



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1098697011

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	YERALDIN GOMEZ CORREA	FECHA VISITA	20/01/2023
NIT / C.C CLIENTE	1098697011	FECHA INFORME	24/01/2023
DIRECCIÓN	TV 22E # 52-34 APTO CJ RES EL BOSQUESITO MZ E APTO 101 PRIMER PISO DEL BIFAMILIAR EN EL LOTE 15E	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	EDAD (AÑOS)	14 años
BARRIO	CARRIZAL	REMODELADO	
CIUDAD	Girón	OCCUPANTE	Arrendatario
DEPARTAMENTO	Santander	TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES		
IDENTIFICACIÓN	63479382		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	MEZA GONZALEZ NELCY YANETH			
NUM. ESCRITURA	1804 Escritura De #NOTARIA	Unica	FECHA	25/10/2022
Propiedad				
CIUDAD ESCRITURA	Girón		DEPTO	Santander
CEDULA CATASTRAL	01-020000-0219-09019-00000016			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	N/A			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO RESIDENCIAL EL BOSQUESITO			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	0	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.6287609%			

M. INMOB.	N°
APTO 101 MZ E	300-316107

OBSERVACIONES GENERALES

TRANSVERSAL 22E # 52-34 APTO CONJUNTO RESIDENCIAL EL BOSQUESITO MANZANA E APTO 101 PRIMER PISO DEL BIFAMILIAR EN EL LOTE 15E, EL INMUEBLE NO TIENE GARAJE, CUENTA CON SERVICIOS PÚBLICOS.

Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.

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	Jardín Infantil	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 113,462,477.99

VALOR ASEGURABLE \$ COP 113,462,478.00

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

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

NOMBRES Y FIRMAS


MARTHA CECILIA HERNANDEZ
BENAVIDES
Perito Actuante
C.C: 63479382
RAA: AVAL-63479382

Los Rosales Constructora
Inmobiliaria S.A.S.

Nombre de la firma

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	2
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

INMUEBLE SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL Ley 675 del 2001.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS		UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL		UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	40.46		AREA	M2	40	
AREA PRIVADA	M2	48.86		AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	30.714.000	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA		UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS		UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	48.86		AREA PRIVADA VALORADA	M2	48.86	

OBSERVACIONES DE ÁREAS

TV 22E # 52-34 APTO CJ RES EL BOSQUESITO MZ E APTO 101 PRIMER PISO DEL BIFAMILIAR EN EL LOTE 15E | CARRIZAL | Girón | Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 2391, fecha: 19/09/2007, Notaría: OCTAVA y ciudad: BUCARAMANGA.

SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	400-500	
Escolar	Bueno	400-500	
Asistencial	Bueno	300-400	
Estacionamientos	Bueno	100-200	
Áreas verdes	Bueno	0-100	
Zonas recreativas	Bueno	100-200	

Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vias Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	

Acueducto	Sector	Predio
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:
NO Si SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	pórticos
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	2
Nº de Sótanos	
Vida Util	100
Vida Remanente	86
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	TV 22E # 52-34 APTO CJ RES EL BOSQUESITO MZ E APTO 101 PRIMER PISO DEL BIFAMILIAR EN EL LOTE 15E

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Año de Construcción	2009

Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación, en la visita no se evidencian daños que afecten activamente la propiedad.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ - Dirección: Calle 151 #18A-34 OF. 505 Edificio San Telmo - Cedritos; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APTO 101 MZ E	48.86	M2	\$2,322,195.62	100.00%	\$113,462,477.99
TOTALES					100%	\$113,462,477.99
Valor en letras	Ciento trece millones cuatrocientos sesenta y dos mil cuatrocientos setenta y siete Pesos Colombianos					

TOTAL COMERCIAL **\$113,462,477.99**
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

TRANSVERSAL 22E # 52-34 APTO CONJUNTO RESIDENCIAL EL BOSQUESITO MANZANA E APTO 101 PRIMER PISO DEL BIFAMILIAR EN EL LOTE 15E, EL INMUEBLE NO TIENE GARAJE, CUENTA CON SERVICIOS PÚBLICOS. **Salvedades:** El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.

EL INMUEBLE NO TIENE GARAJE.

Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado, sin impacto ambiental negativo evidente en el momento de la visita.

Escritura: 2391, Fecha escritura: 19/09/2007, Notaría escritura: OCTAVA, Ciudad escritura: BUCARAMANGA, Administración: 0, Total unidades: 2, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 2, Tanque: Si, Club: Si, Ascensores: No

Estructura en aparente buen estado de conservación, en la visita no se evidencian daños que afecten activamente la propiedad.

Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Closet: 0, Baño privado: 0, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropa: 1, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno
Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

Para la elaboración del presente avalúo, se ha tenido en cuenta la Resolución 620 de 2008 del IGAC, el Decreto 1420 de 1998.

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.

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	GIRON	5	\$110,000,000	0.98	\$107,800,000		\$0		\$0	\$2,280,033.84	6022883138
2	GIRON	2	\$105,000,000	0.98	\$102,900,000		\$0		\$0	\$2,338,636.36	3176448377
3	GIRON	2	\$115,000,000	0.98	\$112,700,000		\$0		\$0	\$2,347,916.67	3108003323
Del inmueble		APT O 101				0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	7	47.28	47.28	1.0	1.0	1.0	1.0	1	1	\$2,280,033.84
2	15	46	44	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,338,636.36
3	15	50	48	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,347,916.67
	14 años									
									PROMEDIO	\$2,322,195.62
									DESV. STANDAR	\$36,806.83
									COEF. VARIACION	1.59%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,359,002.46	TOTAL	\$115,260,860.06
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,285,388.79	TOTAL	\$111,664,096.25
VALOR TOTAL	\$113,462,477.99			

Observaciones:

Enlaces:

1-<https://casas.trovi.com/collection/venta-alios-del-caminal-campestre-53723ef8-1113-3c7c-9257-304630d00930>

2-<https://www.lincariz.com.co/inmueble/departamento-en-venta/giron-de-giron/giron/6988838>

3-<https://www.lincariz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/incon-de-giron/giron/7817569>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

TV 22E # 52-34 APTO CJ RES EL BOSQUESITO MZ E APTO
101 PRIMER PISO DEL BIFAMILIAR EN EL LOTE 15E |
CARRIZAL | Girón | Santander

COORDENADAS (DD)

Latitud: 7.081083535643842

Longitud: -73.17491844205249

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 7° 4' 51.9018''

Longitud: 73° 10' 29.7048''

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



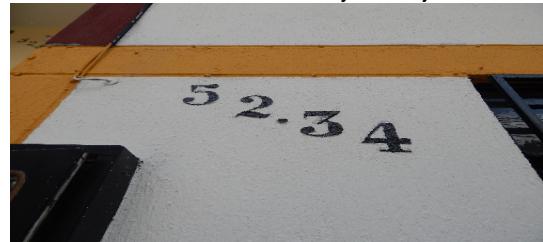
Contador de Gas



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Sala Comedor



Cocina



REGISTRO FOTOGRÁFICO

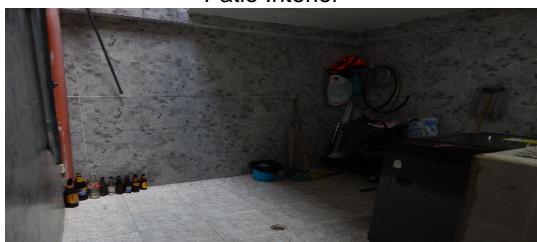
Cocina



Zona de Ropas



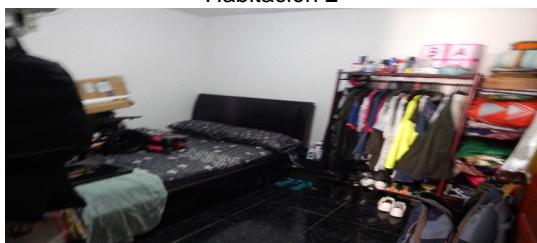
Patio Interior



Habitación 1



Habitación 2



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.

----- **METODOLOGÍA UTILIZADA:**

1. Enfoque de comparación de mercado: **a-) 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. ----- **b-) Método de homogeneización por factores:** Se utiliza la homogeneización u homologación de los datos por medio de factores y/o criterios que deben ser establecidos, sustentados y revelados por el valuador en el informe valuaria y en la memoria de cálculos, para hacer comparable el valor de los inmuebles de la muestra, al reconocer las características superiores o inferiores a las de inmueble tipo u objeto de valuación.

2. Enfoque de renta: **a-) Método de Capitalización de Rentas:** 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. Enfoque de costo: **a-) 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. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. ----- **b-) 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

Para la elaboración del presente avalúo, se ha tenido en cuenta la **Resolución 620, del 23/09/2008, del IGAC**; por la cual se establece la metodología para la realización de los avalúos ordenados por la **Ley 388 de 1.997**.---Conforme a lo determinado en el **Art. 14 del Dcto. 1420 de 1998**; la compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe.

--- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien recibido del 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 comercial, valor de reposición, valor razonable, entre otros, 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-1098697011



PIN de Validación: b72a0b00



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



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 63479382, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 05 de Febrero de 2019 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-63479382.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
05 Feb 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
05 Feb 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
23 Dic 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b72a0b00

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
05 Feb 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
05 Feb 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
05 Feb 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
05 Feb 2019

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b72a0b00

Categoría 10 Semicuentos y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
05 Feb 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
23 Dic 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
23 Dic 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
23 Dic 2021

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:



PIN de Validación: b72a0b00

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 del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 63479382.

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

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

b72a0b00

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 Diciembre del 2022 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: 230117229070550162

Página 1 TURNO: 2023-300-1-7912

Nro Matrícula: 300-316107

Impreso el 17 de Enero de 2023 a las 04:15:49 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 última página

CÍRCULO REGISTRAL: 300 - BUCARAMANGA DEPTO: SANTANDER MUNICIPIO: GIRON VEREDA: GIRON

FECHA APERTURA: 26-11-2007 RADICACIÓN: 2007-300-6-53970 CON: ESCRITURA DE: 19-09-2007

CÓDIGO CATASTRAL: 00.00.0001.1586.916 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

MANZANA E APTO.101 PRIMER PISO DEL BIFAMILIAR EN EL LOTE 15-E con extensión de AREA PRIVADA 48.86 M2. CONSTRUIDA 40.46 M2. 0.6287609% cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 2391, 19/9/2007, NOTARIA OCTAVA de BUCARAMANGA. Artículo 11 Decreto 1711 de 1984

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
DE REGISTRO**

La guarda de la fe pública

COMPLEMENTACION:

CONSTRUCTORA M.S. LTDA, ADQUIRIO EL LOTE DONDE SE LEVANTA EL CONJUNTO RESIDENCIAL "EL BOSQUESITO" P.H. (LEY 675/2001) POR COMPRA EFECTUADA A MEJIA DELGADO SANTIAGO Y MEJIA SERRANO ROSMARY, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 1704 DEL 09/8/2002 DE LA NOTARIA 8 DE B/MANGA; REGISTRADA EL 21/8/2002.—MEJIA DELGADO SANTIAGO Y MEJIA SERRANO ROSMARY, EFECTUARON ENGLOBE MEDIANTE ESCRITURA # 882 DEL 04/7/2001 DE LA NOTARIA DE GIRON; REGISTRADA EL 17/7/2001.— MEJIA DELGADO SANTIAGO Y MEJIA SERRANO ROSMARY ADQUIRIERON, ASI: 1) UN LOTE, POR PERMUTA EFECTUADA CON REYES VARGAS OMAR FABIO, SEGUN ESC. 3625 DE 30-10-93 DE NOTARIA 2 DE BGA, REGISTRADA EL 04-11-93.—VALORIZACION: MEDIANTE OFICIO # 0765 DE 29-02-2000 DE VALORIZACION MUNICIPAL DE BGA, REGISTRADA EL 22-03-2000, SE CANCELO LA RESOLUCION 001/98. REYES VARGAS OMAR FABIO ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN SUCESION DE REYES AVELLANEDA OSCAR JULIO, SEGUN SENTENCIA DE 29-01-90 DE JUZGADO 5 CIVIL DEL CTO. DE BGA, REGISTRADO EL 06-07-90. MEDIDA CAUTELAR: POR OFICIO 955 DE 29-04-92 DE JUZGADO 4 CIVIL DEL CTO. DE BGA, REGISTRADO EL 30-04-92, SE ORDENO EMBARGO CON ACCION PERSONAL DE RODRIGUEZ S. ALVARO ROBERTO A REYES VARGAS OMAR FABIO, CANCELADO POR OFICIO 994 DE 03-05-93 DE JUZGADO 4 CIVIL DEL CTO. DE BGA, REGISTRADO EL 04-11-93. POR ESC. 1552 DE 26-03-93 DE NOTARIA 1 DE BGA, REGISTRADA EL 16-04-93, REYES VARGAS OMAR FABIO ACLARO Y ACTUALIZO AREA Y LINDEROS.— 2) OTRO LOTE, MEJIA DELGADO SANTIAGO Y MEJIA SERRANO ROSMARY ADQUIRIERON POR PERMUTA EFECTUADA CON REYES VARGAS EMILCEN SARAY, SEGUN ESC. 3625 DE 30-10-93 DE NOTARIA 2 DE BGA, REGISTRADA EL 04-11-93.—VALORIZACION: POR OFICIO 0766 DE 29-02-2000 DE VALORIZACION MUNICIPAL DE BGA, REGISTRADA EL 22-03-2000, SE CANCELO LA RESOLUCION 001/98. REYES VARGAS EMILCEN SARAY ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN SUCESION DE REYES AVELLANEDA OSCAR JULIO, SEGUN SENTENCIA DE 29-01-90 DE JUZGADO 5 CIVIL DEL CTO. DE BGA, REGISTRADA EL 06-07-90. POR ESC. 1552 DE 26-03-93 DE NOTARIA 1 DE BGA, REGISTRADA EL 16-04-93, REYES VARGAS EMILCEN SARAY ACLARO Y ACTUALIZO AREA Y LINDEROS. REYES AVELLANEDA OSCAR JULIO ADQUIRIO POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL EFECTUADA CON VARGAS DE REYES MARIELA EUSTAQUIA, SEGUN ESC. 351 DE 01-02-84 DE NOTARIA 1 DE BGA, REGISTRADA EL 22-03-84, ACLARADA POR ESC. 1163 DE 12-03-84 DE NOTARIA 1 DE BGA, REGISTRADA EL 22-03-84. MEDIDA CAUTELAR: POR OFICIO 2899 DE 22-09-88 DE JUZGADO 3 CIVIL DEL CTO. DE BGA, REGISTRADO EL 09-02-90, SE ORDENO EMBARGO CON ACCION PERSONAL DE BANCO GANADERO A REYES AVELLANEDA OSCAR JULIO, CANCELADO POR OFICIO 2183 DE 10-08-90 DE JUZGADO 3 CIVIL DEL CTO. DE BGA, REGISTRADO EL 10-08-90.— REYES AVELLANEDA OSCAR JULIO, ADQUIRIO POR COMPRA A GARCIA DE SERRANO ANA DOLORES, MEDIANTE ESCRITURA 270 DE 02 DE OCTUBRE DE 1.978 DE LA NOTARIA DE GIRON, REGISTRADA EL 16 DE OCTUBRE DEL MISMO AÑO. GARCIA G. ANA DOLORES, ADQUIRIO POR DACION EN PAGO, QUE LE HIZO RODRIGUEZ R. RITO, MEDIANTE ESCRITURA 67 DE 02 DE JULIO DE 1.933 DE LA NOTARIA DE GIRON, REGISTRADA EL 11 DE JULIO DE 1.933. ESCRITURA RATIFICADA, POR MEDIO DE LA ESCRITURA 457 DE 16 DE FEBRERO DE 1.959 DE LA NOTARIA 2 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 13 DE MARZO DEL MISMO AÑO.

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**Certificado generado con el Pin No: 230117229070550162****Nro Matrícula: 300-316107**

Pagina 2 TURNO: 2023-300-1-7912

Impreso el 17 de Enero de 2023 a las 04:15:49 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

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

1) TRANSVERSAL 22E # 52-34 CONJUNTO RESIDENCIAL "EL BOSQUESITO" P.H. MANZANA E APTO.101 PRIMER PISO DEL BIFAMILIAR EN EL LOTE 15-E

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

300 - 278210

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO**
de la Propiedad**ANOTACION: Nro 001 Fecha: 20-11-2007 Radicación: 2007-300-6-53970**

Doc: ESCRITURA 2391 DEL 19-09-2007 NOTARIA OCTAVA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: CONSTRUCTORA M.S.LTDA.

NIT# 8040128907X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 20-11-2007 Radicación: 2007-300-6-53973

Doc: ESCRITURA 3015 DEL 19-11-2007 NOTARIA OCTAVA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION ESC. 2391 DE 19-09-2007

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

A: CONSTRUCTORA M.S.LTDA.

NIT# 8040128907X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 20-08-2008 Radicación: 2008-300-6-37497

Doc: OFICIO 6.19/ DEL 04-06-2008 INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0900 OTRO ACTUALIZACION CEDULA CATASTRAL

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

A: .

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 18-12-2009 Radicación: 2009-300-6-55975

Doc: ESCRITURA 3086 DEL 01-12-2009 NOTARIA OCTAVA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$23,075,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL SUBSIDIADA MEDIANTE ACTA 041 DE 23-11-07

COMFENALCO

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

DE: CONSTRUCTORA M.S. LTDA

NIT# 8040128907

A: MEZA GONZALEZ NELCY YANETH

CC# 63529719 X

A: SANCHEZ ESPARZA DANIEL

CC# 91496167 X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230117229070550162

Nro Matrícula: 300-316107

Página 3 TURNO: 2023-300-1-7912

Impreso el 17 de Enero de 2023 a las 04:15:49 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 última página

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 18-12-2009 Radicación: 2009-300-6-55975

Doc: ESCRITURA 3086 DEL 01-12-2009 NOTARIA OCTAVA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0460 PROHIBICION ENAJENAR SIN AUTORIZACION EN EL TERMINO DE CINCO (5) AÑOS

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

A: MEZA GONZALEZ NELCY YANETH

CC# 63529719 X

A: SANCHEZ ESPARZA DANIEL

CC# 91496167 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 18-12-2009 Radicación: 2009-300-6-55975

Doc: ESCRITURA 3086 DEL 01-12-2009 NOTARIA OCTAVA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE

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

A: FAVOR SUYO, DE LOS HIJOS MENORES ACTUALES QUE TENGAN Y DE LOS QUE LLEGAREN A TENER,

La guarda de la fe pública

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 18-12-2009 Radicación: 2009-300-6-55975

Doc: ESCRITURA 3086 DEL 01-12-2009 NOTARIA OCTAVA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: MEZA GONZALEZ NELCY YANETH

CC# 63529719 X

DE: SANCHEZ ESPARZA DANIEL

CC# 91496167 X

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 24-10-2022 Radicación: 2022-300-6-41548

Doc: CERTIFICADO 268 DEL 03-10-2022 NOTARIA UNICA DE GIRON

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES POR ESCRITURA 1655 DE 03/10/2022 SE CANCELÓ
HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA ESCRITURA 3086 DEL 01/12/2009

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

DE: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

A: MEZA GONZALEZ NELCY YANETH

CC# 63529719

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 23-12-2022 Radicación: 2022-300-6-50676

Doc: ESCRITURA 1804 DEL 25-10-2022 NOTARIA UNICA DE GIRO

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PROHIBICIÓN ESCRITURA 3086 DEL 01/12/2009

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: 230117229070550162

Nro Matrícula: 300-316107

Pagina 4 TURNO: 2023-300-1-7912

Impreso el 17 de Enero de 2023 a las 04:15:49 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: MEZA GONZALEZ NELCY YANETH

CC# 63529719

A: SANCHEZ ESPARZA DANIEL

CC# 91496167

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 23-12-2022 Radicación: 2022-300-6-50676

Doc: ESCRITURA 1804 DEL 25-10-2022 NOTARIA UNICA DE GIRON

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PATRIMONIO FAMILIAR ESCRITURA 3086 DEL 01/12/2009

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL

A: MEZA GONZALEZ NELCY YA

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 23-12-2022 Radicación: 2022-300-6-50676

Doc: ESCRITI IBA 1804 DEL 25-10-2022 NOTARIA UNICA DE GIRONA

VALOR ACTO: \$15,000,000,

ESPECIFICACION- LIMITACION AL DOMINIO- 0307 COMPROVENTA DERECHOS DE CUOTA

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

DE: SANCHEZ ESPARZA DANIEL

CC# 91496167

A: MEZA GONZALEZ NEI CY YANETH

CC# 63529719 X 50%

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *11*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)



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

Certificado generado con el Pin No: 230117229070550162

Nro Matrícula: 300-316107

Página 5 TURNO: 2023-300-1-7912

Impreso el 17 de Enero de 2023 a las 04:15:49 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

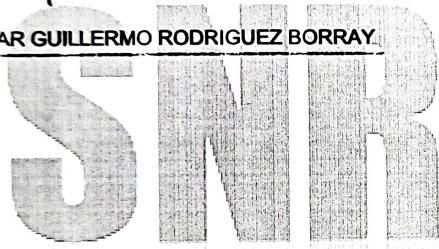
El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-300-1-7912 FECHA: 17-01-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: EDGAR GUILLERMO RODRIGUEZ BORRAY.



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