



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1053332306

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	PEDRO ALEJANDRO PEREZ CABRERA
NIT / C.C CLIENTE	1053332306
DIRECCIÓN	CL 35 BIS # 18 A - 9 CO CORTE REAL 1 P H APTO 201 TORRE 3
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	CASTILLA REAL I
CIUDAD	Girón
DEPARTAMENTO	Santander
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES
IDENTIFICACIÓN	63479382

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	18/06/2025
FECHA INFORME	20/06/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	17 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	MEDINA SERRANO LUCILA						
NUM. ESCRITURA	952 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	4	FECHA	13/07/2022		
CIUDAD ESCRITURA	Bucaramanga		DEPTO	Santander			
CEDULA CATASTRAL	010402230079901						
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	PROTOCOLIZADA EN ESCRITURA 620 DEL 04-06-2008 NOTARIA SEGUNDA DE FLORIDABLANCA						
NOMBRE DEL CO-NJUNTO/EDIFICIO	CO CORTE REAL 1 P H APTO 201 TORRE 3						
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	170000	VRxM2	3429.49		
COEFICIENTE DE COPROPRIEDAD	0.9321%						

M. INMOB.	N°
300-320872	APTO. 201TORRE 3

OBSERVACIONES GENERALES

Al inmueble se llega así: CO CORTE REAL 1 P H APTO 201 TORRE 3

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	Si	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	Si	TerrazaComunal	No	Jardín Infantil	Si
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	Si	Gimnasio	No	BombaEyectora	No
Porteria	Si	Tanque	Si	Cancha	Si
ZonaVerde	Si	Shut	No	Citofono	Si
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 134,583,931

VALOR ASEGUARABLE \$ COP 134,583,931

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: 2025-06-19 15:42:00

Los Rosales Constructora Inmobiliaria
 S.A.S.
 NIT. 906.441.334-1

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	80
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

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 100 del 30 de noviembre de 2010

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	55.51	AREA	M2	54
AREA PRIVADA	M2	49.57	AVALUO	PESOS	61094000
AREA LIBRE PRIVADA	M2	1.70	CATASTRAL 2025		

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORIZADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	55.51	AREA PRIVADA VALORIZADA	M2	49.57
AREA LIBRE MEDIDA	M2	1.70	AREA LIBRE PRIVADA	M2	1.70

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 35 BIS # 18 A - 9 CO CORTE REAL 1 P H APTO 201 TORRE 3 | CASTILLA REAL I | Girón | Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 620, fecha: 04/06/2008, Notaría: 2 y ciudad: Floridablanca.

SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
Comercial	Bueno	mas de 500	
Escolar	Bueno	mas de 500	
Asistencial	Bueno	mas de 500	
Estacionamientos	Bueno	0-100	
Áreas verdes	Bueno	0-100	
Zonas recreativas	Bueno	0-100	

Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vías Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	

Acueducto	Sector	Predio
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIS vivienda de interés Social
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de pisos	5
Nº de sótanos	0
Vida útil	100 años
Vida remanente	83
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	Apartamento Exterior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de barro
Fachada	graniplast
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Año de Construcción	2008

Comentarios de estructura

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

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada		49.57	M2	\$2,690,559.00	99.10%	\$133,371,009.63
Area Privada Libre		1.7	M2	\$713,483.00	0.90%	\$1,212,921.10
TOTALES					100%	\$134,583,931

Valor en letras Ciento treinta y cuatro millones quinientos ochenta y tres mil novecientos treinta y uno Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL	\$134,583,931
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

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

Propiedad horizontal: Escritura: 620, Fecha escritura: 04/06/2008, Notaría escritura: 2, Ciudad escritura: Floridablanca, Administración: 170.000, Total unidades: 80, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Citófono: Si, Garaje visitante: Si, Jardín infantil: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Zona ropa: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: 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	PORTAL CANEYES	2	\$140,000,000	0.95	\$133,000,000	0	\$0	0	\$0	\$2,557,692.31	3017994460
2	RESERVA LA INMACULADA	1	\$120,000,000	0.95	\$114,000,000	0	\$0	0	\$0	\$2,590,909.09	3138123010
3	RESERVA LA INMACULADA	2	\$130,000,000	0.95	\$123,500,000	0	\$0	0	\$0	\$2,806,818.18	3138123010
4	zona		\$130,000,000	0.95	\$123,500,000	0	\$0	0	\$0	\$2,806,818.18	607 6914532
Del inmueble		2		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	15	58	52	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,557,692.31
2	12	50	44	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,590,909.09
3	12	50	44	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,806,818.18
4	12	50	44	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,806,818.18
17 años										
								PROMEDIO	\$2,690,559.44	
								DESV. STANDAR	\$134,927.21	
								COEF. VARIACION	5.01%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,825,486.65	TOTAL	\$140,059,373.23
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,555,632.23	TOTAL	\$126,682,689.66
VALOR TOTAL	\$133,371,009.63			

Observaciones:

Enlaces:

1 - <https://www.fincarajz.com.co/apartamento-en-venta-en-giron/10352949>

2 - <https://www.fincarajz.com.co/apartamento-en-venta-en-giron/191533077>

3 - <https://www.fincarajz.com.co/apartamento-en-venta-en-giron/10946048>

4 - <https://www.fincarajz.com.co/apartamento-en-venta-en-centro-giron/192450048>

DIRECCIÓN:

CL 35 BIS # 18 A - 9 CO CORTE REAL 1 P H APTO 201 TORRE
3 | CASTILLA REAL I | Girón | Santander

COORDENADAS (DD)

Latitud: 7.068533

Longitud:-73.164976

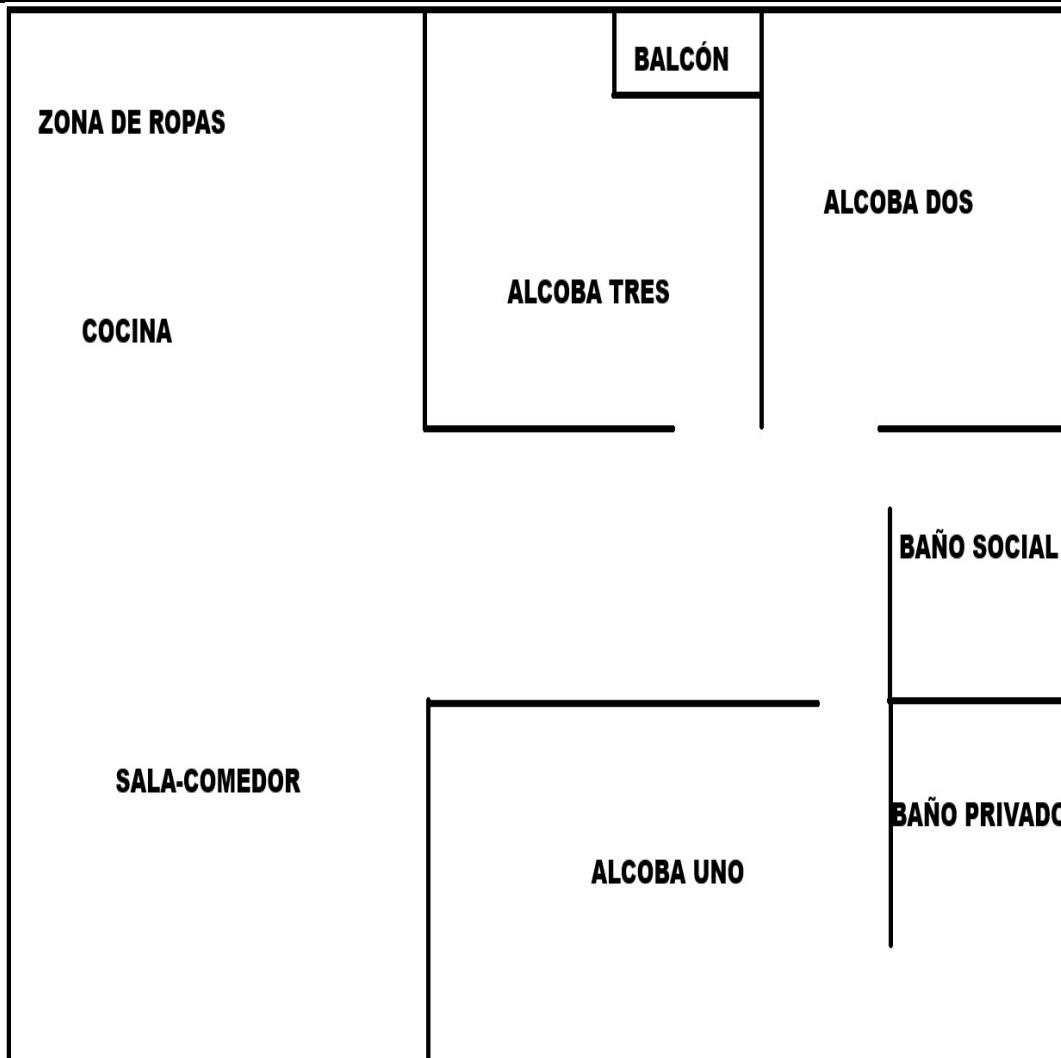
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 7° 4' 6.7188''

Longitud:73° 9' 53.913''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



FOTOS: General

Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Balcón



Habitación 1



Baño Privado Hab 1



FOTOS: General

Closet hab. 1



Habitación 2



Closet hab. 2



Habitación 3



Baño Social 1



Garajes Comunales-CJ



Salón Social-CJ



Juegos Infantiles-CJ



FOTOS: General

Canchas-CJ



Piscinas-CJ



Garajes para motos-CJ



CRUCE CARTOGRÁFICO

Areas o Documentos

201 TORRE 3 QUE HACE PARTE DEL CONJUNTO RESIDENCIAL CORTE
REAL 1 -PROPIEDAD HORIZONTAL DEL MUNICIPIO DE GIRON -
DEPARTAMENTO DE SANTANDER., ubicado en la calle 35 BIS numero 18 A-09
DEL MUNICIPIO DE Girón, tiene un área privada de 55.51 metros cuadrados, un
área privada construida de 49.57 metros cuadrados y una área privada libre de
1.70 metros cuadrados construidos en un nivel (segundo piso del Edificio de la
Torre 3) el cual se distribuye de la siguiente forma: Sala comedor, hall estudio, tres
alcobas, dos baños, cocina, ropa y balcón y sus linderos son los siguientes: **POR**
EL NORTE: En longitud en Longitud de 8.30 metros con el apto 202 de la torre 2,
POR EL SUR. En longitud de 9.20 metros con apto 202 de la torre 3 **POR EL**
ORIENTE: En longitud de 6.25 metros en línea recta con vacío sobre vía peatonal
y hall de escaleras de la Torre 3; **POR EL OCCIDENTE:** En longitud de 6.25
metros en línea quebrada con vacío sobre zona verde interior de la torre 3 del
Conjunto Residencial, **POR EL NADIR:** Con placa de entrepiso que lo divide del
departamento 101 de la torre 3. **POR EL CENIT** a una altura de 2.36 metros con

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---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT--- **SIN 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 sufren 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 él 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-1053332306



PIN de Validación: b6fe0ea2



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



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 AVAL-63479382, 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

Régimen
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

Régimen
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

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b5fe0aa2

**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 2019Régimen
Régimen Académico**Categoría 6 Inmuebles****Alcance**

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de casas. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
05 Feb 2019Régimen
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 2019Régimen
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 2019Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b5fe0aa2



<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

Régimen
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

Régimen
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

Régimen
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

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b6fc0aa2



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



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

Titulos 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 revisando los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Autorreguladora de Avaluadores ARAV (Anterior 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).

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

b6fc0aa2

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 veintidos (22) días del mes de Mayo del 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 BUCARAMANGA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2506112017115843661

Nro Matrícula: 300-320872

Página 1 TURNO: 2025-300-1-129624

Impreso el 11 de Junio de 2025 a las 12:51:05 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: 300 - BUCARAMANGA DEPTO: SANTANDER MUNICIPIO: GIRON VEREDA: GIRON

FECHA APERTURA: 12-06-2008 RADICACIÓN: 2008-300-6-24498 CON: ESCRITURA DE: 04-06-2008

CODIGO CATASTRAL: 010402230079901 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APTO. 201TORRE 3 CON EXTENSION DE AREA PRIVADA TOTAL 55.51 M2. COEFICIENTE: 0.94 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 620, 2008/06/04, NOTARIA SEGUNDA FLORIDABLANCA. ARTICULO 11 DECRETO 1711 DE 1984 COEFICIENTE DE COPROPRIEDAD: 0,9321%, CONFORME CONSTA EN LA REFORMA DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, SEGUN LA ESCRITURA PUBLICA N° 681 DE 11-06-2010 DE LA NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCULO DE FLORIDABLANCA.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

ALVARO AUGUSTO MENDOZA TARAZONA, ADQUIRIO EL PREDIO QUE OCUPA EL CONJUNTO RESIDENCIAL "CORTE REAL 1" - PROPIEDAD HORIZONTAL (LEY 675/2001) POR COMPROVADA EFECTUADA A RODRIGUEZ ARDILA JUAN FRANCISCO, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 896 DE FECHA 09/4/2007 DE LA NOTARIA 6^a DE BUCARAMANGA; REGISTRADA EN ESTA OFICINA 10/4/2007.--G R A V A M E N: ALVARO AUGUSTO MENDOZA TARAZONA, CONSTITUYO HIPOTECA ABIERTA DE CUANTIA INDETERMINADA A FAVOR DE RODRIGUEZ ARDILA JUAN FRANCISCO, SEGUN ESCRITURA # 897 DEL 9/4/2007 DE LA NOTARIA 6^a DE BUCARAMANGA; REGISTRADA EL 10/4/2007.--DEBIDAMENTE CANCELADA MEDIANTE ESCRITURA # 1251 DEL 20/5/2008 NOTARIA SEXTA 6 DE BUCARAMANGA, POR CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE: JUAN FRANCISCO RODRIGUEZ ARDILA, A: ALVARO AUGUSTO MENDOZA TARAZONA; REGISTRADA EL 22/5/2008.--RODRIGUEZ ARDILA JUAN FRANCISCO ADQUIRIO POR COMPRA QUE HIZO A LA CORPORACION PARA EL FOMENTO DE LA VIVIENDA POPULAR CORVILAR, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA PUBLICA NUMERO 1605 DE FECHA 09-06-2006 DE LA NOTARIA PRIMERA DEL CIRCULO DE BUCARAMANGA; REGISTRADA EN ESTA OFICINA EL 12-06-2006.--RODRIGUEZ ARDILA JUAN FRANCISCO EFECTUO DIVISION MATERIAL, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA PUBLICA NUMERO 773 DE FECHA 26-03-2007 DE LA NOTARIA SEXTA DEL CIRCULO DE BUCARAMANGA; REGISTRADA EN ESTA OFICINA EL 27-03-2007.--LA CORPORACION PARA EL FOMENTO DE LA VIVIENDA POPULAR CORVILAR ADQUIRIO ESTE TERRENO POR COMPRA QUE HIZO A LA COOPERATIVA DE IMPRESORES Y PAPELEROS DEL ORIENTE LTDA COIMPRESORES DEL ORIENTE LTDA ANTES COOPERATIVA DE IMPRESORES DEL ORIENTE E LIMITADA, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA PUBLICA NUMERO 636 DE FECHA 09-05-2003 DE LA NOTARIA UNICA DEL CIRCULO DE FLORIDABLANCA. REGISTRADA EN ESTA OFICINA EL 12-05-2003. ---- LA COOPERATIVA DE IMPRESORES DEL ORIENTE LIMITADA ADQUIRIO ESTE PREDIO POR COMPRA QUE HIZO A PINZON MARTINEZ GABRIEL Y PINZON MANTILLA ERNESTO VICENTE, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA PUBLICA NUMERO 1590 DE FECHA 24-05-1988 DE LA NOTARIA CUARTA DE BUCARAMANGA. REGISTRADA EN ESTA OFICINA EL 15-06-1988. ---- GRAVAMEN. ---- HIPOTECA ABIERTA. DE: LA COOPERATIVA DE IMPRESORES DEL ORIENTE LIMITADA. A: EL INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO Y DESARROLLO COOPERATIVO DE COLOMBIAFINANCIACOOP, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA PUBLICA NUMERO 1626 DE FECHA 26-05-1998 DE LA NOTARIA CUARTA DEL CIRCULO DE BUCARAMANGA. REGISTRADA EN ESTA OFICINA EL 21-06-1988. --- HIPOTECA ABIERTA ESCRITURA PUBLICA NUMERO 1626 DE FECHA 26-05-1998 C A N C E L A D A, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA PUBLICA NUMERO 120 DE FECHA 07-02-2001 DE LA NOTARIA CUARENTA Y TRES DE BOGOTA, D.C.. REGISTRADA EN ESTA OFICINA EL 23-04-2003. ---- MODIFICACION HIPOTECA A CUANTIA INDETERMINADA. ---- DE: LA COOPERATIVA DE IMPRESORES Y PAPELEROS DEL ORIENTE LTDA COOIMPRESORES. A: EL INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO Y DESARROLLO COOPERATIVO DE COLOMBIAFINANCIACOOP HOY BANCO COOPERATIVO DE COLOMBIA, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA PUBLICA NUMERO 3098 DE FECHA 06-08-1993 DE LA NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA. REGISTRADA EN ESTA OFICINA EL 21-09-1993. ---- MODIFICACION HIPOTECA A CUANTIA INDETERMINADA ESCRITURA PUBLICA NUMERO 3098 DE FECHA 06-08-1993 C A N C E L A D A, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA PUBLICA NUMERO 575 DE FECHA 28-03-2003 DE LA NOTARIA CUARENTA Y TRES DE BOGOTA. D.C.. REGISTRADA EN ESTA OFICINA EL 23-04-2003. ---- INENAJENABILIDAD POR VALORIZACION. ----



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2506112017115843661

Nro Matrícula: 300-320872

Página 4 TURNO: 2025-300-1-129624

Impreso el 11 de Junio de 2025 a las 12:51:05 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 008 Fecha: 16-05-2013 Radicación: 2013-300-6-18840

Doc: ESCRITURA 2004 DEL 07-05-2013 NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$93,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVVENTA

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

DE: PRADA MEDINA MAUREN ANDREA

CC# 37754037

DE: RODRIGUEZ DURAN DEIBY FERNEY

CC# 13748336

A: CACERES OLARTE PEDRO CLAVER

CC# 13285078 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 16-05-2013 Radicación: 2013-300-6-18840

Doc: ESCRITURA 2004 DEL 07-05-2013 NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

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: CACERES OLARTE PEDRO CLAVER

CC# 13285078 X

A: BANCO DE BOGOTA S.A.

NIT.860002964-4

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 19-02-2015 Radicación: 2015-300-6-5813

Doc: ESCRITURA 195 DEL 13-02-2015 NOTARIA SEGUNDA DE FLORIDABLANCA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL MANUAL O NORMAS DE CONVIVENCIA

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

A: CONJUNTO RESIDENCIAL CORTE REAL 1 PROPIEDAD HORIZONTAL

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 31-10-2016 Radicación: 2016-300-6-44379

Doc: ESCRITURA 4189 DEL 26-10-2016 NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 9

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA ESCRITURA N° 2004 DE 07/05/2013

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

DE: BANCO DE BOGOTA S.A. NIT 860002964-4

A: CACERES OLARTE PEDRO CLAVER

CC# 13285078

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 01-11-2016 Radicación: 2016-300-6-44645

Doc: ESCRITURA 4226 DEL 27-10-2016 NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$93,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVVENTA

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

DE: CACERES OLARTE PEDRO CLAVER

CC# 13285078

A: LEON DE SANABRIA OLGA ESTHER

CC# 28097588 X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2506112017115843661

Nro Matrícula: 300-320872

Pagina 5 TURNO: 2025-300-1-129624

Impreso el 11 de Junio de 2025 a las 12:51:05 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

A: SANABRIA LEON NESTOR

CC# 5623833 X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 05-07-2022 Radicación: 2022-300-6-25751

Doc: ESCRITURA 2079 DEL 14-06-2022 NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$54,410,000

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: LEON DE SANABRIA OLGA ESTHER

CC# 28097588

DE: SANABRIA LEON NESTOR

CC# 5623833 CAUSANTE

A: LEON DE SANABRIA OLGA ESTHER

CC# 28097588 X 100%

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 16-09-2022 Radicación: 2022-300-6-36288

Doc: ESCRITURA 952 DEL 13-07-2022 NOTARIA CUARTA DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$66,000,000

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

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

DE: LEON DE SANABRIA OLGA ESTHER

CC# 28097588

A: MEDINA SERRANO LUCILA

CC# 28149318 X 100%

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *14*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2012-300-3-931 Fecha: 01-08-2012

SUPRIMIDO EN CABIDA Y LINDEROS DATOS QUE NO CORRESPONDEN AL INMUEBLE. VALE



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2506112017115843661

Nro Matrícula: 300-320872

Página 6 TURNO: 2025-300-1-129624

Impreso el 11 de Junio de 2025 a las 12:51:05 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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-300-1-129624 FECHA: 11-06-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

EDGAR GUILLERMO RODRIGUEZ BORRAY
REGISTRADOR SECCIONAL

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública



NIT: 890 903 938-0

Registro de Operación: 211842711
RECAUDOS CONVENTOS MASTROS

Sucursal: 020 - BUCARAMANGA

Ciudad: BUCARAMANGA

Fecha: 16/06/2025 Hora: 3:58:34

Sequencia: 110 Código usuario: 011

Código Convenio: 84409

Nombre Convenio: LOS ROSALES CONSTRUCTORA

INM08

Tipo Identificación Pagador: Cédula de Ciudadanía

Identificación Pagador: 1053332306

Valor Total: \$ 300.000,00 ***

Medio de Pago: EFECTIVO

Valor Efectivo: \$ 300,000,00 ***

Valor Cheque: \$ 0,00 ***

Costo Transacción: \$ 0,00 ***

Referencia 1: 1053332306

Referencia 2: PEDRO ALEJANDRO PEREZ
LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE
DOCUMENTO CORRESPONDE A LA OPERACIÓN
ORDENADA AL BANCO



ARCHIVO: LRCAJA-1053332306

avalsign.com

TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1053332306
	Hash documento:	9e631a3e42
	Fecha creación:	2025-06-20 13:04:09

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante: MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES Documento: 63479382 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 812895	
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 2025-06-19 15:42:00	

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>

