



QR validez del avalúo

### INFORME DE AVALUO LRCAJA-13707786-2

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	NORBEY QUITIAN JEREZ	FECHA VISITA	08/10/2022
NIT / C.C CLIENTE	13707786	FECHA INFORME	22/10/2022
DIRECCIÓN	KR 21 B # 15 - 62 ED EL OASIS APARTAMENTO 101	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	EDAD (AÑOS)	22 años
BARRIO	ORQUIDEA REAL	REMODELADO	
CIUDAD	San Vicente Chucurí	OCCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Santander	TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES		
IDENTIFICACIÓN	63479382		

### ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	GUERRERO BECERRA SUSANA PATRICIA			
NUM. ESCRITURA	1454	#NOTARIA	UNICA	FECHA
ESCRITURA	EscrituraPH		12/12/2022	
CIUDAD	San Vicente Chucurí		DEPTO	Santander
ESCRITURA				
CEDULA CATASTRAL				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO APORTADA			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	ED EL OASIS			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	SIN INFORMACIÓN	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	32.12			

M. INMOB.	N°
APTO 101	320-25300

### OBSERVACIONES GENERALES

EL INMUEBLE ESTÁ UBICADO EN LA KR 21 B # 15 - 62 ED EL OASIS APARTAMENTO 101 URBANIZACIÓN ORQUÍDEA REAL MUNICIPIO DE SAN VICENTE DE CHUCURI DEPARTAMENTO DE SANTANDER. EL INMUEBLE OBJETO DE AVALÚO, NO CUENTA CON GARAJE NI DEPÓSITO.

**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	JardínInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyectora	No
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

**VALOR COMERCIAL \$ COP 90,957,372.08**

**VALOR ASEGURABLE \$ COP 90,957,372.00**

### CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Sí

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	Casa
Total unidades de vivienda	-
Garajes	-
Tipo de Garaje	No tiene No.

INMUEBLE SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL. Ley 675 de 2001.

### CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS		UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL		UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	-		AREA	M2	S/I	
AREA PRIVADA	M2	54.44		AVALUO CATASTRAL 2022	PESOS	S/I	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA		UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS		UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	54.44		AREA PRIVADA VALORADA	M2	54.44	

### OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 21 B # 15 - 62 ED EL OASIS APARTAMENTO 101 | ORQUIDEA REAL | San Vicente Chucurí | Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 1054, fecha: 12/12/2022, Notaría: UNICA y ciudad: SAN VICENTE DE CHUCURI.

### SECTOR

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

### Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	SI
<b>Impacto Ambiental</b>		
Aire:	Basura:	Ruido:
NO	NO	NO

Tiene / No tiene	Sector	Predio
Andenes	SI	SI
Sardineles	SI	SI
Vias Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	

### EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	pórticos
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	3
Nº de Sótanos	0
Vida Util	100
Vida Remanente	78
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	KR 21 B # 15 - 62 ED EL OASIS APARTAMENTO 101

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	concreto texturizado
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Año de Construcción	2000

### 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](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APTO 101	54.44	M2	\$1,670,782.00	100.00%	\$90,957,372.08
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$90,957,372.08</b>

Valor en letras  
Noventa millones novecientos cincuenta y siete mil trescientos setenta y dos Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL** \$90,957,372.08  
**OFERTA Y DEMANDA**

**Tiempo esperado de comercialización (Meses):**

**Perspectivas de valoración:**

**Comportamiento Oferta y Demanda:**

**Actualidad edificadora:**

12

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

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

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

### SALVEDADES

EL INMUEBLE ESTÁ UBICADO EN LA KR 21 B # 15 - 62 ED EL OASIS APARTAMENTO 101 URBANIZACIÓN ORQUÍDEA REAL MUNICIPIO DE SAN VICENTE DE CHUCURI DEPARTAMENTO DE SANTANDER. El INMUEBLE OBJETO DE AVALÚO, NO CUENTA CON GARAJE NI DEPÓSITO. **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.

Avalúo actualizado el 02/02/2023 con certificado suministrado adjunto 320-25300 del 16 de enero de 2023.

El INMUEBLE OBJETO DE AVALÚO, NO CUENTA CON GARAJE NI DEPÓSITO.

**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, sin impacto ambiental negativo evidente en el momento de la visita.

Escritura: 1054, Fecha escritura: 12/12/2022, Notaría escritura: UNICA, Ciudad escritura: SAN VICENTE DE CHUCURI, Administración: SIN INFORMACIÓN, Total unidades: -, Nro. Pisos: 3, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No

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

Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 2, Baño privado: 1,

Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento.

### 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 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	SAN VICENTE	1	\$110,000,000	0.95	\$104,500,000		\$0		\$0	\$1,741,666.67	3115131674
2	SAN VICENTE	2	\$95,000,000	0.98	\$93,100,000		\$0		\$0	\$1,501,612.90	3152479359
3	SAN VICENTE	2	\$370,000,000	0.98	\$362,600,000		\$0		\$0	\$1,648,181.82	3115131674
4	SAN VICENTE	1	\$95,000,000	0.98	\$93,100,000		\$0		\$0	\$1,551,666.67	3152479359
<b>Del inmueble</b>		<b>3</b>		.	.	<b>0</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	3		60	1	1	1	1	1	1	\$1,741,666.67
2	1		62	1	1	1	1	1	1	\$1,501,612.90
3	10		220	1	1	1	1	1	1	\$1,648,181.82
4	4		60	1	1	1	1	1	1	\$1,551,666.67
	<b>22 años</b>									
								<b>PROMEDIO</b>	<b>\$1,610,782.02</b>	
								<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$106,367.38</b>	
								<b>COEF. VARIACION</b>	<b>6.60%</b>	

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$1,717,149.39	<b>TOTAL</b>	\$93,481,613.02
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$1,504,414.64	<b>TOTAL</b>	\$81,900,332.78
VALOR TOTAL	\$90,957,372.08			

Observaciones:

**Enlaces:**

1-[http://www.domes.com.co/de/7584523\\_vendo-hermoso-apartamento-en-el-barrio-comuneros.html?utm\\_source=Lifull-connect&utm\\_medium=referrer](http://www.domes.com.co/de/7584523_vendo-hermoso-apartamento-en-el-barrio-comuneros.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer)

2-[EN VISITA](#)

3-<http://www.mlsantander.com/ViewDetail?Id=10511>

4-[EN VISITA](#)

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

KR 21 B # 15 - 62 ED EL OASIS APARTAMENTO 101 |  
ORQUIDEA REAL | San Vicente Chucurí | Santander

### COORDENADAS (DD)

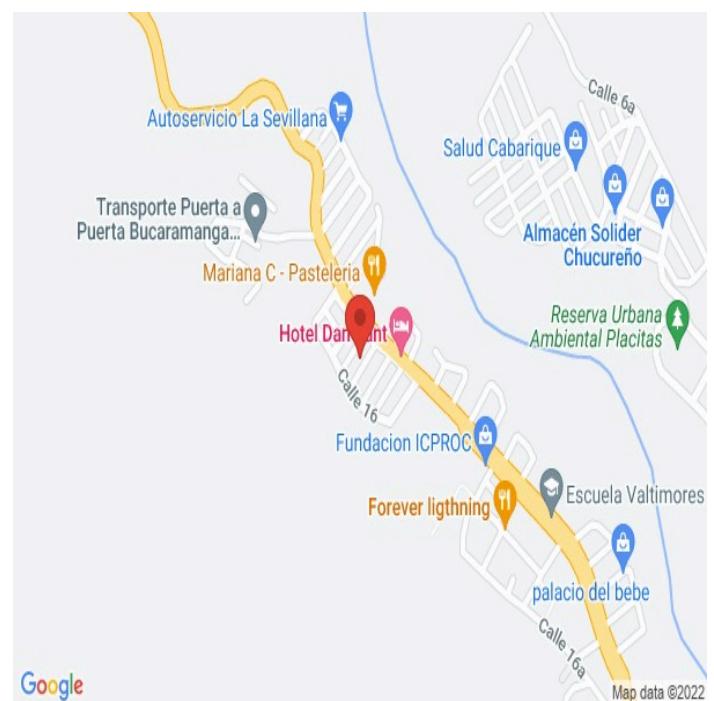
**Latitud:** 6.883398934307891

**Longitud:** -73.42010982567365

### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 6° 53' 0.2358``

**Longitud:** 73° 25' 12.3954``



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Sala Comedor



**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

Cocina



Patio Interior



Zona de Ropas



Puerta Hab. principal



Baño Privado



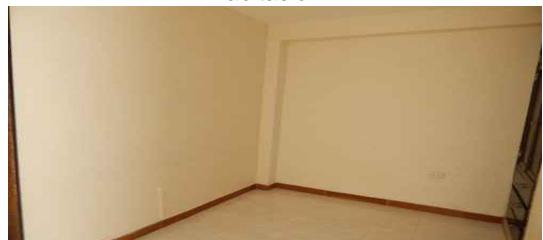
Habitación 1



Closest 1



Habitación 2



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Closest 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.

**ABREVIACIONES:** **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE

----- **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

## 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 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, 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-13707786-2**



PIN de Validación: bdcc0b71



<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: bdcc0b71

## 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: bdcc0b71

## Categoría 10 Semovientes y Animales

### Alcance

- Semovientes, 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: bdcc0b71



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



Ciudad: FLORIDABLANCA, SANTANDER

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

Teléfono: 3102444394

Correo Electrónico: marthaceci2233@gmail.com

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**

Técnico laboral por competencias en Avalúos de bienes muebles (maquinaria y equipo) e inmuebles urbanos, rurales y especiales - Tecni-Incas

Técnico laboral por competencias en Técnico en avalúos - Incatec

**Que revisados los archivos de antecedentes 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.**

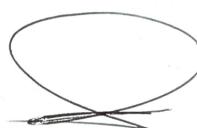
Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación 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**

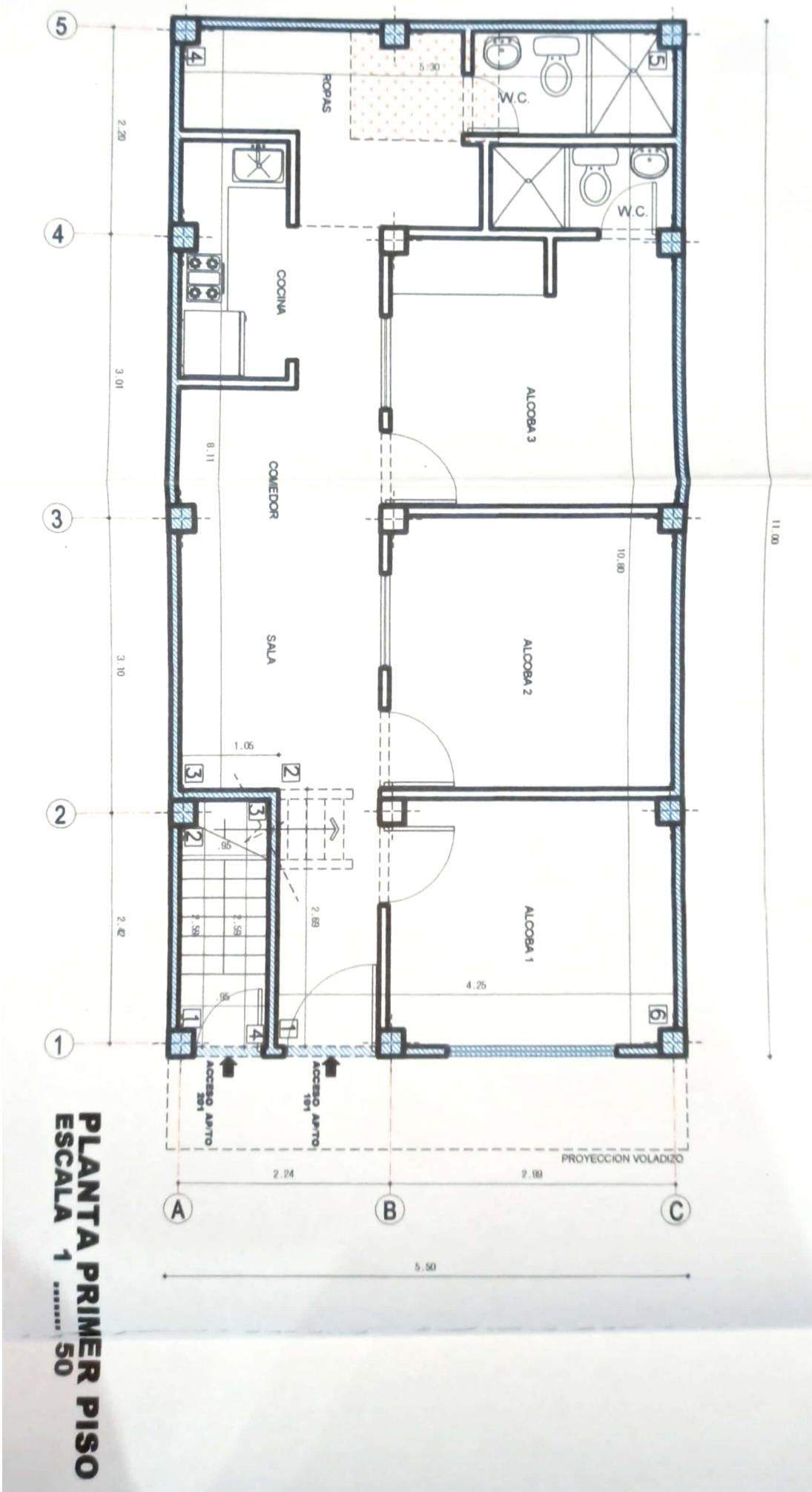
**bdcc0b71**

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 veintitres (23) días del mes de Septiembre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal

**PLANTA PRIMER PISO  
ESCALA 1 ..... 50**



## DE LOCALIZACION

## CUADRO DE AREAS

AREA DEL LOTE		60.50 M2
	Area construida privada	Area Libre privada
Area Primer Piso	58.21 M2	1.84 M2
Area Segundo Piso	63.87 M2	0.00 M2
Area Tercer Piso	63.87 M2	0.00 M2
TOTALES	185.95 M2	1.84 M2

## CUADRO PROPIEDAD HORIZONTAL

UNIDAD	PISO	AREA PRIVADA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA LIBRE	AREA TOTAL PRIVADA	AREA COMUN CONSTRUIDA
APTO 101	PRIMER PISO	52.15 M2	1.84 M2	56.39 M2	3.66 M2
APTO 201 ACCESO USO EXCLUSIVO		2.40 M2			
APTO 201	SEGUNDO PISO	57.25 M2	0.00 M2	57.25 M2	6.62 M2
	TERCER PISO	57.28 M2	0.00 M2	57.28 M2	6.59 M2
TOTALES		169.08 M2	1.84 M2	170.92 M2	16.87 M2

## COEFICIENTES DE OCUPACION

UNIDAD	PISO	AREA M2	COEFICIENTES
APTO 101	PRIMER PISO	56.39 M2	31.00 %
APTO 201	SEGUNDO PISO	57.25 M2	
	TERCER PISO	57.28 M2	36.00 %
TOTALES		170.92 M2	100 %



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SAN VICENTE DE CHUCURI**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 230116823670472031**

**Nro Matrícula: 320-25300**

Página 1 TURNO: 2023-320-1-380

Impreso el 16 de Enero de 2023 a las 03:15:15 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: 320 - SAN VICENTE DE CHUCURI DEPTO: SANTANDER MUNICIPIO: SAN VICENTE DE CHUCURI VEREDA: SAN VICENTE DE CHUCURI

FECHA APERTURA: 29-12-2022 RADICACIÓN: 2022-320-6-2670 CON: ESCRITURA DE: 12-12-2022

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

APARTAMENTO 101, UBICADO EN LA CARRERA 21B # 15-62 EDIFICIO EL OASIS, CON UN ÁREA DE 54.44 METROS CUADRADOS: CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 1054, 2022/12/12, NOTARIA UNICA SAN VICENTE DE CHUCURI. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012.---

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: 54 METROS CUADRADOS: 44 CENTIMETROS CUADRADOS: 0

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

DE LA TRADICIÓN: 1. -ESCRITURA 925 DEL 7/11/2017 NOTARIA UNICA 1 DE SAN VICENTE DE CHUCURI REGISTRADA EL 22/11/2017 POR COMPROVVENTA DE: JESUS GERMAN QUINTERO TORRADO , A: SUSANA PATRICIA GUERRERO BECERRA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 320-15245 .-- 2. -ESCRITURA 277 DEL 28/4/2015 NOTARIA UNICA 1 DE SAN VICENTE DE CHUCURI REGISTRADA EL 4/5/2015 POR COMPROVVENTA DE: FELIX ANTONIO MARTINEZ IBARRA , A: JESUS GERMAN QUINTERO TORRADO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 320-15245 .--3. -ESCRITURA 022 DEL 25/1/2013 NOTARIA UNICA 1 DE SAN VICENTE DE CHUCURI REGISTRADA EL 12/3/2013 POR COMPROVVENTA DE: ANA DOLORES VASQUEZ MARTINEZ , A: FELIX ANTONIO MARTINEZ IBARRA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 320-15245 .-- 4. -ESCRITURA 390 DEL 15/4/2010 NOTARIA UNICA DE SAN VICENTE DE CHUCURI REGISTRADA EL 27/5/2010 POR COMPROVVENTA DE: JORGE ELIECER GARCIA PLATA , A: ANA DOLORES VASQUEZ MARTINEZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 320-15245 .-- 5. -ESCRITURA 409 DEL 18/5/2009 NOTARIA UNICA DE SAN VICENTE DE CHUCURI REGISTRADA EL 11/6/2009 POR COMPROVVENTA DE: WALTER ENSICER SANTAMARIA ROJAS , A: JORGE ELIECER GARCIA PLATA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 320-15245 .-- 6. -ESCRITURA 455 DEL 14/6/2007 NOTARIA UNICA DE SAN VICENTE DE CHUCURI REGISTRADA EL 21/6/2007 POR COMPROVVENTA DE: EFIGENIA ESCUDEROS DE SANTAMARIA , A: WALTER ENSICER SANTAMARIA ROJAS , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 320-15245 .-- 7. -ESCRITURA 1604 DEL 10/4/2007 NOTARIA 7 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 20/4/2007 POR ADJUDICACION SUCESION DE: JOSE VICENTE SANTAMARIA FERREIRA , A: EFIGENIA ESCUDEROS DE SANTAMARIA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 320-15245 .-- 8. ESCRITURA 926 DEL 19/11/2001 NOTARIA UNICA DE SAN VICENTE DE CHUCURI REGISTRADA EL 23/11/2001 POR COMPROVVENTA DE: GUSTAVO FLOREZ SILVA , A: JOSE VICENTE SANTAMARIA FERREIRA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 320-15245 .-- 9.-ESCRITURA 794 DEL 27/10/2000 NOTARIA UNICA DE SAN VICENTE DE CHUCURI REGISTRADA EL 17/11/2000 POR COMPROVVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL CON SUBSIDIO FAMILIAR DE: COOPERATIVA MULTIACTIVA DE EMPLEADOS Y TRABAJADORES INDEPENDIENTES DE SAN VICENTE DE CHUCURI (S) LIMITADA COOISANVI LTDA. , A: GUSTAVO FLOREZ SILVA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 320-15245 .--10. -ESCRITURA 794 DEL 27/10/2000 NOTARIA UNICA DE SAN VICENTE DE CHUCURI REGISTRADA EL 17/11/2000 POR DECLARACION DE CONSTRUCCION DE: COOPERATIVA MULTIACTIVA DE EMPLEADOS Y TRABAJADORES INDEPENDIENTES DE SAN VICENTE DE CHUCURI (S) LIMITADA "COOISANVI" LTDA. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 320-15245 .-- 11-ESCRITURA 506 DEL 16/6/1997 NOTARIA UNICA DE SAN VICENTE DE CHUCURI REGISTRADA EL 20/6/1997 POR LOTE A: COOPERATIVA MULTIACTIVA DE EMPLEADOS Y TRABAJADORES INDEPENDIENTES DE SAN VICENTE DE CHUCURI ( S ) LTDA COOINSAVI , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 320-15245 .--

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SAN VICENTE DE CHUCURI**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 230116823670472031**

**Nro Matrícula: 320-25300**

Página 2 TURNO: 2023-320-1-380

Impreso el 16 de Enero de 2023 a las 03:15:15 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

1) KR 21 B # 15 - 62 ED EL OASIS APARTAMENTO 101

DETERMINACION DEL INMUEBLE: APARTAMENTO  
DESTINACION ECONOMICA:

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

320 - 15245

**ANOTACION: Nro 001 Fecha: 29-12-2022 Radicación: 2022-320-6-2670**

Doc: ESCRITURA 1054 DEL 12-12-2022 NOTARIA UNICA DE SAN VICENTE DE CHUCURI 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: GUERRERO BECERRA SUSANA PATRICIA

CC# 60330956 X

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*1\***

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

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2023-320-1-380**

**FECHA: 16-01-2023**

**EXPEDIDO EN: BOGOTA**



El Registrador: JOSE ANTONIO FORERO LOPEZ