



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-1100964066

RESUMEN EJECUTIVO				ANTECEDENTES	
CLIENTE	JOSÉ LUIS BARBOSA ARCINIEGAS			FECHA VISITA	09/08/2025
NIT / C.C CLIENTE	1100964066			FECHA INFORME	14/08/2025
DIRECCIÓN	CALLE 29A #13-105 LOTE N 1.MZNA.A. URBANIZACION LA LIBERTAD			DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 2		EDAD (AÑOS)	28 años
BARRIO	La Libertad			REMODELADO	
CIUDAD	San Gil			OCCUPANTE	Propietario
DEPARTAMENTO	Santander			TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Modelo 8-14			USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial				
VALUADOR	MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES				
IDENTIFICACIÓN	63479382				

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	NUBIA CELIS MUÑOZ			
NUM. ESCRITURA	1134 Escritura	#NOTARIA	1	FECHA
ESCRITURA	Propiedad			12/06/2009
CIUDAD	San Gil		DEPTO	Santander
ESCRITURA				
CEDULA CATASTRAL	6867901000000480002100000000			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Sin información			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	NO APLICA			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2	

M. INMOB.	Nº
319-30740	Casa

## OBSERVACIONES GENERALES

Al inmueble se llega así: CALLE 29A #13-105 LOTE N 1.MZNA.A.  
URBANIZACIÓN LA LIBERTAD  
**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	Jardín Infantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyectora	No
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 217,976,805

VALOR ASEGURABLE \$ COP 217,976,805

## 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 Actuario  
C.C: 63479382 RAA: AVAL-63479382  
Firmada electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-08-12 16:39:00

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO  
RAA: AVAL-88229287 C.C: 88229287  
Visador

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

## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Residencial
Uso Compatible Según Norma	LICENCIA
Uso Condicionado Según Norma	LICENCIA
Uso Prohibido Según Norma	

Área Lote	70.20	Frente	5.85
Forma	Rectangular	Fondo	12
Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	0.4875

Amenaza Riesgo Inundacion	LICENCIA
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	LICENCIA
Suelos De Proteccion	LICENCIA
Patrimonio	LICENCIA

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	Acuerdo 038 de diciembre 10 de 2003
Antejardín	LICENCIA
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	
Aislamiento posterior	
Indice de ocupación	LICENCIA
Indice de construcción:	LICENCIA
No. De Unidades:	1

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	70.20	AREA DE TERRENO	M2	70.20
AREA CONSTRUIDA	M2	116.45	AREA CONSTRUIDA	M2	116.45

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	70.20	AREA DE TERRENO	M2	70.20
AREA PISO 1	M2	50.91	AREA PISO 1	M2	50.91
AREA PISO 2	M2	50.91	AREA PISO 2	M2	50.91
ÁREA LIBRE	M2	14.625	ÁREA LIBRE	M2	14.625

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

## SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	mas de 500	
Escolar	Bueno	mas de 500	
Asistencial	Bueno	mas de 500	
Estacionamientos	Bueno	0-100	
Áreas verdes	Bueno	100-200	
Zonas recreativas	Bueno	mas de 500	

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vias 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: 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	No VIS
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	2
Nº de Sótanos	
Vida Util	100 años
Vida Remanente	72
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	CALLE 29A #13-105 LOTE N 1.MZNA.A. URBANIZACION LA LIBERTAD

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de barro
Fachada	graniplast
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1997

## Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.

## **CUADRO DE VALORACIÓN**

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno		70.2	M2	\$1,197,426.00	38.56%	\$84,059,305.20
Area Construida		116.45	M2	\$1,150,000.00	61.44%	\$133,917,500.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$217,976,805</b>

## Valor en letras

Doscientos diecisiete millones novecientos setenta y seis mil ochocientos cinco  
Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL \$217,976,805**

## OFERTA Y DEMANDA

**Tiempo esperado de comercialización (Meses):**

### **Perspectivas de valoración:**

## Comportamiento Oferta y Demanda:

## Actualidad edificadora

**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.

**Dependencia:** Casa; Consta de: sala; 1 Comedor; 1 Cocina; Semi integral. Baño social; 2 Patio inferior; 1 Habitaciones; 4 Closet;

**Baño privado:** 1; **Estar:** 1; **Zona ropas:** 1; **Ventilación:** Bueno; **Illuminación:** Bueno

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

No 88 de

SALVEDADES

**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.

**Dependencia:** Casa; Consta de: sala; 1 Comedor; 1 Cocina; Semi integral Baño social; 2 Patio inferior; 1 Habitaciones; 4 Closet;

**4. Baño privado: 1 Estar: 1 Zona ropas: 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 valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

# MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Calle 18 #7-57	\$300,000,000	0.95	\$285,000,000	321 3707134	70	186	\$1,100,000	\$204,600,000
2	San Gil	\$330,000,000	0.95	\$313,500,000	321 3707134	132	132	\$1,200,000	\$158,400,000
3	Cra 7 #12-84	\$295,000,000	0.95	\$280,250,000	321 3707134	117	117	\$1,200,000	\$140,400,000
4	San Gil	\$280,000,000	0.95	\$266,000,000	3142604031	96	96	\$1,500,000	\$144,000,000
<b>Del inmueble</b>						<b>70.2</b>	<b>116.45</b>		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$80,400,000	\$1,148,571	1.0	1.0	1.00	\$1,148,571.43
2	\$155,100,000	\$1,175,000	1.0	1.0	1.00	\$1,175,000.00
3	\$139,850,000	\$1,195,299	1.0	1.0	1.00	\$1,195,299.15
4	\$122,000,000	\$1,270,833	1.0	1.0	1.00	\$1,270,833.33
				PROMEDIO	\$1,197,426	
				DESV. STANDAR	\$52,544.76	
				COEF. VARIACION	4.39%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$1,197,426.00	AREA	70.2	TOTAL	\$84,059,305.20
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,150,000.00	AREA	116.45	TOTAL	\$133,917,500.00
VALOR TOTAL		\$217,976,805.20				

**Observaciones:****Enlaces:**1.-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-en-san-gil/192369939>2.-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-en-san-gil/192505433>3.-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-en-san-gil/192533775>4.-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-en-san-gil/10728993>

**DIRECCIÓN:**

CALLE 29A #13-105 LOTE N 1.MZNA.A. URBANIZACION LA LIBERTAD | La Libertad | San Gil | Santander

**COORDENADAS (DD)**

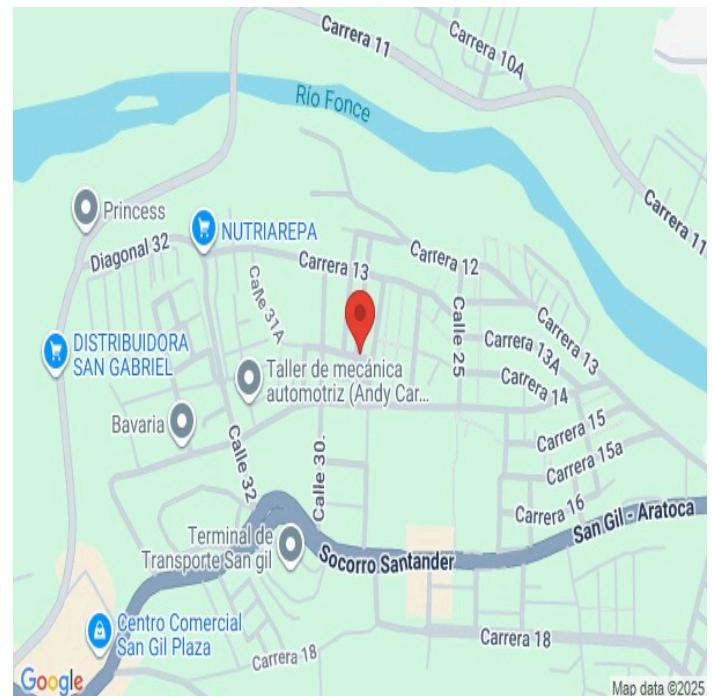
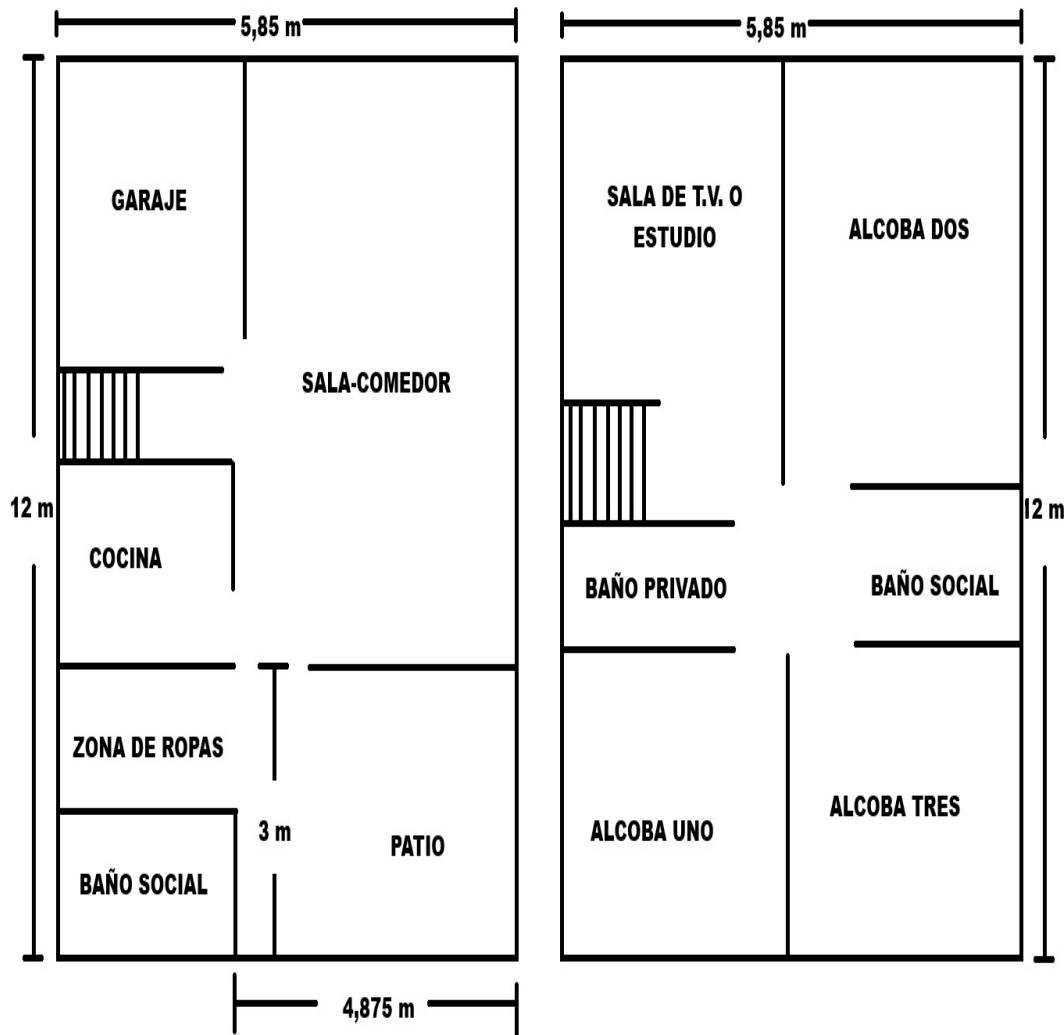
**Latitud:** 6.557053

**Longitud:** -73.147682

**COORDENADAS (DMS)**

**Latitud:**

**Longitud:**

**PLANO DE DISTRIBUCIÓN**

## FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



## FOTOS: General

Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Estudio



Hall o Estar de Habitaciones



Habitación 1



Baño Privado Hab 1



Closet hab. 1



## FOTOS: General

Habitación 2



Closet hab. 2



Habitación 3



Closet hab. 3



Baño Social 1



Baño Social 2



Patio Interior



Garaje



## 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 evaluador 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-1100964066**



PIN de Validación: c5bl0ba



<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: c5bl0ca

**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 obras. 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: c5bl0ba



<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: 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 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 (Círculo ARAV), 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**

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 PÚBLICOS DE SAN GIL

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2507262537118419462**

**Nro Matrícula: 319-30740**

Página 1 TURNO: 2025-319-1-28522

Impreso el 26 de Julio de 2025 a las 03:14:12 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 última página

CÍRCULO REGISTRAL: 319 - SAN GIL DEPTO: SANTANDER MUNICIPIO: SAN GIL VEREDA: SAN GIL

FECHA APERTURA: 20-03-1996 RADICACIÓN: 1055 CON: ESCRITURA DE: 13-03-1996

CÓDIGO CATASTRAL: 68679010000000480002100000000 COD CATASTRAL ANT: 68679010004800021000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

#### DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE DE TERRENO CON UN AREA TOTAL DE 70.20 M2, ALINERADO SEGUN ESCRITURA NUMERO 560 DEL 13 DE MARZO DE 1.996 DE LA NOTARIA 2. DE SAN GIL. ARTICULO 11 DECRETO LEY 1711 DE 1.984. MEDIANTE ESCRITURA 1859 DEL 10/7/2025 DE LA NOTARIA PRIMERA DE SAN GIL SE REALIZO DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO CON UN AREA TOTAL CONSTRUIDA DE 116.45 M2 CONSISTENTE ES UNA VIVIENDA UNIFAMILIAR DE 2 PISOS

#### AREA Y COEFICIENTE

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

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 116 CENTIMETROS:

CUADRADOS45

COEFICIENTE : %

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
y REGISTRO  
La guarda de la fe pública

#### COMPLEMENTACION:

LA ASOCIACION DE VIVIENDA LA LIBERTAD, HUBO EL INMUEBLE EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A LA ASOCIACION DE VIVIENDA COMUNITARIA "ASOVIC", SEGUN ESCRITURA 322 DEL 18 DE ABRIL DE 1.995, NOTARIA 1. DE SAN GIL, REGISTRADA EL 19 DE ABRIL DEL MISMO A/O, AL FOLIO CON MATRICULA INMOBILIARIA 319-0029417.- ESTA HABIA ADQUIRIDO MEDIANTE ENGLOBE SEGUN ESCRITURA 322 DEL 18 DE ABRIL DE 1.995, NOTARIA 1. DE SAN GIL, REGISTRADA EL 19 DE LOS MISMOS MES Y A/O, AL FOLIO DE MATRICULA ANTES CITADO.- Y HABIA ADQUIRIDO LOS INMUEBLES OBJETO DEL ENGLOBE ASI: A) PARTE POR COMPRA A CARLOS AUGUSTO Y MARIO EDGAR REYES BALLESTEROS, ESCRITURA 940 DEL 4 DE NOVIEMBRE DE 1.994, NOTARIA 1. DE SAN GIL, REGISTRADA EL 28 DE LOS CITADOS MES Y A/O, AL FOLIO CON MATRICULA 319-0015644.- ESTOS POR COMPRA A GLORIA ESTHER Y CLAUDIA INES REYES BALLESTEROS, ESCRITURA 559 DEL 9 DE MARZO DE 1.994, NOTARIA 2. DE SAN GIL, REGISTRADA EL 10 DE MARZO DEL MISMO A/O, AL FOLIO ANTES CITADO. ESTAS POR COMPRA A JOSEFINA PEVA DE ORTEGA, ESCRITURA 608 DEL 28 DE JULIO DE 1.993, NOTARIA 1. SAN GIL, REGISTRADA EL 13 DE ENERO DE 1.994, AL FOLIO ANTES CITADO.- ESTA HUBO POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN LA LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD CELEBRADA CON NICOLAS BENITEZ BELTRAN Y OTROS, SEGUN ESCRITURA 730 DEL 6 DE SEPTIEMBRE DE 1.984, NOTARIA 2. SAN GIL, REGISTRADA EL 7 DE LOS MISMOS MES Y A/O, AL FOLIO ANTES CITADO.- ESTOS HABIAN ADQUIRIDO POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE TIBURCIO BENITEZ TRIANA, REGISTRADA EL 28 DE MAYO DE 1.982, AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 319-0011951.- ESTE HUBO POR ADJUDICACION EN LA PARTICION DE BIENES COMUNES CELEBRADA CON JOSE AGUSTIN BENITEZ BELTRAN Y OTROS, SEGUN ESCRITURA 255 DEL 15 DE JULIO DE 1.968, NOTARIA 1. DE SAN GIL, REGISTRADA EL 18 DE SEPTIEMBRE DEL MISMO A/O, MATRICULA 72 TOMO 24 DE SAN GIL.- Y B) PARTE POR COMPRA A CECILIA PE/A BENITEZ, ESCRITURA 517 DEL 28 DE JUNIO DE 1.994, NOTARIA 1. DE SAN GIL, REGISTRADA EL 15 DE JULIO DE 1.994, AL FOLIO CON MATRICULA 319-0015645.- Y ESTA HUBO POR ADJUDICACION EN LA DECLARACION DE PERTENENCIA QUE LE HICIERA EL JUZGADO CIVIL MUNICIPAL DE SAN GIL MEDIANTE SENTENCIA DE FECHA 13 DE JULIO DE 1.990, REGISTRADA EL 26 DE NOVIEMBRE DEL MISMO A/O, AL FOLIO ANTES CITADO.

#### DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 29A #13-105 LOTE N 1.MZNA.A. URBANIZACION "LA LIBERTAD"

#### DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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





## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SAN GIL

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2507262537118419462**

**Nro Matrícula: 319-30740**

Página 3 TURNO: 2025-319-1-28522

Impreso el 26 de Julio de 2025 a las 03:14:12 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 última página

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: TRIANA NEIRA LUIS EMILIO

CC# 13700598 X

**ANOTACION: Nro 007 Fecha: 07-12-2001 Radicación: 2001-319-6-4076**

Doc: OFICIO 2095 DEL 05-12-2001 JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CTO DE SAN GIL VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 402 EMBARGO HIPOTECARIO MEDIDA CAUTELAR

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

DE: BANCO GRANAHORRAR

A: TRIANA NEIRA LUIS EMILIO

CC# 13700598 X

**ANOTACION: Nro 008 Fecha: 11-11-2005 Radicación: 2005-319-6-3925**

Doc: OFICIO 912 DEL 23-08-2005 JUZG SEGUNDO C CTO DE SAN GIL VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO

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

DE: GRANAHORRAR BANCO COMERCIAL S.A.

NIT# 8600341338

A: TRIANA NEIRA LUIS EMILIO

CC# 13700598 X

**ANOTACION: Nro 009 Fecha: 11-11-2005 Radicación: 2005-319-6-3926**

Doc: ESCRITURA 2166 DEL 27-10-2005 NOTARIA 2 DE SAN GIL VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 4

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: GRANAHORRAR BANCO COMERCIAL S.A.

NIT# 8600341338

A: TRIANA NEIRA LUIS EMILIO

CC# 13700598 X

**ANOTACION: Nro 010 Fecha: 11-11-2005 Radicación: 2005-319-6-3927**

Doc: SENTENCIA 000 DEL 10-08-2005 JUZG SEGUNDO C DEL CTO DE SAN GIL VALOR ACTO: \$17,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0108 ADJUDICACION EN REMATE

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

DE: TRIANA NEIRA LUIS EMILIO

CC# 13700598

A: CELIS MUÑOZ OLGA

CC# 37894220 X

**ANOTACION: Nro 011 Fecha: 07-12-2005 Radicación: 2005-319-6-4229**

Doc: ESCRITURA 2464 DEL 06-12-2005 NOTARIA 2 DE SAN GIL VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SAN GIL

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2507262537118419462**

**Nro Matrícula: 319-30740**

Página 4 TURNO: 2025-319-1-28522

Impreso el 26 de Julio de 2025 a las 03:14:12 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

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: TRIANA NEIRA LUIS EMILIO

CC# 13700598

**A: FAVOR DE SU CONYUGE Y DE SUS HIJOS**

**ANOTACION: Nro 012 Fecha: 07-12-2005 Radicación: 2005-319-6-4229**

Doc: ESCRITURA 2464 DEL 06-12-2005 NOTARIA 2 DE SAN GIL

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

DE: TRIANA NEIRA LUIS EMILIO

CC# 13700598

**ANOTACION: Nro 013 Fecha: 22-12-2005 Radicación: 2005-319-6-4443**

Doc: ESCRITURA 872 DEL 21-12-2005 NOTARIA PRIMERA DE SAN GIL

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA PARA EFECTOS FISCALES \$7.000.000.00

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

DE: CELIS MUÑOZ OLGA

CC# 37894220 X

**A: CENTRAL COOPERATIVA FINANCIERA PARA LA PROMOCION SOCIAL COOPCENTRAL LTDA NIT# 8902030889**

**ANOTACION: Nro 014 Fecha: 03-06-2009 Radicación: 2009-319-6-2345**

Doc: ESCRITURA 1019 DEL 01-06-2009 NOTARIA 1 DE SAN GIL

VALOR ACTO: \$7,000,000

Se cancela anotación No: 13

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: CENTRAL COOPERATIVA FINANCIERA PARA LA PROMOCION SOCIAL COOPCENTRAL LTDA NIT# 8902030889

A: CELIS MUÑOZ OLGA

CC# 37894220 X

**ANOTACION: Nro 015 Fecha: 09-07-2009 Radicación: 2009-319-6-2965**

Doc: ESCRITURA 1134 DEL 12-06-2009 NOTARIA 1 DE SAN GIL

VALOR ACTO: \$20,800,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA

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

DE: CELIS MUÑOZ OLGA

CC# 37894220

**A: CELIS MUÑOZ NUBIA CC# 37893477 X**

**ANOTACION: Nro 016 Fecha: 09-07-2009 Radicación: 2009-319-6-2965**

Doc: ESCRITURA 1134 DEL 12-06-2009 NOTARIA 1 DE SAN GIL

VALOR ACTO: \$





## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SAN GIL

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2507262537118419462

Nro Matrícula: 319-30740

Página 6 TURNO: 2025-319-1-28522

Impreso el 26 de Julio de 2025 a las 03:14:12 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: 2025-319-1-28522

FECHA: 26-07-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SAN GIL - SNR - SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SAN GIL - SNR

MARIA EUGENIA MUÑOZ ARIZA  
REGISTRADOR SECCIONAL

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

17:04

4G 25%

# Listo

Finalizaste tu pago



Pago exitoso

**\$452.000,00**

5 ago, 2025-5:04:34 PM

Producto o servicio

Peritajevivienda8

Portal Zona Pagos BBVA

Pagaste con

Cuenta de Ahorros

\*6583

Código de confirmación  
(CUS)

1680915934

IP

0.0.0.0

Volver al comercio



ecom.bbva.com.co





ARCHIVO: LRCAJA-1100964066

avalsign.com

### TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	<b>Estado:</b>	Firmado
	<b>Documento:</b>	LRCAJA-1100964066
	<b>Hash documento:</b>	80c0f7750c
	<b>Fecha creación:</b>	2025-08-14 12:32:35

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES Documento: 63479382 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 137399	
<b>Puntos de autenticación:</b> Correo electrónico: marthaceci2233@gmail.com Celular: 3102444394 <b>Nivel de seguridad:</b> Validado por código único enviado por correo y MSM <b>IP registrada de:</b> Perito 190.157.112.84   2025-08-12 16:39:00	

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>

