



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1101685796

RESUMEN EJECUTIVO				ANTECEDENTES	
CLIENTE	EDILBERTO BENAVIDES			FECHA VISITA	02/10/2024
NIT / C.C CLIENTE	1101685796			FECHA INFORME	04/10/2024
DIRECCIÓN	KR 23 # 20 - 33 EDIF SANTA CRUZ DE TENERIFE P H BARR SAN FRANCISCO APTO 401			DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 3		EDAD (AÑOS)	15 años
BARRIO	SAN FRANCISCO			REMODELADO	
CIUDAD	Bucaramanga			OCCUPANTE	Propietario
DEPARTAMENTO	Santander			TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Modelo 8-14			USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial				
VALUADOR	MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES				
IDENTIFICACIÓN	63479382				

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	JOHANNA MARTINEZ GUERRERO			
NUM. ESCRITURA	1776 Escritura	NOTARIA	6	FECHA
ESCRITURA	Propiedad			27/07/2010
CIUDAD ESCRITURA	Bucaramanga		DEPTO	Santander
CEDULA CATASTRAL	01 03 0109 0085903680011			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	S/I			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	EDIF SANTA CRUZ DE TENERIFE P H			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	0	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	3.62%			

M. INMOB.	N°
300-333626	APARTAMENTO 401
MATRICULA	NRO. GARAJE
Común uso exclusivo	1
MATRICULA	NRO. DEPOSITO
	0

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: KR 23 # 20 - 33 EDIF SANTA CRUZ DE TENERIFE P H BARR SAN FRANCISCO APTO 401

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.
Carpintería	Normal	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	Terraza	Comunal	Jardín	Infantil
Planta	Elect.	No	Calefaccion	No	Golfito
Gar.	Visit.	No	Gimnasio	No	Bomba
					Eyección
Porteria	No	Tanque	Si	Cancha	No
Zona	Verde	No	Shut	No	Citofono
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 136,880,676

VALOR ASEGURABLE \$ COP 136,880,676

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Limitaciones al dominio: anotación 3, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.

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

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	30
Garajes	Si tiene No. 1
Tipo de Garaje	Común uso exclusivo

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad

horizontal: Escritura 2073 DEL 27-08-2009 NOTARIA SEXTA
DE BUCARAMANGAOrdenamiento territorial vigente a la fecha del
informe: ACUERDO 011 DEL 21 DE MAYO DE 2014 POT
BGA 2014-2027

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	39.2	AREA	M2	39
AREA PRIVADA	M2	39.2	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 64.970.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	39.2	AREA PRIVADA VALORADA	M2	39.2

OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 23 # 20 - 33 EDIF SANTA CRUZ DE TENERIFE P H BARR SAN FRANCISCO APTO 401 | SAN FRANCISCO | Bucaramanga | Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 2.073, fecha: 27/08/2009, Notaría: 6 y ciudad: Bucaramanga.

SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
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	0-100	
Áreas verdes	Bueno	mas de 500	
Zonas recreativas	Bueno	mas de 500	

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	VIS vivienda de interes Social
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	5
Nº de Sótanos	2
Vida Util	100 años
Vida Remanente	85
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	Apartamento Exterior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	ladrillo a la vista
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Año de Construcción	2009

Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación, en el momento de la visita. Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.

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 Privada	APARTAMENTO 401	39.2	M2	\$3,491,854.00	100.00%	\$136,880,676.80
TOTALES					100%	\$136,880,676
Valor en letras	Ciento treinta y seis millones ochocientos ochenta mil seiscientos setenta y seis Pesos Colombianos					
		TOTAL COMERCIAL				\$136,880,676
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.

SALVEDADES

Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Limitaciones al dominio: anotación 3, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.

Garaje: El inmueble cuenta con un parqueadero de uso exclusivo identificado con el N° 1.

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

Propiedad horizontal: Escritura: 2.073, Fecha escritura: 27/08/2009, Notaría escritura: 6, Ciudad escritura: Bucaramanga, Administración: 0, Total unidades: 30, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 5, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Nro. Sótanos: 2, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Habitaciones: 1, Closet: 1, Baño privado: 1, Estudio: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento.

-NOTA DE LIQUIDACIÓN: Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.

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	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	SAN FRANCISCO	8	\$210,000,000	0.95	\$199,500,000	0	\$0	0	\$0	\$3,439,655.17	607 6908174
2	SAN FRANCISCO	1	\$120,000,000	0.95	\$114,000,000	0	\$0	0	\$0	\$3,677,419.35	316 2388348
3	SAN FRANCISCO	9	\$190,000,000	0.95	\$180,500,000	0	\$0	0	\$0	\$3,683,673.47	3154458223
4	SAN FRANCISCO	4	\$190,000,000	0.95	\$180,500,000	1	\$0	0	\$0	\$3,166,666.67	607 6836493
Del inmueble		4		.		1		1			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	8	58	58	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,439,655.17
2	14	31	31	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,677,419.35
3	8	49	49	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,683,673.47
4	8	57	57	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,166,666.67
15 años										
								PROMEDIO	\$3,491,853.67	
								DESV. STANDAR	\$244,745.26	
								COEF. VARIACION	7.01%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,736,598.92	TOTAL	\$146,474,677.83
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,247,108.41	TOTAL	\$127,286,649.51
VALOR TOTAL		\$136,880,676.80		

Observaciones:

Enlaces:

1 -<https://www.fincarajz.com.co/apartamento-en-venta/191363124>2 -<https://www.fincarajz.com.co/apartamento-en-venta/11041129>3 -<https://www.fincarajz.com.co/apartamento-en-venta/6107011>4 -<https://www.fincarajz.com.co/apartamento-en-venta/10829464>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

KR 23 # 20 - 33 EDIF SANTA CRUZ DE TENERIFE P H BARR
SAN FRANCISCO APTO 401 | SAN FRANCISCO | Bucaramanga
| Santander

COORDENADAS (DD)

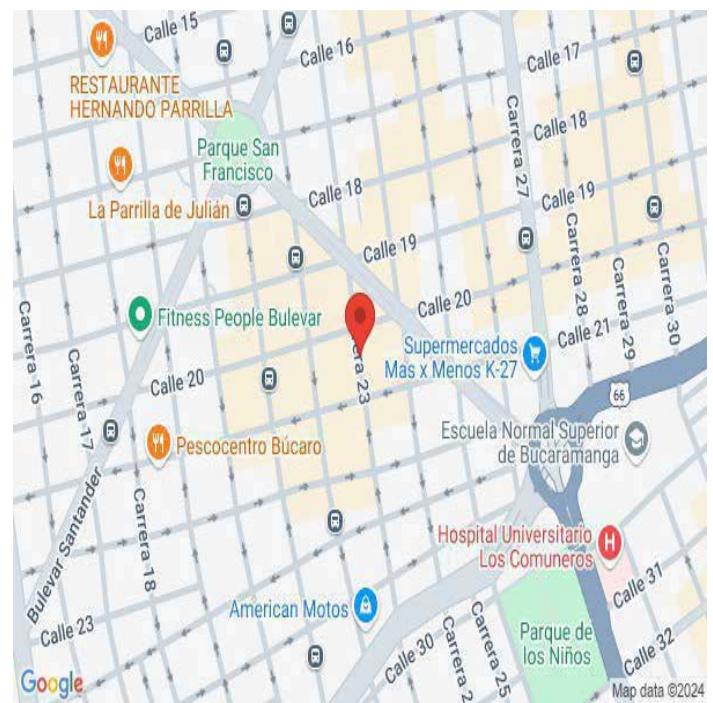
Latitud: 7.128652

Longitud: -73.122724

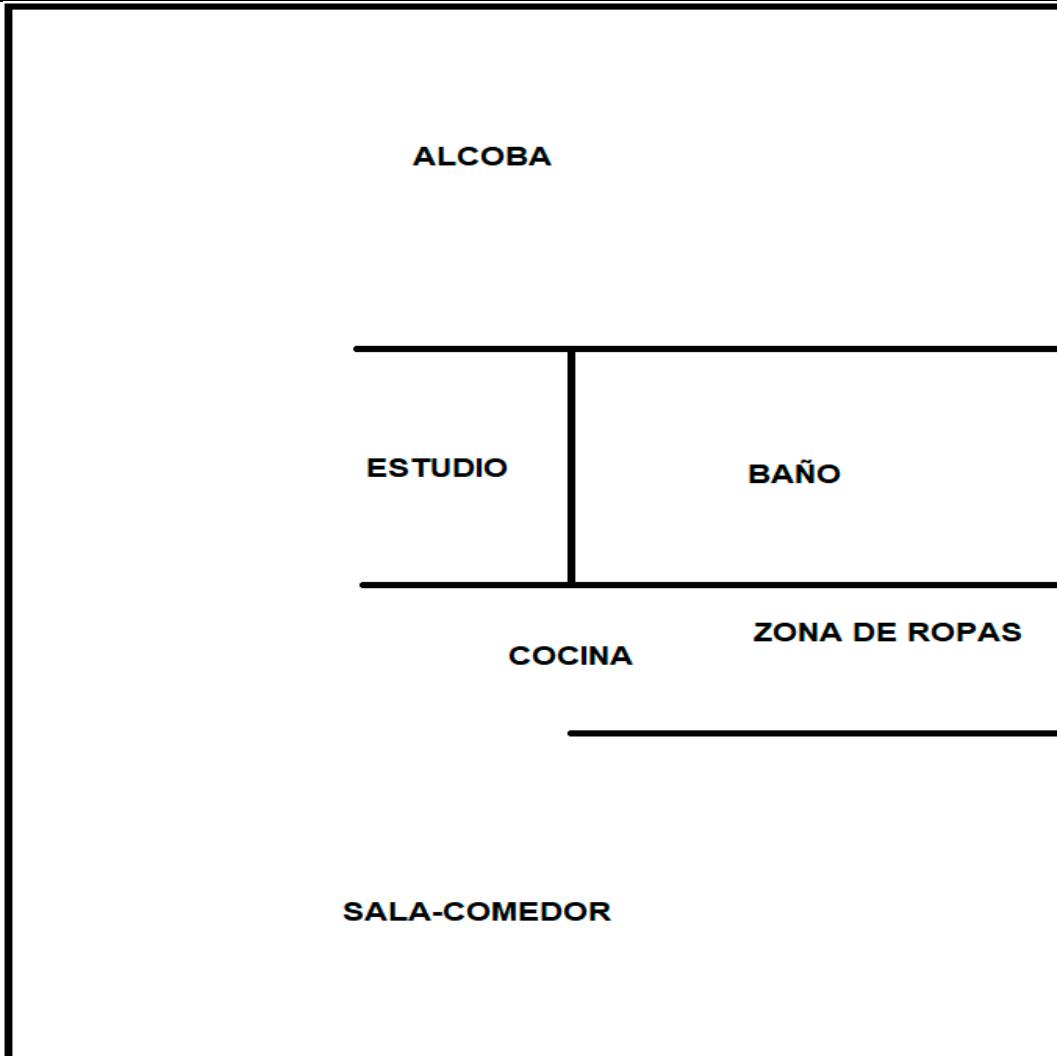
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 7° 7' 43.1466''

Longitud: 73° 7' 21.8064''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



FOTOS General

Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



FOTOS General

Estudio



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Garaje



CRUCE CARTOGRÁFICO

Areas o Documentos

venta a favor de **JOHANNA MARTINEZ GUERRERO**, mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Bucaramanga, de estado civil soltera sin unión marital de hecho identificado(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) 37.557.992 expedida(s) en Bucaramanga; quien en adelante se denominará **LA COMPRADORA**, y quien adquiere el pleno derecho de dominio y la posesión sobre el siguiente inmueble: **APARTAMENTO 401**: Ubicado en el cuarto piso del Edificio denominado "**SANTA CRUZ DE TENERIFE**", su acceso se logra por la carrera 23 número 20-33 barrio San Francisco del municipio de Bucaramanga, con un área privada de treinta y nueve punto veinte metros cuadrados (39.20 m²) y sus linderos son: **POR EL NORTE**, En línea quebrada con extensión de once punto diez metros (11.10 mts.) con vacío sobre predio de nomenclatura carrera 23 No. 20 – 23 y con vacío interno del edificio y con vacío sobre carrera 23; **POR EL SUR**, En línea recta con extensión de once punto diez metros (11.10 mts.) con apartamento 406; **POR EL ORIENTE**, En línea quebrada con extensión de tres punto cuarenta y tres metros (3.43 mts.) con

Areas o Documentos

	0204 HIPOTECA ABIERTA. -----
VALOR DEL ACTO: \$43.000.000	
MATRICULA INMOBILIARIA No. 300-333626 -----	
CODIGO CATASTRAL: 010301090028000 -----	
UBICACIÓN DEL INMUEBLE: APARTAMENTO 401 X PÁRQUEDEADERO	
NUMERO 1, "DEL EDIFICIO SANTA CRUZ DE TENERIFE", PROPIEDAD	
HORIZONTAL . UBICADO EN LA CARRERA 23 NUMERO 20-33 BARRIO SAN	
FRANCISCO DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA. -----	
DATOS DE LA ESCRITURA PUBLICA: -----	
NUMERO: MIL SETECIENTOS SETENTA Y SEIS (No.1776) -----	
DIA: VEINTISIETE (27) MES: JULIO AÑO: 2010	
NOTARIA DE ORIGEN: SEXTA (6 ^a). CIUDAD: BUCARAMANGA.	
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO: -----	
* NORIEGA CAMPINO & CIA S. EN C., IDENTIFICADA CON EL NIT	
804.007.409-7. -----	
* CONSTRUCTORA COTE ROJAS LTDA – CONCYR LTDA, IDENTIFICADA	
CON EL NIT 900.113.853-6. -----	
*JOHANNA MARTINEZ GUERRERO, IDENTIFICADA CON LA CEDULA DE	


NOTARIA
REPUBLICA DE COLOMBIA

CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

VOCABULARIO: PRECIO: Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

ABREVIACIONES: **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT--- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor

comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997**:

1. Método de comparación o de mercado: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

2. Método de capitalización de rentas o ingresos: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

3. Método de costo de reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

4-) Método o técnica Residual: Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. --- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de valuador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1101685796



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



<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: 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

<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.

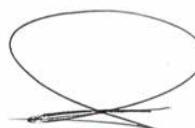
Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación 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

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: 2410021277101641969

Nro Matrícula: 300-333626

Pagina 1 TURNO: 2024-300-1-196924

Impreso el 2 de Octubre de 2024 a las 08:46:18 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: BUCARAMANGA VEREDA: BUCARAMANGA

FECHA APERTURA: 11-09-2009 RADICACIÓN: 2009-300-6-39001 CON: ESCRITURA DE: 27-08-2009

CODIGO CATASTRAL: 010301090028000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRF-

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 401 con area de PRIVADA CONSTRUIDA 39.20 MTS². coeficiente de propiedad 3.62% cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 2073, 2009/08/27, NOTARIA SEXTA BUCARAMANGA. Articulo 11 Decreto 1711 de 1984

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 39 CENTIMETROS CUADRADOS: 2000

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS: CUADRADOS0

COMPLEMENTACIONES

LA SOCIEDAD CONSTRUCTORA COTE ROJAS LTDA. "CONCYR LTDA" Y LA SOCIEDAD NORIEGA CAMPÍÑO & CIA S. EN C., ADQUIRIERON EL PREDIO QUE OCUPA EL EDIFICIO ¿SANTA CRUZ DE TENERIFE¿ PROPIEDAD HORIZONTAL (LEY 675/2001) POR COMPRAVENTA EFECTUADA A CHAHIN DAVID ORLANDO, SEGÚN CONSTA EN LA ESCRITURA # 1177 DE FECHA 28/4/2008 NOTARIA OCTAVA 8^a DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EN ESTA OFICINA EL 30/4/2008.--LA SOCIEDAD CONSTRUCTORA COTE ROJAS LTDA. "CONCYR LTDA" Y LA SOCIEDAD NORIEGA CAMPÍÑO & CIA S. EN C., CONSTITUYERON HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA A FAVOR DE DAVID ORLANDO CHAIN, SEGÚN ESCRITURA # 1177 DEL 28/4/2008 NOTARIA OCTAVA 8^a DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 30/4/2008.--DEBIDAMENTE CANCELADA PRO VOLUNTAD DE LAS PARTES MEDIANTE ESCRITURA 3487 DEL 17/12/2008 NOTARIA OCTAVA 8^a DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 24/12/2008.--DAVID ORLANDO CHAHIN ADQUIRIO POR COMPRA A YOLANDA OJEDA SUAREZ, ALFONSO OJEDA SUAREZ Y GUILLERMO OJEDA SUAREZ, MEDIANTE ESCRITURA # 3253 DEL 18/12/2006 NOTARIA 8^a DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 19/12/2006.--YOLANDA OJEDA SUAREZ, ALFONSO OJEDA SUAREZ Y GUILLERMO OJEDA SUAREZ, ADQUIRIERON POR ADJUDICACION EN SUCESION CUOTA PARTE DE LA SEÑORA: MERCEDES SUAREZ OJEDA, MEDIANTE ESCRITURA # 4703 DEL 20/9/1996 NOTARIA 7^a DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 20/11/1996.--MEDIDA CAUTELAR: SEGÚN OFICIO # 0017 DE FECHA 14/1/2002 EL JUZG 5^o CIVIL DEL CTO DE BUCARAMANGA DECRETO DEMANDA SOBRE CUERPO CIERTO DE: GUILLERMO OJEDA SUAREZ, A: YOLANDA OJEDA SUAREZ, A: ALFONSO OJEDA SUAREZ, REGISTRADO EL 05/2/2002.--DEBIDAMENTE CANCELADA MEDIANTE OFICIO # 3327 DEL 11/12/2006 JUZGADO 5^o CIVIL DEL CTO DE BUCARAMANGA, REGISTRADO EL 13/12/2006.--YOLANDA OJEDA SUAREZ, ALFONSO OJEDA SUAREZ, GUILLERMO OJEDA SUAREZ Y MERCEDES SUAREZ DE OJEDA, ADQUIRIERON LA TOTALIDAD DEL INMUEBLE POR ADJUDICACION SUCESION DEL SEÑOR RAFAEL OJEDA VILLAMIZAR, MEDIANTE SENTENCIA 999999999 DE FECHA 26/9/1975 DECRETADA POR EL JUZGADO 2^o CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA, REGISTRADO EL 07/7/1975.--GRAVAMEN: YOLANDA OJEDA SUAREZ, ALFONSO OJEDA SUAREZ, GUILLERMO OJEDA SUAREZ Y MERCEDES SUAREZ DE OJEDA, CONSTITUYERON HIPOTECA POR \$200.000 A FAVOR DE TIBURCIO GOMEZ LANDINEZ, SEGÚN ESCRITURA # 4144 DEL 17/11/1997 NOTARIA 2^a DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 24/11/1997.--DEBIDAMENTE CANCELADA MEDIANTE ESCRITURA # 8 DEL 04/1/1983 NOTARIA 2^a DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 17/1/1983.

DIRECCIÓN DE INMUEBLES

Tipo Predio: URBANO

1) KR 23 # 20 - 33 EDIF SANTA CRUZ DE TENERIFE P H BARR SAN FRANCISCO APTO 401

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA

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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BUCARAMANGA

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2410021277101641969

Nro Matrícula: 300-333626

Página 3 TURNO: 2024-300-1-196924

Impreso el 2 de Octubre de 2024 a las 08:46:18 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

DE: NORIEGA CAMPÍÑO Y CIA S. EN C.

NIT# 8040074097

A: MARTINEZ GUERRERO JOHANNA

CC# 37557992

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICIA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BUCARAMANGA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICIA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BUCARAMANGA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICIA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BUCARAMANGA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICIA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BUCARAMANGA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICIA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BUCARAMANGA DNP

ANOTACIÓN: Nro 006 Fecha: 03-05-2016 Radicación: 2016-300-6-17632

Doc: RESOLUCIÓN 0674 DEL 10-10-2013 VALORIZACIÓN MUNICIPAL DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACIÓN: GRAVAMEN: 0212 VALORIZACIÓN PLAN VIAL BUCARAMANGA COMPETITIVA PARA EL MEJORAMIENTO DE LA MOVILIDAD.- ESTA ANOTACIÓN SE INSCRIBIÓ EN LAS MATRÍCULAS LISTADAS EN EL OFICIO 480 DE 17-11-2015.

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

DE: MUNICIPIO DE BUCARAMANGA

NIT# 8902012220

ANOTACIÓN: Nro 007 Fecha: 05-05-2017 Radicación: 2017-300-6-18559

Doc: OFICIO 3480 DEL 04-05-2017 DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE VALORIZACIÓN DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación Nro: 6

ESPECIFICACIÓN: CANCELACIÓN: 0842 CANCELACIÓN PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA VALORIZACIÓN. RESOLUCIÓN 0674/2013(PLAN VIAL BUCARAMANGA COMPETITIVA PARA EL MEJORAMIENTO DE LA MOVILIDAD)

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

DE: MUNICIPIO DE BUCARAMANGA

NIT# 8902012220

A: MARTINEZ GUERRERO JOHANNA

CC# 37557992

ANOTACIÓN: Nro 008 Fecha: 11-04-2018 Radicación: 2018-300-6-13395

Doc: OFICIO 05691 DEL 22-02-2017 JUZGADO VENTIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACIÓN: MEDIDA CAUTELAR: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCIÓN PERSONAL RADICADO: 2018-00115-00

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

DE: COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO DE SANTANDER LTDA FINANCIERA COOMULTRASAN NIT 804009752-8

A: MARTINEZ GUERRERO JOHANNA

CC# 37557992 X

ANOTACIÓN: Nro 009 Fecha: 04-09-2019 Radicación: 2019-300-6-33820

Doc: OFICIO 9204 DEL 09-11-2018 JUZGADO VENTIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación Nro: 8

ESPECIFICACIÓN: CANCELACIÓN: 0841 CANCELACIÓN PROVIDENCIA JUDICIAL POR MANDATO DE LEY ART 468 DEL C.G.P. EMBARGO EJECUTIVO CON ACCIÓN PERSONAL, JUZGADO 28 C.M DE B/GA, OFICIO 05691 DEL 22/2/2017, RADICADO 2018-00115-00

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

DE: COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO DE SANTANDER LTDA FINANCIERA COOMULTRASAN NIT 804009752-8



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

Certificado generado con el Pin No: 2410021277101641969

Nro Matrícula: 300-333626

Pagina 5 TURNO: 2024-300-1-196924

Impreso el 2 de Octubre de 2024 a las 08:46:18 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

DE: EDIFICIO SANTA CRUZ DE TENERIFE P.H. - NIT 900372761-7

A: MARTINEZ GUERRERO JOHANNA

CC# 37557992

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *13*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-300-1-196924 FECHA: 02-10-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

EDGAR GUILLERMO RODRIGUEZ BORRAY

REGISTRADOR PRINCIPAL

ESTE DOCUMENTO
registro de los documentos

DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública