



QR validez del avalúo

### INFORME DE AVALUO LRCAJA-1102720327

RESUMEN EJECUTIVO					ANTECEDENTES																																																		
CLIENTE YEISON ORLANDO DELGADO ACOSTA					FECHA VISITA	06/02/2023																																																	
NIT / C.C CLIENTE 1102720327					FECHA INFORME	09/02/2023																																																	
DIRECCIÓN LOTE #4 MANZANA T CALLE 9 #24-03 HOY CASA. URBANIZACION YARIGUIES II ETAPA					DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía																																																	
SECTOR Urbano BARRIO YARIGUIES II CIUDAD San Vicente Chucurí DEPARTAMENTO Santander PROPOSITO Modelo 8-14 TIPO AVALUO valor comercial VALUADOR MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES IDENTIFICACIÓN 63479382					EDAD (AÑOS)	26 años																																																	
					REMODELADO																																																		
					OCCUPANTE	Propietario																																																	
					TIPO DE INMUEBLE	Casa																																																	
					USO ACTUAL	Vivienda																																																	
ASPECTOS JURIDICOS																																																							
<table border="1"> <tr> <td>PROPIETARIO</td><td colspan="5">ACOSTA PORRAS PEDRO ELIAS</td> <td>M. INMOB.</td> </tr> <tr> <td>NUM. ESCRITURA</td><td>532 Escritura De Propiedad</td><td>#NOTARIA</td><td>UNICA</td><td>FECHA</td><td>14/10/2020</td><td>N°</td> </tr> <tr> <td>CIUDAD ESCRITURA</td><td colspan="2">San Vicente Chucurí</td><td>DEPTO</td><td colspan="3">Santander</td> </tr> <tr> <td>CEDULA CATASTRAL</td><td colspan="6">6868901000000202000400000000</td> </tr> <tr> <td>LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN</td><td colspan="6">NO APORTADA</td> </tr> <tr> <td>NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO</td><td colspan="6">NO APLICA</td> </tr> <tr> <td>VALOR ADMINISTRACIÓN</td><td>No Tiene</td><td>MENSUALIDAD</td><td>VRxM2</td><td colspan="3"></td> </tr> </table>							PROPIETARIO	ACOSTA PORRAS PEDRO ELIAS					M. INMOB.	NUM. ESCRITURA	532 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	UNICA	FECHA	14/10/2020	N°	CIUDAD ESCRITURA	San Vicente Chucurí		DEPTO	Santander			CEDULA CATASTRAL	6868901000000202000400000000						LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO APORTADA						NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	NO APLICA						VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2			
PROPIETARIO	ACOSTA PORRAS PEDRO ELIAS					M. INMOB.																																																	
NUM. ESCRITURA	532 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	UNICA	FECHA	14/10/2020	N°																																																	
CIUDAD ESCRITURA	San Vicente Chucurí		DEPTO	Santander																																																			
CEDULA CATASTRAL	6868901000000202000400000000																																																						
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO APORTADA																																																						
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	NO APLICA																																																						
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2																																																				

### OBSERVACIONES GENERALES

LOTE #4 MANZANA T CALLE 9 #24-03 HOY CASA. URBANIZACIÓN YARIGUIES II ETAPA 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.
Carpinteria	Normal	Bueno.

### DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardinInfantil	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

### DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropas	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	NO
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	NO
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	
IntegralAlta	NO				
Vivienda					

VALOR COMERCIAL \$ COP 117,420,000.00

VALOR ASEGUARABLE \$ COP 62,702,280.00

### CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

### Observación de Favorabilidad

El inmueble es favorable para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. En dirección registra casa.

### 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

Uso Principal Según Norma	Residencial
Uso Compatible Según Norma	
Uso Condicionado Según Norma	
Uso Prohibido Según Norma	

Área Lote	72	Frente	6
Forma	rectangular	Fondo	12
Topografía	plana	Rel. Fte./Fdo.	0,5

Amenaza Riesgo Inundacion	BAJO
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	BAJO
Suelos De Proteccion	no
Patrimonio	no

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	DECRETO 879 DE 1998
Antejardín	
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	
Aislamiento posterior	
Indice de ocupación	
Indice de construcción:	
No. De Unidades:	1

### CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72	AREA DE TERRENO	M2	72
AREA CONSTRUIDA	M2	57	AREA CONSTRUIDA	M2	57

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72	AREA DE TERRENO	M2	72
AREA PISO 1	M2	57	AREA PISO 1	M2	57

### OBSERVACIONES DE ÁREAS

#### SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demandas / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	300-400
Escolar	Bueno	400-500
Asistencial	Bueno	300-400
Estacionamientos	Bueno	0-100
Áreas verdes	Bueno	100-200
Zonas recreativas	Bueno	0-100

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vias Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
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:
NO	NO	NO

Cond.seguridad:	NO	Aguas servidas:
-----------------	----	-----------------

### EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	
Tipo	pórticos
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	1
Nº de Sótanos	
Vida Util	100
Vida Remanente	74
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	LOTE #4 MANZANA T CALLE 9 #24-03 HOY CASA. URBANIZACION YARIGUIES II ETAPA

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	graniplast
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1997

#### Comentarios de estructura

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

### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	TERRENO	72	M2	\$760,000.00	46.60%	\$54,720,000.00
Area Construida	CONSTRUCCION	57	M2	\$1,100,000.00	53.40%	\$62,700,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$117,420,000.00</b>

Valor en letras Ciento decisiete millones cuatrocientos veinte mil Pesos Colombianos

<b>TOTAL COMERCIAL</b>	<b>\$117,420,000.00</b>
<b>OFERTA Y DEMANDA</b>	

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

**Perspectivas de valoración:**

**Comportamiento Oferta y Demanda:**

**Actualidad edificadora:**

12

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

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

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

### SALVEDADES

LOTE #4 MANZANA T CALLE 9 #24-03 HOY CASA. URBANIZACIÓN YARIGUIES II ETAPA **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.**

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

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: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, 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, 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	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	SAN VICENTE	\$550,000,000	0.95	\$522,500,000	3125876207	270	380	\$850,000	\$323,000,000
2	LOS HEROES SAN VICENTE	\$140,000,000	0.95	\$133,000,000	3152479359	100	60	\$900,000	\$54,000,000
3	YARIGUIES	\$140,000,000	0.95	\$133,000,000	3152479359	72	68	\$1,100,000	\$74,800,000
4	SAN VICENTE	\$150,000,000	0.95	\$142,500,000	3115131674	111	80	\$800,000	\$64,000,000
<b>Del inmueble</b>						<b>72</b>	<b>57</b>		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$199,500,000	\$738,889	1.0	1.0	1.00	\$738,889
2	\$79,000,000	\$790,000	1.0	1.0	1.00	\$790,000
3	\$58,200,000	\$808,333	1.0	1.0	1.00	\$808,333
4	\$78,500,000	\$707,207	1.0	1.0	1.00	\$707,207
				PROMEDIO	\$761,107.36	
				DESV. STANDAR	\$46,418.26	
				COEF. VARIACION	6.10%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$760,000.00	AREA	72	TOTAL	\$54,720,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,100,000.00	AREA	57	TOTAL	\$62,700,000.00
VALOR TOTAL		\$117,420,000.00				

## Observaciones:

### Enlaces:

1-[EN VISITA](#)

2-[EN VISITA](#)

3-[EN VISITA](#)

4-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-san-pablo-centro-2-habitaciones-1-banos/MC2838479>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

LOTE #4 MANZANA T CALLE 9 #24-03 HOY CASA.  
URBANIZACION YARIGUIES II ETAPA | YARIGUIES II | San  
Vicente Chucurí | Santander

### COORDENADAS (DD)

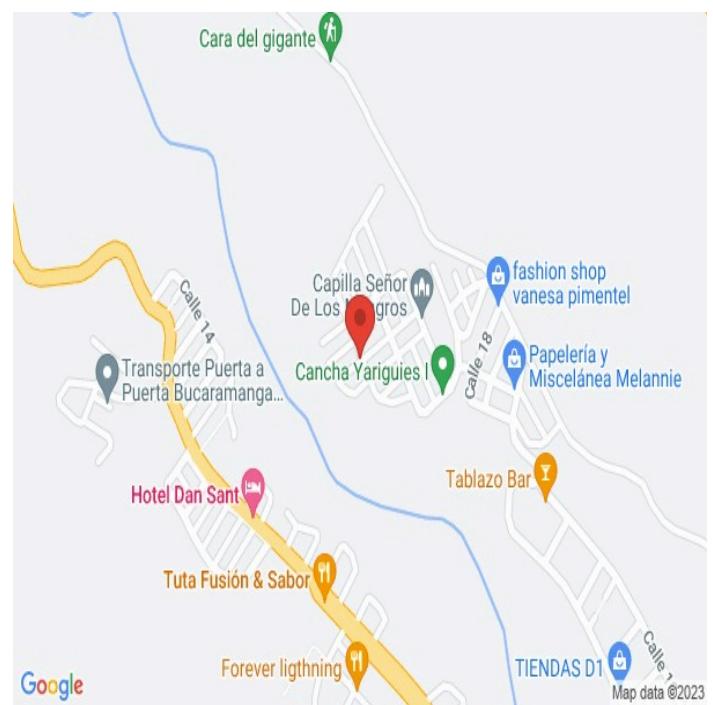
**Latitud:** 6.885369270489573

**Longitud:** -73.41735253888767

### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 6° 53' 7.3278''

**Longitud:** 73° 25' 2.4708''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



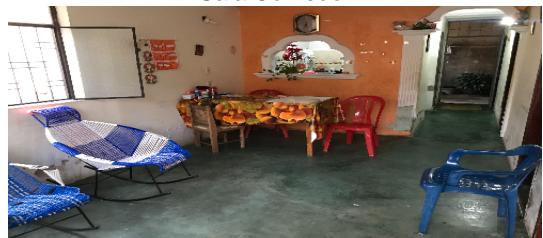
Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Sala Comedor



**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

Cocina



Patio Interior



Zona de Ropas



Habitación 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



# CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

----- **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 evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien 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 valorar 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-1102720327**



PIN de Validación: b0f70a75



<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: b0f70a75

## 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: b0f70a75

## 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: b0f70a75



<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**

**b0f70a75**

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 Enero del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



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



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

Certificado generado con el Pin No: 230131848071297813

**Nro Matrícula: 320-14918**

Pagina 1 TURNO: 2023-320-1-1238

Impreso el 31 de Enero de 2023 a las 02:19:57 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: 09-09-1996 RADICACIÓN: 1378 CON: ESCRITURA DE: 09-09-1996

CODIGO CATASTRAL: 6868901000000202000400000000 COD CATASTRAL ANT: 01-00-0202-0004-000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====  
=====

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**  
VER: ESCRITURA 817 DEL 23 DE AGOSTO DE 1996 DE LA NOTARIA UNICA DE SAN VICENTE DE CHUCURI.- AREA : 72 MTS2 --- SEGUN ESCRITURA  
512 DEL 01.07.97 NOTARIA UNICA DE SAN VICENTE DE CHUCURI CASA PARA HABITACION

#### AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

## CUADRADOS

### COEFFICIENTE · %

#### **COMPLEMENTACION:**

DE LA TRADICION : MODO ADQUIRIR: QUE COMITE PROVIVIENDA YARIGUIES DE SAN VICENTE, LO ADQUIRIO POR COMPRA A COMITE PROVIVIENDA JAIME RAMIREZ RAMIREZ, SEGUN ESCRITURA 4748 DEL 19-12-89, NOTARIA 7. BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 22-12-89.- MODO ADQUIRIR : QUE EL COMITE PROVIVIENDA JAIME RAMIREZ R., LO ADQUIRIO POR COMPRA A JOSE RUEDA REY, SEGUN ESCRITURA 62 DEL 28-01-89, NOTARIA DE SAN VICENTE, REGISTRADA EL 03-04-89.- MODO ADQUIRIR : QUE JOSE RUEDA REY, LO ADQUIRIO POR COMPRA A CARMEN GOMEZ DE GOMEZ ARENAS Y PEDRO GOMEZ ARENAS, SEGUN ESCRITURA 4382 DEL 08-11-88, NOTARIA 2. BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 24-11-88.- MODO ADQUIRIR: QUE PEDRO GOMEZ ARENAS, ADQUIRIO UNA PARTE POR COMPRA A CARLOS GOMEZ ARENAS, SEGUN ESCRITURA 1582 DEL 25-05-57, NOTARIA 2. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 31-05-57.- MODO ADQUIRIR: QUE PEDRO GOMEZ ARENAS, ADQUIRIO OTRA PARTE EN COMUN CON CARLOS GOMEZ ARENAS, POR COMPRA A CLIMACO; JUAN FRANCISCO; EUGENIA; GABRIEL Y ENRIQUE GOMEZ GOMEZ, SEGUN ESCRITURA 534 DEL 18-02-55, NOTARIA 2. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 08-03-55.- MODO ADQUIRIR: QUE CARMEN GOMEZ DE GOMEZ; EUGENIA GOMEZ DE MANRIQUE; CLIMACO; GABRIEL; ENRIQUE Y JUAN FRANCISCO ARTURO GOMEZ GOMEZ, ADQUIRIERON UNA PARTE POR ADJUDICACION EN EL JUICIO DE SUCESION DE MARIA TRINIDAD GOMEZ VIUDA DE GOMEZ, SEGUN SENTENCIA DEL 03-06-54, JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE ZAPATOCAS, REGISTRADA EL 16-07-54.- MODO ADQUIRIR: QUE PEDRO GOMEZ ARENAS, ADQUIRIO OTRA PARTE POR COMPRA A ENRIQUE GOMEZ GOMEZ, SEGUN ESCRITURA 2381 DEL 20-08-53, NOTARIA 2. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 08-09-53.- MODO ADQUIRIR : QUE PEDRO GOMEZ ARENAS, ADQUIRIO LA OTRA PARTE POR COMPRA A GABRIEL GOMEZ GOMEZ, SEGUN ESCRITURA 1985 DEL 27-06-52, NOTARIA 2. BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 21-07-52.-MODO ADQUIRIR : QUE JUAN FRANCISCO; EUGENIA; CARMEN; GABRIEL Y CLIMACO GOMEZ GOMEZ, ADQUIRIERON LA OTRA PARTE EN COMUN CON MARUJA GOMEZ VIUDA DE GOMEZ, POR ADJUDICACION EN EL JUICIO DE SUCESION DE JUAN FRANCISCO GOMEZ SERRANO, SEGUN SENTENCIA DEL 01-12-45, JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE ZAPATOCAS, REGISTRADA EL 18-12-45.-

## DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) LOTE #4 MANZANA T CALLE 9 #24-03 HOY CASA. URBANIZACION YARIGUIES II ETAPA

## DETERMINACION DEL INMUEBLE:

## DESTINACION ECONOMICA:

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





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

**Certificado generado con el Pin No: 230131848071297813**

**Nro Matrícula: 320-14918**

Página 3 TURNO: 2023-320-1-1238

Impreso el 31 de Enero de 2023 a las 02:19:57 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

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 06-08-2004 Radicación: 01314

Doc: ESCRITURA 1050 DEL 26-07-2004 NOTARIA 2 DE BARRANCABERMEJA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0705 CANCELACION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: SANABRIA NOVA HERIBERTO

A: CLARO PEREZ YOLANDA

A: SANABRIA CLARO JESUS ANDRES

A: SANABRIA NOVA HERIBERTO

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

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 13-09-2004 Radicación: 1547

Doc: ESCRITURA 774 DEL 23-08-2004 NOTARIA UNICA DE SAN VICENTE DE CHUCURI

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0702 CANCELACION AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: SANABRIA NOVA HERIBERTO

**X**

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 13-09-2004 Radicación: 1547

Doc: ESCRITURA 774 DEL 23-08-2004 NOTARIA UNICA DE SAN VICENTE DE CHUCURI VALOR ACTO: \$5,200,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA MODO DE ADQUISICION

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

DE: SANABRIA NOVA HERBERTO

CC# 79649044 X

A: ARENAS ARIAS ALFONSO

CC# 37651228 X

A: BAUTISTA SANDOVAL SONIA ESTHER

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 07-09-2011 Radicación: 2011-320-6-1598

Doc: ESCRITURA 619 DEL 22-08-2011 NOTARIA UNICA DE SAN VICENTE DE CHUCURI VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: ARENAS ARIAS ALFONSO

CC# 79649044 X

DE: BAUTISTA SANDOVAL SONIA ESTHER

CC# 37651228 X

**A: COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO DE SANTANDER LIMITADA FINANCIERA COMULTRASAN NIT# 8040097528**

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 22-04-2019 Radicación: 2019-320-6-751

Doc: ESCRITURA 220 DEL 09-04-2019 NOTARIA UNICA DE SAN VICENTE DE CHUCURI VALOR ACTO: \$26,000,000



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

**Certificado generado con el Pin No: 230131848071297813**

**Nro Matrícula: 320-14918**

Página 4 TURNO: 2023-320-1-1238

Impreso el 31 de Enero de 2023 a las 02:19:57 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

Se cancela anotación No: 9

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES SE CANCELA HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA.

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

DE: COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO DE SANTANDER LIMITADA FINANCIERA COMULTRASAN NIT# 8040097528

A: ARENAS ARIAS ALFONSO

CC# 79649044

A: BAUTISTA SANDOVAL SONIA ESTHER

CC# 37651228

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 21-05-2019 Radicación: 2019-320-6-981

Doc: ESCRITURA 312 DEL 09-05-2019 NOTARIA UNICA DE SAN VICENTE DE CHUCURI VALOR ACTO: \$28,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVVENTA

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

DE: ARENAS ARIAS ALFONSO

CC# 79649044

DE: BAUTISTA SANDOVAL SONIA ESTHER

CC# 37651228

A: CALA ARENAS ALEXANDER

CC# 91047771 X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 20-10-2020 Radicación: 2020-320-6-1433

Doc: ESCRITURA 532 DEL 14-10-2020 NOTARIA UNICA DE SAN VICENTE DE CHUCURI VALOR ACTO: \$28,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVVENTA

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

DE: CALA ARENAS ALEXANDER

CC# 91047771

A: ACOSTA PORRAS PEDRO ELIAS

CC# 2141910 X

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*12\***

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

Anotación Nro: 2 Nro corrección: 3 Radicación: 2011-320-3-1253 Fecha: 08-09-2011

LO CORREGIDO EN CIUDADANO, VALE. ART. 35 DECRETO LEY 1250/70.-

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2011-320-3-1253 Fecha: 08-09-2011

LO CORREGIDO EN DIRECCION; COMPLEMENTACION; CABIDA Y LINDEROS, VALE. ART. 35 DECRETO LEY 1250/70.-

Anotación Nro: 4 Nro corrección: 3 Radicación: 2011-320-3-1253 Fecha: 08-09-2011

LO CORREGIDO: Y DE LOS HIJOS QUE LLEGARE A TENER, VALE. ART. 35 DECRETO LEY 1250/70.-

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: ICARE-2015 Fecha: 21-12-2015

SE incluye nuevo numero predial de 30 digitos suministrados por el I.G.A.C. (SNC), RES No. 8589 DE 27-11-2008 proferida por la S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 2 Nro corrección: 1 Radicación: 2010-320-3-580 Fecha: 01-10-2010

SE REALIZA CORRECCION POR FALTA DE INFORMACION.

Anotación Nro: 2 Nro corrección: 2 Radicación: 2010-320-3-580 Fecha: 01-10-2010

SE REALIZA CORRECCION POR FALTA DE INFORMACION.

Anotación Nro: 3 Nro corrección: 1 Radicación: 2010-320-3-580 Fecha: 01-10-2010



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

**Certificado generado con el Pin No: 230131848071297813**

**Nro Matrícula: 320-14918**

Página 5 TURNO: 2023-320-1-1238

Impreso el 31 de Enero de 2023 a las 02:19:57 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

SE REALIZA CORRECCION POR FALTA DE INFORMACION.

Anotación Nro: 3      Nro corrección: 2      Radicación: 2010-320-3-580      Fecha: 01-10-2010

SE REALIZA CORRECCION POR FALTA DE INFORMACION.

Anotación Nro: 4      Nro corrección: 1      Radicación: 2010-320-3-580      Fecha: 01-10-2010

SE REALIZA CORRECCION POR FALTA DE INFORMACION.

Anotación Nro: 4      Nro corrección: 2      Radicación: 2010-320-3-580      Fecha: 01-10-2010

SE REALIZA CORRECCION POR FALTA DE INFORMACION.

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2023-320-1-1238      FECHA: 31-01-2023**

EXPEDIDO EN: BOGOTA



El Registrador: JOSE ANTONIO FORERO LOPEZ