



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1101683510

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	ANGELO MAURICIO SARMIENTO ESTEVEZ
NIT / C.C CLIENTE	1101683510
DIRECCIÓN	CL 5 A NORTE # 2 D - 52 APTO 202 BARR PALERMO I
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	PALERMO I
CIUDAD	Piedecuesta
DEPARTAMENTO	Santander
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES
IDENTIFICACIÓN	63479382

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	08/11/2024
FECHA INFORME	12/11/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	11 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	RICARDO RUIZ DIAZ				
NUM.	3.281 EscrituraD	NOTARIA	Unica	FECHA	09/12/2013
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Piedecuesta	DEPTO	Santander		
ESCRITURA					
CEDULA	01 00 1002 0021 000				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	S/I				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	EDIFICIO BOSQUE VERDE P.H.				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	N/A	VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	10,10%				

M. INMOB.	N°
314-60921	APARTAMENTO 202 EDIFICIO BOSQUE

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en:
CL 5 A NORTE # 2 D - 52 APTO 202 BARR PALERMO I EDIFICIO BOSQUE VERDE P.H.

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.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Semilnt	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 138,613,056

VALOR ASEGURABLE \$ COP 138,613,056

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

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	10
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.
Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: ACUERDO 028 del 18 diciembre de 2003 PBOT Piedecuesta.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	59.675	AREA	M2	57
AREA PRIVADA	M2	57	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 44.386.000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	57	AREA PRIVADA VALORADA	M2	57

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 5 A NORTE # 2 D - 52 APTO 202 BARR PALERMO I | PALERMO I | Piedecuesta | Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 2.960, fecha: 05/12/2012, Notaría: 8 y ciudad: Bucaramanga.

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	mas de 500
Escolar	Bueno	mas de 500
Asistencial	Bueno	mas de 500
Estacionamientos	Bueno	0-100
Áreas verdes	Bueno	100-200
Zonas recreativas	Bueno	100-200

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

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

Amoblamiento Urbano

Paradero: NO Zonas verdes: Si Arborización: SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIS vivienda de interes Social
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	5
N° de Sótanos	0
Vida Util	100 años
Vida Remanente	89
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	Apartamento Exterior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	graniplast
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Año de Construcción	2013

Comentarios de estructura

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



CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada		57	M2	\$2,431,808.00	100.00%	\$138,613,056.00
TOTALES					100%	\$138,613,056

Valor en letras Ciento treinta y ocho millones seiscientos trece mil cincuenta y seis Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL \$138,613,056

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	12
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
Comportamiento Oferta y Demanda:	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.
Actualidad edificadora:	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

Jurídica: No se observa limitaciones jurídicas en los documentos suministrados. 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.

Propiedad horizontal: Escritura: 2.960, Fecha escritura: 05/12/2012, Notaría escritura: 8, Ciudad escritura: Bucaramanga, Administración: N/A, Total unidades: 10, Ubicación: Apartamento Exterior, Nro. Pisos: 5, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Citófono: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Zona ropas: 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 valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	PALERMO I	1	\$149,990,000	0.95	\$142,490,500	0	\$0	0	\$0	\$2,499,833.33	3124009372
2	PALERMO I	1	\$145,000,000	0.95	\$137,750,000	0	\$0	0	\$0	\$2,416,666.67	6553682
3	PALERMO I	4	\$175,000,000	0.95	\$166,250,000	0	\$0	0	\$0	\$2,277,397.26	322 7085164
4	PALERMO I	2	\$160,000,000	0.95	\$152,000,000	0	\$0	0	\$0	\$2,533,333.33	607 6553682
Del inmueble		2				0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	8	60	57	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,499,833.33
2	11	60	57	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,416,666.67
3	4	76	73	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,277,397.26
4	11	60	60	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,533,333.33
	11 años									
									PROMEDIO	\$2,431,807.65
									DESV. STANDAR	\$114,027.45
									COEF. VARIACION	4.69%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,545,835.09	TOTAL	\$145,112,600.27
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,317,780.20	TOTAL	\$132,113,471.54
VALOR TOTAL	\$138,613,056.00			

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/10054086>

2.-<https://casas.trovit.com.co/listing/apartamento-en-venta.31F1418-N1-8>

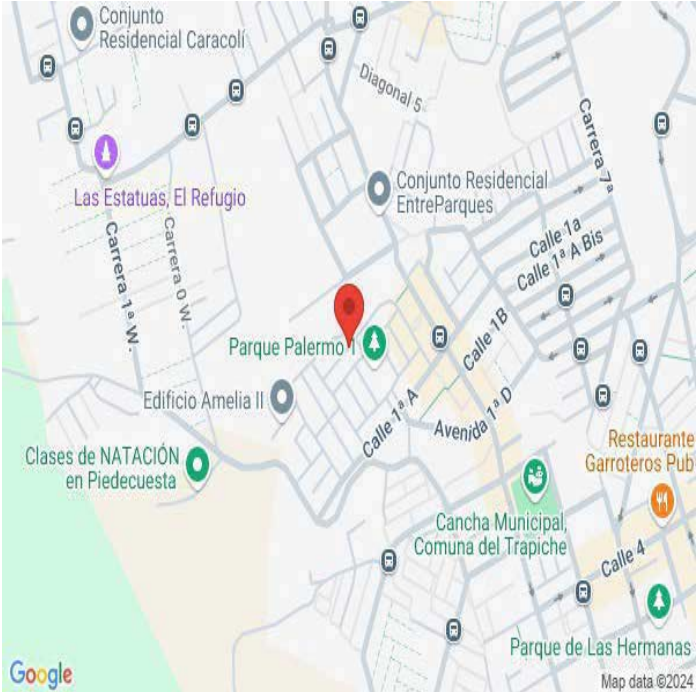
3.-
https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3d63-1ba394177d6-8d6b-87fco062-b042?page=1&pos=7&l_sec=1&l_evid=7115c52-8f4d-467d-bfec-9de3f1531d29

4.-<https://casas.trovit.com.co/listing/apartamento-en-venta.Wo1b1g1HP1k1X>



UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:
CL 5 A NORTE # 2 D - 52 APTO 202 BARR PALERMO I |
PALERMO I | Piedecuesta | Santander



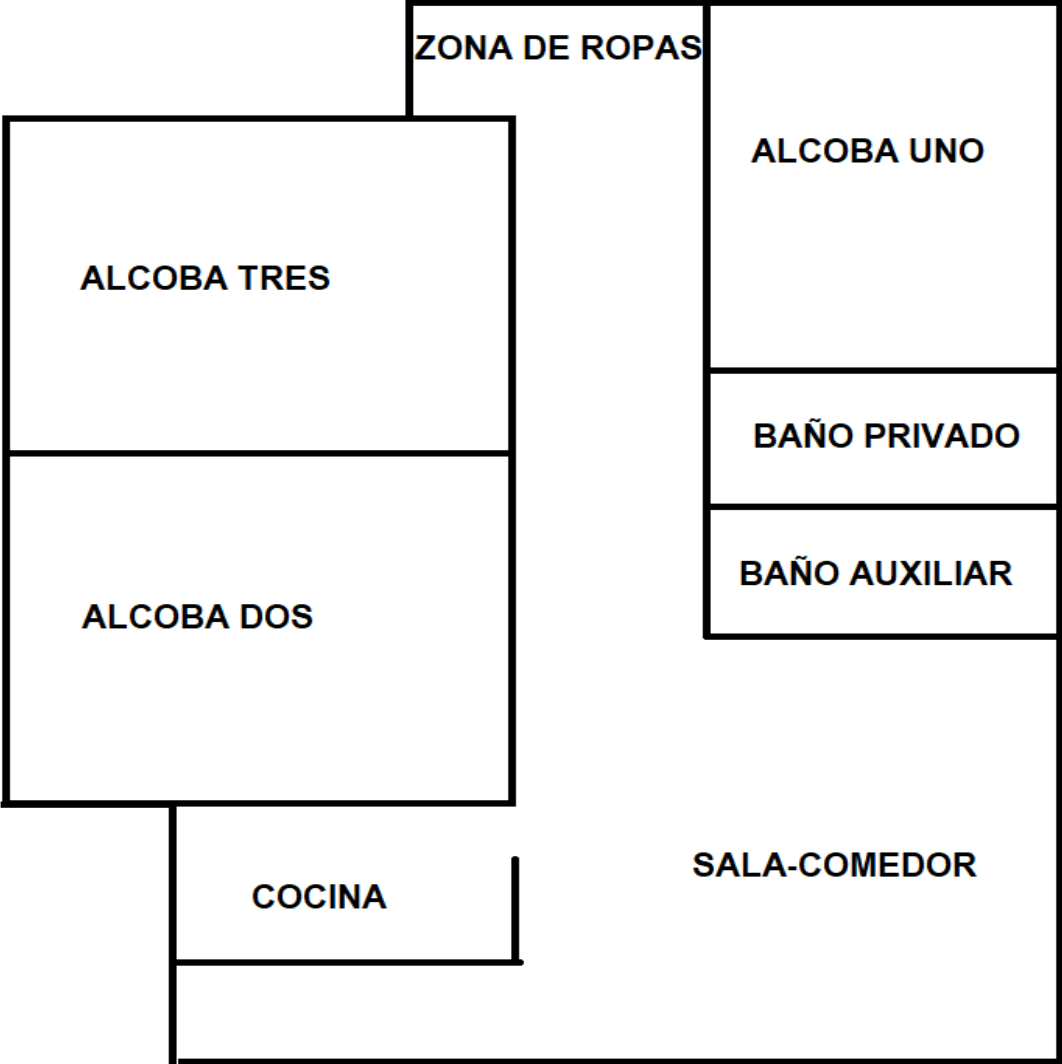
COORDENADAS (DD)

Latitud: 6.992218
Longitud:-73.058183

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 6° 59´ 31.9848´´
Longitud:73° 3´ 29.4582´´

PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



FOTOS General

Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

ABREVIACIONES: **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR --- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Eta**

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1101683510



PIN de Validación: b19b0a9a



<https://www.raa.org.co>



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 63479382, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 05 de Febrero de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-63479382.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
05 Feb 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
05 Feb 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
23 Dic 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b19b0a9a



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: b19b0a9a



Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
05 Feb 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
23 Dic 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
23 Dic 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
23 Dic 2021

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:



PIN de Validación: b19b0a9a



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

b19b0a9a

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 doce (12) días del mes de Noviembre 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 PIEDECUESTA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2410294475103114635

Nro Matrícula: 314-60921

Pagina 1 TURNO: 2024-314-1-49090

Impreso el 29 de Octubre de 2024 a las 03:27:28 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

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

CIRCULO REGISTRAL: 314 - PIEDECUESTA DEPTO: SANTANDER MUNICIPIO: PIEDECUESTA VEREDA: PIEDECUESTA

FECHA APERTURA: 10-12-2012 RADICACIÓN: 2012-314-6-9900 CON: ESCRITURA DE: 05-12-2012

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 202 EDIFICIO BOSQUE VERDE PROPIEDAD HORIZONTAL con area de 57.00 MTS2 coeficiente de propiedad 10.10% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 2960, 2012/12/05, NOTARIA OCTAVA BUCARAMANGA. Artículo 11 Decreto 1711 de 1984

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

ENGLOBE:REGISTRO 7/12/2012, ESCRITURA 2960, 05/12/2012, NOTARIA OCTAVA DE BUCARAMANGA. A:BUENO JIMENEZ MARIA CONSUELO. PAREDES GUEVARA BLANCA INES. 314-41917.314-41918. ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA-COMPRVENTA: REGISTRO 19/5/2011, ESCRITURA 718, 12/5/2011, NOTARIA SEGUNDA DE FLORIDABLANCA. DE:HERNANDEZ GOMEZ CONSTRUCTORA S.A. A:BUENO JIMENEZ MARIA CONSUELO. PAREDES GUEVARA BLANCA INES. 314-41917. LOTE:REGISTRO 04/10/2004, ESCRITURA 3746, 01/10/2004, NOTARIA SEPTIMA DE BUCARAMANGA. A:HERNANDEZ GOMEZ CONSTRUCTORA S.A. 314-41917.314-41918. ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA - COMPRVENTA:REGISTRO 18/8/2011, ESCRITURA 4324, 16/8/2011, NOTARIA SEPTIMA DE BUCARAMANGA. DE:HERNANDEZ GOMEZ CONSTRUCTORA S.A. A:BUENO JIMENEZ MARIA CONSUELO. PAREDES GUEVARA BLANCA INES. 314-41918. COMPLEMENTACION SEGREGACION: REGISTRO 26-11-97, ESCRITURA 3054, 18-06-97. NOTARIA 7. BUCARAMANGA.A: HERNANDEZ GOMEZ CONSTRUC TORA S.A. COMPRVENTA: REGISTRO 26-07-91, ESCRITURA 2554, 15-07-91, NOTARIA 7. BUCARAMANGA. DE: CIUADELA SURATOQUE LTDA. A: SOC. HERNANDEZ GOMEZ Y CIA LTDA. ENGLOBE: REGISTRO 28-06-91, ESCRITURA 3269, 20-06-91, NOTARIA 3. BUCARAMANGA. A: SOC.CIUADELA SURATOQUE LTDA. COMPRVENTA: REGISTRO 29-05-91, ESCRITURA 6926, 31-12-90, NOTARIA 3. BUCARAMANGA. DE: AMAYA ORTEGA ALFONSO.SERRANO DE AMAYA OLIVA.AMAYA SERRANO DIANA MARGARITA.JOSE FRANCISCO.AMAYA DE ARENAS MARTHA LUZ. A: CIUADELA SURATOQUE LTDA. COMPRVENTA: REGISTRO 13-10-88, ESCRITURA 4677, 06-09-88, NOTARIA 3. BUCARAMANGA. DE: SOC. CIUADELA SURATO QUE LTDA. A: AMAYA ORTEGA ALFONSO.SERRANO DE AMAYA OLIVA.AMAYA SERRANO DIANA MARGARITA.JOSE FRANCISCO.AMAYA SERRANO DE ARENAS MARTHA LUZ. LOTE: REGISTRO 13-10-88, ESCRITURA 4677, 06-09-88, NOTARIA 3. BUCARAMANGA. A: SOC.CIUADELA SURATOQUE LTDA. COMPRVENTA: REGISTRO 15-05-84, ESCRITURA 1956, 07-05-84, NOTARIA 3. B/MANGA. DE: CHAIN IGHA JORGE NICOLAS. THOUMI FRANCISCO.ALFREDO NICOLAS.THOUMI DE COX EMILI.JASBON ARREBA JAVIER ANTONIO.OSCAR AUGUSTO.CLAU DIA JULIANA MARIA.JASBON DE ATALLAH LUCIA.JASBON DE CUETER MARTHA O. ATALLAH AYUD.FREDY.A: SOC. CIUADELA SURATOQUE LTDA. COMPRVENTA CUOTA: REGISTRO 05-04-83, ESCRITURA 3032, 27-12-82, NOTARIA 13 DE BOGOTA. DE: VILLA VARGAS JORGE ENRIQUE. A: JASBON ARREBA JAVIER ANTONIO.OSCAR AUGUSTO.CLAUDIA JULIANA MARIA.JASBON DE CUETER MARTHA. JASBON DE ATALLAH LUCIA.ATALLAH AYUD FREDY. COMPRVENTA CUOTA: REGUSTRO 01-06-78, ESCRITURA 1073, 08-05-78, NOTARIA 13 BOGOTA. DE: JASBON MANTILLA ANTONIO. A: VILLA VARGAS JORGE ENRIQUE. COMPRVENTA CUOTA: REGISTRO 03-03-75, ESCRITURA 4038, 04-11-74, NOTARIA 8. BOGOTA. DE: PINILLA JAUREGUI GRACIELA.A: THOUMI DE COX EMILI. COMPRVENTA CUOTA: REGISTRO 15-12-74, ESCRITURA 4013, 31-10-74, NOTARIA 8 BOGOTA. DE: JASBON DE THOUMI MATILDE. A: PINILLA DE JAUREGUI GRACIELA. REMATE: REGISTRO 21-04-69, SENTENCIA 07-04-69, JUZGADO 4. CIVIL CURCUITO BUCARAMANGA. DE: MANTILLA VDA DE JASBON ANA FRANCISCA. A: JASBON MANTILLA ANTONIO.JASBON DE THOUMI MATILDE.CHAIN IGHA JORGE.NICOLAS.ALFREDO.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CL 5 A NORTE # 2 D - 52 APTO 202 BARR PALERMO I



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

Certificado generado con el Pin No: 2410294475103114635

Nro Matrícula: 314-60921

Pagina 2 TURNO: 2024-314-1-49090

Impreso el 29 de Octubre de 2024 a las 03:27:28 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

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

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

314 - 60917

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 19-05-2011 Radicación: 2011-314-6-3948

Doc: ESCRITURA 718 DEL 12-05-2011 NOTARIA SEGUNDA DE FLORIDABLANCA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 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: BUENO JIMENEZ MARIA CONSUELO

CC# 27992817 X

DE: PAREDES GUEVARA BLANCA INES

CC# 21102287 X

A: HERNANDEZ GOMEZ CONSTRUCTORA S.A.

NIT# 8902035224

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 18-08-2011 Radicación: 2011-314-6-6479

Doc: ESCRITURA 4324 DEL 16-08-2011 NOTARIA SEPTIMA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 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: BUENO JIMENEZ MARIA CONSUELO

CC# 27992817 X

DE: PAREDES GUEVARA BLANCA INES

CC# 21102287 X

A: HERNANDEZ GOMEZ CONSTRUCTORA S.A.

NIT# 8902035224

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 07-12-2012 Radicación: 2012-314-6-9900

Doc: ESCRITURA 2960 DEL 05-12-2012 NOTARIA OCTAVA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL VISTO BUENO PROPIEDAD HORIZONTAL DE 26-11-12 EXPEDIDA POR LA SECRETARIA DE PLANEACION MUNICIPAL.

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

A: BUENO JIMENEZ MARIA CONSUELO

CC# 27992817 X

A: PAREDES GUEVARA BLANCA INES

CC# 21102287 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 11-03-2013 Radicación: 2013-314-6-1907

Doc: ESCRITURA 309 DEL 25-02-2013 NOTARIA SEGUNDA DE FLORIDABLANCA

VALOR ACTO: \$37,609,022

Se cancela anotación No: 1,2

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA CON OTROS PREDIOS

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

DE: HERNANDEZ GOMEZ CONSTRUCTORA S.A.

NIT# 8902035224

A: BUENO JIMENEZ MARIA CONSUELO

CC# 27992817 X



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

Certificado generado con el Pin No: 2410294475103114635

Nro Matrícula: 314-60921

Pagina 3 TURNO: 2024-314-1-49090

Impreso el 29 de Octubre de 2024 a las 03:27:28 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

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

A: PAREDES GUEVARA BLANCA INES

CC# 21102287 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 23-12-2013 Radicación: 2013-314-6-11258

Doc: ESCRITURA 3281 DEL 09-12-2013 NOTARIA UNICA DE PIEDECUESTA

VALOR ACTO: \$15,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA V.I.S.

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

DE: BUENO JIMENEZ MARIA CONSUELO

CC# 27992817

DE: PAREDES GUEVARA BLANCA INES

CC# 21102287

A: RUIZ DIAZ RICARDO

CC# 13833207 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 23-12-2013 Radicación: 2013-314-6-11258

Doc: ESCRITURA 3281 DEL 09-12-2013 NOTARIA UNICA DE PIEDECUESTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

A: HIJOS MENORES ACTUALES Y LOS QUE LLEGAREN A TENER

A: RUIZ DIAZ RICARDO

CC# 13833207 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 17-10-2024 Radicación: 2024-314-6-9446

Doc: ESCRITURA 2562 DEL 11-10-2024 NOTARIA PRIMERA DE PIEDECUESTA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 6

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

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

A: RUIZ DIAZ RICARDO

CC# 13833207

A: RUIZ SOSA HELEN YULITZA

CC# 1193452690

A: RUIZ SOSA LILIANA

CC# 1096200153

A: RUIZ SOSA LISETH JOHANA

CC# 1098789805

A: RUIZ SOSA PAOLA ANDREA

CC# 1098749908

A: RUIZ SOSA RICARDO ANDRES

CC# 1005241401

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *7*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: 2013-314-3-149

Fecha: 19-04-2013

COMPLEMENTACION ADICIONADA, SI VALE



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

Certificado generado con el Pin No: 2410294475103114635

Nro Matrícula: 314-60921

Pagina 4 TURNO: 2024-314-1-49090

Impreso el 29 de Octubre de 2024 a las 03:27:28 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-314-1-49090

FECHA: 29-10-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

OSMIN ALEXANDER SAAVEDRA LAGOS
REGISTRADOR SECCIONAL

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública