



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-91507369

RESUMEN EJECUTIVO				ANTECEDENTES	
CLIENTE	JUAN CARLOS CAMPOS CARRILLO			FECHA VISITA	24/07/2025
NIT / C.C CLIENTE	91507369			FECHA INFORME	25/07/2025
DIRECCIÓN	DG 8 A # 17 A - 13 UR MIRADOR DE ARENALES - EDIFICIO MULTIFAMILIAR ACUARELA - PH APARTAMENTO 201			DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 2		EDAD (AÑOS)	0 años
BARRIO	MIRADOR DE ARENALES			REMODELADO	
CIUDAD	Girón			OCCUPANTE	
DEPARTAMENTO	Santander			TIPO DE INMUEBLE	
PROPOSITO	Modelo 8-14			USO ACTUAL	
TIPO AVALUO	valor comercial				
VALUADOR	MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES				
IDENTIFICACIÓN	63479382				

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	FRANCISCO JAVIER CARRILLO			
NUM. ESCRITURA	1.044 Escritura de Propiedad	#NOTARIA	Unica	FECHA
ESCRITURA	Girón		DEPTO	Santander
CIUDAD				
ESCRITURA	010300000281000100000000			
CEDULA CATASTRAL				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Sin información			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	ED MULT ACUARELA			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	0	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	26%			

M. INMOB.	N°
300-488180	Apto 201

OBSERVACIONES GENERALES

Al inmueble se llega así: DG 8 17A-13 UR MIRADOR DE ARENALES ED MULT ACUARELA AP 201

Características adicionales: El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 108,709,551

VALOR ASEGURABLE \$ COP 108,709,551

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. La copropiedad cuenta con escaleras externas, en fachada, se necesita licencia y planos aprobados para revisión de aprobación de esta construcción.

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



MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES
Perito Actuante
C.C: 63479382 RAA: AVAL-63479382
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-07-25 07:43:00



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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.

Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	4
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	52.17	AREA	M2	S/I
AREA PRIVADA	M2	52.17	AVALUO	PESOS	S/I
AREA LIBRE COMUN	M2	0.45	CATASTRAL 2025		

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORIZADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	52.17	AREA PRIVADA VALORIZADA	M2	52.17

OBSERVACIONES DE ÁREAS

DG 8 A # 17 A - 13 UR MIRADOR DE ARENALES - EDIFICIO MULTIFAMILIAR ACUARELA - PH APARTAMENTO 201 | MIRADOR DE ARENALES | Girón | Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura pública No. 1.044, fecha: 02/07/2025, Notaría: Única y ciudad: Girón.

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

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	Nueva
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	4
Nº de Sótanos	0
Vida Util	100 años
Vida Remanente	100
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	Apartamento Exterior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	otro
Fachada	otro
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Año de Construcción	2025

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		52.17	M2	\$2,083,756.00	100.00%	\$108,709,550.52
TOTALES					100%	\$108,709,551
Valor en letras		Ciento ocho millones setecientos nueve mil quinientos cincuenta y uno Pesos Colombianos				
TOTAL COMERCIAL						\$108,709,551

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: No se observan limitaciones jurídicas en los documentos suministrados.

Garaje: El inmueble no cuenta con parqueadero ni depósito asignados.

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

Propiedad horizontal: Escritura: 1.044, Fecha escritura: 02/07/2025, Notaría escritura: Única, Ciudad escritura: Girón, Administración: 0, Total unidades: 4, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 4, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Closet: 2, Zona ropa: 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	BALCONES DE ALEJANDRÍA	3	\$140,000,000	0.95	\$133,000,000	0	\$0	0	\$0	\$2,145,161.29	607 642 3670
2	EL PARAÍSO	2	\$145,000,000	0.95	\$137,750,000	0	\$0	0	\$0	\$2,139,639.64	3188209800
3	MARIANELA	4	\$130,000,000	0.95	\$123,500,000	0	\$0	0	\$0	\$1,929,687.50	316 2388348
4	SAN ANTONIO DEL CARRIZAL	5	\$125,000,000	0.95	\$118,750,000	0	\$0	0	\$0	\$2,120,535.71	3008338665
Del inmueble		2		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	1	62	62	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,145,161.29
2	3	64.38	64.38	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,139,639.64
3	1	64	64	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,929,687.50
4	1	56	56	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,120,535.71
0 a±os										
								PROMEDIO	\$2,083,756.04	
								DESV. STANDAR	\$103,252.83	
								COEF. VARIACION	4.96%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,187,008.86	TOTAL	\$114,096,252.48
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$1,980,503.21	TOTAL	\$103,322,852.21
VALOR TOTAL		\$108,709,550.52		

Observaciones:

Enlaces:

1-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-urbanizacion-balcones-de-alejandria-giron/10501487>2-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-el-paraiso-giron/192529097>3-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-san-antonio-del-carrizal-giron/10377399>4-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-san-antonio-del-carrizal-giron/191990171>

DIRECCIÓN:

DG 8 A # 17 A - 13 UR MIRADOR DE ARENALES - EDIFICIO
MULTIFAMILIAR ACUARELA - PH APARTAMENTO 201 |
MIRADOR DE ARENALES | Girón | Santander

COORDENADAS (DD)

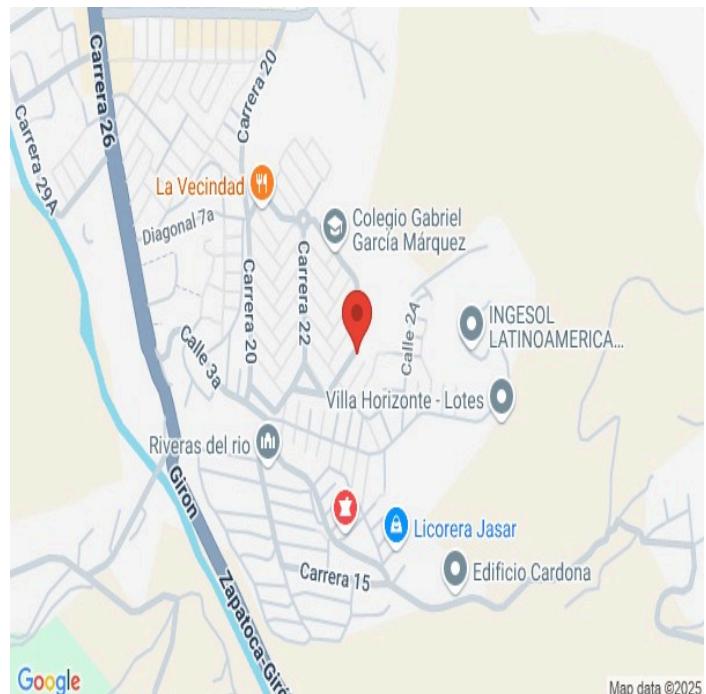
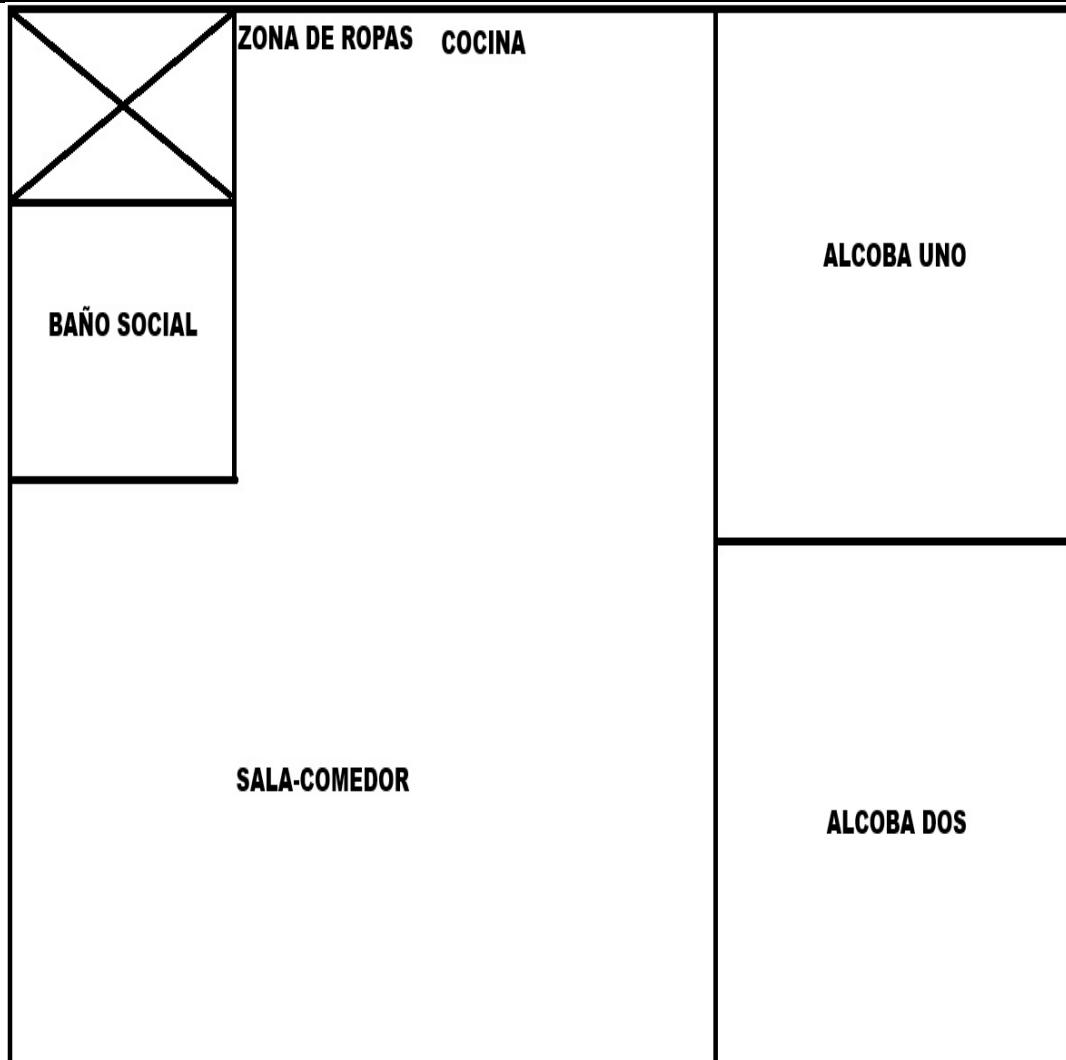
Latitud: 7.051381

Longitud: -73.165026

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 7° 3' 4.9716``

Longitud: 73° 9' 54.093``

**PLANO DE DISTRIBUCIÓN**

FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



FOTOS: General

Nomenclatura



Nomenclatura



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Habitación 1



FOTOS: General

Habitación 2



Closest hab. 2



Baño Social 1



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

ABREVIACIONES: **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**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 valuador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, 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 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-91507369



PIN de Validación: c5b10bea



<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: c5b10bea



<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

Régimen
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

Régimen
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

Régimen
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

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: c5b10bea



<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

RAA AVALUO: LRCAJA-91507369 M.I.: 300-488180
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: c5bf0bca



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 Avaluos 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 (www.arav.org.co) no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES, (de su nombre) con Cédula de ciudadanía No. 63479382.

El(la) señor(a) MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES se encuentra en posesión 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

c5bf0bca

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 veinticinco (25) días del mes de Julio 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: 2507249953118295558

Nro Matrícula: 300-488180

Página 1 TURNO: 2025-300-1-161893

Impreso el 24 de Julio de 2025 a las 11:27:03 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 300 - BUCARAMANGA DEPTO: SANTANDER MUNICIPIO: GIRON VEREDA: GIRON

FECHA APERTURA: 15-07-2025 RADICACIÓN: 2025-300-6-22877 CON: ESCRITURA DE: 02-07-2025

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 201 CON coeficiente de propiedad 26.00% cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 1044, 2025/07/02, NOTARIA UNICA GIRON. Artículo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 52 CENTIMETROS CUADRADOS: 1700 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : 26.00%

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

COMPLEMENTACION:

CARRILLO FRANCISCO JAVIER ADQUIRIO POR COMPRA SUBSIDIADA POR LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA QUE HIZO A BENITEZ RAMIREZ LUZ DARY Y ROSAS FLOR MARIA, SEGÚN ESCRITURA 576 DEL 30/4/2013 DE LA NOTARIA UNICA DE GIRON, REGISTRADA EL 03/5/2013. ---- CARRILLO FRANCISCO JAVIER EFECTUO CONDICION RESOLUTORIA EXPRESA PROHIBICION PARA ENAJENAR SIN AUTORIZACION EN EL TERMINO DE DOS AÑOS, SEGÚN ESCRITURA 576 DEL 30/4/2013 DE LA NOTARIA UNICA DE GIRON, REGISTRADA EL 03/5/2013. ---- Y CANCELADA, SEGÚN ESCRITURA 974 DEL 19/5/2025 DE LA NOTARIA DECIMA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 28/5/2025. ---- ROSAS FLOR MARIA ADQUIRIO POR COMPRA DERECHOS DE CUOTA 50% DEL INMUEBLE QUE HIZO A BENITEZ RAMIREZ LUZ DARY, SEGÚN ESCRITURA 582 DEL 15/2/2013 DE LA NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 18/2/2013. ---- BENITEZ RAMIREZ LUZ DARY ADQUIRIO POR COMPRA QUE HIZO A PARRA PRADA NANCY, SEGÚN ESCRITURA 2434 DEL 30/5/2012 DE LA NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 06/6/2012. ---- GRAVAMEN ---- HIPOTECA ABIERTA DE CUANTIA INDETERMINADA, CONSTITUIDA POR BAYONA MENESES ALCIRA MARIA, A FAVOR DE BENITEZ RAMIREZ LUZ DARY, SEGÚN ESCRITURA 2434 DEL 30/5/2012 DE LA NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 06/6/2012. ---- Y CANCELADA, SEGÚN ESCRITURA 581 DEL 15/2/2013 DE LA NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 18/2/2013. ---- PARRA PRADA NANCY ADQUIRIO POR COMPRA QUE HIZO A REINA ALTUVE ORLANDO, SEGÚN ESCRITURA 6706 DEL 16/12/2011 DE LA NOTARIA SEPTIMA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 20/12/2011. ---- REINA ALTUVE ORLANDO ADQUIRIO POR COMPRA QUE HIZO A MORENO QUIJANO MARIA CRISTINA, SEGÚN ESCRITURA 690 DEL 13/4/2009 DE LA NOTARIA NOVENA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 13/4/2009. ---- GRAVAMEN ---- HIPOTECA ABIERTA, CONSTITUIDA POR TORRES BRETON AQUILES, A FAVOR DE REINA ALTUVE ORLANDO, SEGÚN ESCRITURA 690 DEL 13/4/2009 DE LA NOTARIA NOVENA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 13/4/2009. ---- Y CANCELADA, SEGÚN ESCRITURA 2488 DEL 20/9/2011 DE LA NOTARIA OCTAVA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 22/9/2011. ---- MEDIDA CAUTELAR ---- EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL, PROCESO ADELANTADO POR TORRES BRETON AQUILES, CONTRA REINA ALTUVE ORLANDO, SEGÚN OFICIO 2434 DEL 03/8/2011 DEL JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 19/8/2011. ---- Y CANCELADA, SEGÚN OFICIO 3205 DEL 30/9/2011 DEL JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 06/10/2011. ---- MEDIDA CAUTELAR ---- EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL, PROCESO ADELANTADO POR ESTUPIÑAN DIETES UMELINA, CONTRA REINA ALTUVE ORLANDO, SEGÚN OFICIO 3467 DEL 09/9/2011 DEL JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 06/10/2011. ---- Y CANCELADA, SEGÚN OFICIO 4033 DEL 13/12/2011 DEL JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 16/12/2011. ---- MORENO QUIJANO MARIA CRISTINA ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN REMATE QUE HIZO A ARDILA RUEDA ROSALBA, SEGÚN AUTO DEL 07/2/2008 DEL JUZGADO ONCE CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 10/6/2008. ---- ARDILA RUEDA ROSALBA ADQUIRIO POR COMPRA QUE HIZO A GARZON DE DIAZ MARGARITA, SEGÚN ESCRITURA 107 DEL 18/1/1994 DE LA NOTARIA OCTAVA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 18/2/1994. ---- GRAVAMEN ---- HIPOTECA ABIERTA DE CUANTIA INDETERMINADA, CONSTITUIDA POR EL BANCO CENTRAL HIPOTECARIO, A FAVOR DE ARDILA RUEDA ROSALBA, SEGÚN ESCRITURA 108 DEL 18/1/1994 DE LA NOTARIA OCTAVA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 18/2/1994. ---- Y CANCELADA, SEGÚN ESCRITURA 893 DEL 04/4/2008 DE LA NOTARIA OCTAVA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 29/5/2008. ---- MEDIDA CAUTELAR ---- EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL, PROCESO ADELANTADO POR EL BANCO GRANAHORRAR (CESIONARIO DEL B.C.H.), CONTRA ARDILA RUEDA ROSALBA, SEGÚN



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

Certificado generado con el Pin No: 2507249953118295558

Nro Matrícula: 300-488180

Pagina 2 TURNO: 2025-300-1-161893

Impreso el 24 de Julio de 2025 a las 11:27:03 AM

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

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

OFICIO 3184 DEL 03/12/2004 DEL JUZGADO ONCE CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 09/12/2004. ----- Y CANCELADA, SEGÚN OFICIO 465 DEL 20/2/2008 DEL JUZGADO ONCE CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 10/6/2008. ----- GARZON DE DIAZ MARGARITA ADQUIRIO POR COMPRA QUE HIZO A HERNANDEZ GOMEZ & CIA LTDA., SEGÚN ESCRITURA 4976 DEL 18/12/1991 DE LA NOTARIA SEPTIMA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 20/12/1991. ----- HERNANDEZ GOMEZ & CIA LTDA. ADQUIRIO POR COMPRA QUE HIZO AL BANCO COMERCIAL ANTIOQUEÑO S.A., SEGÚN ESCRITURA 1649 DEL 03/5/1989 DE LA NOTARIA SEPTIMA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 10/5/1989. - ---- GRAVAMEN ----- HIPOTECA ABIERTA EN MAYOR EXTENSION, CONSTITUIDA POR ELBANCO CENTRAL HIPOTECARIO, A FAVOR DE HERNANDEZ GOMEZ & CIA LTDA., SEGÚN ESCRITURA 692 DEL 08/6/1990 DE LA NOTARIA DE PIEDECUESTA, REGISTRADA EL 12/6/1990. ----- Y CANCELADA, SEGÚN ESCRITURA 1304 DEL 16/4/1991 DE LA NOTARIA SEPTIMA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 22/4/1991. ----- HERNANDEZ GOMEZ & CIA LTDA. EFECTUO LOTEO, SEGÚN ESCRITURA 2439 DEL 12/7/1990 DE LA NOTARIA SEPTIMA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 16/7/1990. ----- GRAVAMEN ----- HIPOTECA ABIERTA 224.555.1634 UPAC JUNTO CON OTROS INMUEBLES, CONSTITUIDA POR LA CORPORACION GRANCOLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA GRANAHORRAR, A FAVOR DE HERNANDEZ GOMEZ & CIA LTDA., SEGÚN ESCRITURA 2184 DEL 06/6/1991 DE LA NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 11/6/1991. ----- Y CANCELADA, SEGÚN ESCRITURA 4526 DEL 11/8/1993 DE LA NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 19/8/1993. ----- HERNANDEZ GOMEZ & CIA LTDA. EFECTUO PERMISO, SEGÚN RESOLUCION 051 DEL 13/8/1991 DE LA ALCALDIA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 27/8/1991.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) DG 8 A # 17 A - 13 UR MIRADOR DE ARENALES - EDIFICIO MULTIFAMILIAR ACUARELA - PROPIEDAD HORIZONTAL. APARTAMENTO 201

DETERMINACION DEL INMUEBLE: APARTAMENTO

DESTINACION ECONOMICA:

MATRIZ DE ABERTURA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otros)

300 - 174865

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 09-07-2025 Radicación: 2025-300-6-22877

VALOR ACTO: \$0

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: CARRILLO FRANCISCO JAVIER

CC# 13542336 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *1*

SAVEDADES: (Información Anterior o Corregida)



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2507249953118295558

Nro Matrícula: 300-488180

Página 3 TURNO: 2025-300-1-161893

Impreso el 24 de Julio de 2025 a las 11:27:03 AM

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

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

===== FIN DE ESTE DOCUMENTO =====

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-300-1-161893

FECHA: 24-07-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA DNP

**EDGAR GUILLERMO RODRIGUEZ BORRAY
REGISTRADOR PRINCIPAL**

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



Comprobante de pago

Pago en
Los Rosales Const In



ⓘ ¡Escanea este QR con Nequi para verificar tu envío al instante!

Pago en
Los Rosales Const In

¿Cuánto?
\$ 300.000,00

Fecha
24 de julio de 2025 a las 01:22 p. m.

Referencia
M7096123

Superintendencia financiera
de Colombia
VIGILADO



ARCHIVO: LRCAJA-91507369

avalsign.com

TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-91507369
	Hash documento:	b559616739
	Fecha creación:	2025-07-25 06:48:48

Firmas | Gestión en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante: MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES Documento: 63479382 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 393815	
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 2025-07-25 07:43:00	

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>

