



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1098640972

RESUMEN EJECUTIVO					ANTECEDENTES	
CLIENTE	ROBERTO SALAZAR SALAZAR				FECHA VISITA	28/12/2024
NIT / C.C CLIENTE	1098640972				FECHA INFORME	30/12/2024
DIRECCIÓN	SC 1 A APTO 101 BLQUE 3 CO COLSEGUROS NORTE KENNEDY				DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 2			EDAD (AÑOS)	41 años
BARRIO	KENNEDY				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	JUAN SALVADOR RODRIGUEZ						
NUM. ESCRITURA	835 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	1	FECHA	13/04/2015		
CIUDAD ESCRITURA	Bucaramanga		DEPTO	Santander			
CEDULA CATASTRAL	0106023600031901						
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	S/I						
NOMBRE DEL CO NJUNTO/EDIFICIO	CO COLSEGUROS NORTE KENNEDY						
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	35000	VRxM2	585.77		
COEFICIENTE DE COPROPRIEDAD	0.502%						

M. INMOB.	N°
300-105596	APARTAMENTO N. 101

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: SC 1 A APTO 101 BLOQUE 3 CO COLSEGUROS NORTE KENNEDY

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 123,780,251

VALOR ASEGUARABLE \$ COP 123,780,251

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. La nomenclatura en certificado, como catastral es CO COLSEGUROS NORTE KENNEDY.

Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com

NOMBRES Y FIRMAS

MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES
Perito Actuante
C.C: 63479382 RAA: AVAL-63479382
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2024-12-30 10:57:00

Los Rosales Constructora Inmobiliaria
S.A.S.
NIT. 906.441.334-1

Nombre de la firma

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	454
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Ordenamiento 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	59.75	AREA	M2	59.75
AREA PRIVADA	M2	59.75	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 39.681.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORIZADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	59.75	AREA PRIVADA VALORIZADA	M2	59.75

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SC 1 A APTO 101 BLQUE 3 CO COLSEGUROS NORTE KENNEDY | KENNEDY | Bucaramanga | Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 1162, fecha: 18/03/1983, Notaría: 3 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 100-200
Estacionamientos	Bueno 0-100
Areas verdes	Bueno 0-100
Zonas recreativas	Bueno 0-100

Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI Bueno
Sardineles	SI Bueno
Vias 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: 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	31
Nº de Sótanos	0
Vida Util	100 años
Vida Remanente	59
Estructura	Mixto
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	Apartamento Exterior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	páñete y pintura
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Año de Construcción	1983

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.

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada		59.75	M2	\$2,071,636.00	100.00%	\$123,780,251.00
TOTALES					100%	\$123,780,251
Valor en letras	Ciento veintitrés millones setecientos ochenta mil doscientos cincuenta y uno Pesos Colombianos					
	TOTAL COMERCIAL				\$123,780,251	
	OFERTA Y DEMANDA					

Tiempo esperado de comercialización (Meses):**Perspectivas de valoración:****Comportamiento Oferta y Demanda:****Actualidad edificadora:**

12

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias

Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

Garaje: El inmueble no cuenta con parqueadero ni depósito asignados.

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

Propiedad horizontal: Escritura: 1162, Fecha escritura: 18/03/1983, Notaría escritura: 3, Ciudad escritura: Bucaramanga, Administración: 35000, Total unidades: 454, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 31, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Garaje visitante: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 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 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	COLSEGUROS NORTE	4	\$155,000,000	0.96	\$148,800,000	0	\$0	0	\$0	\$2,254,545.45	(607) 6349035
2	COLSEGUROS NORTE	5	\$110,000,000	0.96	\$105,600,000	0	\$0	0	\$0	\$2,112,000.00	3152616225
3	COLSEGUROS NORTE	5	\$90,000,000	0.96	\$86,400,000	0	\$0	0	\$0	\$1,920,000.00	3138123010
4	REGADERO NORTE	5	\$125,000,000	0.96	\$120,000,000	0	\$0	0	\$0	\$2,000,000.00	3124382405
Del inmueble		1	.	.	.	0	.	0	.	.	.

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	41	66	66	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,254,545.45
2	41	50	50	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,112,000.00
3	41	45	45	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,920,000.00
4	38	60	60	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,000,000.00
41 años	
								PROMEDIO	\$2,071,636.36	
								DESV. STANDAR	\$145,155.45	
								COEF. VARIACION	7.01%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,216,791.81	TOTAL	\$132,453,310.69
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$1,926,480.91	TOTAL	\$115,107,234.63
VALOR TOTAL	\$123,780,251.00			

Observaciones:

Enlaces:

1 - <https://www.fincarajz.com.co/apartamento-en-venta/191149249>

2 - <https://www.fincarajz.com.co/apartamento-en-venta/10812351>

3 - <https://www.fincarajz.com.co/apartamento-en-venta/11051455>

4 - <https://www.fincarajz.com.co/apartamento-en-venta/191116799>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO**DIRECCIÓN:**

SC 1 A APTO 101 BLQUE 3 CO COLSEGUROS NORTE
KENNEDY | KENNEDY | Bucaramanga | Santander

COORDENADAS (DD)

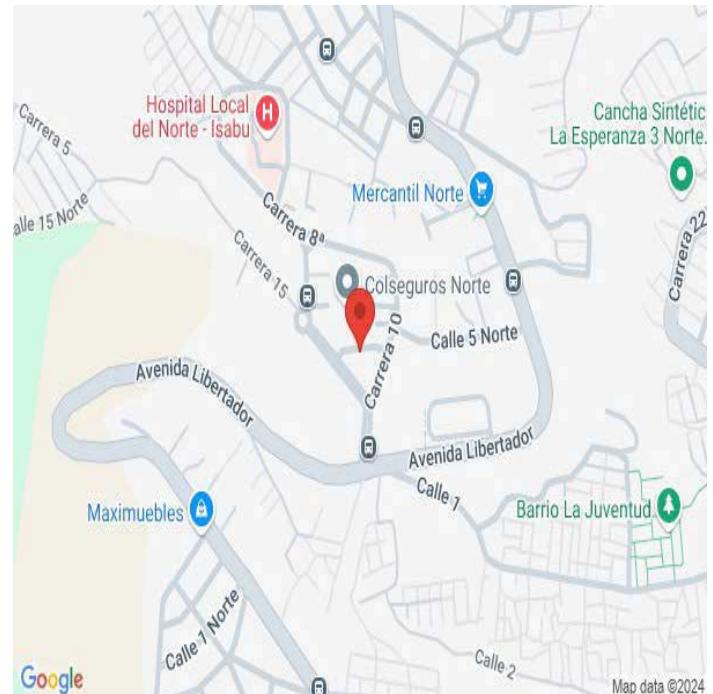
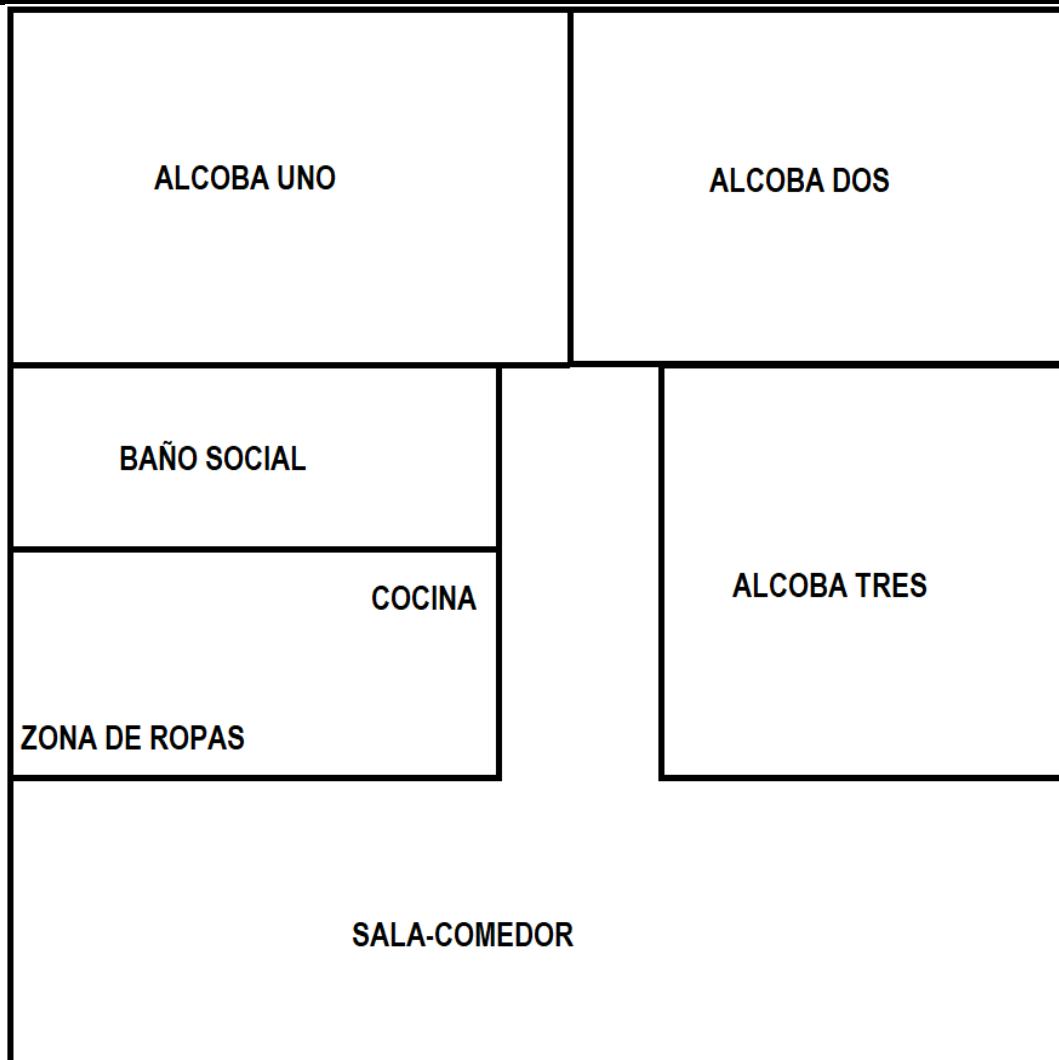
Latitud: 7.146407

Longitud: -73.132961

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 7° 8' 47.0646''

Longitud: 73° 7' 58.659''

**PLANO DE DISTRIBUCIÓN**

FOTOS General

Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



FOTOS General

Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Zonas Verdes



Zonas Verdes



Garajes Comunales-CJ



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1098640972



PIN de Validación: a2f80980



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



Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes 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: a2f80980

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: a2f80980

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: a2f80980

<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 Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes 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 no ha cumplido con el requisito legal de sufragar la cuota de autoregulación con AUTORREGULADORA DE AVALUADORES ARAV (ANTES 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 Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).



PIN DE VALIDACIÓN

a2f80980

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 trece (13) días del mes de Diciembre 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: 2412247052106013077

Nro Matrícula: 300-105596

Pagina 1 TURNO: 2024-300-1-254318

Impreso el 24 de Diciembre de 2024 a las 11:13:39 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: 18-03-1983 RADICACIÓN: 83-07274 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 01-01-1983

CODIGO CATASTRAL: 0106023600031901 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NIPRE

ESTADO DEL EQUO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO N. 101. AREA PRIVADA: 59.75 METROS CUADRADOS. COEFICIENTE GENERAL: 0.502 %. ALTURA LIBRE: 2.30 METROS. COEFICIENTE BLOQUE: 7.689 %. LINDEROS: SUR: EN TRES METROS CON DOCE CENTIMETROS (3.12 MTS.), UN METRO CON DOS CENTIMETROS (1.02 MTS.), UN METRO CON OCHENTA CENTIMETROS (1.80 METROS.) Y TRES METROS CON TREINTA CENTIMETROS (3.30 MTS), CON ZONA VERDE COMUN EXTERIOR. NORTE: EN TRES METROS CON DOCE CENTIMETROS (3.12 MTS.) CON ZONA VERDE COMUN EXTERIOR; EN TRES METROS CON VEINTICUATRO CENTIMETROS (3.24 MTS) CON ZONA DE ALCoba DEL APARTAMENTO CIENTO DOS (102) EN TRES METROS CON CUARENTA Y DOS CENTIMETROS (3.42 MTS.) CON HALL DE CIRCULACION Y ESCALERAS, ZONA COMUN DEL EDIFICIO. SUR-OESTE: EN 0.80 METROS, CINCO METROS CON TREINTA CENTIMETROS (5.30 METROS) Y UN METRO CON OCHENTA CENTIMETROS (1.80 MTS.) CON ZONA VERDE COMUN EXTERIOR. SUR-ESTE: EN 0.80 METROS Y CINCO METROS CON VEINTE CENTIMETROS (5.20 MTS.), CON ZONA VERDE COMUN EXTERIOR, EN UN METRO CON OCHENTA CENTIMETROS (1.80 MTS.), CON HALL DE CIRCULACIONES, ZONA COMUN DEL EDIFICIO. NADIR: CON PLACA DE PISO DE POR MEDIO CON SUB-SUELO COMUN. CENIT: ENTREPISO COMUN DE POR MEDIO CON EL APARTAMENTO DOSCIENTOS UNO (201). NOTA: DENTRO DE LOS LINDEROS DE ESTE APARTAMENTO SE HALL UN DUCTO DE INSTALACIONES COMUNES QUE MIDE 0.30 X 0.80 METROS, CUYA AREA SE HA DESCONTADO DEL AREA DEL APARTAMENTO .-.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

CON BASE EN LA MATRICULA N. 300-0093.346 300-0078.274 Y 300-0075.617 "URBANIZADORA COLSEGUROS DE SANTANDER S.A.", ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A ABRIL ESTEVEZ LUIS ENRIQUE, ABRIL ESTEVEZ ALVARO, ABRIL ESTEVEZ JAIRO Y ABRIL ESTEVEZ HERNANDO, MEDIANTE ESCRITURA N. 2265 DE 17 DE JULIO DE 1981 DE LA NOTARIA 2. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 24 DE JULIO DE 1.981.- POR ESCRITURA N. 1779 DE 7 DE JUNIO DE 1.982, DE LA NOTARIA 2. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 23 IBIDEM, "URBANIZADORA COLSEGUROS DE SANTANDER S.A." EFECTUO LOTEO.- GRAVAMEN: POR ESCRITURA N. 1006 DE 9 DE MARZO DE 1.983, DE LA NOTARIA 3. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 10 IBIDEM, "URBANIZADORA COLSEGUROS DE SANTANDER S.A.", CONSTITUYO HIPOTECA A FAVOR DE "CORPORACION COLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA "DAVIVIENDA" HASTA POR 124.662.7006 UPAC, EQUIVALENTE A \$79'000.000.00.- ABRIL ESTEVEZ ALVARO, ABRIL ESTEVEZ JAIRO, ABRIL ESTEVEZ LUIS ENRIQUE Y ABRIL ESTEVEZ HERNANDO, ADQUIRIERON EN MAYOR EXTENSION POR DONACION QUE LES HIZO ABRIL MONSALVE JOSE ANTONIO, MEDIANTE ESCRITURA N. 2044 DE 30 DE NOVIEMBRE DE 1.976, DE LA NOTARIA 4. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 23 DE DICIEMBRE SIGUIENTE. ABRIL MONSALVE JOSE ANTONIO, ADQUIRIO EN DOS PORCIONES, Y EN MAYOR EXTENSION ASI: UNA, POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN LA PARTICION MATERIAL EFECTUADA CON GONZALEZ URIBE ENRIQUE, GONZALEZ URIBE DAVID, SOTO SOTO GUSTAVO, ABRIL JOSE ANTONIO, MEDIANTE ESCRITURA N. 1779 DE 18 DE NOVIEMBRE DE 1.939, DE LA NOTARIA 1. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 4 DE DICIEMBRE SIGUIENTE, EN EL LIBRO 1. TOMO 2. IMPAR, PARTIDA 1236, Y OTRA, POR COMPRA A GONZALEZ ENRIQUE, MEDIANTE ESCRITURA N. 400 DE 15 DE ABRIL DE 1.941, DE LA NOTARIA 2. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 28 DEL MISMO MES, EN EL LIBRO 1. TOMO 1. PAR, PARTIDA 367.- SERVIDUMBRE.- MEDIANTE ESCRITURA N. 2030 DE 12 DE AGOSTO DE 1.953 DE LA NOTARIA 1. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 7 DE OCTUBRE SIGUIENTE, EN EL LIBRO 1. TOMO 4. P.B. PARTIDA 1115, ABRIL JOSE ANTONIO, CONSTITUYO SERVIDUMBRE DE TRANSITO A PERPETUIDAD DE UNA ZONA DE TERRENO ADQUIRIDO MEDIANTE ESCRITURA N. 1779 DE 1.939. A FAVOR DE "CENTRAL HIDROELECTRICA DEL RIO LEBRIJA LTDA".-



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2412247052106013077

Nro Matrícula: 300-105596

Página 2 TURNO: 2024-300-1-254318

Impreso el 24 de Diciembre de 2024 a las 11:13:39 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

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) SC 1 A APTO 101 BLQUE 3 CO COLSEGUROS NORTE KENNEDY

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

300 - 93346

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 18-03-1983 Radicación: 07274

Doc: ESCRITURA 1162 DEL 18-03-1983 NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 360 CONSTITUCION PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: URBANIZADORA COLSEGUROS DE SANTANDER S.A.

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 13-04-1983 Radicación: 09638

Doc: RESOLUCION 1540 DEL 12-04-1983 SUPERBANCARIA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 907 PERMISO SUPERBANCARIA

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

A: "URBANIZADORA COLSEGUROS DE SANTANDER S.A."

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 13-09-1983 Radicación: 25086

Doc: ESCRITURA 4007 DEL 09-09-1983 NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$1,080,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: "URBANIZADORA COLSEGUROS DE SANTANDER S.A."

A: FERREIRA LOZANO ROQUE JULIO

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 13-09-1983 Radicación: 25086

Doc: ESCRITURA 4007 DEL 09-09-1983 NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$918,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA HASTA POR 1.312.1034 UPAC

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

DE: FERREIRA LOZANO ROQUE JULIO

X

A: "CORPORACION COLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA "DAVIVIENDA"

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 15-09-1986 Radicación: 24788

Doc: ESCRITURA 3290 DEL 08-09-1986 NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2412247052106013077

Nro Matrícula: 300-105596

Página 3 TURNO: 2024-300-1-254318

Impreso el 24 de Diciembre de 2024 a las 11:13:39 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

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA ESCRITURA 1006 DE 09-03-83, NOTARIA 3. DE BUCARAMANGA

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

DE: CORPORACION COLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA -DAVIVIENDA-

A: COLSEGUROS DE SANTANDER S.A.

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 13-09-1999 Radicación: 1999-300-6-43543

Doc: OFICIO 2282/651 DEL 07-09-1999 JUZG 1 DE FAMILIA DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 915 OTROS EMBARGO EN PROCESO DE ALIMENTOS

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

DE: CHARRY BETTY ESTHER

A: FERREIRA LOZANO ROQUE JULIO

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 10-12-1999 Radicación: 1999-300-6-59434

Doc: OFICIO 3027-651 DEL 30-11-1999 JUZG.1 DE FAMILIA DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: OTRO: 915 OTROS CANCELACION EMBARGO OFICIO 2282 DE 07-09-99

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

DE: CHARRY BETTY ESTHER

A: FERREIRA LOZANO ROQUE JULIO

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 13-09-2001 Radicación: 2001-300-6-33012

Doc: ESCRITURA 2670 DEL 24-08-2001 NOTARIA 2 DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$11,711,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 104 DACION EN PAGO MODO DE ADQUIRIR

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

DE: FERREIRA LOZANO ROQUE JULIO

CC# 91200957

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 13-09-2001 Radicación: 2001-300-6-33012

Doc: ESCRITURA 2670 DEL 24-08-2001 NOTARIA 2 DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$918,000

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA ESC.#4007 DE 09-09-83

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.

A: FERREIRA LOZANO ROQUE JULIO

CC# 91200957

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 09-01-2003 Radicación: 2003-300-6-554



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2412247052106013077

Nro Matrícula: 300-105596

Página 5 TURNO: 2024-300-1-254318

Impreso el 24 de Diciembre de 2024 a las 11:13:39 AM

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

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-300-1-254318 FECHA: 24-12-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

EDGAR GUILLERMO RODRIGUEZ BORRAY
REGISTRADOR PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública

Inicio () / PQR

Roberto Salazar Salazar | **ESPAÑOL** 

TU PAGO FUE EXITOSO

Estado de tu transacción: Aprobada

ESTA ES LA INFORMACIÓN DE TU PAGO:

Razón social ó recaudador: LOS ROSALES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SAS

Concepto: Avalúo

Nombre del pagador: Roberto Salazar Salazar

Identificación: 1098640972

Valor cancelado: 302,000.00

Medio de pago: PSE VIP

Banco: NEQUI

Transacción CUS: 1153622168

Cód. del pedido: 804

Id pago: 2624

Ticket: 7633600804

Fecha de pago: 26/12/2024 11:19:22.0

[Imprimir](#)

GERENCIA@LOSROSALES.COM LOS ROSALES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SAS

Diseño, desarrollo y soporte Zona Virtual S.A. Copyright © (<http://www.zonavirtual.com>)



ARCHIVO: LRCAJA-1098640972

avalsign.com

TRAZABILIDAD DE FIRMAS

Fechas y horas en UTC-0500 | Bogotá. Flujo de firmas Versión 1.0 AvalSign.

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1098640972
	Hash documento:	0081c32f8a
	Fecha creación:	2024-12-30 11:49:42

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante: MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES Documento: 63479382 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 346092	
<p>Puntos de autenticación: Correo electrónico: marthaceci2233@gmail.com Celular: 3102444394 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Perito 190.157.112.84 2024-12-30 10:57:00</p>	

Gestionado por avalsign.com



Documento firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012. Trazabilidad de los datos y firmantes para garantía de la autenticidad e integridad.

Política de tratamiento de datos: <https://avalsign.com/politica>

