



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1032372449-2

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JUAN GUILLERMO JIMENEZ HERRERA
NIT / C.C CLIENTE	1032372449
DIRECCIÓN	CARRERA 12 #8-09 UNIDAD 33 APARTAMENTO 1202 EDIFICIO TERRAZAS DEL RIO
SECTOR	Urbano Estrato 4
BARRIO	LA PLAYA
CIUDAD	San Gil
DEPARTAMENTO	Santander
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES
IDENTIFICACIÓN	63479382

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	15/03/2025
FECHA INFORME	17/03/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	11 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	JUAN GUILLERMO JIMENEZ HERRERA
NUM.	192 EscrituraDe
ESCRITURA	Propiedad
CIUDAD	Ipiales
ESCRITURA	DEPTO
CEDELA	686790100000001970903900000068
CATASTRAL	
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	PROTOCOLIZADA EN ESCRITURA 2152 DEL 10-11-2014 NOTARIA SEGUNDA DE SAN GIL
NOMBRE DEL CO	EDIFICIO TERRAZAS DEL RIO
NUNTO/EDIFICIO	
VALOR ADMINIS	Tiene
RACIÓN	MENSUALIDAD
COEFICIENTE DE	425000
COPROPIEDAD	VRxM2
	4059.99
	2.6

M. INMOB.	Nº
319-64529	UNIDAD 33
	APARTAMENTO 1202
MATRICULA	NRO. GARAJE
Común uso exclusivo	1

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: CARRERA 12 #8-09 UNIDAD 33 APARTAMENTO 1202 EDIFICIO TERRAZAS DEL RIO

ACABADOS

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

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	1	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Integral	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	1
Garajes	1	Exclusivo	SI	Sencillo	SI
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	NO
Descubierto	SI	Comunal	NO	Servidumb.	N/A

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	Si	Bicicletero	No	Acensores	Si
Piscinas	Si	TerrazaCom	Si	JardinInfant	Si
PlantaElect.	Si	un		il	
Gar.Visit.	Si	Calefaccion	No	Golfito	No
		Gimnasio	Si	BombaEyec	Si
Portería	Si	Tanque	Si	tora	
ZonaVerde	Si	Shut	No	Cancha	Si
Aire	No	Teatrino	No	Citofono	Si
				Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 301,063,448

VALOR ASEGURABLE \$ COP 301,063,448

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
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-03-17 16:07:00

Los Rosales Constructora Inmobiliaria
S.A.S.
Nombre de la firma

Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: 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	38
Garajes	Si tiene No. 1
Tipo de Garaje	Común uso exclusivo

Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.
Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Acuerdo 038 de diciembre 10 de 2003 – POT SAN GIL

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	104.68
AREA PRIVADA	M2	104.68

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	104.68

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	\$71

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA VALORADA	M2	104.68

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CARRERA 12 #8-09 UNIDAD 33 APARTAMENTO 1202 EDIFICIO TERRAZAS DEL RIO | LA PLAYA | San Gil | Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 2.152, fecha: 10/11/2014, Notaría: 2 y ciudad: San Gil.

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	400-500
Escolar	Bueno	mas de 500
Asistencial	Bueno	mas de 500
Estacionamientos	Bueno	0-100
Áreas verdes	Bueno	0-100
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	No VIS
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	15
N° de Sótanos	1
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	89
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	Apartamento Exterior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Losa de concreto
Fachada	graniplast
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Año de Construcción	2014

Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación, en el momento de la visita. 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.

Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com

2 / 16

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APARTAMENTO 1202	104.68	M2	\$2,876,036.00	100.00%	\$301,063,448.48
TOTALES					100%	\$301,063,448
Valor en letras			Trescientos un millones sesenta y tres mil cuatrocientos cuarenta y ocho Pesos Colombianos			
TOTAL COMERCIAL					\$301,063,448	
OFERTA Y DEMANDA						

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	12
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
Comportamiento Oferta y Demanda:	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.
Actualidad edificadora:	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

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

Garaje: A este inmueble le corresponde el parqueadero N° 1, ubicado en el primer piso. El inmueble no cuenta con depósito o locker.

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

Propiedad horizontal: Escritura: 2.152, Fecha escritura: 10/11/2014, Notaría escritura: 2, Ciudad escritura: San Gil, Administración: \$ 425.000, Total unidades: 38, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 16, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Jardín infantil: Si, Terraza comunal: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 2

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Estudio: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento. Pisos en cerámica, cocina integral con piso en cerámica, paredes pañetadas, estucadas y pintadas, baños enchapados, closet de madera en habitaciones, en general en buen estado.

-NOTA DE LIQUIDACIÓN: Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.

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	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	ED TERRAZAS DEL RIO	5	\$309,000,000	0.95	\$293,550,000	1	\$0	0	\$0	\$2,995,408.16	321 3707134
2	ED TERRAZAS DEL RIO	7	\$550,000,000	0.95	\$522,500,000	1	\$0	0	\$0	\$2,750,000.00	317 4283875
3	ED TERRAZAS DEL RIO	11	\$390,000,000	0.95	\$370,500,000	1	\$0	0	\$0	\$2,987,903.23	301 755 6156
4	ED MONET Cra.10#10-41	3	\$315,000,000	0.95	\$299,250,000	1	\$0	0	\$0	\$2,770,833.33	321 3707134
Del inmueble		12		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	10	98	98	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,995,408.16
2	10	190	190	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,750,000.00
3	10	124	124	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,987,903.23
4	8	108	108	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,770,833.33
11	años									
									PROMEDIO	\$2,876,036.18
									DESV. STANDAR	\$133,811.64
									COEF. VARIACION	4.65%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,009,847.82	TOTAL	\$315,070,869.77
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,742,224.54	TOTAL	\$287,056,064.87
VALOR TOTAL	\$301,063,448.48			

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/10174622>

2.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/7475646>

3.-<https://thinmobiliaria.com.co/inmueble/1781>

4.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/191936956>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CARRERA 12 #8-09 UNIDAD 33 APARTAMENTO 1202 EDIFICIO TERRAZAS DEL RIO | LA PLAYA | San Gil | Santander

COORDENADAS (DD)

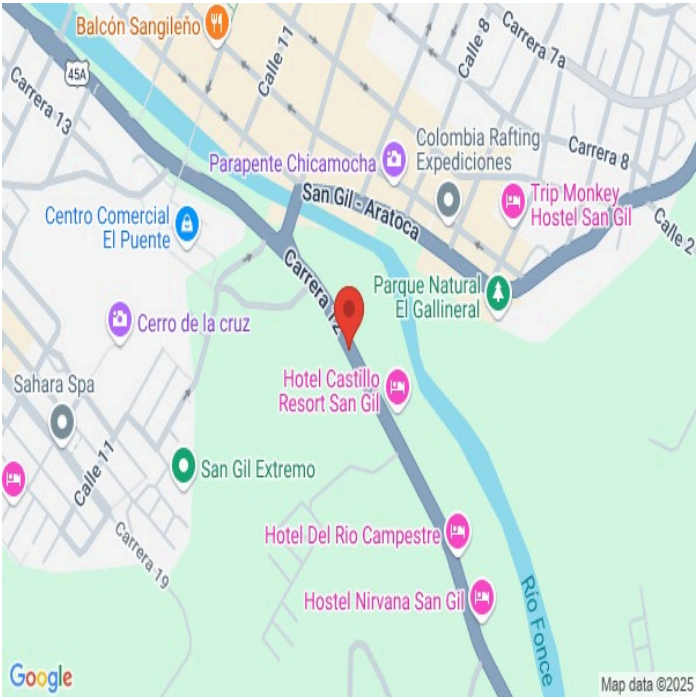
Latitud: 6.550444

Longitud:-73.131093

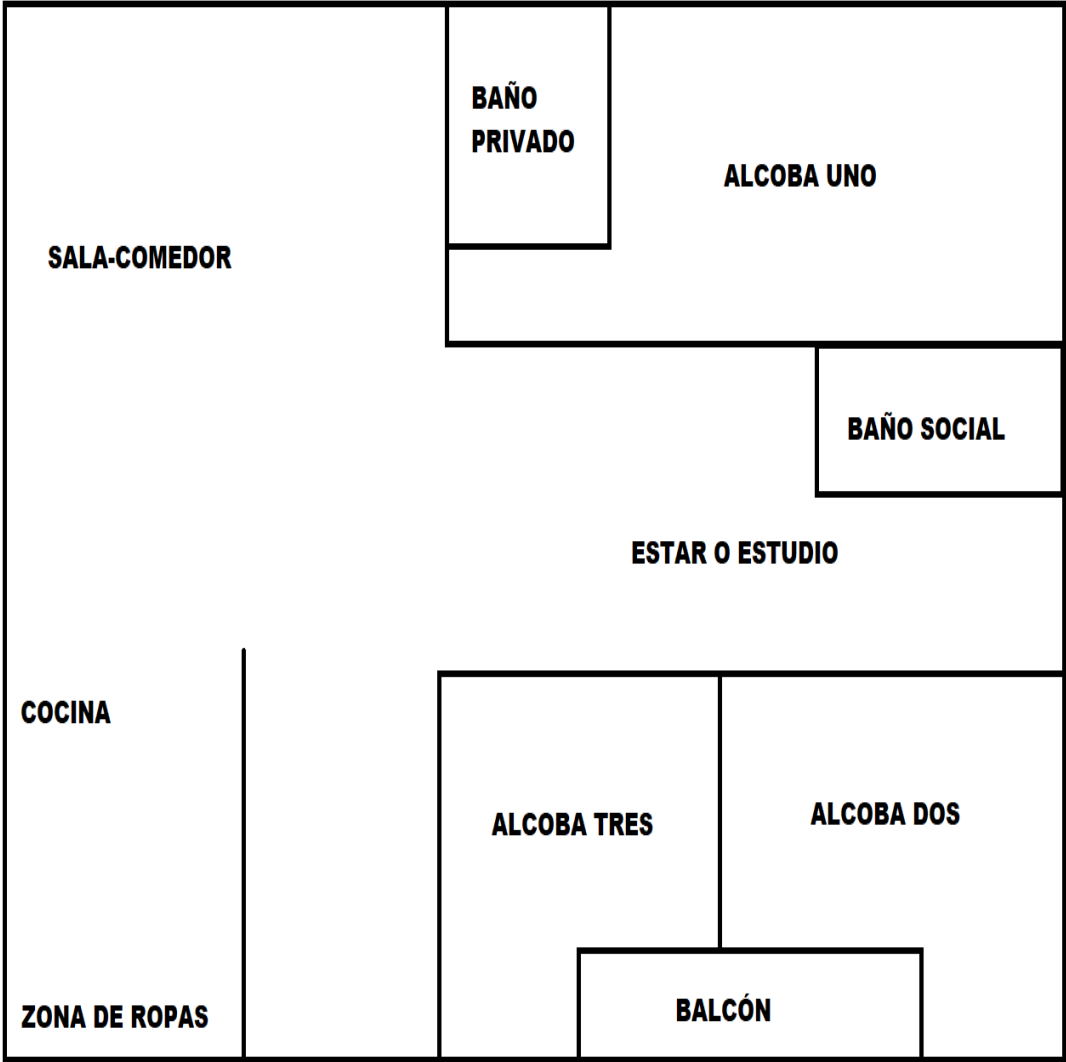
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 6° 33´ 1.5978´´

Longitud:73° 7´ 51.9348´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura del Conjunto



FOTOS General

Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Balcón



Estudio



Hab. 1 o Habitación Principal



Closet hab. Principal



Baño Privado Hab 1



FOTOS General

Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Garaje



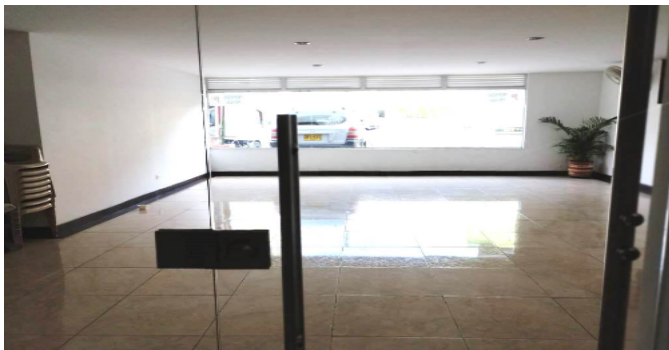
Ascensor-CJ



Jacuzzi-CJ



Salón Social-CJ



Canchas-CJ



FOTOS General

Juegos Infantiles-CJ



Piscinas-CJ



Piscinas-CJ



Gimnasio-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



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 avaluador 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-1032372449-2



PIN de Validación: b81o0a2c



Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes 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 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



PIN de Validación: b81o0aoc



Categoría3 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

RAA AVALUO: LRCAJA-1032372449-2 M.I.: 319-64529

Categoría4 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

Categoría6 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



PIN de Validación: b81o0aec



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, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, motocicletas, motocicletas, 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

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



PIN de Validación: b81o0aec



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

RAA AVALUO: LRCAJA-1032372449-2 M.I.: 319-64529

Categoría 13 Intangibles - Derivados

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos hereditarios, 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:

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 Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes 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 Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).



PIN de Validación: b81c0aec



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 Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).



PIN DE VALIDACIÓN

b81c0aec

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 diecisiete (17) días del mes de Febrero de 2025 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 GIL
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2503061927110030775

Nro Matrícula: 319-64529

Pagina 1 TURNO: 2025-319-1-9456

Impreso el 6 de Marzo de 2025 a las 06:30:17 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: 319 - SAN GIL DEPTO: SANTANDER MUNICIPIO: SAN GIL VEREDA: SAN GIL

FECHA APERTURA: 20-11-2014 RADICACIÓN: 2014-6704 CON: ESCRITURA DE: 13-11-2014

CODIGO CATASTRAL: 686790100000001970903900000068 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UNIDAD 33 APARTAMENTO 1202 CON AREA DE 104,68 M2 CON COEFICIENTE DE 2,60% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.2152 DE FECHA 10-11-2014 EN NOTARIA SEGUNDA DE SAN GIL (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

EL QUE CONSTITUYO EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL HUBO EL INMUEBLE POR COMPRA MU'OZ NEIRA MARIA CECILIA, MU'OZ NEIRA NELSON MAURICIO, MOYA MU'OZ MANUEL MAURICIO, MOYA MU'OZ JUAN CAMILO, SEGUN ESCRITURA NUMERO 1653 DEL 01-10-2012 NOTARIA SEGUNDA SAN GIL, REGISTRADA EL DIA 01-10-2012 BAJO EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 319-30926, ESTOS ADQUIRIERON ASI: MU'OZ NEIRA MARIA CECILIA POR LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD DE INVERSIONES MU'OZ NEIRA Y CIA S EN C, SEGUNE SCRITURA NUMERO 3737 DEL 26-12-1995 NOTARIA SEGUNDA SAN GIL, REGISTRADA EL DIA 09-04-1996 BAJO EL FOLIO DE MATRICULA ANTES CITADO, RESERVADONSE EL 50 DEL USUFRUCTO MEDIANTE ESCRITURA NUMERO 2056 DEL 30-12-2008 NOTARIA PRIMERA SAN GIL, REGISTRADA EL DIA 23-02-2009.MOYA MU'OZ MANUEL MAURICIO Y MOYA MU'OZ JUAN CAMILO ADQUIRIERON POR DONACION DE LA NUDA PROPIEDAD, DE MU'OZ NEIRA MARIA CECILIA, SEGUN ESCRITURA 2056 DEL 30-12-2008, REGISTRADA EL DIA 23-02-2009, ELLA ADQUIRIO COMO YA SE DIJO ANTES. INVERSIONES MU'OZ NEIRA Y CIA S. EN C. ADQUIRIO EL INMUEBLE EN MAYOR EXTENSION, POR APORTE DE SUS SOCIOS MU'OZ NEIRA, MARIA GRACIELA, MU'OZ NEIRA, GLORIA PATRICIA. MU'OZ NEIRA MARIA CECILIA, MU'OZ NEIRA, MARTHA INES, SEGUN ESCRITURA NUMERO 233 DE FECHA 2 DE MAYO DE 1.981, DE LA NOTARIA 1. DE SAN GIL, REGISTRADA EL 18 DE MAYO DE 1981, A LOS FOLIOS DE MATRICULA INMOBILIARIAS NUMEROS 319-0003900 Y 319-0003901. ESTOS LO ADQUIRIERON POR ADJUDICACION QUE SE LES HIZO EN EL JUICIO DE SUCESION DE SANTIAGO MU'OZ TRIANA, SEGUN SENTENCIA DE FECHA 22 DE MAYO DE 1979 DEL JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE SAN GIL, REGISTRADO EL 23 DE JUNIO DE 1.979, A LOS FOLIOS DE MATRICULAS INMOBILIARIAS NUMEROS 319-0003900 Y 319-0003901. ESTE LO HUBO DURANTE LA VIGENCIA DE LA SOCIEDAD CONYUGAL FORMADA CON NEIRA DE MU'OZ, MARIA OLIMPIA Y ESTA LO HUBO POR COMPRA QUE HIZO A HASBUN HASBUN, CARLOS, SEGUN ESCRITURA NUMERO 602 DE FECHA 27 DE SEPTIEMBRE DE 1.974, DE LA NOTARIA 1. DE SAN GIL, REGISTRADA EL 2 DE OCTUBRE DE 1.974 A LOS FOLIOS DE MATRICUAS INMOBILIARIAS NUMEROS 319-0003900 Y 319-0003901.-"

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 12 #8-09 UNIDAD 33 APARTAMENTO 1202 EDIFICIO TERRAZAS DEL RIO

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

319 - 30926



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SAN GIL
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2503061927110030775

Nro Matrícula: 319-64529

Pagina 2 TURNO: 2025-319-1-9456

Impreso el 6 de Marzo de 2025 a las 06:30:17 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 001 Fecha: 16-11-2012 Radicación: 2012-319-6-5885

Doc: ESCRITURA 1897 DEL 08-11-2012 NOTARIA SEGUNDA DE SAN GIL

VALOR ACTO: \$

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: PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES GUANENTA S.A.S

NIT# 9004881290 X

A: COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO PARA EL DESARROLLO SOLIDARIO DE COLOMBIA "COOMULDESA LTDA."

NIT# 8902032251

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 13-11-2014 Radicación: 2014-319-6-6704

Doc: ESCRITURA 2152 DEL 10-11-2014 NOTARIA SEGUNDA DE SAN GIL

VALOR ACTO: \$

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

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

A: PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES GUANENTA S.A.S

NIT# 9004881290 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 07-05-2015 Radicación: 2015-319-6-2919

Doc: ESCRITURA 1296 DEL 04-05-2015 NOTARIA PRIMERA DE SAN GIL

VALOR ACTO: \$55,500,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA ESTE Y OTROS

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

DE: COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO PARA EL DESARROLLO SOLIDARIO DE COLOMBIA "COOMULDESA LTDA."

NIT# 8902032251

A: PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES GUANENTA S.A.S

NIT# 9004881290 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 22-07-2015 Radicación: 2015-319-6-4630

Doc: ESCRITURA 1270 DEL 16-07-2015 NOTARIA SEGUNDA DE SAN GIL

VALOR ACTO: \$120,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES GUANENTA S.A.S

NIT# 9004881290

A: GONZALEZ AYALA ALBERTO DE JESUS

CC# 11254837 X

A: MORALES ACEVEDO BIBIANA DEL SOCORRO

CC# 43068434 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 22-07-2015 Radicación: 2015-319-6-4630

Doc: ESCRITURA 1270 DEL 16-07-2015 NOTARIA SEGUNDA DE SAN GIL

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: GONZALEZ AYALA ALBERTO DE JESUS

CC# 11254837 X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SAN GIL
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2503061927110030775

Nro Matrícula: 319-64529

Pagina 3 TURNO: 2025-319-1-9456

Impreso el 6 de Marzo de 2025 a las 06:30:17 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: MORALES ACEVEDO BIBIANA DEL SOCORRO

CC# 43068434 X

A: DAVIVIENDA ANTES HOY BANCO DAVIVIENDA S.A

NIT# 8600343137

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 13-12-2021 Radicación: 2021-319-6-8943

Doc: ESCRITURA 28471 DEL 06-12-2021 NOTARIA VEINTINUEVE DE BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$70,000,000

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA

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

DE: DAVIVIENDA ANTES HOY BANCO DAVIVIENDA S.A

NIT# 8600343137

A: GONZALEZ AYALA ALBERTO DE JESUS

CC# 11254837 X

A: MORALES ACEVEDO BIBIANA DEL SOCORRO

CC# 43068434 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 30-03-2022 Radicación: 2022-319-6-2332

Doc: ESCRITURA 342 DEL 28-03-2022 NOTARIA SEGUNDA DE SOCORRO

VALOR ACTO: \$140,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA CON SUBSIDIO OTORGADO POR LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA

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

DE: GONZALEZ AYALA ALBERTO DE JESUS

CC# 11254837

DE: MORALES ACEVEDO BIBIANA DEL SOCORRO

CC# 43068434

A: JIMENEZ HERRERA JUAN GUILLERMO

CC# 1032372449 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 30-03-2022 Radicación: 2022-319-6-2332

Doc: ESCRITURA 342 DEL 28-03-2022 NOTARIA SEGUNDA DE SOCORRO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0311 CONDICION RESOLUTORIA EXPRESA NO ENAJENAR EN EL TERMINO DE DOS A/OS

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

DE: CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA

A: JIMENEZ HERRERA JUAN GUILLERMO

CC# 1032372449 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 25-05-2022 Radicación: 2022-319-6-3980

Doc: ESCRITURA 192 DEL 17-05-2022 NOTARIA SEGUNDA DE IPIALES

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0146 RATIFICACION CONTRATO ESCRITURA PUBLICA NUMERO 342 DEL 28-03-2022, NOTARIA SEGUNDA DEL SOCORRO

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

A: JIMENEZ HERRERA JUAN GUILLERMO

CC# 1032372449 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *9*

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

- Activa tu cuenta
- Transacciones
- Recibir pagos
- Pagos a Terceros Nuevo
- Roles y Usuarios
- Desarrollo
- Cuenta comercio

Detalles de pago

COP \$480.000,00 de juang8610@hotmail.com	
Estado	Aprobada
Detalle del estado	Aprobado
Fecha	09:06 AM mar. 12
Fecha de finalización	09:07 AM mar. 12
Transacción #	13858-1741802804-89303
Medio de pago	 
Referencia	VPOS_fxt2om_1741802727805_udggaqcgur

Información del link de pago

Nombre	Datáfono Virtual
Ver link de pago	

Información del comprador

Email	juang8610@hotmail.com
Nombres y apellidos	juan guillermo jimenez herrera
Número telefónico o celular	+573108262520

Detalles del autorizador

Tipo de usuario	Persona natural
ID Intención de compra en Bancolombia	_IJIKB5HMdJ

Entradas contables


Concepto	Monto
Pago	\$480.000,00



ARCHIVO: LRCAJA-1032372449-2
avalsign.com



TRAZABILIDAD DE FIRMAS

Fechas y horas en UTC-0500 | Bogotá. Flujo de firmas Versión 1.0 AvalSign.

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1032372449-2
	Hash documento:	d1c87083d0
	Fecha creación:	2025-03-17 14:36:04

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES Documento: 63479382 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 402286	
Puntos de autenticación: Correo electrónico: marthaceci2233@gmail.com Celular: 3102444394 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Perito 190.157.112.84 2025-03-17 16:07:00	



Gestionado por avalsign.com

Documento firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012. Trazabilidad de los datos y firmantes para garantía de la autenticidad e integridad.

Política de tratamiento de datos: <https://avalsign.com/politica>

