



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1095802446

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	SERGIO YOHAN SANCHEZ P	FECHA VISITA	24/09/2024
NIT / C.C CLIENTE	1095802446	FECHA INFORME	25/09/2024
DIRECCIÓN	CL 197 A # 36 - 33 LT 32	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 2	EDAD (AÑOS)	24 años
BARRIO	Cooviflorida	REMODELADO	
CIUDAD	Floridablanca	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	Mariana Escobar Gamboa y NUNEZ JAVIER IGNACIO		
NUM.	5123 Escritura De NOTARIA	7	FECHA
ESCRITURA	Propiedad		20/11/2000
CIUDAD	Bucaramanga	DEPTO	Santander
ESCRITURA			
CEDULA	68276010103090004000		
CATASTRAL			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	curaduria 1 resolucion219 de 23/06/1998		
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N/A		
VALOR ADMINISTRACION	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2

M. INMOB.	N°
300-263442	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: CLL 197 A N. 36-33 COOVIFLORIDA II

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 135,181,270

VALOR ASEGURABLE \$ COP 135,181,270

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: 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	

Área Lote	36.89	Frente	5.72
Forma	Irregular	Fondo	11.43
Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	0.5

Amenaza Riesgo Inundacion	LICENCIA
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	LICENCIA
Suelos De Proteccion	LICENCIA
Patrimonio	LICENCIA

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	Acuerdo No. 035 del 24 de septiembre de 2018
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 DE TERRENO	M2	36.89	AREA DE TERRENO	M2	37
AREA CONSTRUIDA	M2	54	AREA CONSTRUIDA	M2	62
			AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	44937000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	36.89	AREA DE TERRENO	M2	36.89
AREA PISO 1	M2	36.55	AREA PISO 1_escritura	M2	36.55
AREA PISO 2	M2	17.45	AREA PISO 2_escritura	M2	17.45

OBSERVACIONES DE ÁREAS**SECTOR**

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vias 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	0-100
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	100-200

Amoblamiento Urbano
Paradero: Zonas verdes: Arborización:
NO Si SI

Impacto Ambiental
Aire: Basura: Ruido:
NO NO NO

Cond.seguridad: Aguas servidas:
NO NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIS vivienda de interes Social
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	2
Nº de Sótanos	
Vida Util	100 años
Vida Remanente	76
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	CL 197 A # 36 - 33 LT 32

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2000

Comentarios de estructura

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

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

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	TERRENO	36.89	M2	\$1,322,344.00	36.09%	\$48,781,270.16
Area Construida	CONSTRUCCION	54	M2	\$1,600,000.00	63.91%	\$86,400,000.00
TOTALES					100%	\$135,181,270
Valor en letras	Ciento treinta y cinco millones ciento ochenta y un mil doscientos setenta Pesos Colombianos					

TOTAL COMERCIAL \$135,181,270
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: CLL 197 A N. 36-33 COOVIFLORIDA II

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.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 2, 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 valuaria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	ALTAMIRA	\$280,000,000	0.95	\$266,000,000	3138123010	62	100	\$1,800,000	\$180,000,000
2	EL CARMEN	\$198,000,000	0.95	\$188,100,000	(607) 6349035	65	59	\$1,700,000	\$100,300,000
3	JARDIN DE LIMONCITO	\$225,000,000	0.95	\$213,750,000	3183527907	60	100	\$1,400,000	\$140,000,000
Del inmueble					36.89	54			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$86,000,000	\$1,387,097	1.0	1.0	1.00	\$1,387,097
2	\$87,800,000	\$1,350,769	1.0	1.0	1.00	\$1,350,769
3	\$73,750,000	\$1,229,167	1.0	1.0	1.00	\$1,229,167
		PROMEDIO		\$1,322,344.22		
		DESV. STANDAR		\$82,713.15		
		COEF. VARIACION		6.26%		

TERRENO	ADOPTADOM2	\$1,322,344.00	AREA	36.89	TOTAL	\$48,781,270.16
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,600,000.00	AREA	54	TOTAL	\$86,400,000.00
VALOR TOTAL		\$135,181,270.16				

Observaciones:**Enlaces:**1-<https://www.fincarair.com.co/casa-en-venta/10446298>2-<https://www.fincarair.com.co/casa-en-venta/10307939>3-<https://www.fincarair.com.co/casa-en-venta/191426042>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CL 197 A # 36 - 33 LT 32 | Cooviflorida | Floridablanca | Santander

COORDENADAS (DD)

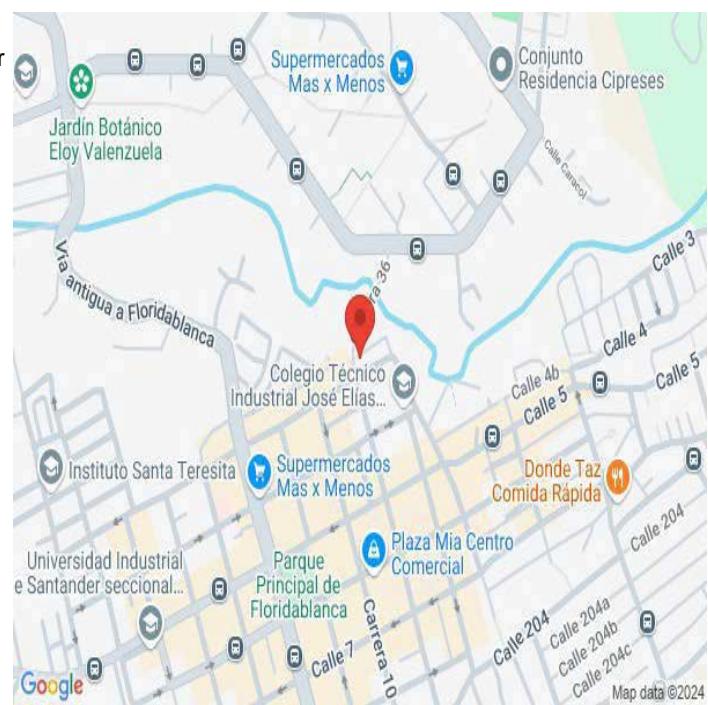
Latitud: 7.065291179167692

Longitud: -73.08471610720204

COORDENADAS (DMS)

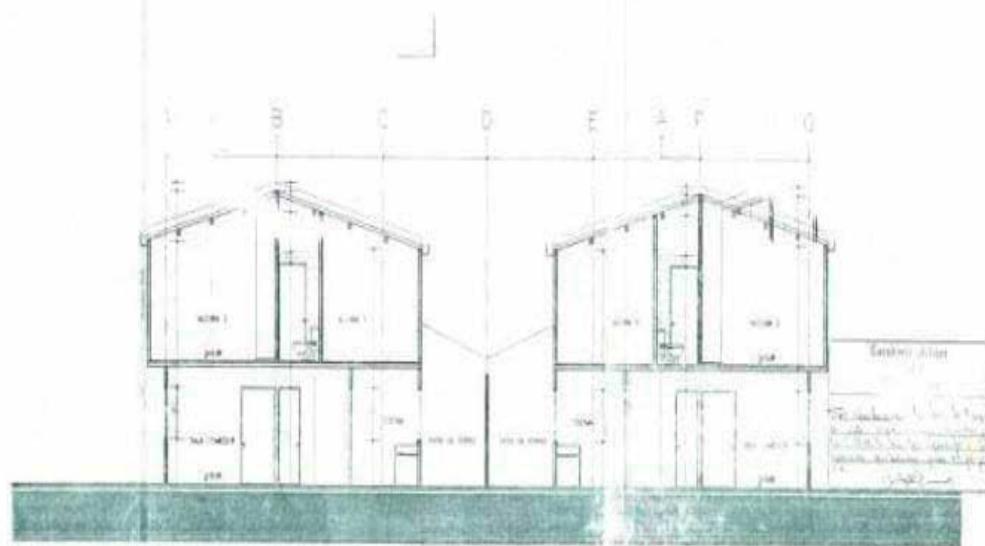
Latitud: 7° 3' 55.0476''

Longitud: 73° 5' 4.9776''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

CORTE LONGITUDINAL A-A'
ESC 1:50



CORTE LONGITUDINAL B-B'
ESC 1:50

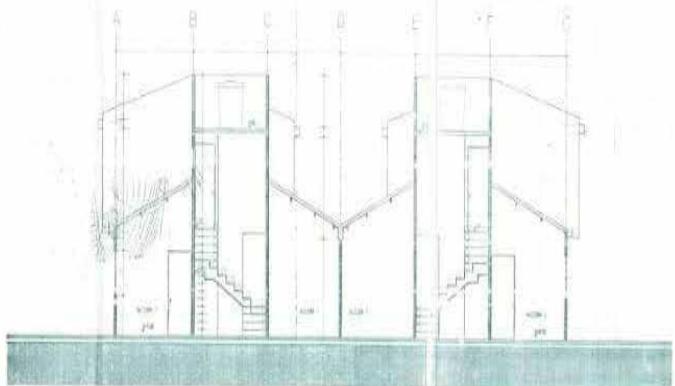
SECTORICO	Arq. Jóver Edg. Mont C. tel. 3100-1884 376	Cédula Identidad: 101-1234567890	Número de cédula: 101-1234567890	Número de identidad: 101-1234567890	Número de licencia: 101-1234567890	Número de licencia: 101-1234567890
	Licencia de trabajo: 101-1234567890					
PROPIEDAD	Arq. Ayora Sanchez S. Arq. Juan Faj. Yaneza P.	Cédula Identidad: 101-1234567890	Número de cédula: 101-1234567890	Número de identidad: 101-1234567890	Número de licencia: 101-1234567890	Número de licencia: 101-1234567890
	Juan Fernando Yaneza P. Jóver Edg. Mont C.					

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

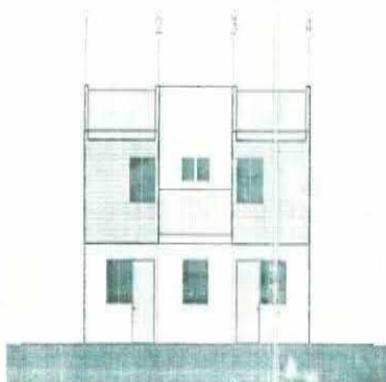
Plano



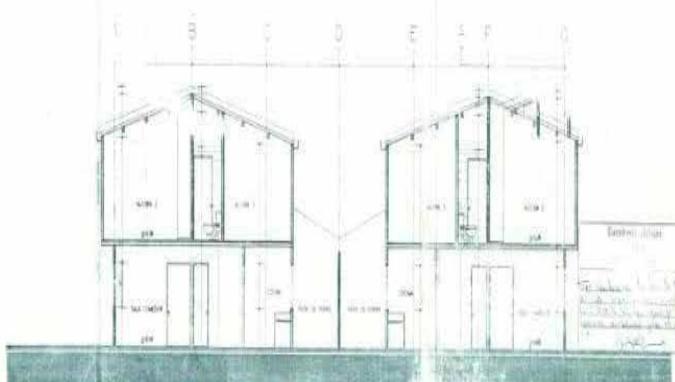
LOCALIZACION



AREA TOTAL DEL LOTE: 6150 MT²
 AREA EDIFICIO TIPO A: 763.18MT²
 AREA EDIFICIO TIPO B: 729 MT²
 AREA TOTAL CONSTRUIDA: 3240 MT²
 AREA VAS PARQUEADEROS: 435 MT²
 AREA CONSTRUIDA VIVIENDA (PRIMER PISO): 36.58MT²
 AREA CONSTRUIDA VIVIENDA (SEGUNDO PISO): 17.45 MT²
 AREA CONSTRUIDA UNA VIVIENDA: 54.00 MT²



FACHADA PRINCIPAL
ESC 1:50



CORTE LONGITUDINAL B-B'
ESC 1:50

FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



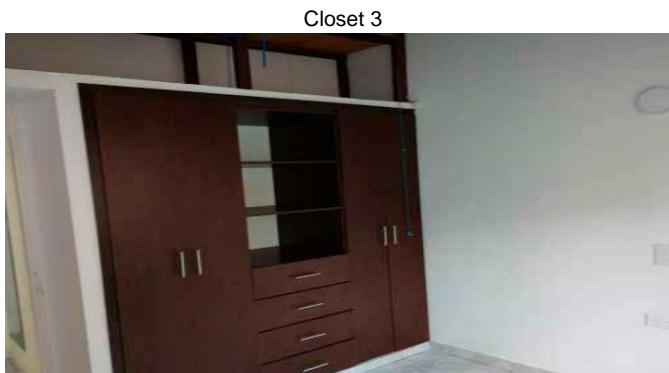
Nomenclatura



Sala Comedor



FOTOS General

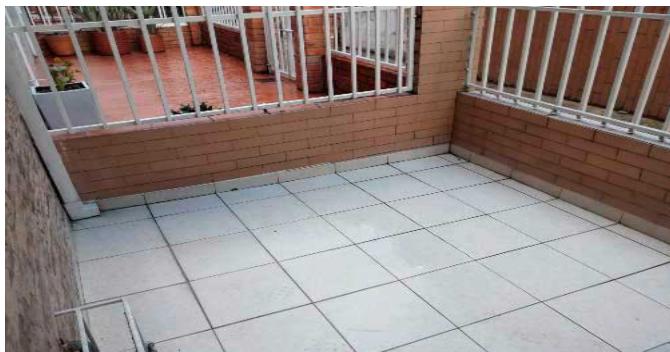


FOTOS General

Baño Social 2



Patio Interior



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 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 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 sufren 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-1095802446



PIN de Validación: af7b0a87

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: af7b0a87

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: af7b0a87

Categoría 10 Semicuentos y Animales

Alcance

- Semicuentos, 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: af7b0a87

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

af7b0a87

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 nueve (09) días del mes de Septiembre 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: 2409203170100988405

Nro Matrícula: 300-263442

Pagina 1 TURNO: 2024-300-1-189039

Impreso el 20 de Septiembre de 2024 a las 11:26:41 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: 300 - BUCARAMANGA DEPTO: SANTANDER MUNICIPIO: FLORIDABLANCA VEREDA: FLORIDABLANCA

FECHA APERTURA: 08-01-1999 RADICACIÓN: 1998-65340 CON: ESCRITURA DE: 30-12-1998

CODIGO CATASTRAL: 68276010103090004000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRF

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CONTENIDOS EN ESCRITURA NRO 01098 DE FECHA 17-09-98 EN NOTARIA 10 DE BUCARAMANGA LOTE 32 CON AREA DE 36.89 M² (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

***SOBRE ESTE LOTE DE TERRENO SE CONSTRUYO UNA CASA DE HABITACION DE DOS PISOS,
SEGUN ESCRITURA NUMERO 3993 DEL 12-09-2024 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 36 CENTIMETROS CUADRADOS: 8900

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS: CUADRADOS: 0

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

COOPERATIVA DE VIVIENDA DE FLORIDABLANCA LTDA. COOVIFLORIDA LTDA. ADQUIRIO EN DOS LOTES, POR COMPRA A PREYOSANDER LIMITADA MEDIANTE LOS SIGUIENTES TITULOS: ESCRITURA 1194 DEL 23-04-97, NOTARIA 2 DE B/MANGA., REGISTRADA EL 16-05-97 Y ESCRITURA 1402 DEL 09-09-95, NOTARIA DE FLORIDABLANCA, REGISTRADA EL 30-10-95, ACLARADA MEDIANTE ESCRITURA 1649 DEL 24-10-95, NOTARIA DE FLORIDABLANCA, REGISTRADA EL 30-10-95.- MEDIANTE ESCRITURA 01098 DE 17-09-98 DE LA NOTARIA 10 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 30-12-98, COOPERATIVA DE VIVIENDA DE FLORIDABLANCA LTDA., "COOVIFLORIDA LTDA", EFECTUO ENGLOBE.- VALORIZACION: MEDIANTE OFICIO 13961 DEL 10-12-97 DE VALORIZACION DE B/MANGA., REGISTRADO EL 06-01-98, COOVIFLORIDA CANCELO LA RESOLUCION 001/96.

PREYCOSANDER LIMITADA ADQUIRIO POR COMPRA A GOMEZ ORDO\EZ & CARVAJAL LTDA., Y EDIFICAR LIMITADA JIMENEZ VILLA ROEL, SEGUN ESCRITURA 1489 DE 29-12-71, NOTARIA 4 DE B/MANGA, REGISTRADA EL 12-01-72. GRAVAMEN: MEDIANTE ESCRITURA 4785 DE 27-12-77, NOTARIA 2 DE B/MANGA, REGISTRADA EL 30 IBIDEM, PREYCOSANDER LTDA., CONSTITUYO HIPOTECA JUNTO CON OTRO A FAVOR DEL BANCO DE BOGOTA; AMPLIADA HASTA POR .., SEGUN ESCRITURA 1672 DE 07-05-79, NOTARIA 2 DE B/MANGA, REGISTRADA EL 10 IBIDE; AMPLIADA NUEVAMENTE EN .. JUNTO CON OTRO, SEGUN ESCRITURA 540 DE 26-02-82, NOTARIA 2 DE B/MANGA, REGISTRADA EL 12-03-82; CANCELADAS CON LA ESCRITURA 1966 DE 01-06-95, NOTARIA 2 DE B/MANGA, REGISTRADA EL 05 IBIDEM. VALORIZACION: CON OFICIO 5017 DE 22-04-97, VALORIZACION MPAL. DE B/MANGA, REGISTRADO EL 30 IBIDEM, SE CANCELO LA RESOLUCION 001/96. EDIFICAR LIMITADA JIMENEZ VILLA ROEL Y GOMEZ ORDO\EZ & CARVAJAL LIMITADA, ADQUIRIERON POR COMPRA A DELGADO TRILLOS ANA, SEGUN ESCRITURA 928 DE 25-08-71, NOTARIA 4 DE B/MANGA, REGISTRADA EL 04-09-71. DELGADO TRILLOS ANA, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A GARCIA B. PEDRO ELIAS, MEDIANTE ESCRITURA 2667 DE 20 DE SEPTIEMBRE DE 1955, NOTARIA 2 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 28 DEL MISMO MES EN EL LIBRO 1. TOMO 2. IMPAR. PARTIDA 497.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

1) CL 197 A # 36 33 LT 33

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

MATRÍCULA A



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

Certificado generado con el Pin No: 2409203170100988405

Nro Matrícula: 300-263442

Página 2 TURNO: 2024-300-1-189039

Impreso el 20 de Septiembre de 2024 a las 11:26:41 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: 06-01-1998 Radicación: 1998-300-6-351

Doc: ESCRITURA 1881 DEL 29-12-1997 NOTARIA DE FLORIDABLANCA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: COOPERATIVA DE VIVIENDA DE FLORIDABLANCA LTDA. "COOVIFLORIDA LTDA". NIT# 8001556315 X

A: CAJA DE CREDITO AGRARIO INDUSTRIAL Y MINERO

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 30-12-1998 Radicación: 1998-300-6-65340

Doc: ESCRITURA 01098 DEL 17-09-1998 NOTARIA 10 DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 911 LOTE

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

A: COOPERATIVA DE VIVIENDA DE FLORIDABLANCA LTDA. "COOVIFLORIDA LTDA". NIT# 8001556315 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 22-11-2000 Radicación: 2000-300-6-46644

Doc: ESCRITURA 5123 DEL 20-11-2000 NOTARIA 7 DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$23,445,829

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPROVENTA (MODO DE ADQUIRIR)

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

DE: COOPERATIVA DE VIVIENDA DE FLORIDABLANCA LTDA. "COOVIFLORIDA LTDA". NIT# 8001556315

A: ESCOBAR GAMBOA MARIANA CC# 28359571 X

A: NUÑEZ JAVIER IGNACIO CC# 5651787 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 03-04-2009 Radicación: 2009-300-6-15079

Doc: OFICIO 1874 DEL 13-08-2001 JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO OFCIO 4299 DE 19/12/2000

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

DE: J.R.INGENIEROS LTDA.

DE: PEREIRA AREIZA JAVIER JOSE

A: COOVIFLORIDA LTDA.

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 08-07-2010 Radicación: 2010-300-6-28668

Doc: OFICIO 2254 DEL 24-06-2010 JUZGADO DIECISIETE CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0430 EMBARGO EJECUTIVO DERECHOS DE CUOTA RAD. 2010-492

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

DE: PINEDA CRISTANCHO LUIS GRIMALDI CC# 91277143



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

Certificado generado con el Pin No: 2409203170100988405

Nro Matrícula: 300-263442

Página 3 TURNO: 2024-300-1-189039

Impreso el 20 de Septiembre de 2024 a las 11:26:41 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: ESCOBAR GAMBOA MARIANA

CC# 28359571 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 09-11-2011 Radicación: 2011-300-6-50688

Doc: OFICIO 3299 DEL 23-09-2011 JUZGADO DIECISIETE CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO EJECUTIVO SINGULAR DERECHOS DE CUOTA. OFICIO Nº 2254 DE 24/06/2010. RAD: 2010-492.

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

DE: PINEDA CRISTANCHO LUIS GRIMALDI

CC# 91277143

A: ESCOBAR GAMBOA MARIANA

CC# 28359571

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 04-07-2023 Radicación: 2023-300-6-21802

Doc: CERTIFICADO 6653 DEL 31-05-2023 NOTARIA VEINTINUEVE DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: \$3,000,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES LIBERACION PARCIAL DE HIPOTECA ESCRITURA 1881 DE 29/12/1997

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

DE: CREAR PAIS S.A NIT. 800221624-6 CESAIONARIO DE LA CAJA DE CREDITO AGRARIO INSINDUSTRIAL Y MINERO NIT: 800037800-8

A: COOPERATIVA DE VIVIENDA DE FLORIDABLANCA LTDA - COOVIFLORIDA LTDA NIT. 800155631-5

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 17-09-2024 Radicación: 2024-300-6-31033

Doc: ESCRITURA 3993 DEL 12-09-2024 NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$11,000,000

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: ESCOBAR GAMBOA MARIANA

CC# 28359571 X

A: NUÑEZ JAVIER IGNACIO

CC# 5651787 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

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)



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2409203170100988405

Nro Matrícula: 300-263442

Página 4 TURNO: 2024-300-1-189039

Impreso el 20 de Septiembre de 2024 a las 11:26:41 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: 2024-300-1-189039

FECHA: 20-09-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

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

EDGAR GUILLERMO RODRIGUEZ BORRAY
REGISTRADOR PRINCIPAL

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