



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-91465309

## RESUMEN EJECUTIVO

## ANTECEDENTES

CLIENTE	NELSON HINESTRONA MEJIA
NIT / C.C CLIENTE	91465309
DIRECCIÓN	CALLE 8 8A-26 BARR EL PALMAR
SECTOR	Urbano Estrato 1
BARRIO	El Palmar
CIUDAD	Río Negro
DEPARTAMENTO	Santander
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES
IDENTIFICACIÓN	63479382

FECHA VISITA	08/10/2024
FECHA INFORME	11/10/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	27 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	Olga Yamile Jimenez Rangel				
NUM. ESCRITURA	86 Escritura De Propiedad	NOTARIA	Tercera	FECHA	20/01/2016
CIUDAD ESCRITURA	Bucaramanga		DEPTO	Santander	
CEDULA CATASTRAL	68615030000250003001				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	S/I				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N/A				
VALOR ADMINISTRACION	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2		

M. INMOB.	N°
300-246031	Casa

## OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: CALLE 8 8A-26 BARR EL PALMAR

## 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

## DOTACIÓN COMUNAL

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	4
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Integral	AlcServ.	0	Terraza	
Zropas	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	2	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

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 130,135,100

VALOR ASEGURABLE \$ COP 130,135,100

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

## NOMBRES Y FIRMAS

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

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

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

ING. CESAR ALFONSO JIMENEZ  
QUINTERO  
RAA: AVAL-88229287  
C.C: 88.229.287  
Visador

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: www.losrosales.com Email: avaliações@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	295	Frente	10
Forma	Rectangular	Fondo	30
Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	0.33

Amenaza Riesgo Inundacion	no
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	no
Suelos De Proteccion	no
Patrimonio	no

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	Acuerdo 011 de 2000: Por el cual se adopta el PBOT - Rionegro
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	300	AREA DE TERRENO	M2	295
AREA CONSTRUIDA	M2		AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	2935000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	300	AREA DE TERRENO	M2	300
AREA CONSTRUIDA	M2	160	AREA PISO 1	M2	160

**OBSERVACIONES DE ÁREAS****SECTOR**

Uso predominante	Residencial
Demandas / interés	Debil

	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	100-200
Zonas recreativas	Bueno	mas de 500

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

**Impacto Ambiental**  
**Aire:** Basura:  
 NO NO Ruido:  
 NO

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

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

**EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA**

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIS vivienda de interés Social
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de pisos	1
Nº de sótanos	
Vida útil	100 años
Vida remanente	73
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	CALLE 8 8A-26 BARR EL PALMAR

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1997

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

### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	TERRENO	300	M2	\$151,117.00	34.84%	\$45,335,100.00
Area Construida	CONSTRUCCION	160	M2	\$530,000.00	65.16%	\$84,800,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$130,135,100</b>

Valor en letras Ciento treinta millones ciento treinta y cinco mil cien Pesos Colombianos

<b>TOTAL COMERCIAL</b>	<b>\$130,135,100</b>
<b>OFERTA Y DEMANDA</b>	

**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 bajas

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 baja, y se considera que la demanda es baja.

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

### SALVEDADES

**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: 4, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Local: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento.

-PARA SUBSANAR: Solicitar certificado de nomenclatura, dependiendo de la dirección que registre, se deberá cambiar la placa de nomenclatura física, y/o protocolizarlo para actualizar el certificado de tradición. La nomenclatura física debe ser con placa que sea metálica o material no perecedero, (NO PEPEL-NO PINTADA). Si procede segunda visita esta genera cobro de desplazamiento, comunícate con Los Rosales 3002283135 una vez tenga listo el proceso

### 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	SABANA DE TORRES	\$60,000,000	0.95	\$57,000,000	3186908714	250	46.05	\$350,000	\$16,117,500
2	SABANA DE TORRES	\$85,000,000	0.95	\$80,750,000	3186908714	320	82	\$450,000	\$36,900,000
3	SABANA DE TORRES	\$90,000,000	0.95	\$85,500,000	3186908714	320	81	\$450,000	\$36,450,000
4	SABANA DE TORRES	\$100,000,000	0.95	\$95,000,000	3186908714	320	90	\$520,000	\$46,800,000
<b>Del inmueble</b>					<b>295</b>	<b>160</b>			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$40,882,500	\$163,530	1.0	1.0	1.00	\$163,530
2	\$43,850,000	\$137,031	1.0	1.0	1.00	\$137,031
3	\$49,050,000	\$153,281	1.0	1.0	1.00	\$153,281
4	\$48,200,000	\$150,625	1.0	1.0	1.00	\$150,625
					PROMEDIO	\$151,116.88
					DESV. STANDAR	\$10,915.08
					COEF. VARIACION	7.22%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$151,117.00	AREA	295	TOTAL	\$44,579,515.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$530,000.00	AREA	160	TOTAL	\$84,800,000.00
VALOR TOTAL		\$129,379,515.00				

**Observaciones:****Enlaces:**1-<https://www.lincaraiz.com.co/departamento-en-venta/10660158>2-<https://www.lincaraiz.com.co/casa-en-venta/10660166>3-<https://www.lincaraiz.com.co/casa-en-venta/10660164>4-<https://www.lincaraiz.com.co/casa-en-venta/10660154>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CALLE 8 8A-26 BARR EL PALMAR | El Palmar | Río Negro |  
Santander

### COORDENADAS (DD)

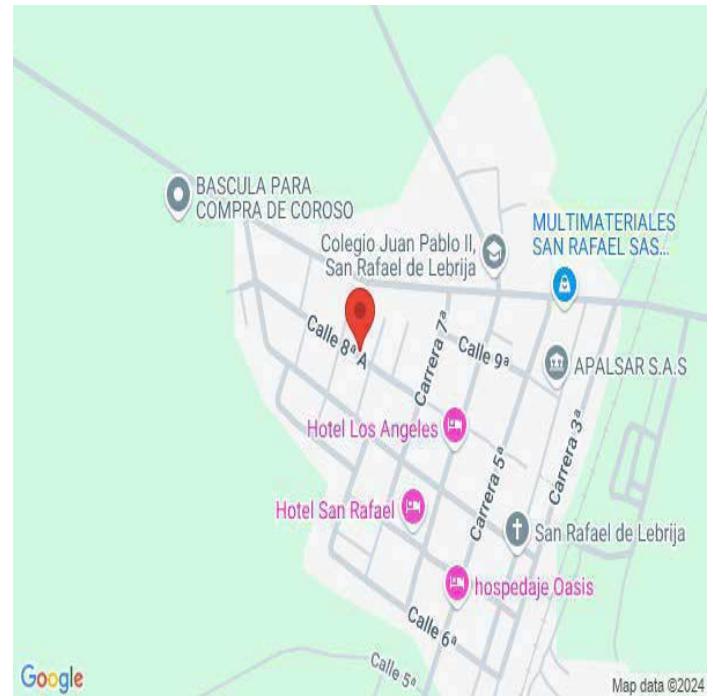
**Latitud:** 7.608941361447669

**Longitud:** -73.57833644436384

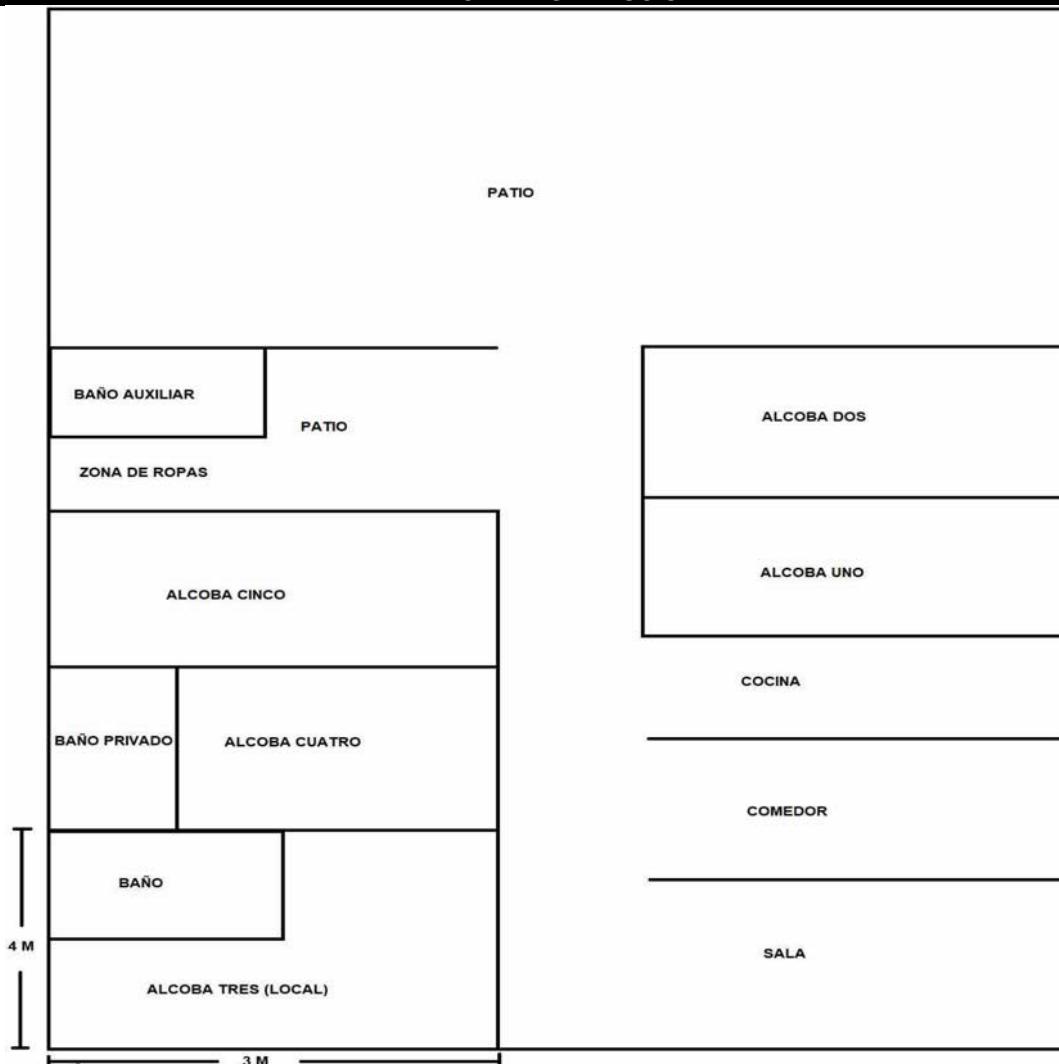
### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 7° 36' 32.187''

**Longitud:** 73° 34' 42.009''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



## FOTOS General

Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Privado Hab 3



## FOTOS General

Habitación 4



Baño Privado Hab 4



Habitación 5



Baño Social 1



Patio Interior



Patio Interior

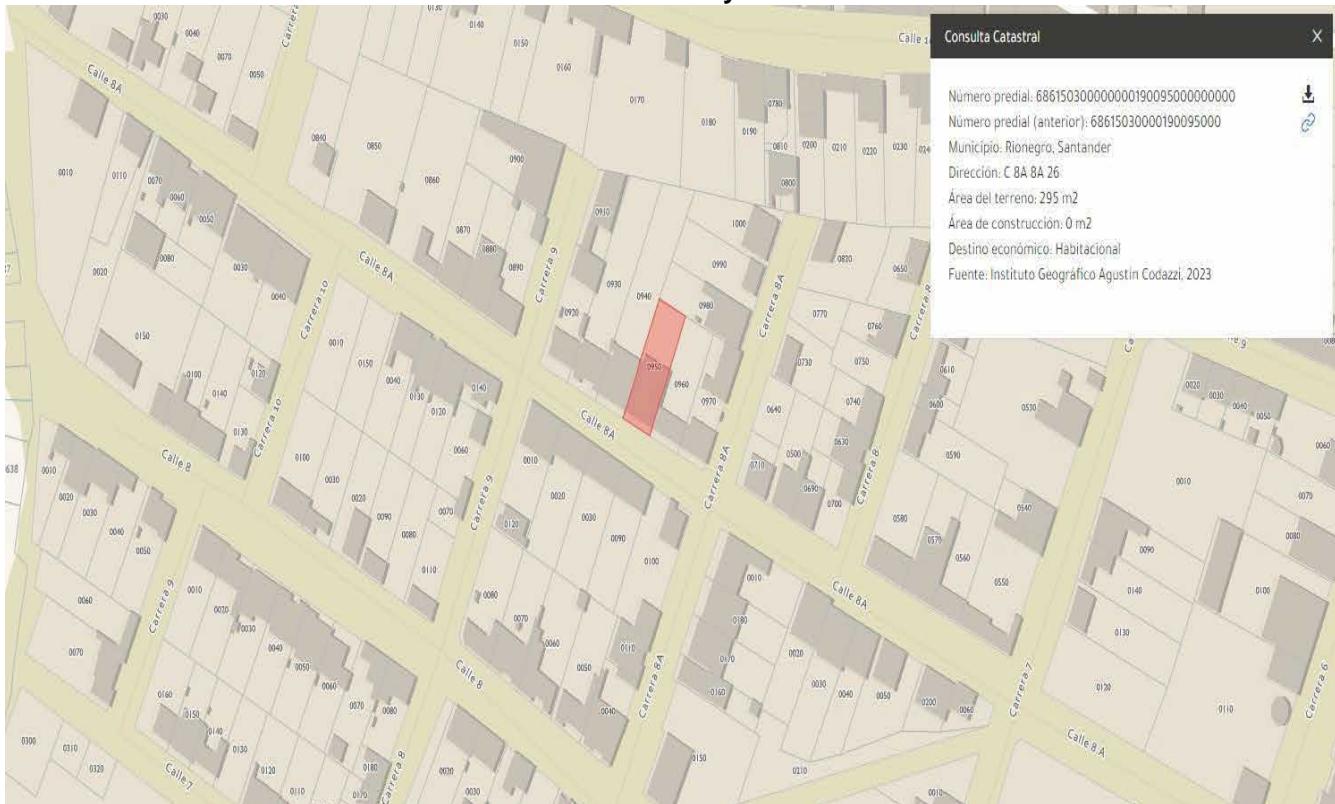


Patio Interior



# CRUCE CARTOGRÁFICO

## Consulta Catastral y/o Predial



## 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 evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El 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-91465309**



PIN de Validación: b2ac0afb



<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 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: b2ac0afb

## 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: b2ac0afb

## 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: b2ac0afb

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**

**b2ac0afb**

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 dies (10) días del mes de Octubre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal



## CERTIFICADO DE NOMENCLATURA

El presente certificado se emite a solicitud del interesado para el predio identificado con los siguientes datos suministrados:

**Numero catastral:** 03-00-0019-0095-000

**Matricula inmobiliaria:** 300-246-031

**Propietario:** Olga Yamile Jiménez Rangel

Para el predio ubicado en el sector urbano del centro poblado de San Rafael, del Municipio de Rionegro Santander, se asigna la siguiente nomenclatura:

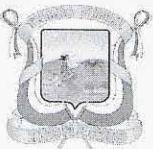
**Calle 8A # 8A - 26**

Dado en Rionegro Santander, a los Veintitrés (23) del mes de Octubre del año 2024 y tiene una validez de (1) año contados a partir de la fecha de expedición.

Cordialmente

  
**Arq. MOISES GOMEZ GALVIS**  
Secretario de Planeación e Infraestructura

*Proyecto. Laura Rojas – Profesional de apoyo CPS* 



LA SECRETARIA DE HACIENDA Y CREDITO PÚBLICO  
MUNICIPIO DE RIONEGRO SANTANDER

C E R T I F I C A:

QUE EN EL ACTUAL CODIGO DE RENTAS, ACUERDO NÚMERO 012 DE DICIEMBRE 30 DE 2008, SE ENCUENTRA REGLAMENTADO EL COBRO DE VALORIZACIÓN MUNICIPAL; EN LA ACTUALIDAD NO APLICA EN RAZON DE QUE NO HAY NINGUN HECHO GENERADOR.

SE EXPIDE EN RIONEGRO SANTANDER, A LOS VEINTITRES (23) DIAS DEL MES DE OCTUBRE DE 2024,  
A SOLICITUD DEL INTERESADO.

ALCALDIA DE RIONEGRO  
SANTANDER  
SECRETARIA DE HACIENDA  
GESLY YORLEY JAMES HERNANDEZ  
Secretaria de Hacienda y Crédito Público

DEPARTAMENTO DE SANTANDER  
ALCALDIA DE RIONEGRO  
NIT: 890204646-3

FECHA DE EXPEDICION: 23/10/2024

CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO MUNICIPAL  
LA SECRETARIA DE HACIENDA Y DEL TESORO MUNICIPAL DE RIONEGRO  
HACE CONSTAR

Que la Ficha Catastral #: 03 00 0019 0095 000

Con Dirección No. C 8A 8A 26

Avaluado de \$ 2,935,000

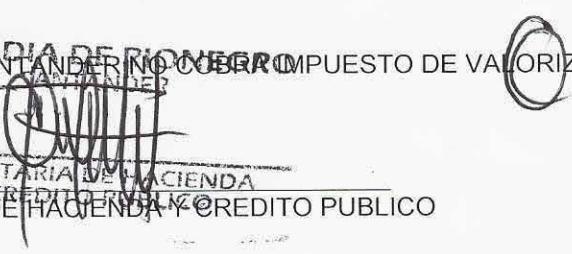
Propietario: 1098606057

Nombre: OLGA YAMILE JIMENEZ RANGEL

Area Terreno: 0 Ha. 295.00 Mts<sup>2</sup> Area Construida: 0.00 Mts<sup>2</sup>

Se encuentra a PAZ Y SALVO con el Tesoro Municipal por Concepto de IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO HASTA EL 31/12/2024  
Válido para: TODOS LOS TRÁMITES

OBSERVACION: EL MUNICIPIO DE RIO NEGRO SANTANDER NO COBRARA IMPUESTO DE VALORIZACION

ALCALDIA DE RIONEGRO  
  
SECRETARIA DE HACIENDA  
CREDITO PUBLICO  
SECRETARIO DE HACIENDA Y CREDITO PUBLICO

Liquidación para: JIMENEZ RANGEL YAMILE OLGA CC: 01098606057

La suma de : TRECE MIL PESOS m/cte.\*\*\*\*\*

Por concepto de : CERT DE PYs

Detalle del Concepto	valor Concepto
Sistematización	8,667.00
Estampilla Pro-cultura mpio	4,333.00
Elaboró: JAVIER	
Totales	13,000.00



## Recaudo de Estampillas

Gobernación de Santander  
Secretaría de Hacienda

BANCO DAVIVIENDA  
Recaudo Empresarial  
Fecha: 23/10/2024 Hora: 11:01:04  
Jornada: Normal  
Oficina: 0485  
Terminal: CJ0485W101  
Usuario: EGZ

DATOS DEL CONVENIO  
Nombre del Convenio:  
SISTEMAS Y COMPUTADORES S.A - OR

Cuenta Convenio: \*\*\*\*\*3010  
Codigo Convenio: 01029881  
No. Referencia 1:

1098606057

No. Referencia 2:  
Forma de Pago: Efectivo  
Vr. Total: \$430.00  
Costo transaccion: \$0.00  
No. Transaccion: 317536  
Quien realiza la transaccion  
Tipo Id: CC  
Numero Id: 1098606057  
Transaccion exitosa en linea  
Por favor verifique que la  
informacion impresa es correcta.

Trámite	CERTIFICACION DE DOCUMENTOS OFICIALES	
Contribuyente	Contribuyente	Tipo de Doc. C.C. Número 1098
PRO HOSPITAL	Nombre OLGA YAMILE JIMENEZ RANGEL	Municipio Departamento
Total	\$4.300	
Ordenanza 012		
<b>Total a Pagar</b>	<b>\$4.300</b>	<b>\$4.730</b>
Fecha de Expedición 2024/10/23	Fecha Límite de Pago 2024/10/29	
Con destino a: Alcaldía de Rionegro		



Trámite	Recibo №		
Gobernación de Santander Secretaría de Hacienda	2502400566171	PRO HOSPITAL	\$4.300
Recaudo de Estampillas			
CERTIFICACION DE DOCUMENTOS OFICIALES			
Con destino a: Alcaldía de Rionegro			
Tipo de Doc. C.C. Nombre: OLGA YAMILE JIMENEZ RANGEL Dirección:	Número: 1098606057 Teléfono:	Total Ordenanza 012 <b>Total a Pagar</b>	\$4.300 \$430 <b>\$4.730</b>



LIQUIDACION No: LQ 24-02361

Fecha: Octubre 23 de 2024 Pg: 1 Cc: 1

Liquidación para: JIMENEZ RANGEL YAMILE OLGA CC: 01098606057

La suma de : TRECE MIL PESOS m/cte.\*\*\*\*\*

Por concepto de : CERT DE NOMENCLATURA

Detalle del Concepto	Valor Concepto
Sistematización	8,667.00
Estampilla Pro-cultura mpio	4,333.00
Elaboró: JAVIER	
Totales	13,000.00

## Recaudo de Estampillas

Gobernación de Santander  
Secretaría de Hacienda

BANCO DAVIVIENDA  
Recaudo Empresarial  
Fecha: 23/10/2024 Hora: 11:00:16  
Jornada: Normal  
Oficina: 0485  
Terminal: CJ0485W101  
Usuario: EGZ

DATOS DEL CONVENIO  
Nombre del Convenio:  
SISTEMAS Y COMPUTADORES S.A - OR  
Cuenta Convenio:\*\*\*\*\*3010  
Codigo Convenio: 01029081  
No. Referencia 1: 1098606057  
No. Referencia 2:

Forma de Pago: Efectivo  
Vr. Total: \$430.00  
Costo transaccion: \$0.00  
No. Transaccion: 272754  
Quien realiza la transaccion  
Tipo Id: CC  
Numero Id: 1098606057  
Transaccion exitosa en linea  
Por favor verifique que la  
informacion impresa es correcta.

Contribuyente	Trámite CERTIFICACION DE DOCUMENTOS OFICIALES	
	Contribuyente	Tipo de Doc. C.C. Número 109
PRO HOSPITAL	Nombre OLGA YAMILE JIMENEZ RANGEL	Dirección
	Municipio	Departamento
Total	\$4,300	
Ordenanza 012		
<b>Total a Pagar</b>	<b>\$4,730</b>	
Fecha de Expedición 2024/10/23	Fecha Limite de Pago 2024/10/29	
Con destino a: Alcaldía de Rionegro		



Trámite	CERTIFICACION DE DOCUMENTOS OFICIALES	PRO HOSPITAL	\$4,300
Con destino a: Alcaldía de Rionegro			
Tipo de Doc. C.C. Nombre: OLGA YAMILE JIMENEZ RANGEL Dirección:	Número: 1098606057 Teléfono:	Recibo N°: 2502400566172 Cajero N°: 1 H.N.	
		51 23 OCT 2024 0485 PROCESADO	
Total			\$4,300
Ordenanza 012			\$430
<b>Total a Pagar</b>			<b>\$4,730</b>



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

Certificado generado con el Pin No: 240718121097541896

Nro Matrícula: 300-246031

Página 1 TURNO: 2024-300-1-143905

Impreso el 18 de Julio de 2024 a las 09:15:29 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: RIONEGRO VEREDA: RIONEGRO

FECHA APERTURA: 05-03-1997 RADICACIÓN: 1997-11280 CON: ESCRITURA DE: 25-02-1997

CODIGO CATASTRAL: 030000190095001COD CATASTRAL ANT: 030000250003001

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

SE ENCUENTRAN CONSIGNADOS EN LA ESCRITURA 070 DE 25-02-97, NOTARIA DE RIONEGRO. LOTE DE TERRENO BALDIO CON CASA. AREA: 10 MTS. DE FRENTE POR 30 MTS. DE FONDO APROX.

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) CL 8 # 8 A - 26 BARR EL PALMAR

**DETERMINACION DEL INMUEBLE:**

DESTINACION ECONOMICA:

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

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 03-03-1997 Radicación: 1997-300-6-11280

Doc: ESCRITURA 070 DEL 25-02-1997 NOTARIA DE RIONEGRO

VALOR ACTO: \$5,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA LEY 137/59

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

DE: MUNICIPIO DE RIONEGRO

A: GARCIA URIBE PABLO ANTONIO

CC# 5724958 X

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 03-07-2008 Radicación: 2008-300-6-29410

Doc: ESCRITURA 3290 DEL 01-07-2008 NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$4,000,000

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: GARCIA URIBE PABLO ANTONIO

CC# 5724958

A: LOZADA ACEVEDO HUMBERTO

CC# 13844524 X

A: ROJAS MONSALVE ANA BELEN

CC# 63449870 X



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

Certificado generado con el Pin No: 240718121097541896

Nro Matrícula: 300-246031

Pagina 2 TURNO: 2024-300-1-143905

Impreso el 18 de Julio de 2024 a las 09:15:29 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 003 Fecha: 07-10-2013 Radicación: 2013-300-6-40162

Doc: ESCRITURA 4515 DEL 28-09-2013 NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$4 346 000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA

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

DE: LOZADA ACEVEDO HUMBERTO

GC# 12844524

DE: ROJAS MONSALVE ANA BELEN

CC# 63440870

A: PINILLA RUEDA RAFAEL ALBERTO

CC# 91288370

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 25-01-2016 Radicación: 2016-300-6-1996

Doc: ESCRITURA 86 DEL 20-01-2016 NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$31,335.000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA

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

DE: PINILLA RUEDA RAFAEL ALBERTO

CC# 91288379

A: JIMENEZ RANGEL OLGA YAMILE C.C. 1098606057

2

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*4\*

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



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

Certificado generado con el Pin No: 240718121097541896

Nro Matrícula: 300-246031

Página 3 TURNO: 2024-300-1-143905

Impreso el 18 de Julio de 2024 a las 09:15:29 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: 2024-300-1-143905      FECHA: 18-07-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

EDGAR GUILLERMO RODRIGUEZ BORRAY  
REGISTRADOR PRINCIPAL

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

## FORMULARIO DE CALIFICACION CONSTANCIA DE INSCRIPCION

Página: 1

Impreso el 26 de Enero de 2016 a las 02:29:13 pm

Con el turno 2016-300-6-1996 se calificaron las siguientes matrículas:

300-246031

**Nro Matricula: 300-246031**

CIRCULO DE REGISTRO: 300 BUCARAMANGA No. Catastro: 030000190095001

MUNICIPIO: RIONEGRO DEPARTAMENTO: SANTANDER VEREDA: RIONEGRO TIPO PREDIO: URBANO

---

### DIRECCION DEL INMUEBLE

1) CALLE 8 #8A-26 BARRIO EL PALMAR

---

ANOTACIÓN: Nro: 4 Fecha 25/1/2016 Radicación 2016-300-6-1996

DOC: ESCRITURA 86 DEL: 20/1/2016 NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$ 31.335.000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0125 COMPROVENTA

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

DE: PINILLA RUEDA RAFAEL ALBERTO CC# 91288379

A: JIMENEZ RANGEL OLGA YAMILE C.C. 1098606057 X

---

### FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar cualquier falla o error en el registro de los documentos

|Fecha: | El registrador(a)  
|Día |Mes |Año | Firma

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
Y REGISTRO  
LA GUARDIA DE LA FE PÚBLICA

Usuario que realizo la calificación: 61822