



QR validez del avalúo

### INFORME DE AVALUO LRCAJA-13543167

RESUMEN EJECUTIVO					ANTECEDENTES	
CLIENTE	WILLIAM HERNAN BAUTISTA CARRILLO	FECHA VISITA	16/05/2023			
NIT / C.C CLIENTE	13543167	FECHA INFORME	18/05/2023			
DIRECCIÓN	CL 17 # 3 OESTE - 65 TORRE 3 APTO 5012	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía			
SECTOR	CO MIRAFLORES FASE 4	EDAD (AÑOS)	8 años			
BARRIO	Urbano Estrato 3	REMODELADO				
CIUDAD	BARRO BLANCO	OCCUPANTE	Desocupado			
DEPARTAMENTO	Piedecuesta	TIPO DE INMUEBLE	Apartamento			
PROPOSITO	Santander	USO ACTUAL	Vivienda			
TIPO AVALUO	Modelo 8-14					
VALUADOR	valor comercial					
IDENTIFICACIÓN	MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES					
	63479382					

ASPECTOS JURIDICOS						
PROPIETARIO	JIMENEZ GONZALEZ LUZMILDA					
NUM. ESCRITURA	5300 Escritura De Propiedad	NOTARIA	SEGUNDA	FECHA	17/11/2015	
CIUDAD ESCRITURA	Piedecuesta	DEPTO		Santander		
CEDULA CATASTRAL	6854701000000985090190000838					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO APORTADA					
NOMBRE DEL CO NJUNTO/EDIFICIO	MIRAFLORES FASE 4					
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	95000	VRxM2	2048.74	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.11750%					

OBSERVACIONES GENERALES					ACABADOS		
El inmueble está ubicado en la CL 17 # 3 OESTE - 65 TORRE 3 APTO 5012 CO MIRAFLORES FASE 4. <b>Salvedades:</b> 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.					Sala	Normal	Bueno.

DEPENDENCIAS				DOTACIÓN COMUNAL				
Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3	Bicicletero	No	
Comedor	1	Estar	1	B. priv	1	Piscinas	Si	
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza		TerrazaComunal	No	
Zropas	1	BServ	0	Jardín	Si	PlantaElect.	No	
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	0	Calefaccion	No	
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	NO	Gar.Visit.	Si	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	NO	Gimnasio	Si	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.		Porteria	Si	
IntegralAla	NO				ZonaVerde	Si	Tanque	Si
Vivienda					Aire	No	Shut	No
							Teatrino	No

**VALOR COMERCIAL \$ COP 111,379,256.16**

**VALOR ASEGURABLE \$ COP 111,379,256.00**

### 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

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

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

### INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	620
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

INMUEBLE SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL. Ley 675 de 2001.

### CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS		UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL		UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	50		AREA	M2	46.37	
AREA PRIVADA	M2	46.37		AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS		
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA		UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS		UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	46.37		AREA PRIVADA VALORADA	M2	46.37	

### OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 17 # 3 OESTE - 65 TORRE 3 APTO 5012 CO MIRAFLORES FASE 4 | BARRO BLANCO | Piedecuesta | Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 4169, fecha: 13/09/2012, Notaría: SEGUNDA y ciudad: BUCARAMANGA.

### 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	100-200	
Zonas recreativas	Bueno	0-100	

### 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	5
Nº de Sótanos	0
Vida Util	100
Vida Remanente	92
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CL 17 # 3 OESTE - 65 TORRE 3 APTO 5012 CO MIRAFLORES FASE 4

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	ladrillo a la vista
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	Si
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Año de Construcción	2015

Comentarios de estructura

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; 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	AP 5012 TO 3	46.37	M2	\$2,401,968.00	100.00%	\$111,379,256.16
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$111,379,256.16</b>

Valor en letras Ciento once millones trescientos setenta y nueve mil doscientos cincuenta y seis Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL** \$111,379,256.16  
**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 no cuenta con garaje, en visita informan que son comunales, pero no se cuenta con soporte en documentos suministrados.

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

Escritura: 4169, Fecha escritura: 13/09/2012, Notaría escritura: SEGUNDA, Ciudad escritura: BUCARAMANGA, Administración: 95000, Total unidades: 620, Condiciones: Solo construcción, Nro. pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Citófono: Si, Gimnasio: Si, Garaje visitante: Si, Jardín infantil: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

**CERTIFICADO:** <https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/550120230515163937CLT.pdf>

**ESCRITURA:** <https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/663320230515163956ESC.pdf>

**TORRE 3 APARTAMENTO 5012.- Hace parte del CONJUNTO RESIDENCIAL**

**MIRAFLORES FASE 4 – PROPIEDAD HORIZONTAL, ubicado en el Municipio**

**de Piedecuesta, con acceso por la portería común cuya nomenclatura es:**

**CALLE 17 NÚMERO 3W-65.** Tiene un área total construida de 50.00 metros cuadrados aproximadamente. Su área privada construida es de 46.37 metros cuadrados aproximadamente. Consta de sala-comedor, estudio, alcoba principal con espacio para baño, una alcoba auxiliar, un baño auxiliar, cocina y zona de ropa. Se

Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Baño privado: 1, Estar: 1, Zona ropa: 1, Jardín: Si, Zona verde: Si, 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	MIRAFLORES	5	\$120,000,000	0.95	\$114,000,000		\$0		\$0	\$2,478,260.87	300 5873495
2	MIRAFLORES	2	\$120,000,000	0.95	\$114,000,000		\$0		\$0	\$2,458,486.09	3162991118
3	MIRAFLORES	4	\$120,000,000	0.95	\$114,000,000		\$0		\$0	\$2,458,486.09	6076829936
4	MIRAFLORES	1	\$120,000,000	0.95	\$114,000,000		\$0		\$0	\$2,458,486.09	76016320986
<b>Del inmueble</b>		<b>502</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	8	50	46.37	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,478,260.87
2	11	56	46.37	1.0	1.0	0.97	1.0	1.0	0.97	\$2,384,731.51
3	11	56	46.37	1.0	1.0	0.99	1.0	1.0	0.99	\$2,433,901.23
4	11	56	46.37	1.0	1.0	0.94	1.0	1.0	0.94	\$2,310,976.92
<b>8 años</b>										
									<b>PROMEDIO</b>	\$2,401,967.63
									<b>DESV. STANDAR</b>	\$71,686.37
									<b>COEF. VARIACION</b>	2.98%

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$2,473,654.00	<b>TOTAL</b>	\$114,703,336.04
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$2,330,281.26	<b>TOTAL</b>	\$108,055,142.20
VALOR TOTAL	\$111,379,256.16			

Observaciones:

**Enlaces:**

[https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/11014\\_archivopdflinks.html](https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/11014_archivopdflinks.html)

1.-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/piedecuesta/piedecuesta/7809302>

2.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/harro-blanco/piedecuesta/7536644>

3.-<https://casas.trovit.com.co/listing/se-vende-apartamento-en-miraflores-piedecuesta-2-banos-65-m2.1ir1r1ZV1m910>

4.-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/miraflores/piedecuesta/6524682>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CL 17 # 3 OESTE - 65 TORRE 3 APTO 5012 CO MIRAFLORES  
FASE 4 | BARRO BLANCO | Piedecuesta | Santander

### COORDENADAS (DD)

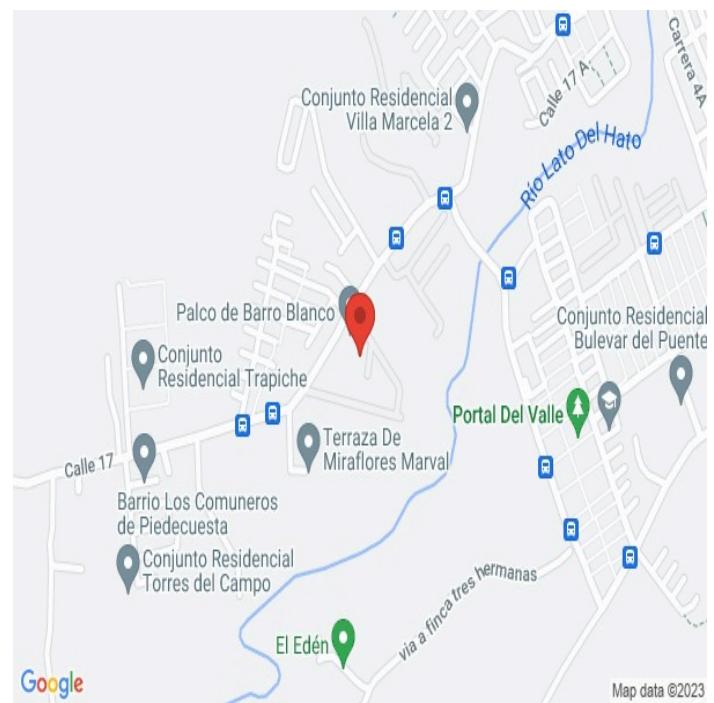
**Latitud:** 6.973390700746594

**Longitud:** -73.05538594722748

### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 6° 58' 24.2076''

**Longitud:** 73° 3' 19.389''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble yo Conjunto



Nomenclatura Inmueble yo Conjunto



Nomenclatura Inmueble yo Conjunto



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Nomenclatura del Conjunto



Sala Comedor



Cocina



Habitación Principal



Baño Privado



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

Garajes ComunalesCJ



Saln SocialCJ



Juegos InfantilesCJ



CanchasCJ



Juegos InfantilesCJ



PiscinasCJ



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

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien 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-13543167**



PIN de Validación: b6af0abb



<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: b6af0abb

## 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: b6af0abb

## 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: b6af0abb



<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**

**b6af0abb**

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 veintiocho (28) días del mes de Abril 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 PÚBLICOS DE PIEDECUESTA

### CERTIFICADO DE TRADICIÓN

### MATRÍCULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 230515470376707392**

**Nro Matrícula: 314-67166**

Página 1 TURNO: 2023-314-1-21799

Impreso el 15 de Mayo de 2023 a las 09:50:20 AM

### "ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

CÍRCULO REGISTRAL: 314 - PIEDECUESTA DEPARTAMENTO: SANTANDER MUNICIPIO: PIEDECUESTA VEREDA: PIEDECUESTA

FECHA APERTURA: 23-07-2015 RADICACIÓN: 2015-314-6-5195 CON: ESCRITURA DE: 07-07-2015

CÓDIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACIÓN

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

#### DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS

TORRE 3 APARTAMENTO 5012 CONJUNTO RESIDENCIAL MIRAFLORES - FASE 4 con área de 46.37 MTS<sup>2</sup> coeficiente de propiedad 0.11750% cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 2944, 2015/07/07, NOTARIA SEGUNDA BUCARAMANGA. Artículo 8 Parágrafo 1º de la Ley 1579 de 2012

#### ÁREA Y COEFICIENTE

ÁREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTÍMETROS CUADRADOS:

ÁREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTÍMETROS CUADRADOS: / ÁREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTÍMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : %

#### COMPLEMENTACIÓN:

COMPLEMENTACIÓN.ESCRITURA 2000 DEL 10/5/2012 NOTARIA SEGUNDA 2 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 8/6/2012 POR DIVISIÓN MATERIAL A: M A R V A L S. A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-59283 . ESCRITURA 149 DEL 26/1/2010 NOTARIA SEXTA 6 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 5/2/2010 POR COMPROVACIÓN DE: COMPAÑÍA DE JESÚS , A: M A R V A L S. A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-9704 .-- ESCRITURA 1286 DEL 8/8/1967 NOTARIA 1 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 21/8/1967 POR ADJUDICACIÓN POR PARTICIÓN MATERIAL DE: CLÍNICA SANTA MATILDE , DE: COMPAÑÍA DE JESÚS , DE: COMUNIDAD DE NUESTRA SEÑORA DE LA CARIDAD DEL BUEN PASTOR , DE: CONGREGACIÓN DE LOS MISIONEROS HIJOS DEL INMACULADO CORAZÓN DE MARÍA , DE: AMBROSIO MANTILLA BARRETO , DE: OBISPO DE LA DIOCESIS DE BUCARAMANGA , A: COMPAÑÍA DE JESÚS , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-9704. LA COMPAÑÍA DE JESÚS. CONGREGACIÓN DE LOS MISIONEROS HIJOS DEL INMACULADO CORAZÓN DE MARÍA. EL OBISPO DE LA DIOCESIS DE BUCARAMANGA. MANTILLA BARRETO AMBROSIO. COMUNIDAD DE NUESTRA SEÑORA DE LA CARIDAD DEL BUEN PASTOR Y LA CLÍNICA SANTA MATILDE, ADQUIRIERON EL PREDIO OBJETO DE LA PARTICIÓN POR ADJUDICACIÓN EN EL JUICIO DE SUCESIÓN DE MANTILLA ELVIRA, PROTOCOLIZADO POR ESCRITURA 1087, 15-06-67, NOTARIA 1 BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 21 IBI DEM A LA PARTIDA 289, FOLIO 337, LIBRO 1 TOMO 1. MANTILLA VDA. DE MANTILLA ELVIRA, ADQUIRIO A SU VEZ POR ADJUDICACIÓN EN EL JUICIO DE SUCESIÓN DE BARCO VDA. DE MANTILLA MATILDE, DECI DIDO EN EL JUZGADO 3 CIVIL DEL CTO. DE BUCARAMANGA, REGISTRADO EL 24-03-61 A LA PARTIDA 26, FOLIO DEL LIBRO DE C.M. PROTOCOLIZADO POR ESCRITURA 2085, 11-07-61, NOTARIA 3 BUCARAMANGA.

#### DIRECCIÓN DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CL 17 # 3 OESTE - 65 TORRE 3 APTO 5012 CO MIRAFLORES FASE 4

#### DETERMINACIÓN DEL INMUEBLE:

DESTINACIÓN ECONÓMICA:

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

314 - 59283

**ANOTACIÓN: Nro 001 Fecha: 14-09-2012 Radicación: 2012-314-6-7540**





**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PIEDECUESTA  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 230515470376707392**

**Nro Matrícula: 314-67166**

Pagina 3 TURNO: 2023-314-1-21799

Impreso el 15 de Mayo de 2023 a las 09:50:20 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

Doc: ESCRITURA 5300 DEL 17-11-2015 NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$0

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

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

#### A: HIJOS MENORES ACTUALES Y LOS QUE LLEGAREN A TENER

A: JIMENEZ GONZALEZ LUZMILDA

CC# 63335153 X

**ANOTACION: Nro 007 Fecha: 05-07-2022 Radicación: 2022-314-6-6710**

Doc: ESCRITURA 3062 DEL 02-06-2022 NOTARIA SEPTIMA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PATRIMONIO DE FAMILIA - CONDICIONADA EN CUANTO A FUTURA ADQUISICION Y SOMETIMIENTO DE OTRO INMUEBLE (SUSTITUCION DEL PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE).

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

A: ACEVEDO JIMENEZ ANGEL DANIEL NUIP 1096539731

CC# 88130217

ALUMNEZ GONZALEZ LUZMILDA

SC# 6222E1E2

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*7\*

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



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PIEDECUESTA

### CERTIFICADO DE TRADICIÓN

### MATRÍCULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 230515470376707392**

**Nro Matrícula: 314-67166**

Página 4 TURNO: 2023-314-1-21799

Impreso el 15 de Mayo de 2023 a las 09:50:20 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2023-314-1-21799**      **FECHA: 15-05-2023**

EXPEDIDO EN: BOGOTÁ

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO DE LA PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PIEDECUESTA SNR



El Registrador: OSMÍN ALEXANDER SAAVEDRA LAGOS

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO DE LA PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PIEDECUESTA SNR

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