



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1098703048

RESUMEN EJECUTIVO				ANTECEDENTES	
CLIENTE	DAYAM ALBEIRO BALLESTEROS	RODRIGUEZ		FECHA VISITA	21/03/2025
NIT / C.C CLIENTE	1098703048			FECHA INFORME	25/03/2025
DIRECCIÓN	CL 5 A NORTE # 2 D - 11 APTO 201 2 PISO	URB PALERMO 1 EDIF OCHOA AMAYA PH		DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 3		EDAD (AÑOS)	3 años
BARRIO	PALERMO I			REMODELADO	
CIUDAD	Piedecuesta			OCCUPANTE	
DEPARTAMENTO	Santander			TIPO DE INMUEBLE	
PROPOSITO	Modelo 8-14			USO ACTUAL	
TIPO AVALUO	valor comercial				
VALUADOR	MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES				
IDENTIFICACIÓN	63479382				

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	RINCON RUEDA ROBINSON						
NUM. ESCRITURA	2.176 Escritura	#NOTARIA	1	FECHA	09/06/2022		
ESCRITURA	Propiedad		DEPTO	Santander			
CIUDAD ESCRITURA	Bucaramanga						
CEDULA CATASTRAL	01 00 1003 0009 000 HACE PARTE						
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	PROTOCOLIZADA EN ESCRITURA 191 DEL 27-01-2022 NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA						
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	EDIF OCHOA AMAYA PH						
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	0	VRxM2			
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	20.34%						

M. INMOB.	N°
314-86102	Apto 201

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: CL 5 A NORTE # 2 D - 11 APTO 201 2 PISO URB PALERMO 1 EDIF OCHOA AMAYA PH.

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	Si
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 146,308,932

VALOR ASEGURABLE \$ COP 146,308,932

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
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-03-21 16:01:00



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
Nombre de la firma

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://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	5
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	-	AREA	M2	52
AREA PRIVADA	M2	51.7	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	\$ 55.580.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	51.7	AREA PRIVADA VALORADA	M2	51.7

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 5 A NORTE # 2 D - 11 APTO 201 2 PISO URB PALERMO 1 EDIF OCHOA AMAYA PH | PALERMO I | Piedecuesta | Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura pública No. 191, fecha: 27/01/2022, Notaría: 1 y ciudad: Bucaramanga.

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno
Escolar	Bueno
Asistencial	Bueno
Estacionamientos	Bueno
Áreas verdes	Bueno
Zonas recreativas	Bueno

Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI
Sardineles	SI
Vías Pavimentadas	SI
Transporte Público	Bueno
Sector	Predio
Acueducto	SI
Alcantarillado	SI
Energía Eléctrica	SI
Gas Natural	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 interés Social
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	5
Nº de Sótanos	0
Vida Util	100 años
Vida Remanente	97
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	Apartamento Exterior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Losa de concreto
Fachada	graniplast
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Año de Construcción	2022

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		51.7	M2	\$2,829,960.00	100.00%	\$146,308,932.00	
TOTALES					100%	\$146,308,932	
Valor en letras				Ciento cuarenta y seis millones trescientos ocho mil novecientos treinta y dos Pesos Colombianos			
TOTAL COMERCIAL						\$146,308,932	

OFERTA Y DEMANDA

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

SALVEDADES

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

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

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

Propiedad horizontal: Escritura: 191, Fecha escritura: 27/01/2022, Notaría escritura: 1, Ciudad escritura: Bucaramanga, Administración: 0, Total unidades: 5, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 5, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Citófono: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Zona 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	ED OCHOA AMAYA AP 401	4	\$155,000,000	0.95	\$147,250,000	0	\$0	0	\$0	\$2,848,162.48	3183760070
2	PALERMO	5	\$100,000,000	0.95	\$95,000,000	0	\$0	0	\$0	\$2,880,533.66	3017994460
3	JUNÍN	4	\$190,000,000	0.95	\$180,500,000	0	\$0	0	\$0	\$2,820,312.50	3166021109
4	JUNÍN	5	\$175,000,000	0.95	\$166,250,000	0	\$0	0	\$0	\$2,770,833.33	300 8711224
Del inmueble		2				0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	3	51.7	51.7	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,848,162.48
2	3	32.98	32.98	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,880,533.66
3	3	64	64	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,820,312.50
4	5	60	60	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,770,833.33
3 aÑos										
								PROMEDIO	\$2,829,960.49	
								DESV. STANDAR	\$46,468.85	
								COEF. VARIACION	1.64%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,876,429.34	TOTAL	\$148,711,397.13
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,783,491.64	TOTAL	\$143,906,517.79
VALOR TOTAL	\$146,308,932.00			

Observaciones:

Enlaces:

1 -[VISTA EN CAMPO](https://www.fincarajz.com.co/apartamento-en-venta/191296599)2 -<https://www.fincarajz.com.co/apartamento-en-venta/191296599>3 -<https://www.fincarajz.com.co/apartamento-en-venta/191633090>4 -<https://www.fincarajz.com.co/apartamento-en-venta/191641805>

DIRECCIÓN:

CL 5 A NORTE # 2 D - 11 APTO 201 2 PISO URB PALERMO 1
EDIF OCHOA AMAYA PH | PALERMO I | Piedecuesta |
Santander

COORDENADAS (DD)

Latitud: 6.991954

Longitud:-73.058610

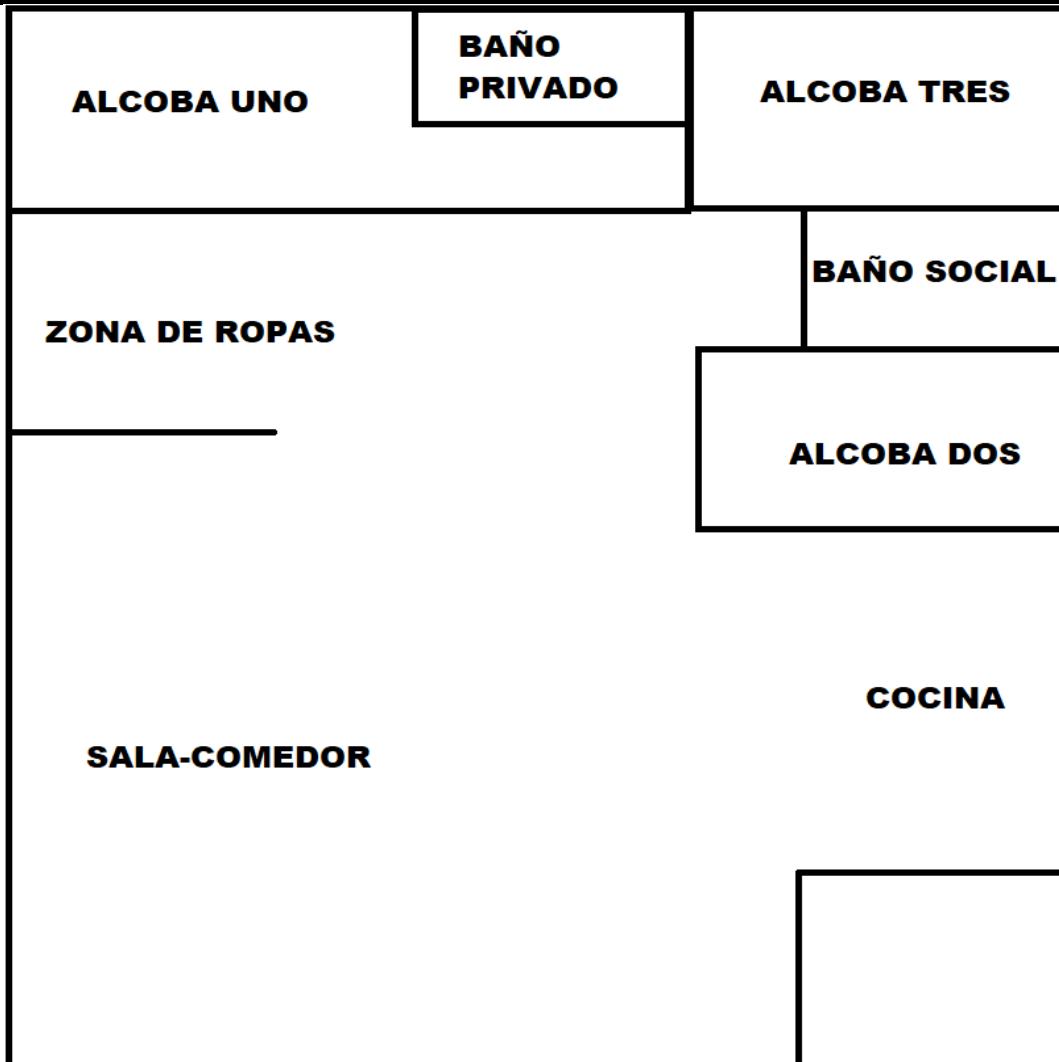
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 6° 59' 31.0338''

Longitud:73° 3' 30.996''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



FOTOS General

Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



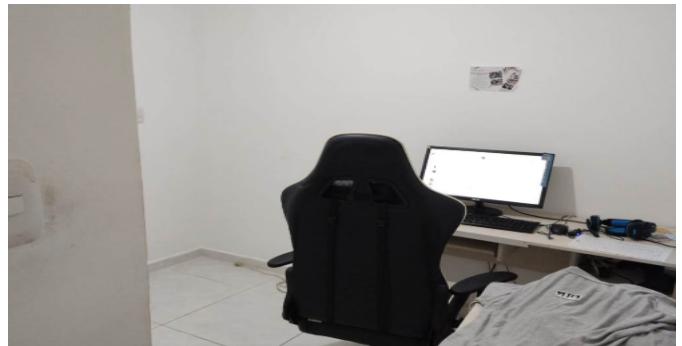
Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



FOTOS General

Closest 1



Habitación 3



Closest 2



Closest 3



Baño Social 1



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1098703048



PIN de Validación: a38c09ed



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

Régimen
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

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a38c09ed



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



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: a38c09ed



<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 radio comunicación. 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 Semicomercio y Animales

Alcance

- Semicomercio, 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: a38c09ed



<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 hereditarios 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

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 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: a98c09ed



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

a98c09ed

El presente certificado se expide en la República de Colombia de acuerdo con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los diecinueve (19) días del mes de Marzo del año 2023 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: 2503078899110037169

Nro Matrícula: 314-86102

Pagina 1 TURNO: 2025-314-1-12308

Impreso el 7 de Marzo de 2025 a las 07:31:56 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: 01-03-2022 RADICACIÓN: 2022-314-6-1493 CON: ESCRITURA DE: 27-01-2022

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 201 SEGUNDO PISO URBANIZACION PALERMO 1 EDIFICIO OCHOA AMAYA PROPIEDAD HORIZONTAL CON coeficiente de propiedad 20.34% cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 191, 2022/01/27, 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: 51 CENTIMETROS CUADRADOS: 7000 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : 20.34%

COMPLEMENTACION:

6. -ESCRITURA 916 DEL 31/7/2020 NOTARIA PRIMERA 1 DE FLORIDABLANCA REGISTRADA EL 7/9/2020 POR COMPRAVENTA DE: ALVARO ROBLES NIÑO , A: AYDA VIVIAN OCHOA AMAYA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-41929 .-- 3. -ESCRITURA 1217 DEL 10/3/2017 NOTARIA SEPTIMA 7 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 5/4/2017 POR COMPRAVENTA DE: HERNANDEZ GOMEZ CONSTRUCTORA S.A. , A: ALVARO ROBLES NIÑO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-41929 .-- 2. -ESCRITURA 1217 DEL 10/3/2017 NOTARIA SEPTIMA 7 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 5/4/2017 POR ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA A: HERNANDEZ GOMEZ CONSTRUCTORA S.A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-41929 .-- 01. -ESCRITURA 3746 DEL 1/10/2004 NOTARIA 7 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 4/10/2004 POR LOTE A: HERNANDEZ GOMEZ CONSTRUCTORA S.A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-41929 .--

COMPLEMENTACION SEGREGACION: REGISTRO 26-11-97, ESCRITURA 3054, 18-06-97, NOTARIA 7 BUCARAMANGA. A: HERNANDEZ GOMEZ CONSTRUC TORA S.A. COMPROVENTA: 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. COMPROVENTA: REGISTRO 29-05-91, ESCRITURA 6926, 31-12-90, NOTARIA 3 BUCARAMANGA. DE: AMAYA ORTEGA ALFONSO. SERRANO DE MAYA OLIVA. AMAYA SERRANO DIANA MARGARITA. JOSE FRANCISCO. AMAYA DE ARENAS MARTHA LUZ. A: CIUDADELA SURATOQUE LTDA. COMPROVENTA: REGISTRO 13-10-88, ESCRITURA 4677, 06-09-98, 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. COMPROVENTA: REGISTRO 15-05-84, ESCRITURA 1956, 07-05-84, NOTARIA 3 B/MANGA. DE: CHAIN IGHA JORGE NICOLAS. THOUMI FRANCISCO. ALFREDO NICOLAS. THOUMI DE COX EMILI. JASBON ARREBA JAVIER ANTONIO. OSCAR AUGUSTO. CLAU DIA JULIANA MARIA JASBON DE ATALLAH LUCIA. JASBON DE CUETER MARTHA O. ATALLAH AYUD. FREDY. A: SOC. CIUDADELA SURATOQUE LTDA. COMPRAVENTA CUOTA: REGISTRO 05-04-83, ESCRITURA 3022, 27-12-82, NOTARIA 13 BOGOTA. DE: VILLA VARGAS JORGE ENRIQUE. A: JASBON ARREBA JAVIER ANTONIO. OSCAR AUGUSTO. CLAUDIA JULIANA MARIA. JASBON DE CUETER MARTHA. JASBON DE ATALLAH LUCIA. ATHALLAH AYUD FREDY,. COMPRAVENTA CUOTA: REGISTRO 01-06-78, ESCRITURA 1073, 08-05-78, NOTARIA 13 BOGOTA. DE: JASBON MANTILLA ANTONIO. A: VILLA VARGAS JORGE ENRIQUE. COMPRAVENTA CUOTA: REGISTRO 03-03-75, ESCRITURA 4038, 04-11-74, NOTARIA 8 BOGOTA. DE: PINILLA JAUREGUI GRACIELA. A: THOUMI DE COX EMILI. COMPRAVENTA 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 CURCITO BUCARAMANGA. DE: MANTILLA VDA DE JASBON ANA FRANCISCA. A: JASBON MANTILLA ANTONIO. JASBON DE THOUMI MATILDE. CHIAN IGHA JORGE NICOLAS ALFREDO



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PIEDECUESTA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2503078899110037169

Nro Matrícula: 314-86102

Página 2 TURNO: 2025-314-1-12308

Impreso el 7 de Marzo de 2025 a las 07:31:56 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 última página

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CL 5 A NORTE # 2 D - 11 APTO 201 2 PISO URB PALERMO 1 EDIF OCHOA AMAYA PROPIEDAD HORIZONTAL

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

314 - 41929

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 16-02-2022 Radicación: 2022-314-6-1493

Doc: ESCRITURA 191 DEL 27-01-2022 NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL RESOLUCIONES N. 68547-2-19-0397 DEL 18/09/2020, VºBº PH N. 68547-2-21--0368 DEL 08/11/2021 EXPEDIDAS POR CURADURIA URBANA DOS DE PIEDECUESTA

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

A: OCHOA AMAYA AYDA VIVIAN

CC# 1098664931 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 16-02-2022 Radicación: 2022-314-6-1495

Doc: ESCRITURA 361 DEL 10-02-2022 NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION ESCRITURA 191 DEL 27/1/2022 NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA .EN CUANTO ACLARACION AL LICENCIAMIENTO URBANISTICO

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

A: OCHOA AMAYA AYDA VIVIAN

CC# 1098664931 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 24-06-2022 Radicación: 2022-314-6-6406

Doc: ESCRITURA 2176 DEL 09-06-2022 NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$70,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA MODALIDAD: (NOVIS)

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

DE: OCHOA AMAYA AYDA VIVIAN

CC# 1098664931

A: RINCON RUEDA ROBINSON

CC# 91494943 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *3*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)



Tu transacción fue exitosa

Resumen detallado de tu transacción

Valor

\$302.000,00

19/Mar/2025 - 8:30 p. m. - IP 45.173.12.35

Hacia

Portal Zona Pagos BBVA - Avalúocajahonor

¿Desde dónde debitamos?

Cuenta de Ahorros - 9243

Nro. de transacción

203049

Pedido/Factura Nro.

4368500983

Recuerda que el costo de esta transacción es \$0.

\$0,00



ARCHIVO: LRCAJA-1098703048

avalsign.com

TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1098703048
	Hash documento:	58d329df95
	Fecha creación:	2025-03-25 08:22:50

Firmas | Gestión en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante: MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES Documento: 63479382 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 587301	
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 2025-03-21 16:01:00	

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>

