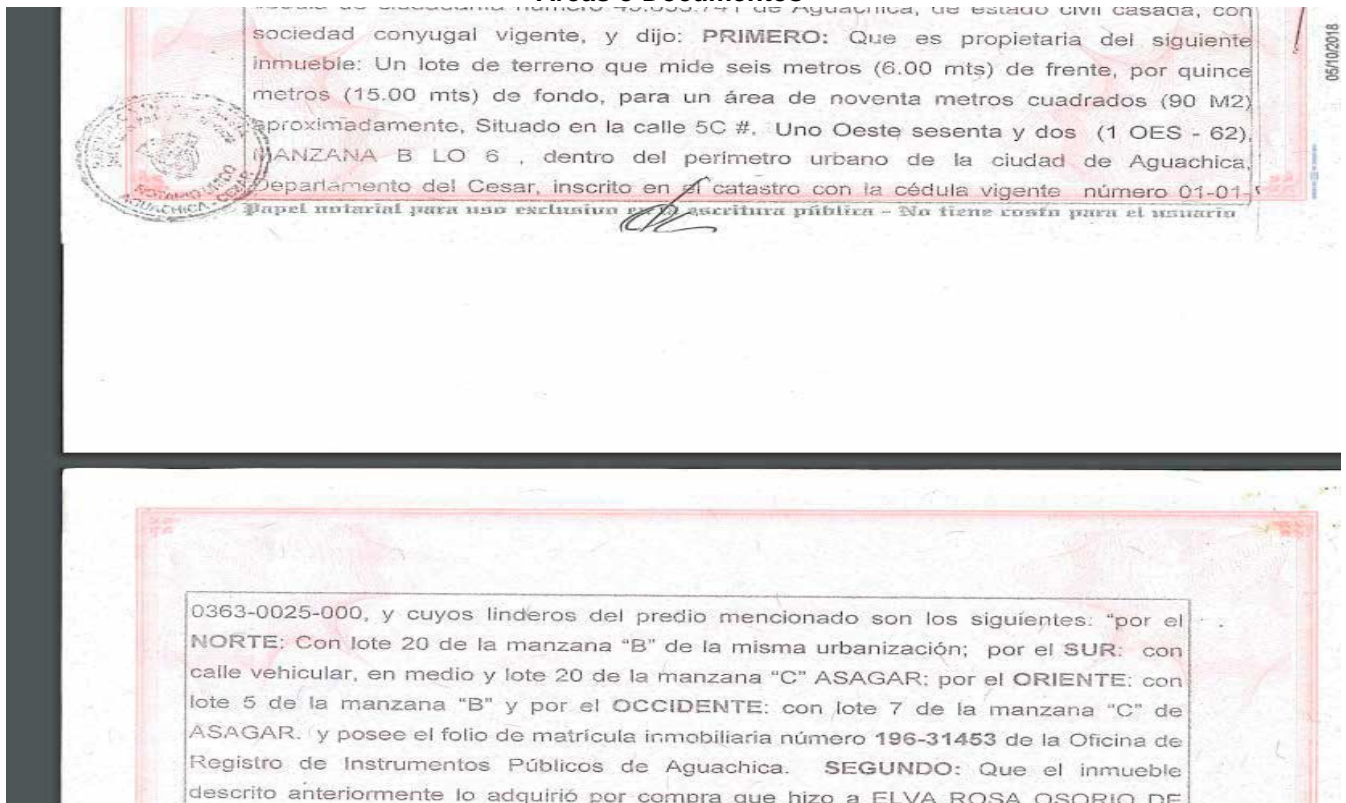


CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta Catastral y/o Predial



Areas o Documentos



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 SALVEDADE AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El avaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1102718851



PIN de Validación: c0e70b21



<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: c0e70b21



<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: c0e70b21



<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: c0e70b21



<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

c0e70b21

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 seis (06) días del mes de Agosto 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 AGUACHICA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA
Certificado generado con el Pin No: 240715599797338097
Nro Matrícula: 196-31453

Pagina 1 TURNO: 2024-196-1-20431

Impreso el 15 de Julio de 2024 a las 10:10:14 AM

**"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: 196 - AGUACHICA DEPTO: CESAR MUNICIPIO: AGUACHICA VEREDA: AGUACHICA

FECHA APERTURA: 05-10-2001 RADICACIÓN: 2494 CON: ESCRITURA DE: 03-10-2001

CODIGO CATASTRAL: 200110101000003630025000000000 COD CATASTRAL ANT: 20011010103630025000

NUPRE:

 ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**
DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE DE TERRENO CON AREA DE NOVENTA METROS CUATRADOS (90MTS2). 6 METROS DE FRENTE POR QUINCE (15) METROS DE FONDO.
 LINDEROS CITADOS EN LA ESCRITURA 274 DEL 03-10-01 DE LA NOTARIA UNICA DE GAMARRA. LA DECLARACION DE LA CONSTRUCCION ESTA
 CONTENIDA EN LA ESCRITURA 339 DEL 29-10-01 DE LA NOTARIA UNICA DE GAMARRA. LOS LINDEROS DEL PREDIO SE ESPECIFICAN ASI: POR EL
 NORTE: CON LOTE 20 DE LA MANZANA B DE LA MISMA URBANIZACION. POR EL SUR: CON CALLE VEHICULAR, EN MEDIO Y LOTE 20 DE LA
 MANZANA C ASAGAR. POR EL ORIENTE: CON LOTE 5 DE LA MANZANA B Y POR EL OCCIDENTE: CON LOTE 7 DE LA MANZANA C. LA MEJORA
 DECLARADA CONSISTE EN LA EDIFICACIÓN DE UNA VIVIENDA UNIFAMILIAR QUE CONSTA DE: GARAJE, SALA, COMEDOR, COCINA, DOS (2)
 ALCOBAS, DOS (2) BAÑOS, PATIO DE LABORES.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

COMPLEMENTACION DE LA TRADICION. 01-REGISTRO DEL 29-09-99 ESCRITURA 185 DEL 28-09-99 NOTARIA UNICA. GAMARRA. TRANSFERENCIA.
 DE: MUNICIPIO DE AGUACHICA. A: ASOCIACION DE VIVIENDA CIUDAD JARDIN ASOCIJA. 02-REGISTRO DEL 02-01-96 ESCRITURA 1091 DEL 28-09-9
 NOTARIA UNICA. AGUACHICA. MODO DE ADQUIRIR. COMPRAVENTA. \$27.679.950,00 DE: INS TITULO NACIONAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL
 REFORMA URBANA, ANTES INSCREDIAL. A: MUNICIPIO DE AGUACHICA. 03-REGISTRO DEL 28-09-83 ESCRITURA 766 DEL 22-09-83 NOTARIA UNICA
 AGUACHICA. MODO DE ADQUIRIR. COMPRAVENTA. \$7.218.120,00 DE: YOMA YUSA DE HERNANDEZ, MERCEDES TELMA. A: INSCREDIAL. 04-
 REGISTRO DEL 10-04-80 SENTENCIA DEL 06-12-79 TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL. VALLEDUPAR. CONFIRMA SENTENCIA DEL
 JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO. AGUACHICA. DE: TRIBUNAL SUPERIOR. A: JUZGADO CIVIL CTO. YOMAYUSA DE HERNANDEZ, MERCEDES TELMA.
 05-REGISTRO DEL 10-04-80 SENTENCIA DEL 11-05-79 JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO. AGUACHICA. MODO DE ADQUIRIR. DECLARACION JUDICIAL
 DE PER TENENCIA. DE: JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO. A: YOMAYUSA DE HERNANDEZ, MERCEDES TELMA.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

- 1) MANZANA B LOTE 6 UNIDADES RESIDENCIALES OBRAS Y VALORES III
- 2) CALLE 5C # 10ES-34 MZ B LOTE N°6
- 3) CALLE 5 C # 10 ES-34
- 4) CALLE 5C N° 1 OES - 62

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

196 - 29713

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE AGUACHICA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA
Certificado generado con el Pin No: 240715599797338097
Nro Matrícula: 196-31453

Pagina 2 TURNO: 2024-196-1-20431

Impreso el 15 de Julio de 2024 a las 10:10:14 AM

**"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 001 Fecha: 20-11-1964 Radicación: S/N

Doc: ESCRITURA 227 DEL 17-11-1964 NOTARIA UNICA DE AGUACHICA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 320 SERVIDUMBRE DE TRANSITO ACTIVA

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

DE: GALLARDO VARGAS ANTONIO

A: OLEODUCTO EL ZULIA S.A.
ANOTACION: Nro 002 Fecha: 04-04-1984 Radicación: S/N

Doc: ESCRITURA 810 DEL 05-03-1984 NOTARIA 4 DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 320 CESION DERECHOS DE SERVIDUMBRE

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

DE: OLEODUCTO EL ZULIA S.A.

A: EMPRESA COLOMBIANA DE PETROLEOS ECOPETROL
ANOTACION: Nro 003 Fecha: 05-10-2001 Radicación: 2494

Doc: ESCRITURA 274 DEL 03-10-2001 NOTARIA UNICA DE GAMARRA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0924 RELOTEO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: ASOCIACION POPULAR DE VIIVENDA CIUDAD JARDIN ASOCIJA
ANOTACION: Nro 004 Fecha: 29-10-2001 Radicación: 2765

Doc: ESCRITURA 339 DEL 29-10-2001 NOTARIA UNICA DE GAMARRA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0911 DECLARACION CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: ASOCIACION POPULAR DE VIVIENDA CIUDAD JARDIN ASOCIJA
ANOTACION: Nro 005 Fecha: 29-10-2001 Radicación: 2765

Doc: ESCRITURA 339 DEL 29-10-2001 NOTARIA UNICA DE GAMARRA

VALOR ACTO: \$7,803,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL CON SUBSIDIO DE INURBE

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

DE: ASOCIACION POPULAR DE VIVIENDA CIUDAD JARDIN ASOCIJA

A: NIZ HERRERA GUSTAVO
A: SOLANO ROCIO
ANOTACION: Nro 006 Fecha: 29-10-2001 Radicación: 2765

Doc: ESCRITURA 339 DEL 29-10-2001 NOTARIA UNICA DE GAMARRA

VALOR ACTO: \$



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

Certificado generado con el Pin No: 240715599797338097

Nro Matrícula: 196-31453

Pagina 3 TURNO: 2024-196-1-20431

Impreso el 15 de Julio de 2024 a las 10:10:14 AM

**"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

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

A: NIZ HERRERA GUSTAVO E HIJOS QUE TENGAN O LLEGAREN A TENER X

A: SOLANO ROCIO X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 28-06-2007 Radicación: 2007-196-6-2368

Doc: ESCRITURA 713 DEL 24-05-2007 NOTARIA UNICA DE AGUACHICA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES CANCELACION DE PATRIMONIO DE FAMILIA.

AUTORIZADO POR SENTENCIA DEL 30/04/2007 DEL JUZGADO PROMISCO DE FAMILIA DE AGUACHICA.

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

A: NIZ HERRERA GUSTAVO ANTONIO CC# 5084439 X

A: NIZ SOLANO ELKIN ANTONIO

A: NIZ SOLANO HAROL GUSTAVO

A: SOLANO ROCIO CC# 49657817 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 28-06-2007 Radicación: 2007-196-6-2368

Doc: ESCRITURA 713 DEL 24-05-2007 NOTARIA UNICA DE AGUACHICA

VALOR ACTO: \$9,694,000

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: NIZ HERRERA GUSTAVO ANTONIO CC# 5084439

DE: SOLANO ROCIO CC# 49657817

A: OSORIO DE MEDINA ELVA ROSA CC# 26861323 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 28-06-2007 Radicación: 2007-196-6-2368

Doc: ESCRITURA 713 DEL 24-05-2007 NOTARIA UNICA DE AGUACHICA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: OSORIO DE MEDINA ELVA ROSA CC# 26861323 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 09-11-2007 Radicación: 2007-196-6-3889

Doc: ESCRITURA 1591 DEL 09-11-2007 NOTARIA UNICA DE AGUACHICA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 9

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES CANCELACION AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: MEDINA DUARTE ESTEBAN ANTONIO CC# 5083550

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE AGUACHICA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA
Certificado generado con el Pin No: 240715599797338097
Nro Matrícula: 196-31453

Pagina 4 TURNO: 2024-196-1-20431

Impreso el 15 de Julio de 2024 a las 10:10:14 AM

**"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: OSORIO DE MEDINA ELVA ROSA
CC# 26861323 X
ANOTACION: Nro 011 Fecha: 20-02-2009 Radicación: 2009-196-6-595

Doc: ESCRITURA 0150 DEL 05-02-2009 NOTARIA UNICA DE AGUACHICA

VALOR ACTO: \$10,586,000

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: OSORIO DE MEDINA ELVA ROSA

CC# 26861323

A: RODRIGUEZ URIBE NERY
CC# 49653741 X
ANOTACION: Nro 012 Fecha: 20-02-2009 Radicación: 2009-196-6-595

Doc: ESCRITURA 0150 DEL 05-02-2009 NOTARIA UNICA DE AGUACHICA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA HOY "CALLE 5 C # 10 ES - 34"

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: RODRIGUEZ URIBE NERY
CC# 49653741 X
ANOTACION: Nro 013 Fecha: 19-07-2017 Radicación: 2017-196-6-3287

Doc: ESCRITURA 1164 DEL 18-07-2017 NOTARIA UNICA DE AGUACHICA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: RODRIGUEZ URIBE NERY
CC# 49653741 X
ANOTACION: Nro 014 Fecha: 22-11-2018 Radicación: 2018-196-6-6668

Doc: ESCRITURA 1733 DEL 19-11-2018 NOTARIA UNICA DE AGUACHICA

VALOR ACTO: \$30,000,000

ESPECIFICACION: OTRO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: RODRIGUEZ URIBE NERY
CC# 49653741 X
ANOTACION: Nro 015 Fecha: 22-11-2018 Radicación: 2018-196-6-6668

Doc: ESCRITURA 1733 DEL 19-11-2018 NOTARIA UNICA DE AGUACHICA

VALOR ACTO: \$50,000,000

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: RODRIGUEZ URIBE NERY

CC# 49653741

A: PACHECO SANCHEZ GERMAN
CC# 18916500 X
ANOTACION: Nro 016 Fecha: 22-11-2018 Radicación: 2018-196-6-6668

Doc: ESCRITURA 1733 DEL 19-11-2018 NOTARIA UNICA DE AGUACHICA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADOS POR EL I.G.A.C. (SNC), RES No. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)



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

Certificado generado con el Pin No: 240715599797338097

Nro Matrícula: 196-31453

Pagina 6 TURNO: 2024-196-1-20431

Impreso el 15 de Julio de 2024 a las 10:10:14 AM

**"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: 2024-196-1-20431

FECHA: 15-07-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

Lilibeth Navarro Meza

LILIBETH NAVARRO MEZA
REGISTRADORA SECCIONAL (E)

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública