



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA
Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

QR validez del avalúo



Fecha del avalúo	Fecha de visita	04/07/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	URBANIZACION EL CARMEN I ETAPA CALLE 46B PEATONAL # 11-10	
Barrio	EL CARMEN I ETAPA	
Ciudad	Floridablanca	
Departamento	Santander	
Propietario	ELVIA PABON VILLAMIZAR	

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



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: JHONATTAN JAVIER PLATA PABON

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **ELVIA PABON VILLAMIZAR** ubicado en la URBANIZACION EL CARMEN I ETAPA CALLE 46B PEATONAL # 11-10 EL CARMEN I ETAPA, de la ciudad de Floridablanca.

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.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$168,743,336 pesos m/cte (Ciento sesenta y ocho millones setecientos cuarenta y tres mil trescientos treinta y seis).

Atentamente,



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

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

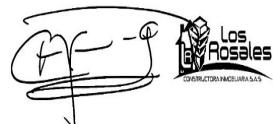
VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno		72	M2	\$531,713.00	22.69%	\$38,283,336.00
Area Construida		118.60	M2	\$1,100,000.00	77.31%	\$130,460,000.00
TOTALES					100%	\$168,743,336

Valor en letras

Ciento sesenta y ocho millones setecientos cuarenta y tres mil trescientos treinta y seis Pesos Colombianos

Perito actuante


MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES
 RAANro: AVAL-63479382 C.C: 63479382
 Firmado electrónicamente en AvalSign.
 Fecha: 2025-07-04 15:03:00

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
 Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
 CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
 C.C.:88229287
 RAA : AVAL-88229287

VALORES/TIPO DE AREA.

INFORMACIÓN UVR

	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	2,293,745	1,300,391	Valor del avalúo en UVR	168,743,336.00
Proporcional	38,287,863	168,743,336	Valor asegurable	168,743,336
% valor proporcional	22.69	77.31	Tiempo esperado comercialización	12

Calificación garantía

No Favorable

Observación calificación

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. La nomenclatura física le faltan números. PARA SUBSANAR: Solicitar certificado de nomenclatura, dependiendo de la dirección que registre, se deberá cambiar la placa de nomenclatura física, y/o protocolizarlo para actualizar el certificado de tradición. La nomenclatura física debe ser con placa que sea metálica o material no perecedero, (NO PEPEL-NO PINTADA). Si procede segunda visita esta genera cobro de desplazamiento, comunícate con Los Rosales 3002283135 una vez tenga listo el proceso

Observación

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

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Habitaciones: 6, Closet: 2, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento.

-NOTA DE LIQUIDACIÓN: **Área de terreno:** Se liquidó en el presente informe, área de terreno registrada en documentos jurídicos. **Área construida:** Se liquida el presente informe, con el criterio de la normatividad actual y vigente municipal, la cual sería el marco de

referencia en el momento de legalización de áreas construidas, ya que no se aporta, ni se registra en escritura o certificado dichas áreas.

Código	LRCAJA-10986 97042-2-v2	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	JHONATTAN JAVIER PLATA PABON				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1098697042	Teléfono	3166766699
Email	jhonattan.plata3475@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	ELVIA PABON VILLAMIZAR				
Tipo identificación	C.C.	Documento	27847351	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	URBANIZACION EL CARMEN I ETAPA CALLE 46B PEATONAL # 11-10				
Conjunto	N/A				
Ciudad	Floridablanca	Departamento	Santander	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	EL CARMEN I ETAPA	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIS vivienda de interes Social	Sometido a PH	No
Observación	Al inmueble se llega así: URBANIZACIÓN EL CARMEN I ETAPA CALLE 46B PEATONAL # 11-10				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	2		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO
Justificación de Metodología	<p>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):</p> <p>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.</p>				
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72	AREA CONSTRUIDA	M2	127
AREA CONSTRUIDA	M2	127	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	124804000
			AREA DE TERRENO	M2	72
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72	AREA DE TERRENO	M2	72
AREA PISO 1	M2	66	AREA PISO 1	M2	57.60
AREA PISO 2	M2	60.6	AREA PISO 2	M2	61
ÁREAS POR NORMA		VALOR			
Indice ocupación	0.80	57.6			
Indice construcción	1.40	100.8			
Forma Geometrica	Rectangular	Frente	6		
Fondo	12	Relación frente fondo	0.5		
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias				
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.				
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.				

Acuerdo Decreto	Acuerdo No. 035 del 24 de septiembre de 2018
Area Del Lote	127
Forma Del Lote	Rectangular
Topografia	Plana
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	1
Clasificacion Del Suelo	Urbano
Uso Principal Norma	Residencial 2
Tratamiento	CONSOLIDACION 2
Indice DeOcupacion	0.70
Indice DeContruccion	1.40
Altura Permitida	2
Amenaza Riesgo Inundacion	No
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	No
Suelos De Proteccion	No
Patrimonio	No
Observaciones Reglamentación urbanística:	Acuerdo No. 035 del 24 de septiembre de 2018

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
680	EscrituraDePropiedad	28/06/1999	UNICA	Floridablanca

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
300-112294	04/06/2025	68276010200000337000	Casa 3000000000

Observación No se observan limitaciones jurídicas en los documentos suministrados.

Observación

SERVICIOS PÚBLICOS**AMOBLAMIENTO URBANO**

	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO**VIAS, ANDENES Y SARDINELES**

	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	mas de 500	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Peatonal	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	mas de 500			

IMPACTO AMBIENTAL

Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	No disponibles	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de barro
Fachada	otro	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	1983	Edad Inmueble	42 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	S/I				
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación, en el momento de la visita.				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	2	Patio interior	0	Habitaciones	6
Closet	2	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	No

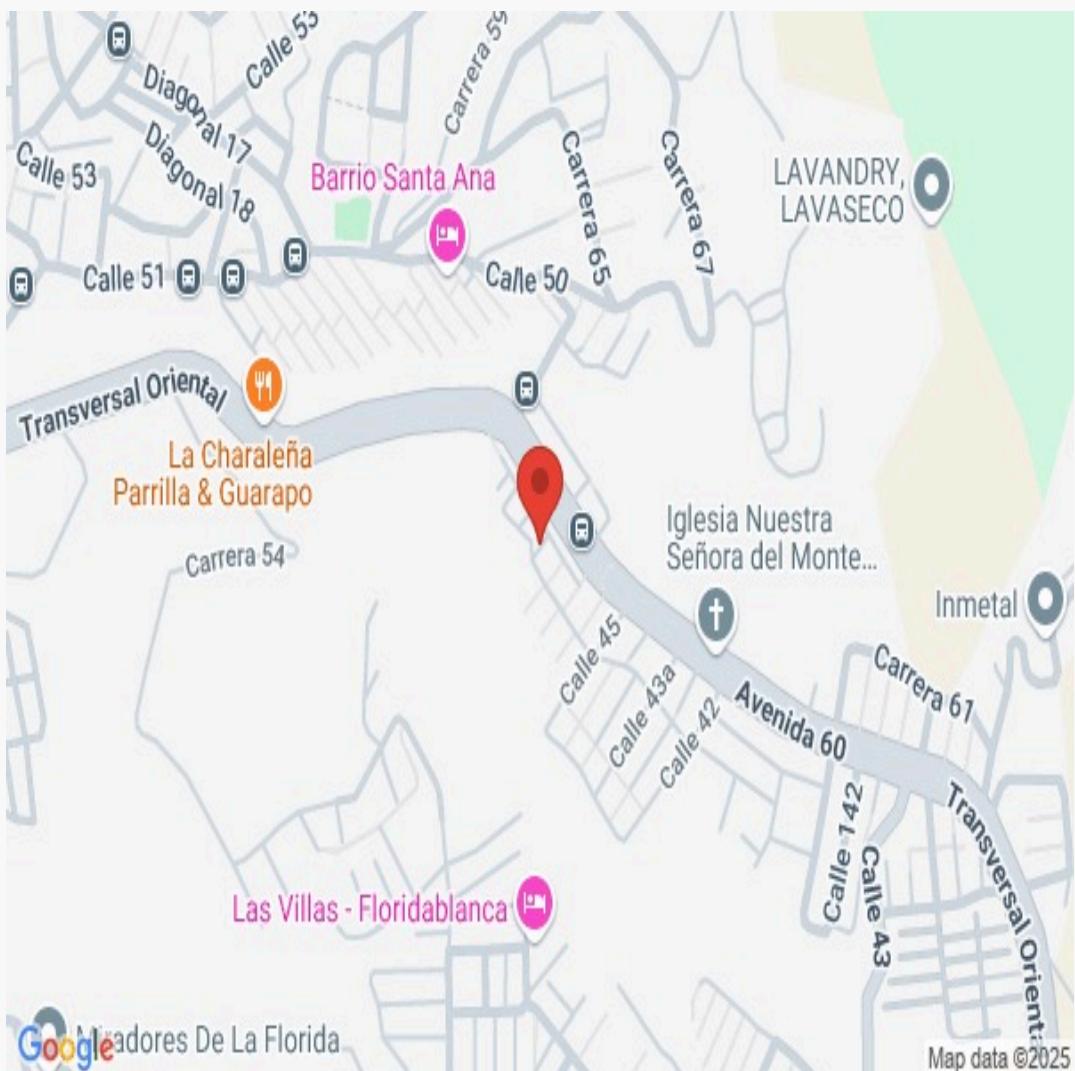
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Habitaciones: 6, Closet: 2, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.

Observación	Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento.
-------------	--

Dirección:

URBANIZACION EL CARMEN I ETAPA CALLE 46B PEATONAL # 11-10 | EL CARMEN I ETAPA | Floridablanca | Santander



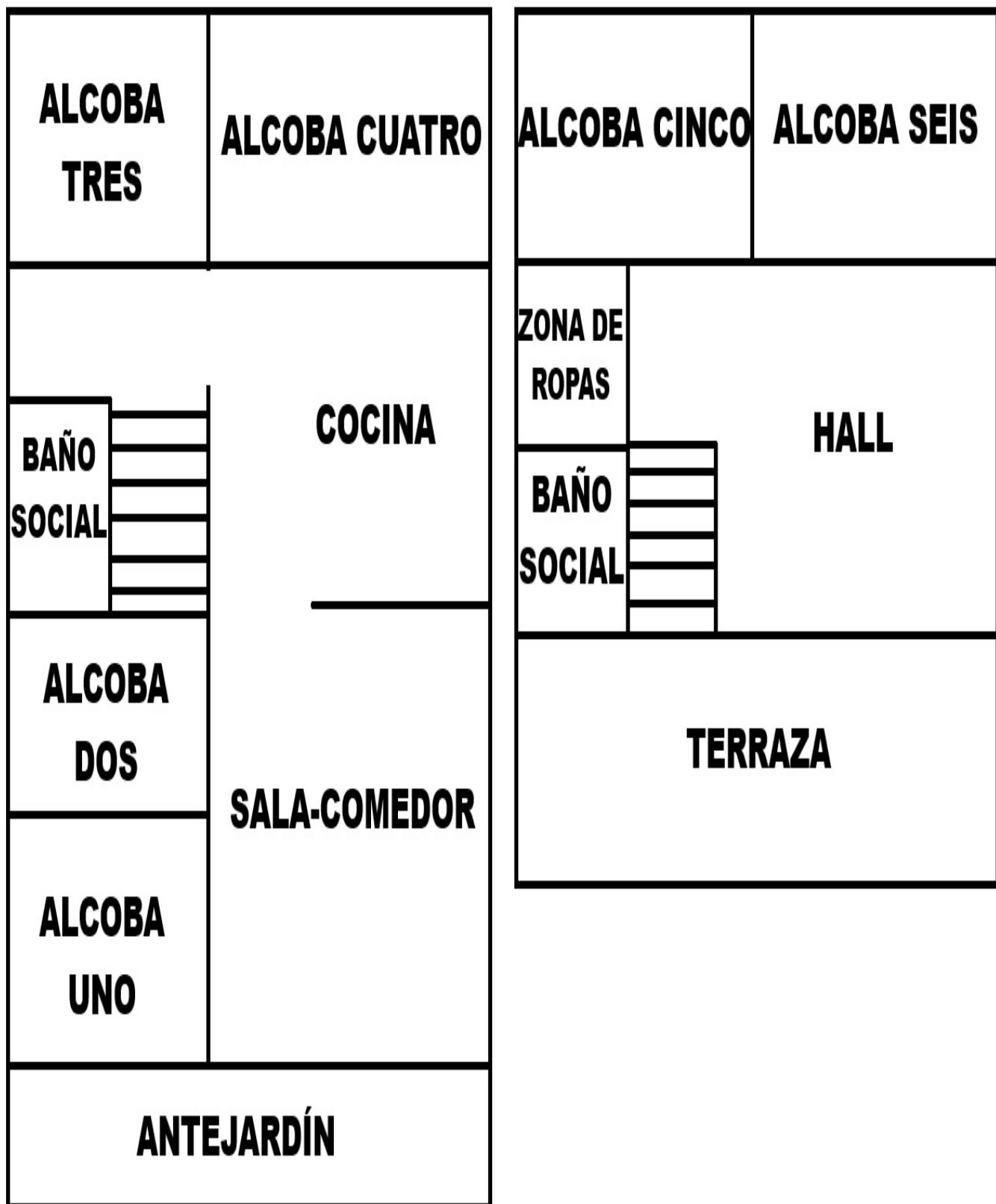
LATITUD

MAGNA SIRGAS: 7.085545
GEOGRAFICAS : 7° 5' 7.9614''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.088910
GEOGRAFICAS : 73° 5' 20.0754''

Plano



Plano

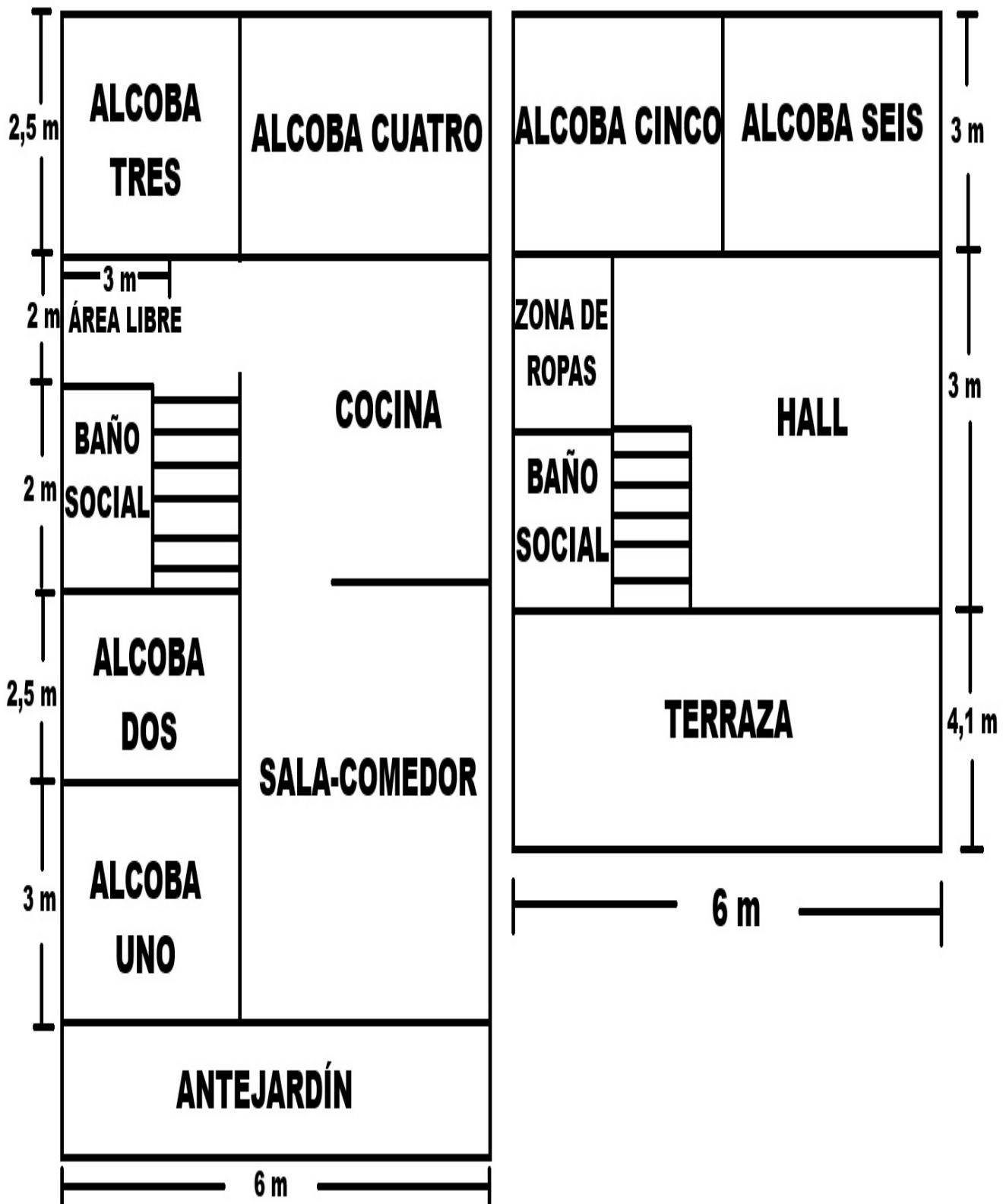


Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala Comedor



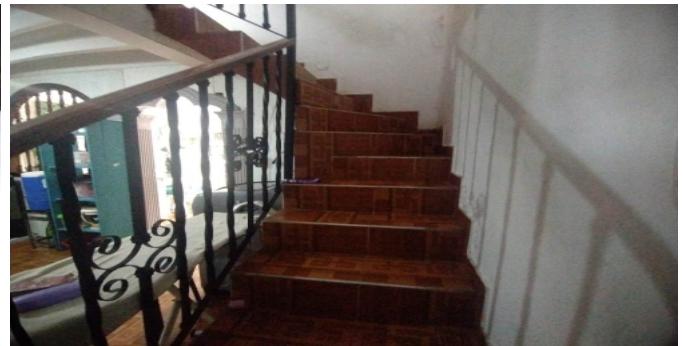
Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Habitación 1



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 4



Habitación 5



Habitación 6



Baño Social 1



Baño Social 2



Terraza Inmueble



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 valuaria 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 valuaria 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.

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.

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 el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1098697042-2-v2



PIN de Validación: b7500a14



<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 AVAL-63479382 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

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

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



PIN de Validación: b7500a14

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

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

RAA AVALUO: LRCAJA-1098697042-2-v2 M.I.: 300-112234

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de ~~300-112234~~ todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
05 Feb 2019

Régimen
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

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



PIN de Validación: b7500a14



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



Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
05 Feb 2019

Régimen
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRCAJA-1098697042-2-v2 M.J. 300-112294

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

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 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

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b7500af4



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



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 revisa los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Autorreguladora de Avaluadores ARAV (ex ANAV) no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES, de(n) certeza con Cédula de ciudadanía No. 63479382.

El(la) señor(a) MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con 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

b7500af4

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 veinticuatro (24) días del mes de Junio del 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 BUCARAMANGA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2506044334115324903

Nro Matrícula: 300-112294

Pagina 1 TURNO: 2025-300-1-123839

Impreso el 4 de Junio de 2025 a las 05:06:56 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: 300 - BUCARAMANGA DEPTO: SANTANDER MUNICIPIO: FLORIDABLANCA VEREDA: FLORIDABLANCA

FECHA APERTURA: 09-09-1989 RADICACIÓN: 21622 CON: ESCRITURA DE: 04-08-1983

CODIGO CATASTRAL: 682760102000003370003000000000 COD CATASTRAL ANT: 68276010203370003000

NUPRE: BWA0004NTAF

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

SE ENCUENTRAN CONSIGNADOS EN LA ESCRITURA N. 5526 DEL 05.12.83 DE LA NOTARIA 3. DE B6GA. CASA DE HABITACION. AREA: 72 MTS2.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

CUADRADOS

COEFFICIENTE · %

COMPLEMENTACION:

CON BASE EN LA MATRICULA N. 300.0104,790; 300.0065.918; 300-0112.176 300-0112.142 CONSTRUCTORA BLANCO LIMITADA, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA QUE HIZO A MENDOZA POVEDA CARLOS Y BLANCO GOMEZ HORACIO MEDIANTE ESCRITURA N. 748 DE 24 DE FEBRERO DE 1.983 DE LA NOTARIA 3. DE BUCARAMANGA. REGISTRADA EL 25 DE FEBRERO DE 1.983.-. CONSTRUCTORA BLANCO LIMITADA CONSTITUYO SERVIDUMBRE PASIVA DE TRANSITO Y AGUAS, MEDIANTE ESCRITURA N. 748 DE 24 DE FEBRERO DE 1.983 DE LA NOTARIA 3. DE BUCARAMANGA. REGISTRADA EL 25 DE FEBRERO DE 1.983.-. GRAVAMEN: MEDIANTE ESCRITURA N. 1.482 DE 11 DE ABRIL DE 1.983 DE LA NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA. REGISTRADA EL 12 DE ABRIL DE 1.983, CONSTRUCTORA BLANCO LIMITADA CONSTITUYO HIPOTECA HASTA POR LA SUMA DE CIENTO VEINTE MIL (120.000.000.00) MILLONES DE PESOS A FAVOR DEL BANCO CENTRAL HIPOTECARIO. MENDOZA POVEDA CARLOS Y BLANCO GOMEZ HORACIO, ADQUIRIERON EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA QUE HICIERON A MARTINEZ & CIA LIMITADA, MEDIANTE ESCRITURA NUMERO 1.012 DE 10 DE OCTUBRE DE 1.977 DE LA NOTARIA 5. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 8 DE NOVIEMBRE SIGUIENTE.-. MARTINEZ & CIA LIMITADA, ADQUIRIO POR COMPRA QUE HIZO A RAMIREZ MILLAN LUIS FRANCISCO, MEDIANTE ESCRITURA NUMERO 2.812 DE 1. DE SEPTIEMBRE DE 1.972 DE LA NOTARIA 3. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 15 IBIDEM. RAMIREZ MILLAN LUIS FRANCISCO, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A JASBON MANTILLA ISAAC, JASBON MANTILLA ANTONIO, JASBON MANTILLA JOSE ABRAHAM, JASBON MANTILLA MIGUEL, JASBON DE DACCARET ANITA, JASBON DE PINILLA CARMEN CECILIA, JASBON DE JASBON JUSTA MARIA, JASBON MANTILLA JORGE Y JASBON DE THOUMEI MATILDE, MEDIANTE ESCRITURA N. 173 DE 21 DE ABRIL DE 1.958 DE LA NOTARIA 1. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 22 DE ABRIL DEL MISMO AÑO, EN EL LIBRO 1. TOMO 1. IMPAR, PARTIDA N. 292

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) URBANIZACION EL CARMEN | ETAPA CALLE 46B PEATONAL # 11-10

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

300 - 112176

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 10-08-1983 Radicación: 21622

Doc: ESCRITURA 3351 DEL 04-08-1983 NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 911 | OTEO



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2506044334115324903

Nro Matrícula: 300-112294

Página 3 TURNO: 2025-300-1-123839

Impreso el 4 de Junio de 2025 a las 05:06:56 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

A: HERNANDEZ GUALDRON MARGEN ESTERK

X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 27-03-1990 Radicación: 9350

Doc: ESCRITURA 1164 DEL 22-03-1990 NOTARIA 1 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$2,601,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA

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

DE: HERNANDEZ GUALDRON MARGEN ESTERK

X

A: FONDO NACIONAL DE AHORRO

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 22-09-1992 Radicación: 35901

Doc: ESCRITURA 5430 DEL 07-09-1992 NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$1,500,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA

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

DE: HERNANDEZ GUALDRON MARGEN ESTERK

X

A: CALDERON DE LEON ISABEL CRISTINA

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 21-01-1993 Radicación: 2601

Doc: ESCRITURA 92 DEL 12-01-1993 NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA ESCRITURA N. 5430 DE 07-09-92

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

DE: CALDERON DE LEON ISABEL CRISTINA

A: HERNANDEZ GUALDRON MARGEN ESTERK

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 08-03-1993 Radicación: 10021

Doc: ESCRITURA 064 DEL 12-01-1993 NOTARIA 7 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$2,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPROVVENTA

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

DE: HERNANDEZ GUALDRON MARGEN ESTERK

A: GOMEZ DIAZ OMAR EDGAR

X

A: LOPEZ MAHECHA OLGA MARINA

X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 09-08-1993 Radicación: 36022

Doc: ESCRITURA 3313 DEL 04-08-1993 NOTARIA 7 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$2,490,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPROVVENTA

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

DE: GOMEZ DIAZ OMAR EDGAR



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2506044334115324903

Nro Matrícula: 300-112294

Página 4 TURNO: 2025-300-1-123839

Impreso el 4 de Junio de 2025 a las 05:06:56 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

DE: LOPEZ MAHECHA OLGA MARINA

A: OTERO PABLO EMILIO X

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PI PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PI PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PI PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PI PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PI PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA DNP

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 18-10-1996 Radicación: 1996-300-6-48034

Doc: RESOLUCION 001 DEL 26-01-1996 VALORIZACION MUNI DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 380 INENAJENABILIDAD POR VALORIZACION

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

DE: VALORIZACION MUNICIPAL

A: OTERO PABLO EMILIO

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 27-05-1997 Radicación: 1997-300-6-27951

Doc: OFICIO 6086 DEL 23-05-1997 VALORIZACION DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 12

ESPECIFICACION: CANCELACION: 780 CANCELACION VALORIZACION RESOL. 001/96

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

A: OTERO PABLO EMILIO

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 27-05-1997 Radicación: 1997-300-6-27952

Doc: ESCRITURA 2099 DEL 20-05-1997 NOTARIA 1 DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA ESC.#1164 DE 22-03-90

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

DE: FONDO NACIONAL DE AHORRO

A: HERNANDEZ GUALDRON MARGEN ESTERK CC# 63311092

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 12-06-1997 Radicación: 1997-300-6-30861

Doc: ESCRITURA 2863 DEL 06-06-1997 NOTARIA 7 DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$6,636,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPROVENTA

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

DE: OTERO PABLO EMILIO CC# 5756536

A: CALDERON CALA ISRAEL CC# 91100458 X

A: CALDERON CALA LUIS ARMANDO CC# 91106184 X

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 15-07-1999 Radicación: 1999-300-6-33506

Doc: ESCRITURA 680 DEL 28-06-1999 NOTARIA UNICA DE FLORIDABLANCA VALOR ACTO: \$8,853,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPROVENTA

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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2506044334115324903

Nro Matrícula: 300-112294

Página 6 TURNO: 2025-300-1-123839

Impreso el 4 de Junio de 2025 a las 05:06:56 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: 2025-300-1-123839 **FECHA: 04-06-2025**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

EDGAR GUILLERMO RODRIGUEZ BORRAY
REGISTRADOR SECCIONAL

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

