



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1005564802

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	ANGEL CUSTODIO ACOSTA DIAZ
NIT / C.C CLIENTE	1005564802
DIRECCIÓN	KR 25 # 14 - 86 BARR SANTA ANA CASA
SECTOR	Urbano Estrato 1
BARRIO	Santa Ana
CIUDAD	San Vicente Chucurí
DEPARTAMENTO	Santander
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES
IDENTIFICACIÓN	63479382

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	29/05/2024
FECHA INFORME	31/05/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	42 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	PRADA VARGAS MARGY ANDREA				
NUM.	787 EscrituraDe	#NOTARIA	Única	FECHA	13/10/2021
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	San Vicente Chucurí	DEPTO	Santander		
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL	686890100000000970003000000000				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N/A				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	Nº
320-4890	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: el barrio Santa Ana en el municipio de San Vicente De Chucurí.  
Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Sencillo	Bueno.
Comedor	Sencillo	Bueno.
Cocina	Sencillo	Regular
Baño	Sencillo	Regular
Piso	Sencillo	Regular
Techo	Sencillo	Bueno.
Muro	Sencillo	Bueno.
Carpintería	Sencillo	Regular

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	1	Alcobas	4
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 119,760,000

VALOR ASEGURABLE \$ COP 119,760,000


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

Uso Principal Según Norma	Vivienda Unifamiliar y Bifamiliar
Uso Compatible Según Norma	Comercio Tipo A, grupo 1 - Instituciones grupo 1 y 2 -Recreativos grupo 1.
Uso Condicionado Según Norma	Comercio tipo B, grupo 1 y 2 – Industria pequeña, grupo 2
Uso Prohibido Según Norma	Industria pequeña, grupo 1
Amenaza Riesgo Inundacion	Baja
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	Media
Suelos De Proteccion	No
Patrimonio	No

Área Lote	96	Frente	6
Forma	Rectangular	Fondo	16
Topografía	Ligera	Rel. Fte./Fdo.	1:2.6

## NORMAS DE USO DE SUELO

Decreto / Acuerdo	ACUERDO N°. 022 del 27-Septiembre-2003
Antejardín	Sin información
Uso principal	Vivienda Unifamiliar y Bifamiliar
Altura permitida pisos	2 pisos
Aislamiento posterior	Sin información
Índice de ocupación	Sin información
Índice de construcción:	Sin información
No. De Unidades:	1

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	96
AREA CONSTRUIDA	M2	-

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	96
AREA CONSTRUIDA	M2	78
AVALUO CATASTRAL 2021	PESOS	\$25.544.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	96
AREA PISO 1	M2	78

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	96
AREA PISO 1	M2	78

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

## SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vías 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: NO      Zonas verdes: Si      Arborización: SI

Impacto Ambiental

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

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIS vivienda de interes Social
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	1
N° de Sótanos	
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	58
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	KR 25 # 14 - 86 BARR SANTA ANA CASA

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1982

## Comentarios de estructura

La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación 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.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 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 de Terreno	Terreno	96	M2	\$500,000.00	40.08%	\$48,000,000.00
Area Construida	Casa	78	M2	\$920,000.00	59.92%	\$71,760,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$119,760,000</b>

Valor en letras

Ciento diecinueve millones setecientos sesenta mil Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL****\$119,760,000**

### OFERTA Y DEMANDA

<b>Tiempo esperado de comercialización (Meses):</b>	12
<b>Perspectivas de valoración:</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
<b>Comportamiento Oferta y Demanda:</b>	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.
<b>Actualidad edificadora:</b>	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

### SALVEDADES

**Jurídica:** La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

**Garaje:** El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito.

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

**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 4, Estudio: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Acabados en regular estado de conservación y mantenimiento.

**NOTA DE LIQUIDACIÓN:** Área de terreno: Se liquidó en el presente informe, área de terreno registrada en documentos jurídicos. Área construida: Se liquida el presente informe, el área construida medida en sitio, ya que es permitida por norma.

NOTA: En escritura pública se registra un área de terreno de 128 m<sup>2</sup> con linderos 6 m de frente por 16 m de fondo. Por cálculo de linderos el área del predio es de 96 m<sup>2</sup>, la cual coincide con lo registrado en base catastral y con lo medido en sitio, para efectos del avalúo, se liquida el área de terreno de 96 m<sup>2</sup>. Se recomienda realizar aclaración del área de terreno en la próxima escrituración.

### 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 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.

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	SAN VICENTE DE CHUCURI	\$300,000,000	0.9	\$270,000,000	3167070522	126	200	\$1,050,000	\$210,000,000
2	CASA LOTE SAN VICENTE	\$400,000,000	0.9	\$360,000,000	3144018869	437.5	200	\$750,000	\$150,000,000
3	SAN VICENTE DE CHUCURI	\$165,000,000	0.9	\$148,500,000	3144748481	100	85	\$1,150,000	\$97,750,000
4	SAN VICENTE DE CHUCURI	\$140,000,000	0.9	\$126,000,000	311 5131674	100	72	\$1,000,000	\$72,000,000
Del inmueble						96	78		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$60,000,000	\$476,190	1.0	1.0	1.00	\$476,190
2	\$210,000,000	\$480,000	1.0	1.0	1.00	\$480,000
3	\$50,750,000	\$507,500	1.0	1.0	1.00	\$507,500
4	\$54,000,000	\$540,000	1.0	1.0	1.00	\$540,000
					PROMEDIO	\$500,922.62
					DESV. STANDAR	\$29,550.74
					COEF. VARIACION	5.90%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$500,000.00	AREA	96	TOTAL	\$48,000,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$920,000.00	AREA	78	TOTAL	\$71,760,000.00
VALOR TOTAL	\$119,760,000.00					

Observaciones:

Enlaces:

3.-[https://www.bienesonline.co/ficha-casa-venta-san-vicente-de-chucur-santander\\_CAV208785.php?utm\\_source=Lifull-connect&utm\\_medium=CPC&utm\\_campaign=premium](https://www.bienesonline.co/ficha-casa-venta-san-vicente-de-chucur-santander_CAV208785.php?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=premium) 4.-[https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-78ae-9b391c27b559-9227-18f4d41-5886?page=1&pos=2&\\_sec=1&t\\_or=2&\\_pvid=1fb3da35-5373-445f-8d93-4fc7609abf0b](https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-78ae-9b391c27b559-9227-18f4d41-5886?page=1&pos=2&_sec=1&t_or=2&_pvid=1fb3da35-5373-445f-8d93-4fc7609abf0b)



UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

KR 25 # 14 - 86 BARR SANTA ANA CASA | Santa Ana | San  
Vicente Chucurí | Santander

COORDENADAS (DD)

Latitud: 6.884773

Longitud:-73.420589

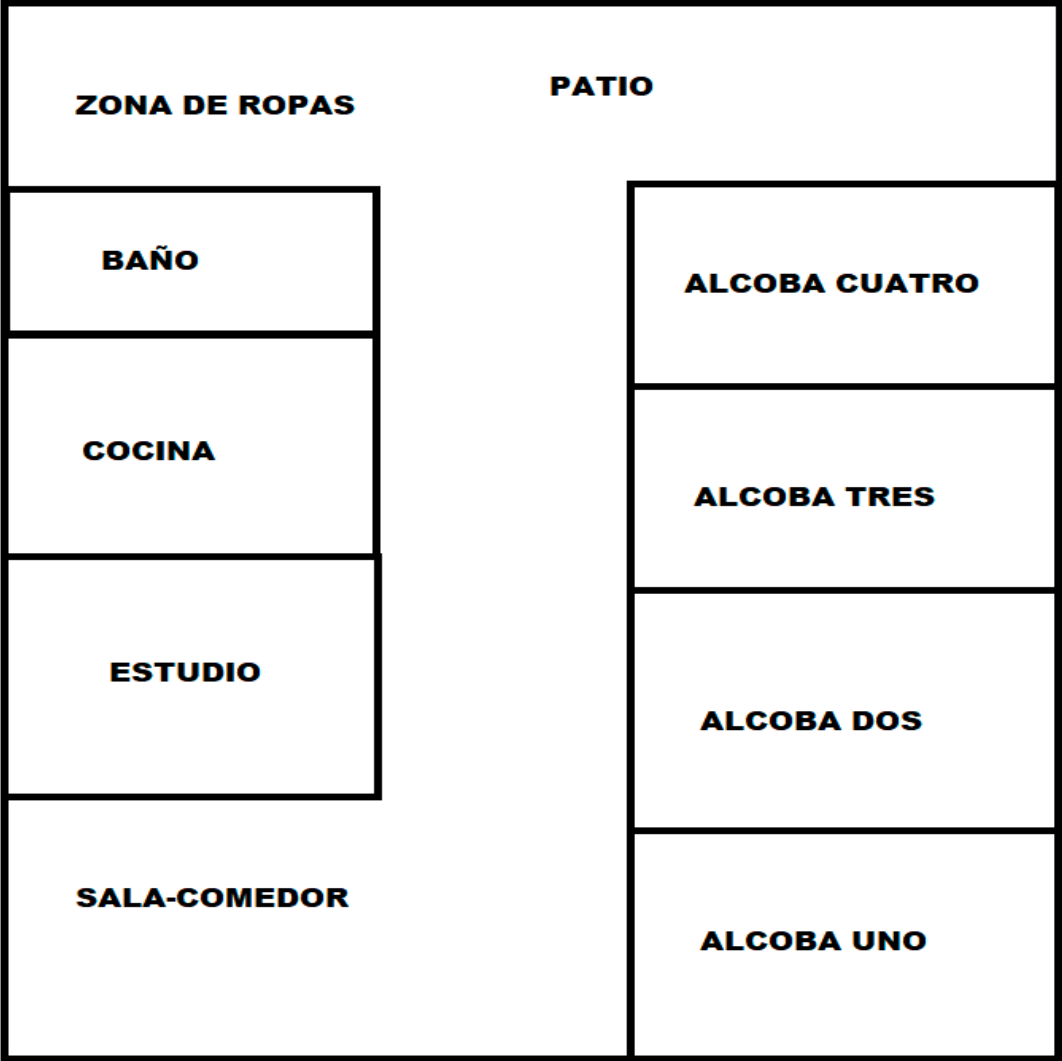
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 6° 53´ 5.1828´´

Longitud:73° 25´ 14.1204´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN





## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



## FOTOS General

Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Estudio



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 4





## FOTOS General

Baño Social 1



Patio Interior





# CRUCE CARTOGRÁFICO

## Consulta catastral

BIA EN MAPAS

Inicio Plataforma

Consulta Catastral

Dirección: K 25 14 86 UR TREINTA DE AGOSTO

Área del terreno: 96 m2

Área de construcción: 78 m2

Destino económico: Habitacional

Número de construcciones: 1

Construcciones:

Construcción #1

Área: 78 m2

Uso: VIVIENDA HASTA 3 PISOS

Puntaje: 30

Números de pisos: 1

Números de habitaciones: 4

Números de locales: 0

Números de baños: 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 --- **Eta**

**Información:** S/I ----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997:**

**1. Método de comparación o de mercado:** Es la técnica 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, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

## FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1005564802



PIN de Validación: bace0b4e



<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 avaluador 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: bace0b4e



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



#### Categoría 4 Obras de Infraestructura

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**05 Feb 2019**

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: bace0b4e



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



### Categoría 10 Semovientes y Animales

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**05 Feb 2019**

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: bace0b4e



<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 de procesos disciplinarios 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 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**

**bace0b4e**

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 dos (02) días del mes de Mayo del 2024 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: 240508264294128997****Nro Matrícula: 320-4890**

Pagina 1 TURNO: 2024-320-1-6326

Impreso el 8 de Mayo de 2024 a las 02:08:11 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: 01-03-1982 RADICACIÓN: 184 CON: SIN INFORMACION DE: 01-03-1982

CODIGO CATASTRAL: 686890100000000970003000000000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO****DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

UN LOTE DE TERRENO N. 2 CON LA CASA DE HABITACION EN EL CONSTRUIDA, UBICADA EN LE BARRIO TREINTA DE AGOSTO, DE ESTA JURISDICCION MUNICIPAL DE SAN VICENTE, QUE MIDE 6.00 METROS DE FRENTE, POR 16.00 METROS DE FONDO Y LINDA: ORIENTE: CON LA CALLE PUBLICA. OCCIDENTE: CON ELMUNICIPIO DE SAN VICENTE. NORTE: CON MEJORAS DE MARIA ELENA LIZARAZO, EN TERRENOS DE LA COMUNIDAD. SUR: CON MEJORAS DE CECILIA SANABRIA Y ARGELIO LIZCANO, EN TERRENOS DE LA COMUNIDAD.

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

1.- MODE DE ADQUIRIR: QUE EL COMITE PRO-DESTECHADOS DE SAN VICENTE, HUBO EL INMUEBLE POR COMPRA A ANA LARROTA DE PICO, SEGUN ESCRITURA 465 DEL 16 DE JULIO DE 1.981, NOTARIA SAN VICENTE, REGFISTRADA EL 25 DE JULIO DE 1.981. VALOR: \$ 13.500,00.- MODO DE ADQUIRIR: QUE ANA LARROTA DE PICO, LO HUBO POR PERMUTA CON EL MUNICIPIO DE SAN VICENTE, SEGUN ESCRITURA 995 DEL 26 DE DICIEMBRE D E1.978, NOTARIA DE SAN VICENTE, REGISTRADA EL 5 DE ENERO DE 1.979. VALOR: \$ 53.100,00.- MODO DE ADQUIRIR: QUE ELMUNICIPIO DE SAN VICENTE, LO HUBO POR COMPRA A MANUEL SERRANO RUEDA, SEGUN ESCRITURA 277 DEL 27 DE MAYO DE 1.967. NOTARIA DE SAN VICENTE, REGISTRADA EL 13 DE JUNIO DE 1.967. VALOR: \$ 128.906.25.-MODO DE ADQUIRIR: QUE MANUEL SERRANO RUEDA, LO HUBO POR COMPRA A ANA DOLORES RUEDA VIUDA DE SERRANO, SEGUN ESCRITURA 1.541 DEL 16 DE MAYO DE 1.949. NOTARIA 2. DE BUCARAMANGSA, REGISTRADA EL 22 DE JUNIO DE 1.949. VALOR: \$ 120.000,00.-

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) LOTE CON CASA 2

2) KR 25 # 14 - 86 BARR SANTA ANA CASA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

320 - 4133

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 01-03-1982 Radicación: 184

Doc: ESCRITURA 117 DEL 26-02-1982 NOTARIA DE SAN VICENTE

VALOR ACTO: \$500

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA MODO DE ADQUISICION





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

**Certificado generado con el Pin No: 240508264294128997**

**Nro Matrícula: 320-4890**

Pagina 2 TURNO: 2024-320-1-6326

Impreso el 8 de Mayo de 2024 a las 02:08:11 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

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

DE: COMITE PRO-DESTECHADOS DE SAN VICENTE

**A: LOZADA DOMINGUEZ DE RAMIREZ DOROTEA**

**X**

**A: RAMIREZ DURAN JOSE MARIA**

**X**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 24-04-2019 Radicación: 2019-320-6-762

Doc: ESCRITURA 1263 DEL 11-04-2019 NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$24,078,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0197 ADJUDICACION EN SUCESION Y LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL Y/O SOCIEDAD PATRIMONIAL DE HECHO

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

DE: LOZADA DOMINGUEZ DOROTEA

CC# 28400288

DE: RAMIREZ DURAN JOSE MARIA

CC# 2093204

**A: RAMIREZ LOZADA ANA LUCIA**

**CC# 37656477 X EL 16.666666**

**A: RAMIREZ LOZADA ANA MONGUI**

**CC# 37656843 X EL 16.666666**

**A: RAMIREZ LOZADA ANA TERESA**

**CC# 37658047 X EL 16.666666**

**A: RAMIREZ LOZADA CLEMENTINA**

**CC# 37655575 X EL 16.666666**

**A: RAMIREZ LOZADA JORGE ELIECER**

**CC# 13642197 X EL 16.666666**

**A: RAMIREZ LOZADA PABLO EMILIO**

**CC# 91265115 X EL 16.666666**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 21-10-2021 Radicación: 2021-320-6-2270

Doc: ESCRITURA 787 DEL 13-10-2021 NOTARIA UNICA DE SAN VICENTE DE CHUCURI VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA

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

**A: RAMIREZ LOZADA ANA LUCIA**

**CC# 37656477**

**A: RAMIREZ LOZADA ANA MONGUI**

**CC# 37656843**

**A: RAMIREZ LOZADA ANA TERESA**

**CC# 37658047**

**A: RAMIREZ LOZADA CLEMENTINA**

**CC# 37655575**

**A: RAMIREZ LOZADA JORGE ELIECER**

**CC# 13642197**

**A: RAMIREZ LOZADA PABLO EMILIO**

**CC# 91265115**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 21-10-2021 Radicación: 2021-320-6-2270

Doc: ESCRITURA 787 DEL 13-10-2021 NOTARIA UNICA DE SAN VICENTE DE CHUCURI VALOR ACTO: \$27,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (NOVIS)

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

DE: RAMIREZ LOZADA ANA LUCIA

CC# 37656477



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SAN VICENTE DE  
CHUCURI

CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240508264294128997

Nro Matrícula: 320-4890

Pagina 3 TURNO: 2024-320-1-6326

Impreso el 8 de Mayo de 2024 a las 02:08:11 PM

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

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

DE: RAMIREZ LOZADA ANA MONGUI

CC# 37656843

DE: RAMIREZ LOZADA ANA TERESA

CC# 37658047

DE: RAMIREZ LOZADA CLEMENTINA

CC# 37655575

DE: RAMIREZ LOZADA JORGE ELIECER

CC# 13642197

DE: RAMIREZ LOZADA PABLO EMILIO

CC# 91265115

A: PRADA VARGAS MARGY ANDREA

CC# 57295988 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*4\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

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)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-320-1-6326

FECHA: 08-05-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

JOSE ANTONIO FORERO LOPEZ

REGISTRADOR SECCIONAL