



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-1093140714

## **ASPECTOS JURIDICOS**

<b>PROPIETARIO</b>	EDIFICIO DON ANDRES PROPIEDAD HORIZONTAL						
<b>NUM. ESCRITURA</b>	2.689 EscrituraPH	<b>#NOTARIA</b>	7	<b>FECHA</b>	15/04/2013		
<b>CIUDAD ESCRITURA</b>	Bucaramanga		<b>DEPTO</b>	Santander			
<b>CEDULA CATASTRAL</b>	01 00 0996 0023 902						
<b>LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN</b>	No aportada						
<b>NOMBRE DEL CO- NJUNTO/EDIFI- CIO</b>	EDIFICIO DON ANDRES PROPIEDAD HORIZONTAL						
<b>VALOR ADMINIST- RACIÓN</b>	No Tiene	<b>MENSUALIDAD</b>	0	<b>VRxM2</b>			
<b>COEFICIENTE DE COPROPIEDAD</b>	20.55 %						

M. INMOB. N°  
314-88579 APARTAMENTO 301

## OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble consta de: Sala comedor, cocina, zona de ropa, baño social, tres alcobas, una con baño privado.

El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.

REFERENCIAS

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

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.
Construcción	Normal	Bueno.

## **ROTACIÓN COMUNAL**

DISTRIBUCIÓN 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 150.881.880**

VALOR ASEGURABLE \$ COP 150 881 980

#### **CALEIFICACIÓN DE GARANTÍA**

**FAVORABLE:** Si

## Observación de Favorabilidad

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

**MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES**  
Perito Actuante  
C.C: 63479382 RAA: AVAL-63479382  
**Firmado electrónicamente en AvalSign.**

**Los Rosales Constructora Inmobiliaria  
S.A.S.**

**Los Rosales Constructora In  
S.A.S.**  
Nombre de la firma

Página 2023-01-22 08:00

## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

## INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.

Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	4
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	49.55	AREA	M2	49.00
AREA PRIVADA	M2	49.55	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	73550000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORIZADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	49.55	AREA PRIVADA VALORIZADA	M2	49.55

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 3 B # 3 A N - 30 APARTAMENTO 301 TERCER PISO URBANIZACION PALERMO 1 EDIFICIO DON ANDRES PH | PALERMO I | Piedecuesta | Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 2689, fecha: 15/04/2013, Notaría: 7 y ciudad: Bucaramanga.

## SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media	SI	Bueno
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.	Sardineles	Bueno
Comercial	Bueno	Vias Pavimentadas	Bueno
Escolar	mas de 500	Transporte Público	Bueno
Asistencial	mas de 500		
Estacionamientos	0-100		
Areas verdes	0-100		
Zonas recreativas	mas de 500		

## Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:  
NO Si SI

## Impacto Ambiental

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

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Nueva
Tipo	VIS vivienda de interes Social
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	5
Nº de Sótanos	0
Vida Util	100 años
Vida Remanente	88
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	Apartamento Exterior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja plastica
Fachada	ladrillo a la vista
Ancho Fachada	6-9 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, no se observa grietas o fallas a simple vista.

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: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: <https://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		49.55	M2	\$3,045,045.00	100.00%	\$150,881,979.75
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$150,881,980</b>
Valor en letras				Ciento cincuenta millones ochocientos ochenta y un mil novecientos ochenta Pesos Colombianos		
<b>TOTAL COMERCIAL</b>						<b>\$150,881,980</b>
<b>OFERTA Y DEMANDA</b>						

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

12

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

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. No se observan limitaciones jurídicas al dominio que afecten su comercialización.

**Garaje:** El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito, qué se encuentre registrado en los documentos suministrados.

**Entorno:** - Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado. No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 2030, Fecha escritura: 02/09/2022, Notaría escritura: 7, Ciudad escritura: Bucaramanga, Administración: 0, Total unidades: 4, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 5, 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, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita. Pisos en cerámica, cocina semi integral con piso en cerámica, paredes pañetadas, estucadas y pintadas, baños enchapados, closet de madera en habitaciones, en general en buen estado.

**-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	5	\$100,000,000	0.96	\$96,000,000	0	\$0	0	\$0	\$2,910,855.06	3017994460
2	CENTRO	5	\$155,000,000	0.96	\$148,800,000	0	\$0	0	\$0	\$2,965,324.83	3044235895
3	PALERMO I	3	\$170,000,000	0.96	\$163,200,000	0	\$0	0	\$0	\$3,264,000.00	300 8711224
4	JUNÍN I	5	\$190,000,000	0.96	\$182,400,000	0	\$0	0	\$0	\$3,040,000.00	300 8711224
<b>Del inmueble</b>		<b>3</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	3	32.98	32.98	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,910,855.06
2	5	52.00	50.18	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,965,324.83
3	3	52	50	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,264,000.00
4	3	64	60.00	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,040,000.00
<b>12 aÑos</b>										
								<b>PROMEDIO</b>	<b>\$3,045,044.97</b>	
								<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$155,272.87</b>	
								<b>COEF. VARIACION</b>	<b>5.10%</b>	

<b>VALOR MÁXIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	\$3,200,317.84	<b>TOTAL</b>	\$158,575,748.94
<b>VALOR MÍNIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	\$2,889,772.11	<b>TOTAL</b>	\$143,188,207.83
<b>VALOR TOTAL</b>	<b>\$150,881,979.75</b>			

## Observaciones:

Se adopta un valor cercano al promedio, por tanto, las ofertas cuentan con características similares a las del inmueble avaluado.

## Enlaces:

1 -<https://www.fincarajz.com.co/apartamento-en-venta/191236599>2 -<https://www.fincarajz.com.co/apartamento-en-venta/10877494>3 -<https://www.fincarajz.com.co/apartamento-en-venta/191466724>4 -<https://www.fincarajz.com.co/apartamento-en-venta/191641805>

**UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO****DIRECCIÓN:**

KR 3 B # 3 A N - 30 APARTAMENTO 301 TERCER PISO  
 URBANIZACION PALERMO 1 EDIFICIO DON ANDRES PH |  
 PALERMO I | Piedecuesta | Santander

**COORDENADAS (DD)**

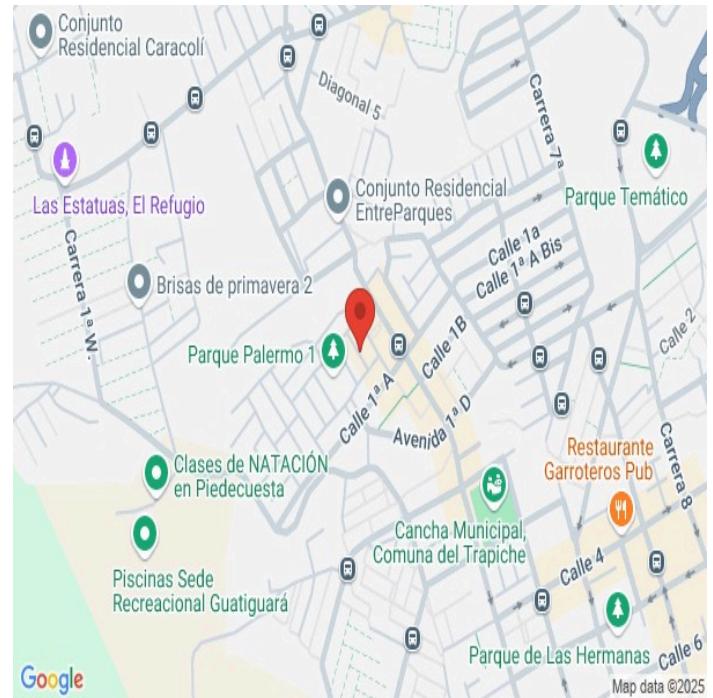
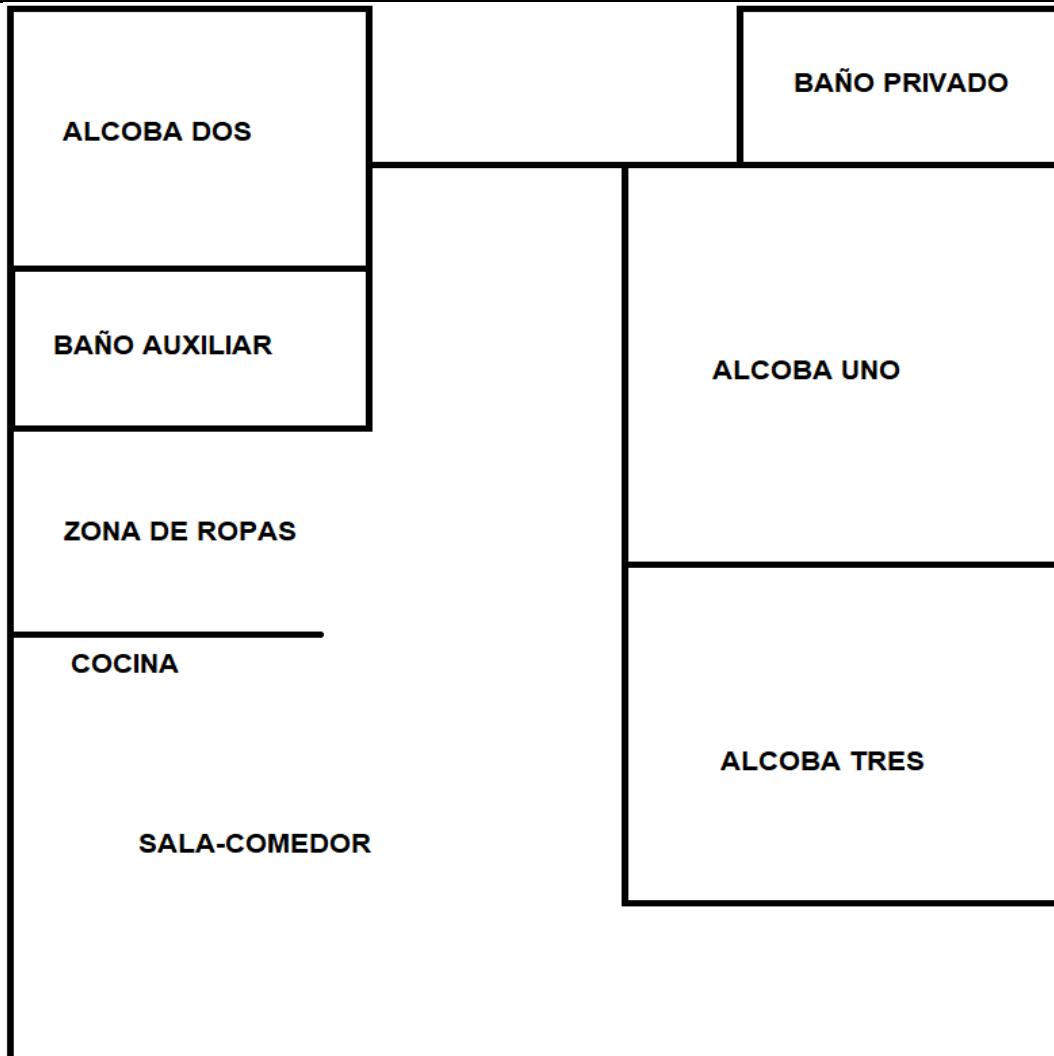
**Latitud:** 6.992264

**Longitud:** -73.057207

**COORDENADAS (DMS)**

**Latitud:** 6° 59' 32.1498''

**Longitud:** 73° 3' 25.9452''

**PLANO DE DISTRIBUCIÓN**

## FOTOS General



## FOTOS General

Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Stencil hab. Principal



Baño Privado Hab 1



## FOTOS General

Habitación 2



Habitación 3



Guardarropa 2



Guardarropa 3



## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no 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-1093140714**



PIN de Validación: b81c0aec



**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 AVAL-63479382, 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

Regímen  
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

Regímen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b81c0aec



### 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

Régimen  
Régimen Académico

### 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

Régimen  
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

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b81c0aec



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



## 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, motonetas, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
05 Feb 2019

Régimen  
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

Régimen  
Régimen Académico

## Categoría 10 Semovientes y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
05 Feb 2019

Régimen  
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

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b81c0aec



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



#### 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

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 13 Intangibles

##### Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herencia 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

Régimen  
Régimen Académico

#### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: FLORIDABLANCA, SANTANDER

Dirección: CARRERA 34 N° 119 -22, APTO. 302, BARRIO NIZA

Teléfono: 3102444394

Correo Electrónico: marthaceci2233@gmail.com

#### Titulos 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 se encuentra al dia con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).



PIN de Validación: b81c0aec



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**

b81c0aec

El presente certificado se expide en la República de Colombia ~~de Información~~ con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los diecisiete (17) días del mes de Febrero del año 2025 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: 2502197823109002974**

**Nro Matrícula: 314-88579**

Página 1 TURNO: 2025-314-1-8787

Impreso el 19 de Febrero de 2025 a las 08:41:56 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: 01-12-2022 RADICACIÓN: 2022-314-6-9303 CON: ESCRITURA DE: 02-09-2022

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

#### DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 301 TERCER PISO URBANIZACION PALERMO 1 EDIFICIO DON ANDRES PROPIEDAD HORIZONTAL CON coeficiente de propiedad 20.55% cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 2030, 2022/09/02, NOTARIA UNICA PIEDECUESTA. 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: 49 CENTIMETROS CUADRADOS: 55 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : 20.55%

#### COMPLEMENTACION:

3. -ESCRITURA 1914 DEL 18/4/2011 NOTARIA SEPTIMA 7 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 28/4/2011 POR COMPROVVENTA DE: HERNANDEZ GOMEZ CONSTRUCTORA S.A. , A: RAFAEL CASTELLANOS BUENO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-41806 -- 2. -ESCRITURA 1914 DEL 18/4/2011 NOTARIA SEPTIMA 7 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 28/4/2011 POR ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA A: HERNANDEZ GOMEZ CONSTRUCTORA S.A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-41806 -- 01. -ESCRITURA 3746 DEL 1/10/2004 NOTARIA 7 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 4/10/104 POR LOTE A: HERNANDEZ GOMEZ CONSTRUCTORA S.A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-41806 -- COMPLEMENTACION SEGREGACION: REGISTRO 26-11-97, ESCRITURA 3054, 18-06-97, NOTARIA 7 BUCARAMANGA. A: HERNANDEZ GOMEZ CONSTRUC TORA S.A. COMPROVVENTA: REGISTRO 26-07-91, ESCRITURA 2554, 15-07-91, NOTARIA 7 BUCARAMANGA. DE: CIUDADELA SURATOQUE LTDA. A: SOC. HERNANDEZ GOMEZ Y CIA. LTDA. ENGLOBE: REGISTRO 28-06-91, ESCRITURA 3269, 20-06-91, NOTARIA 3 BUCARAMANGA. A: SOC. CIUDADELA SURATOQUE LTDA. COMPROVVENTA: REGISTRO 29-05-91, ESCRITURA 6926, 31-12-90, NOTARIA 3 BUCARAMANGA. DE: AMAYA ORTEGA ALFONSO. SE RRANO DE AMAYA OLIVA. AMAYA SERRANO DIANA MARGARITA. JOSE FRANCISCO. AMAYA DE ARENAS MARTHA LUZ A: SOC. CIUDADELA SURATOQUE LTDA. COMPROVVENTA: REGISTRO 13-10-88, ESCRITURA 4677, 06-09-88, NOTARIA 3 BUCARAMANGA. DE: SOC. CIUDADELA SURATOQUE 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. CIUDADELA SURATOQUE LTDA. COMPROVVENTA: REGISTRO 15-05-84, ESCRITURA 1956, 07-05-84, NOTARIA 3 BUCARAMANGA. DE: CHAIN IGHA JORGE NICOLAS. THOUMI FRANCISCO. ALFREDO NICOLAS. THOUMI DE COX EMELI. JASBON ARREBA JAVIER ANTONIO. OSCAR AUGUSTO. CALUD IA. JULIANA MARIA. JOSBOAN DE ATALLAH LUCIA. JASBON DE CUETER MARTHA O . ATALLAH AYUD. FREDDY. A: SOC. CIUDADELA SURATOQUE LTDA. COMPROVVENTA CUOTA: REGISTRO 05-04-83, ESCRITURA 3032, 27-12-82, NOTARIA 13 BOGOTA. DE: VILLA VARGAS JORGE ENRIQUE A: JASBON ARRABA JAVIER ANTONIO. OSCAR AUGUSTO. CLAUDIA. JULIANA MARIA. JASBON DE CUETER MARTHA . JASBON DE ATALLAH LUCIA . ATALLAH AYUD FREDDY. COMPROVVENTA CUOTA: REGISTRO 01-06-78, ESCRITURA 1073, 08-05-78, NOTARIA 13 BOGOTA. DE: JASBON MANTILLA ANTONIO. A: VILLA VARGAS JORGE ENRIQUE. COMPROVVENTA CUOTA: REGISTRO 03-03-75, ESCRITURA 4038, 04-11-74, NOTARIA 8 BOGOTA. DE: PINILLA JAUREGUI GRACIELA. A: THOUMI DE COX EMELI. COMPROVVENTA 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 CIRCUITO BUCARAMANGA. DE: MANTILLA VDA DE JASBON ANA FRANCISCA. A: JASBON MANTILLA ANTONIO. JASBON DE THOUMI MATILDE. CHAIN IGHA. JORGE NICOLAS ALFREDO.



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

**Certificado generado con el Pin No: 2502197823109002974**

Nro Matrícula: 314-88579

Pagina 2 TURNO: 2025-314-1-8787

Impreso el 19 de Febrero de 2025 a las 08:41:56 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

Tipo Predio: URBANO

1) KR 3 B # 3 A N - 30 APARTAMENTO 301 TERCER PISO URBANIZACION PALERMO 1 EDIFICIO DON ANDRES PROPIEDAD HORIZONTAL

## DETERMINACION DEL INMUEBLE: APARTAMENTO

## DESTINACION ECONOMICA:

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

314 - 41806

**ANOTACION: Nro 001 Fecha: 17-04-2013 Radicación: 2013-314-6-3020**

Doc: ESCRITURA 2689 DEL 15-04-2013 NOTARIA SEPTIMA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL VISTO BUENO PROPIEDAD HORIZONTAL N° 082-2012 DE 21-12-2012 EXPEDIDA POR LA SECRETARIA DE PLANEACION MUNICIPAL. DIVIDE EN DOS UNIDADES.

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

DE: CASTELLANOS BUENO RAFAEL

CC# 91244261

#### A: EDIFICIO DON ANDRES PROPIEDAD HORIZONTAL

**ANOTACION: Nro 002 Fecha: 13-09-2022 Radicación: 2022-314-6-9303**

Doc: ESCRITURA 2030 DEL 02-09-2022 NOTARIA PRIMERA DE PIEDECUESTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESCRITURA 2689 DEL 15/4/2013, NOTARIA SEPTIMA DE BUCARAMANGA. RESOLUCIÓN 68547-2-20-0025. 30/11/2022. CURADURÍA 2 DE PIEDECUESTA

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

A: EDIFICIO DON ANDRES PROPIEDAD HORIZONTAL

NIT# 9014291554 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*2\*

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PREDICUERTE DRIP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PREDICUERTE DRIP

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



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PIEDECUESTA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2502197823109002974**

**Nro Matrícula: 314-88579**

Página 3 TURNO: 2025-314-1-8787

Impreso el 19 de Febrero de 2025 a las 08:41:56 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: 2025-314-1-8787      FECHA: 19-02-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PIEDECUESTA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PIEDECUESTA DNP

OSMIN ALEXANDER SAAVEDRA LAGOS  
REGISTRADOR SECCIONAL

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

9.90 230901 EMVCO



FEB 21 2025 16:56:26 RBMDES 9.90

CORRESPONSAL  
BANCOLOMBIA  
COMCARD GIRON COMUNIKT  
CLL 34 18 02 LOC 03  
C. UNICO: 3007032544 TER: 11KZZ019  
RECIBO: 070526 RRN: 106662  
RECAUDO APRO: 984862  
CONVENIO: 84409  
LOS ROSALES CONSTRUC  
REF: 0000000000001093140714

**VALOR \$ 300.000**  
TU CORRESPONSAL BANCARIO NO DEBE COBRARTE POR  
HACER ESTA TRANSACCION.

Bancolombia es responsable por los servicios  
prestados por el CB. El CB no puede prestar  
servicios financieros por su cuenta. Verifique  
que la informacion en este documento este  
correcta. Para reclamos comuniquesse al  
018000912345. Conserve esta tirilla como  
soporte.

\*\*\* CLIENTE \*\*\*



ARCHIVO: LRCAJA-1093140714

avalsign.com

### TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	<b>Estado:</b>	Firmado
	<b>Documento:</b>	LRCAJA-1093140714
	<b>Hash documento:</b>	c3406bcf5d
	<b>Fecha creación:</b>	2025-02-27 06:10:12

Firmas | Gestión en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES Documento: 63479382 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 511759	
<b>Puntos de autenticación:</b> Correo electrónico: marthaceci2233@gmail.com Celular: 3102444394 <b>Nivel de seguridad:</b> Validado por código único enviado por correo y MSM <b>IP registrada de:</b> Perito 191.156.159.122   2025-02-25 22:55:00	

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>

