



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-1102376404

RESUMEN EJECUTIVO				ANTECEDENTES	
CLIENTE	HEIDY JAZMIN JAIMES RODRIGUEZ			FECHA VISITA	13/11/2024
NIT / C.C CLIENTE	1102376404			FECHA INFORME	15/11/2024
DIRECCIÓN	KR 3 E PT 6AN-19 AP 101 UR DIVINO NIÑO MULTF LOS MELLIZOS			DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 2		EDAD (AÑOS)	1 años
BARRIO	DIVINO NIÑO			REMODELADO	
CIUDAD	Piedecuesta			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	MARIA DEL CARMEN RODRIGUEZ NAVAS						
NUM. ESCRITURA	3460	#NOTARIA	PRIMERA	FECHA	29/09/2023		
ESCRITURA	EscrituraPH		DEPTO	Santander			
CIUDAD	Bucaramanga						
CEDULA CATASTRAL	01 00 0767 0012 000						
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	S/I						
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	MULTF LOS MELLIZOS P.H.						
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	0	VRxM2			
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	32						

M. INMOB.	N°
314-92149	Apto 101

## OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: KR 3 E PT 6AN-19 AP 101 UR DIVINO NIÑO MULTF LOS MELLIZOS.

## 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	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	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 90,774,698

VALOR ASEGUARABLE \$ COP 90,774,698

## 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: Cl 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	3
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 PRIVADA	M2	54.34	AREA	M2	S/I
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	56	AREA PRIVADA VALORADA	M2	54.34

### OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 3 E PT 6AN-19 AP 101 UR DIVINO NIÑO MULTF LOS MELLIZOS | DIVINO NIÑO | Piedecuesta | Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 3.460, fecha: 29/09/2023, Notaría: 1 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	100-200	
Zonas recreativas	Bueno	mas de 500	
Andenes	SI	Bueno	
Sardineles	SI	Bueno	
Vías Pavimentadas	SI	Bueno	
Transporte Público	Bueno		
Acueducto	SI	SI	
Alcantarillado	SI	SI	
Energía Eléctrica	SI	SI	
Gas Natural	SI	SI	

### Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:  
 NO Si SI

### Impacto Ambiental

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

### EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	3
Nº de Sótanos	0
Vida Util	100 años
Vida Remanente	99
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	Apartamento Exterior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de barro
Fachada	graniplast
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Año de Construcción	2023

### Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación, en el momento de la visita. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

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 Privada		54.34	M2	\$1,670,495.00	100.00%	\$90,774,698.30
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$90,774,698</b>
Valor en letras	Noventa millones setecientos setenta y cuatro mil seiscientos noventa y ocho Pesos Colombianos					

<b>TOTAL COMERCIAL</b>	<b>\$90,774,698</b>
<b>OFERTA Y DEMANDA</b>	

**Tiempo esperado de comercialización (Meses):**

**Perspectivas de valoración:**

**Comportamiento Oferta y Demanda:**

**Actualidad edificadora:**

### 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 bien inmueble no tiene garaje, está ubicado sobre vía peatonal.

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

**Propiedad horizontal:** Escritura: 3.460, Fecha escritura: 29/09/2023, Notaría escritura: 1, Ciudad escritura: Bucaramanga, Administración: 0, Total unidades: 3, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 3, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, 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 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	BRISAS DE PRIMAVERA	2	\$98,000,000	0.97	\$95,060,000	0	\$0	0	\$0	\$1,638,965.52	3186966717
2	LA CANTERA	3	\$100,000,000	0.97	\$97,000,000	0	\$0	0	\$0	\$1,616,666.67	3125960201
3	EDIMAR	1	\$119,990,000	0.97	\$116,390,300	0	\$0	0	\$0	\$1,763,489.39	3124009372
4	BRISAS DE PRIMAVERA	2	\$120,000,000	0.97	\$116,400,000	0	\$0	0	\$0	\$1,662,857.14	3134790242
<b>Del inmueble</b>		<b>1</b>		.	.	<b>0</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	2	58	58	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,638,965.52
2	1	60	60	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,616,666.67
3	1	66	66	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,763,489.39
4	3	70	70	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,662,857.14
<b>1 años</b>										
								<b>PROMEDIO</b>	<b>\$1,670,494.68</b>	
								<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$64,801.98</b>	
								<b>COEF. VARIACION</b>	<b>3.88%</b>	

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$1,735,296.66	<b>TOTAL</b>	\$94,296,020.62
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$1,605,692.70	<b>TOTAL</b>	\$87,253,341.20
VALOR TOTAL		\$90,774,698.30		

Observaciones:

**Enlaces:**

1. <https://www.fincaja.com.co/departamento-en-venta-piso-decueste/7701645>

2. [https://www.fincaja.com.co/departamento-en-venta\\_bucaramanga/7748287](https://www.fincaja.com.co/departamento-en-venta_bucaramanga/7748287)

3. <https://www.fincaja.com.co/departamento-en-venta/101210754>

4. [https://www.fincaja.com.co/departamento-en-venta\\_piso-decueste/7720644](https://www.fincaja.com.co/departamento-en-venta_piso-decueste/7720644)

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

KR 3 E PT 6AN-19 AP 101 UR DIVINO NIÑO MULTF LOS MELLIZOS | DIVINO NIÑO | Piedecuesta | Santander

### COORDENADAS (DD)

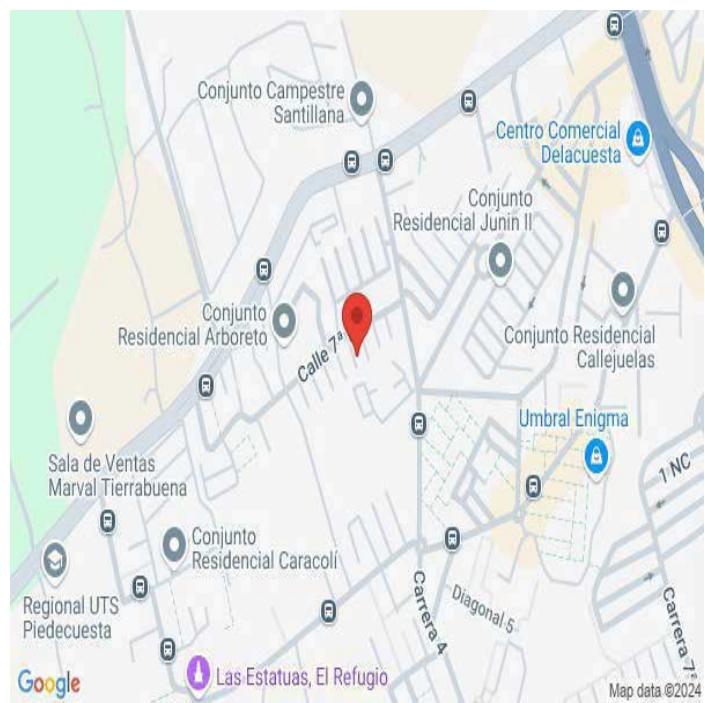
**Latitud:** 6.998503

**Longitud:** -73.059755

### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 6° 59' 54.6108''

**Longitud:** 73° 3' 35.1174''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



## FOTOS General

Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Habitación 1



Habitación 1



Habitación 2



## FOTOS General

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 --- **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 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 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-1102376404**



PIN de Validación: b19b0a9a

### 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: 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 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: 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: 2411081279103592753

Nro Matrícula: 314-92149

Página 1 TURNO: 2024-314-1-50587

Impreso el 8 de Noviembre de 2024 a las 11:08:52 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: 314 - PIEDECUESTA DEPTO: SANTANDER MUNICIPIO: PIEDECUESTA VEREDA: PIEDECUESTA

FECHA APERTURA: 04-12-2023 RADICACIÓN: 2023-314-6-10484 CON: ESCRITURA DE: 29-09-2023

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 101 PRIMER PISO URBANIZACION DIVINO NIÑO MULTIFAMILIAR LOS MELLIZOS PROPIEDAD HORIZONTAL CON coeficiente de propiedad 32% cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 3460, 2023/09/29, NOTARIA PRIMERA BUCARAMANGA. Artículo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

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

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 54 CENTIMETROS:  
CUADRADOS34

COEFICIENTE : 32%

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
REGISTRO  
La guarda de la fe pública

COMPLEMENTACION:

06. -ESCRITURA 1078 DEL 1/6/2005 NOTARIA DE PIEDECUESTA REGISTRADA EL 7/6/2005 POR COMPROVENTA (SUBS) DE: ZORAIA VARGAS PRADO , A: MARIA DEL CARMEN RODRIGUEZ NAVAS , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-24688 .-- 05. -ESCRITURA 86 DEL 20/1/2002 NOTARIA DE PIEDECUESTA REGISTRADA EL 15/9/2003 POR COMPROVENTA DE: COOPERATIVA DE VENDEDORES AMBULANTES Y ESTACIONARIOS DEL AREA METROPOLITANA LTDA COOAVES LTDA. , A: ZORAIDA VARGAS PRADO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-24688 .-- 03. -ESCRITURA 3796 DEL 6/9/1994 NOTARIA 5 DE BUCAMANGA REGISTRADA EL 7/12/1994 POR LOTE A: COOPERATIVA DE VENDEDORES AMBULANTES Y ESTACIONARIOS DEL AREA METROPOLITANA LTDA COOAVES LTDA. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-24688 .--  
COMPLEMENTACION COMPROVENTA: REGISTRO 03-09-92, ESCRITURA 926, 27-03-92, NOTARIA 5. BUCARAMANGA. DE: MORENO FUENTES AURELIO. A: COOPERA TIVA DE VENDEDORES AMBULANTES Y ESTACIONARIOS DE SANTANDER LTDA. COOAVES. 314-0020611. COMPROVENTA: REGISTRO 22-05-92, ESCRITURA 912, 27-03-92, NOTARIA 5. BUCARAMANGA. DE: PEREZ LOPEZ GENARO. A: MORENO FUENTES AURELIO. (X). ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD CONYUGAL (50% SALDO): REGISTRO 23-04-92, ESCRITURA 750, 13-03-92, NOTARIA 5. BUCARA MANGA. DE: PEREZ LOPEZ GENARO. ARBELAEZ NOREÑA AMPARO. ACLARACION: REGISTRO 23-07-91, ESCRITURA 1647, 13-06-91, NOTARIA 5, BUCARAMANGA. A: PEREZ LOPEZ GENARO. COMPROVENTA: REGISTRO 23-07-91, ESCRITURA 1222, 06-05-91, NOTARIA 5. BUCARAMANGA. DE: PEREZ LOPEZ GENARO. A: CORPORA CION PROVIVIENDA COMUNITARIA COPROVICO. ADJUDICACION SUCESION: REGISTRO 15-08-86, SENTENCIA 12-04-86, JUZG. CIV. CTO. BUCARAMANGA. DE: REY PRADA ISIDRO. A: PE REZ LOPEZ GENARO. (X). DECRETO DE POSESION EFECTIVA: REGISTRO 27-02-86, OFICIO (S.N.) 29-10-85, JUZG. 1. CIV. CTO. BUCARAMANGA. A: PEREZ LOPEZ GE NARO. REY DE SANCHEZ MARIA AGUSTINA. REY S. DE SINCON ROSA. REY RAYON OLGA LUICA. (X). COMPROVENTA DERECHOS Y ACCIONES: REGISTRO 28-01-86, ESCRITURA 4988, 30-12-85, NOTARIA 3. BUCARAMANGA. DE: REY QUINTERO MA RIA AGUSTINA. A: PEREZ LOPEZ GENARO. (X). COMPROVENTA DERECHOS Y ACCIONES: REGISTRO 28-01-86, ESCRITURA 1969, 13-12-85, NOTARIA 6. BUCARAMANGA. DE: REY DE RIN CON ROSA. A: LOPEZ PEREZ GENARO. COMPROVENTA DERECHOS Y ACCIONES: REGISTRO 17-04-85, ESCRITURA 1475, 30-08-84, NOTARIA 6. BUCARAMANGA, DE: REY DE SAR MIENTO ELVIRA. A: PEREZ LOPEZ GENARO. COMPROVENTA DERECHOS Y ACCIONES: REGISTRO 16-04-85, (SUC. ISIDRO REY PRADA) ESCRITURA 2026, 13-08-84, NOTARIA 5. BUCA MANGA. DE: REY SUAREZ ANA FRANCISCA. A: PEREZ LOPEZ GENARO. (X). COMPROVENTA DERECHOS Y ACCIONES: REGISTRO 16-04-85, ESCRITURA 2027, 13-08-84, NOTARIA 5. BUCARAMANGA. DE: REY DE ALBA RRACIN MARIA DE JESUS. A: PEREZ LOPEZ GENARO. COMPROVENTA DERECHOS Y ACCIONES: REGISTRO 16-04-85, ESCRITURA 2250, 13-12-84, NOTARIA 6. BUCARAMANGA. DE: REY DE SAN CHEZ RAFAEL. REY SANCHEZ VICENTE. A: PEREZ LOPEZ GENARO. COMPROVENTA DERECHOS Y ACCIONES: REGISTRO 16-04-85, ESCRITURA 2251, 31-12-84, NOTARIA 6. BUCARAMANGA. DE: REY JIMENEZ FIDEL. REY JIMENEZ ALEJANDRO. REY JIMENEZ AGUSTIN. REY JIMENEZ LILIA. REY JIMENEZ ROSALBA. A: PEREZ LOPEZ GENARO. COMPROVENTA DERECHOS Y ACCIONES: REGISTRO 16-04-85. ESCRITURA 1992, 20-11-84, NOTARIA 6. BUCARAMANGA. DE: REY DE MANTI LLA MARIA TERESA. REY GUERRERO FIDEL. REY GUERRERO MARCO ANTONIO. REY GUERRERO



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

**Certificado generado con el Pin No: 2411081279103592753**

**Nro Matrícula: 314-92149**

Página 2 TURNO: 2024-314-1-50587

Impreso el 8 de Noviembre de 2024 a las 11:08:52 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

JOSE DEL CARMEN. A: PEREZ LOPEZ GENARO. COMPROVVENTA (DERECHOS Y ACCIONES): REGISTRO 16-04-85. ESCRITURA 1482,30-08-84. NOTARIA 5. BUCARAMANGA, DE: REY DE MANTILLA ANA MERCEDES. A: PEREZ LOPEZ GENARO.(X). COMPROVVENTA (DERECHOS Y ACCIONES): REGISTRO 16-04-85. ESCRITURA 1478,30-08-84, NOTARIA 6. BUCARAMANGA. DE: REY DE MANTILLA CELIA. A: PEREZ LOPEZ GENARO.(X). COMPROVVENTA (DERECHOS Y ACCIONES): REGISTRO 16-04-85, ESCRITURA 1477,30-08-84, NOTARIA 6. BUCARAMANGA. DE: REY DE ROA RITA. A: PEREZ LOPEZ GENARO.(X). COMPROVVENTA (DERECHOS Y ACCIONES). REGISTRO 16-04-85, ESCRITURA 1476,30-08-84, NOTARIA 6. BUCARAMANGA. DE: REY DE MANTILLA SOFIA. A: PEREZ LOPEZ GENARO.(X). COMPROVVENTA (DERECHOS Y ACCIONES): REGISTRO 16-04-85, ESCRITURA 1479,30-08-84. NOTARIA 6. BUCARAMANGA. DE: REY DE MANTILLA ANA MERCEDES A: PEREZ LOPEZ GENARO.(X). COMPROVVENTA (DERECHOS Y ACCIONES): REGISTRO (SUC. ISIDRO REY PRADA). 16-04-85. ESCRITURA 1480,30-08-84. NOTARIA 6. BUCARAMANGA. DE: REY MANTILLA SEBASTIAN. A: PEREZ LOPEZ GENARO.(X). ADJUDICACION: REG. 30-10-18. SENTENCIA 08-10-18. JUZG. CIVIL. CTO. PIEDECUESTA. DE: REY SEGUNDO, PRADA AGUSTINA. A: REY ISIDRO.(X) COMPROVVENTA DERECHOS Y ACCIONES: REGISTRO 16-04-85, ESCRITURA 1481, 30-08-84, NOTARIA 6. BUCARAMANGA. DE: REY SUAREZ PAULINA. A: PEREZ LOPEZ GENARO.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) KR 3 E PT # 6 A N - 19 APARTAMENTO 101 PRIMER PISO URBANIZACION DIVINO NIÑO MULTIFAMILIAR LOS MELLIZOS PROPIEDAD HORIZONTAL

**DETERMINACION DEL INMUEBLE:**

DESTINACION ECONOMICA:

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

314 - 24688

**ANOTACION: Nro 001 Fecha: 23-11-2023 Radicación: 2023-314-6-10484**

Doc: ESCRITURA 3460 DEL 29-09-2023 NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL RESOLUCIÓN N° 0187 DEL 08 DE JUNIO DE 2023 DE LA CURADURÍA 1 DE PIEDECUESTA

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

A: RODRIGUEZ NAVAS MARIA DEL CARMEN

CC# 41780528 X

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*1\***

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

\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*



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

Certificado generado con el Pin No: 2411081279103592753

Nro Matrícula: 314-92149

Página 3 TURNO: 2024-314-1-50587

Impreso el 8 de Noviembre de 2024 a las 11:08:52 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: 2024-314-1-50587      FECHA: 08-11-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

OSMIN ALEXANDER SAAVEDRA LAGOS  
REGISTRADOR SECCIONAL

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública