



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-5568162

RESUMEN EJECUTIVO			ANTECEDENTES	
CLIENTE	PABLO EMILIO SILVA MURILLO		FECHA VISITA	14/01/2025
NIT / C.C CLIENTE	5568162		FECHA INFORME	16/01/2025
DIRECCIÓN	KR 13 # 1 - 80		DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 3	EDAD (AÑOS)	19 años
BARRIO	Villanueva		REMODELADO	
CIUDAD	Piedecuesta		OCUPANTE	Desocupado
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	JULIAN ANDRES PEÑA BARAJAS				
NUM.	1239 EscrituraDe	#NOTARIA	1	FECHA	12/06/2024
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Floridablanca	DEPTO	Santander		
ESCRITURA					
CEDULA	685470100000001490002000000000				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	S/I				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N/A				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	Nº
314-45055	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: KR 13 # 1 - 80, s trata de una casa y una área comercial o local que ocupa una área construida de 30 m2 aproximadamente, para un porcentaje del 26.55%.

ACABADOS

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

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	4
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Semilnt	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	2	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 285,618,509

VALOR ASEGURABLE \$ COP 285,618,509

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: 2025-01-15 21:14:00


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

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Residencial	Área Lote	198	Frente	12.2
Uso Compatible Según Norma	Comercial	Forma	RECTANGULAR	Fondo	14.4
Uso Condicionado Según Norma		Topografía	Ligera	Rel. Fte./Fdo.	0.847
Uso Prohibido Según Norma					

Amenaza Riesgo Inundacion	NO
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO
Suelos De Proteccion	NO
Patrimonio	NO

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	ACUERDO 028 del 18 diciembre de 2003 PBOT Piedecuesta
Antejardín	0
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	2 PISOS
Aislamiento posterior	3
Índice de ocupación	0.70
Índice de construcción:	1.40
No. De Unidades:	1 vivienda, 2 locales

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	175.68
AREA CONSTRUIDA	M2	113

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	175.68
AREA CONSTRUIDA	M2	113
AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	101308000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	175.68
AREA PISO 1	M2	113

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	175.68
AREA PISO 1	M2	113

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vías Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	

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

Amoblamiento Urbano	
Paradero:	
NO	
Zonas verdes:	
Si	
Arborización:	
SI	
Impacto Ambiental	
Aire:	
NO	
Basura:	
NO	
Ruido:	
NO	
Cond.seguridad:	
NO	
Aguas servidas:	
NO	

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	No VIS
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	1
N° de Sótanos	
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	81
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	KR 13 # 1 - 80

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de barro
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2006

Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación, en el momento de la visita. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno		175.68	M2	\$789,609.00	48.57%	\$138,718,509.12
Area Construida		113	M2	\$1,300,000.00	51.43%	\$146,900,000.00
TOTALES					100%	\$285,618,509
Valor en letras			Doscientos ochenta y cinco millones seiscientos dieciocho mil quinientos nueve Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$285,618,509

OFERTA Y DEMANDA

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

SALVEDADES

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

Garaje: El inmueble cuenta con parqueadero cubierto el cual es tipo Privado-Integral vivienda.

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: 1, Patio interior: 2, Habitaciones: 4, Closet: 2, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Local: 2, 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.

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.

MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL: Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el montó 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.

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	SAN CARLOS	\$280,000,000	0.95	\$266,000,000	3017994460	160	100	\$1,500,000	\$150,000,000
2	SAN TELMO	\$300,000,000	0.95	\$285,000,000	300 6618236	158	108	\$1,400,000	\$151,200,000
3	BOSQUES DE PIEDECUESTA	\$330,000,000	0.95	\$313,500,000	3017994460	170	110	\$1,600,000	\$176,000,000
4	CAMPO VERDE	\$350,000,000	0.95	\$332,500,000	3166193111	180	110	\$1,750,000	\$192,500,000
Del inmueble						175.68	113		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$116,000,000	\$725,000	1.0	1.0	1.00	\$725,000
2	\$133,800,000	\$846,835	1.0	1.0	1.00	\$846,835
3	\$137,500,000	\$808,824	1.0	1.0	1.00	\$808,824
4	\$140,000,000	\$777,778	1.0	1.0	1.00	\$777,778
					PROMEDIO	\$789,609.19
					DESV. STANDAR	\$51,505.22
					COEF. VARIACION	6.52%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$789,609.00	AREA	175.68	TOTAL	\$138,718,509.12
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,300,000.00	AREA	113	TOTAL	\$146,900,000.00
VALOR TOTAL	\$285,618,509.12					

Observaciones:
Enlaces: 1.- https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191602770 2.- https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/10636676 3.- https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-piedecuesta/7010361 4.- https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191718173

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

KR 13 # 1 - 80 | Villanueva | Piedecuesta | Santander

COORDENADAS (DD)

Latitud: 6.994184

Longitud:-73.048715

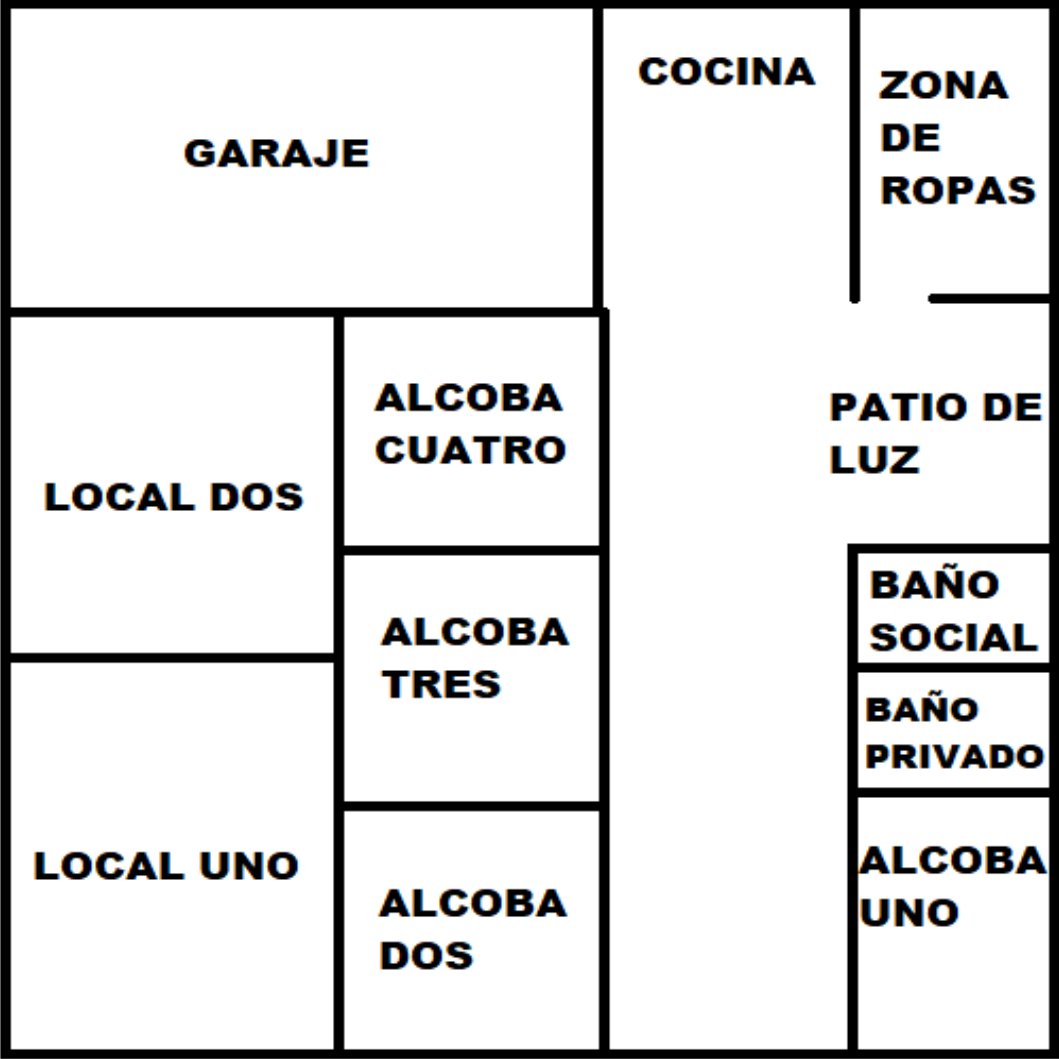
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 6° 59´ 39.0618´´

Longitud:73° 2´ 55.374´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Local



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



FOTOS General

Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Habitación 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



FOTOS General

Closet 1



Habitación 3



Closet 2



Baño Social 1



Baño Social 2



Baño Social 3



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 --- **Eta**

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

1. Método de comparación o de mercado: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

2. Método de capitalización de rentas o ingresos: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

3. Método de costo de reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

4-) Método o técnica Residual: Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. --- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** --- No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-5568162



PIN de Validación: a2180380



<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 inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
05 Feb 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
05 Feb 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
23 Dic 2021

Regimen
Régimen Académico

Página 1 de 4



PIN de Validación: a2180380



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
05 Feb 2019

Regimen
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRCAJA-5568162 M.I.: 314-45055

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
05 Feb 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
05 Feb 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del auto motor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
05 Feb 2019

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a2180380



Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
05 Feb 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
23 Dic 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
23 Dic 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
23 Dic 2021

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:



PIN de Validación: a2f80980



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



Ciudad: FLORIDABLANCA, SANTANDER

Dirección: CARRERA 34 N° 119 - 22, APTO. 302, BARRIO NIZA

Teléfono: 3102444394

Correo Electrónico: marthaceci2233@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico laboral por competencias en Avalúos de bienes muebles (maquinaria y equipo) e inmuebles urbanos, rurales y especiales - Tecni-Incas

Técnico laboral por competencias en Técnico en avalúos - Incatec

Que revisando los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV) no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES, con Cédula de ciudadanía No. 63479382

El(La) Señor(a) MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES, ha cumplido con el requisito legal de sufragar la cuota de autoregulación 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

a2f80980

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 trece (13) días del mes de Diciembre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 2501081900106327481

Nro Matrícula: 314-45055

Pagina 1 TURNO: 2025-314-1-557

Impreso el 8 de Enero de 2025 a las 07:01:12 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

CIRCULO REGISTRAL: 314 - PIEDECUESTA DEPTO: SANTANDER MUNICIPIO: PIEDECUESTA VEREDA: PIEDECUESTA

FECHA APERTURA: 02-08-2006 RADICACIÓN: 2006-314-6-4650 CON: ESCRITURA DE: 14-07-2006

CODIGO CATASTRAL: **685470100000001490002000000000**COD CATASTRAL ANT: 68547010001490002000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

PREDIO NUMERO 1 con extensión de 175.68 MTS2 cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 1592, 14/7/2006, NOTARIA UNICA de PIEDECUESTA. Artículo 11 Decreto 1711 de 1984

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 175 CENTIMETROS CUADRADOS: 6800

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

COMPLEMENTACION A LA MATRICULA INMOBILIARIA NRO. 314-0004106 :ACLARACION:REGISTRO 09-06-83, ESCRITURA 383, 18-04-83,NOTARIA UNICA DE PIEDECUESTA.A:AGUILAR PINEDA JOSE MIGUEL.MARTINEZ CAMACHO HELI.COMPRAVETA:REGISRO 30-06-83, ESCRITURA 278, 30-03-82, NOTARIA UNICA DE PIEDECUESTA.DE:AGUILAR PINEDA JOSE MIGUEL.A:MARTINEZ CAMACHO HELI.ACLARACION:REIGISTRO 30-04-82, ESCRITURA 289, 02-04-82, NOTARIA UNICA DE PIEDECUESTA.A:MARTINEZ CAMACHO ZORAIDA.AGUILAR PINEDA JOSE MIGUEL.COMPRAVENTA:REGISTRO 13-04-82. ESCRITURA 516, 19-06-81, NOTARIA UNICA DE PIEDECUESTA.DE:MARTINEZ CAMACHO ZORAIDA.A:AGUILAR PINEDA JOSE MIGULE.MARTINEZ CAMACHO, ZORAIDA, ADQUIRIO EL PREDIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A VICTOR MODESTO CARREÑO RUEDA, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA NO. 997, OTORGADA EN LA NOTARIA UNICA DE PIEDECUESTA, EL 29 DE DICIEMBRE DE 1.975, REGISTRADA EL 8 DE ENERO DE 1.976, A LA PARTIDA NO. 15, FOLIO 407 DEL LIBRO PRIMERO, TOMO PRIMERO. CARREÑO RUEDA, VICTOR MODESTO, ADQUIRIO EL PREDIO POR COMPRA EN MAYOR EXTENSION A JOSE ANTONIO GARCIA AMAYA, CONFORME CONSTA EN LA ESCRITURA NO. 515, TORGADA EN LA NOTARIA UNICA DE PIEDECUESTA, REGISTRADA EL 7 DE MARZO DE 1.968, A LA PARTIDA NO. 81, FOLIO 181, DEL LIBRO PRIMERO, TOMO PRIMERO. GARCIA AMAYA, JOSE ANTONIO, ADQUIRIO EL PREDIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A JOSE NICANOR VERA, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA NO. 343, OTORGADA EN LA NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA, EL 28 DE FEBRERO DE 1.967, REGISTRADA EL 17 DE MARZO DE 1.967, A LA PARTIDA NO. 135, FOLIO 216 DEL LIBRO PRIMERO, TOMO PRIMERO. VERA, JOSE NICANOR, ADQUIRIO EL PREDIO POR COMPRA QUE HIZO A GIL JESUS DIAZ OREJA RENA, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA NO. 459, OTORGADA EN LA NOTARIA UNICA DE PIEDE CUESTA, EL 22 DE OCTUBRE DE 1.965, REGISTRADA EL 3 DE NOVIEMBRE DEL MISMO AÑO A LA PARTIDA NO. 444, FOLIO 422 DEL LIBRO PRIMERO, TOMO SEGUNEDO. GIL JESUS DIAZ OREJARENA, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION EN COMPRA A ADOLFO LEON PARRA VALENCIA, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA NRO. 139, OTORGADA EN LA NOTARIA UNICA DE PIEDECUESTA, EL 31 DE MARZO DE 1.965, REGISTRADA EL 31 DE MARZO DE 1.965, A LA PAR TIDA NRO. 154, FOLIO 064 DEL LIBRO 10. TOMO SEGUNDO. ADOLFO LEON PARRA VALENCIA, ADQUIRIO EL PREDIO POR PERMUTA QUE HIZO CON EL SEÑOR JOSE BENITO PRADA CRUZ, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA NO. 3003,OTORGADA EN LA NOTA RIA TERCERA DE BUCARAMANGA, EL 17 DE NOVIEMBRE DE 1.964, REGISTRADA EL 2 DE NOVIEM BRE DE 1.964, A LA PARTIDA NO. 489, FOLIO 326 DEL LIBRO 10. TOMO 20. JOSE RAMON BENITO PRADA CRUZ, ADQUIRIO EL PREDIO POR COMPRA A NICOLAS LILLO Y MA RIA MAGDALENA SHIFIRIO DE LILLO, POR MEDIO DE LA ESCRITURA NO. 577, DEL 29 DE OCTU BRE DE 1.963, OTORGADA EN LA NOTARIA UNICA DE PIEDECUESTA, REGISTRADA EL 7 DE NO VIEMBRE SIGUIENTE A LA PARTIDA NO. 318, FOLIO 332 DEL LIBRO 10. TOMO 10. NICOLAS LILLO Y MARIA MAGDALENA SHIFIRIO DE LILLO, ADQUIRIERON EL PREDIO POR COMPRA A FRANCISCO ARGUELLO SANCHEZ, POR MEDIO DE LA ESCRITURA NRO. 1315, DEL 27 DE ABRIL DE 1.960, DE LA NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA, EL 2 DE JUNIO DE 1.960, A LA PARTI DA NRO. 406, FOLIO DEL LIBRO PRIMERO, TOMO SEGUNDO IMPAR. NOTA: LA COMPLEMENTACION CORRESPONDIENTE A BUCARAMANGA SE ENCUEN TRA EN LA CARPETA NRO. 314-0000152.

DIRECCION DEL INMUEBLE



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

Certificado generado con el Pin No: 2501081900106327481

Nro Matrícula: 314-45055

Pagina 2 TURNO: 2025-314-1-557

Impreso el 8 de Enero de 2025 a las 07:01:12 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

Tipo Predio: URBANO

1) KR 13 # 1 - 80

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

314 - 4106

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 01-08-2006 Radicación: 2006-314-6-4650

Doc: ESCRITURA 1592 DEL 14-07-2006 NOTARIA UNICA DE PIEDECUESTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0918 DIVISION MATERIAL

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

A: MARTINEZ CAMACHO HELI

CC# 2035521

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 01-08-2006 Radicación: 2006-314-6-4650

Doc: ESCRITURA 1592 DEL 14-07-2006 NOTARIA UNICA DE PIEDECUESTA

VALOR ACTO: \$21,522,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: MARTINEZ CAMACHO HELI

CC# 2035521

A: PIMIENTO BECERRA ALVARO

CC# 91072582

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 14-05-2009 Radicación: 2009-314-6-3723

Doc: ESCRITURA 851 DEL 31-03-2009 NOTARIA UNICA DE PIEDECUESTA

VALOR ACTO: \$1,771,000

ESPECIFICACION: OTRO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO

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

A: PIMIENTO BECERRA ALVARO

CC# 91072582

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 14-05-2009 Radicación: 2009-314-6-3723

Doc: ESCRITURA 851 DEL 31-03-2009 NOTARIA UNICA DE PIEDECUESTA

VALOR ACTO: \$31,229,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: PIMIENTO BECERRA ALVARO

CC# 91072582

A: BARAJAS GARCIA AMINTA

CC# 28297958

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 08-08-2024 Radicación: 2024-314-6-7089

Doc: ESCRITURA 1239 DEL 12-06-2024 NOTARIA PRIMERA DE FLORIDABLANCA

VALOR ACTO: \$225,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0144 PERMUTA



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

Certificado generado con el Pin No: 2501081900106327481

Nro Matrícula: 314-45055

Pagina 4 TURNO: 2025-314-1-557

Impreso el 8 de Enero de 2025 a las 07:01:12 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: 2025-314-1-557

FECHA: 08-01-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

OSMIN ALEXANDER SAAVEDRA LAGOS
REGISTRADOR SECCIONAL

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

Por concepto de
avalúo. Pcta

8 90 230901 EMVCO



ENE 13 2025 15:22:22 RBMDES 9.90

CORRESPONSAL
BANCOLOMBIA

PTM PIEDECUESTA, SANTA
CRA16 1 AN 06 BRRIO SAN
C.UNICO: 3007068922

TER: AAQUZ546

RECIBO: 058029

RRN: 088157

APRO: 127109

RECAUDO

CONVENIO: 84409

LOS ROSALES CONSTRUC

REF: 000000000000000005568162

VALOR \$ 300.000

TU CORRESPONSAL BANCARIO NO DEBE COBRARTE POR
HACER ESTA TRANSACCION.

Bancolombia es responsable por los servicios
prestados por el CB. El CB no puede prestar
servicios financieros por su cuenta. Verifique
que la informacion en este documento este
correcta. Para reclamos comuniquese al
018000912345. Conserve esta tirilla como
soporte.


*** CLIENTE ***



ARCHIVO: LRCAJA-5568162
avalsign.com



TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-5568162
	Hash documento:	997508bedd
	Fecha creación:	2025-01-16 09:44:33

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES Documento: 63479382 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 155708	
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 186.148.186.67 2025-01-15 21:14:00	



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>

