



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1102356059

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	YESID VILLAMIZAR PEREZ
NIT / C.C CLIENTE	1102356059
DIRECCIÓN	CALLE 4B PEATONAL 4-84
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	ALBANIA
CIUDAD	Piedecuesta
DEPARTAMENTO	Santander
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES
IDENTIFICACIÓN	63479382

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	25/04/2025
FECHA INFORME	30/04/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	40 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	JORGE LUIS TELLEZ BUITRAGO
NUM. ESCRITURA	3.172 Escritura D#NOTARIA
CIUDAD	Piedecuesta
DEPTO	Santander
CECULA CATASTRAL	685470100000001170039000000000
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	S/I
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N/A
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene
MENSUALIDAD	
VRxM2	

M. INMOB.	Nº
314-8918	CASA

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: CALLE 4B PEATONAL 4-84

ACABADOS

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

DEPENDENCIAS

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

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardinInfantil	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 147,325,262

VALOR ASEGURABLE \$ COP 147,325,262

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: 2025-04-30 13:18:00

  
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](mailto:avaluos@losrosales.com)

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Residencial	Área Lote	42	Frente	3.5
Uso Compatible Según Norma		Forma	Rectangular	Fondo	12
Uso Condicionado Según Norma		Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	0.2916
Uso Prohibido Según Norma					

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

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	ACUERDO 028 del 18 diciembre de 2003 PBOT Piedecuesta
Antejardín	
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	
Aislamiento posterior	
Índice de ocupación	
Índice de construcción:	
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	42
AREA CONSTRUIDA	M2	133

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	42
AREA CONSTRUIDA	M2	133
AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	102.975.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	42
AREA PISO 1	M2	40
AREA PISO 2	M2	46.5
AREA PISO 3	M2	46.5
AREA TOTAL	M2	133

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	42
AREA PISO 1	M2	40
AREA PISO 2	M2	46.5
AREA PISO 3	M2	46.5
AREA TOTAL	M2	133

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

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

	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:
NO	NO	NO

Cond.seguridad:	Aguas servidas:
NO	NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIS vivienda de interes Social
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	3
N° de Sótanos	
Vida Util	100 años
Vida Remanente	60
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	CALLE 4B PEATONAL 4-84

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1985

Comentarios de estructura

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

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno		42	M2	\$974,411.00	27.78%	\$40,925,262.00
Area Construida		133	M2	\$800,000.00	72.22%	\$106,400,000.00
TOTALES					100%	\$147,325,262
Valor en letras			Ciento cuarenta y siete millones trescientos veinticinco mil doscientos sesenta y dos Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$147,325,262

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 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: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Baño privado: 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.

**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.

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	BARRIO ALBANIA	\$170,000,000	0.95	\$161,500,000	607 6908174	63	120	\$800,000	\$96,000,000
2	SAN RAFAEL	\$165,000,000	0.95	\$156,750,000	3166193111	75	120	\$700,000	\$84,000,000
3	BRISAS DE PRIMAVERA	\$140,000,000	0.95	\$133,000,000	3150020399	54	105	\$750,000	\$78,750,000
4	CANDELARIA	\$145,000,000	0.95	\$137,750,000	3166193111	75	130	\$550,000	\$71,500,000
Del inmueble						42	133		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$65,500,000	\$1,039,683	1.0	1.0	1.00	\$1,039,683
2	\$72,750,000	\$970,000	1.0	1.0	1.00	\$970,000
3	\$54,250,000	\$1,004,630	1.0	1.0	1.00	\$1,004,630
4	\$66,250,000	\$883,333	1.0	1.0	1.00	\$883,333
					PROMEDIO	\$974,411.38
					DESV. STANDAR	\$67,052.56
					COEF. VARIACION	6.88%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$974,411.00	AREA	42	TOTAL	\$40,925,262.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$800,000.00	AREA	133	TOTAL	\$106,400,000.00
VALOR TOTAL	\$147,325,262.00					

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/192200481>

2.-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/192130006>

3.-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191789446>

4.-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/192124263>

REPOSICION

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	133
Area construida vendible	133
Valor M2 construido	\$1,529,000
Valor reposición M2	\$203,357,000
Valor reposición presupuesto M2	\$1,529,000
Fuente	TIPOLOGIAS
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,529,000
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
VetusTez	40
Edad en % de vida útil	40 %
Fito y corvin %	41.03 %
Valor reposición depreciado	\$901,651
Valor adoptado depreciado	\$901,651
Valor total	\$119,919,583

Observaciones:



RESIDENCIAL NPH



ECONOMICO T02

Vivienda en Tipo 02, con un Área construida promedio hasta 120m2, con acabados típicos del tipo, de dos (02) piso(s) de altura, sistema portante Estructura en Mampostería, muros con Pañete estuco, de 4 habitación(es), cuenta con dos (02)baño(s), y 1 cocina(s), y la cubierta en teja de asbesto cemento.

CENTRO	ANTIOQUIA	NORTE	SUR
COSTO DIRECTO \$1.329.910	COSTO DIRECTO \$1.360.751	COSTO DIRECTO \$1.367.868	COSTO DIRECTO \$1.330.574
COSTO TOTAL \$1.529.000	COSTO TOTAL \$1.565.000	COSTO TOTAL \$1.573.000	COSTO TOTAL \$1.530.000

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CALLE 4B PEATONAL 4-84 | ALBANIA | Piedecuesta | Santander

COORDENADAS (DD)

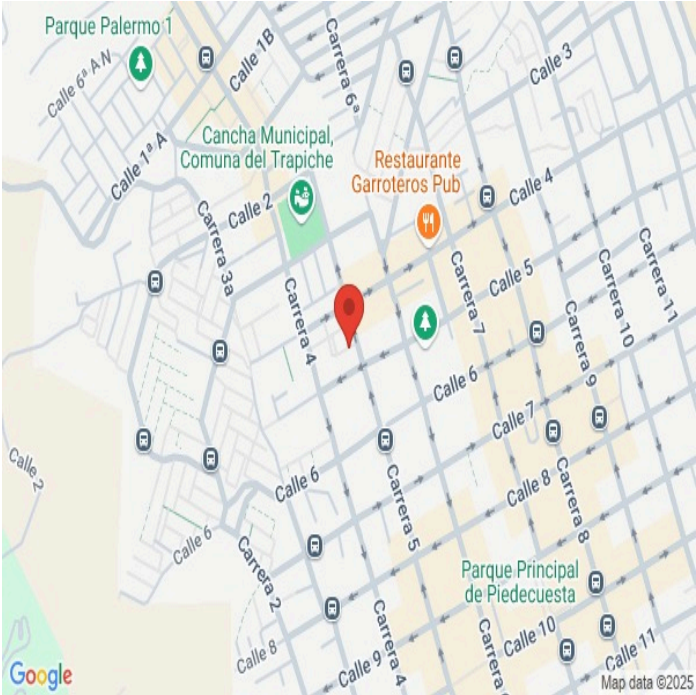
Latitud: 6.988798

Longitud:-73.053845

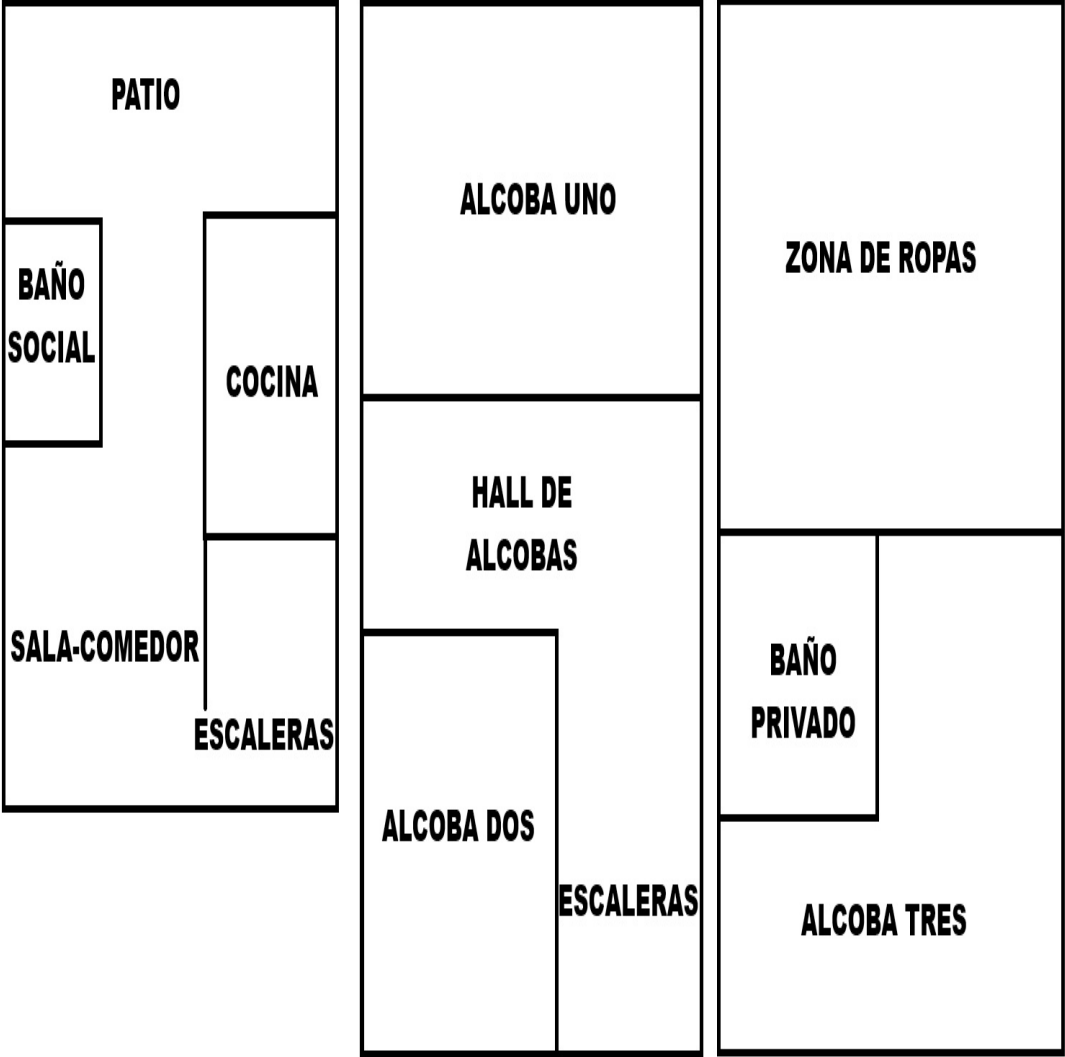
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 6° 59´ 19.6728´´

Longitud:73° 3´ 13.8414´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



## FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



## FOTOS: General

Sala Comedor



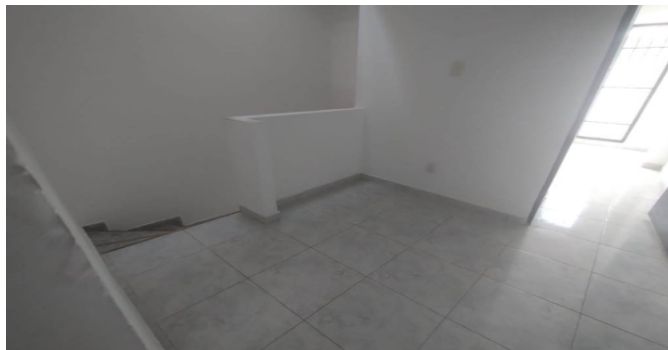
Cocina



Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



Habitación 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Privado Hab 3



## FOTOS: General

Baño Social 1



Baño Social 2



Escalera común - CJ



## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

## FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1102356059



PIN de Validación: sado0sa36



<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

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: aed03a36



#### 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

**RAA AVALUO: LRCAJA-1102356059 M.I.: 314-8918**

#### 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, teletóricos 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: sado0a36



<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: aadc0a36



**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: FLORIDABLANCA, SANTANDER  
Dirección: CARRERA 34 N° 119 - 22, APTO. 302, BARRIO NIZA  
Teléfono: 3102444394  
Correo Electrónico: marthaceci2233@gmail.com

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

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

Técnico laboral por competencias en Técnico en avalúos - Incatec

Que tras revisar los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Autorreguladora de Avaluadores ANAV (antes ARAV), no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES, identificada 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**

**aadc0a36**

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 veintiuno (21) días del mes de Abril 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 PIEDECUESTA  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2503294247111329302

Nro Matrícula: 314-8918

Pagina 1 TURNO: 2025-314-1-16413

Impreso el 29 de Marzo de 2025 a las 11:57:29 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: 314 - PIEDECUESTA DEPTO: SANTANDER MUNICIPIO: PIEDECUESTA VEREDA: PIEDECUESTA

FECHA APERTURA: 21-06-1984 RADICACIÓN: 1859-84 CON: ESCRITURA DE: 18-06-1984

CODIGO CATASTRAL: 685470100000011700390000000000 COD CATASTRAL ANT: 68547010001170039000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

EXTENSION: 42.00 MTS 2, SE UBICA EN EL LOTE NO. 15 DE LA MANZANA 5, URBANIZACION ALBANIA, CONS TA DE SALA, COMEDOR, COCINA, BAÑO, PATIO DE ROPAS Y LAVA DERO EN EL PRIMER PISO; HALL Y DOS ALCOBAS EN EL SEGUNDO PISO. SUS LINDEROS SON: NORTE, EN EXTENSION DE 3.50 MTS CON LA CALLE 4B PEATONAL; ORIENTE, EN EXTENSION DE 12.00 MTS CON EL LOTE NO. 16, CALLE 4B PEATONAL NO. 4-90; SUR, EN EXTENSION DE 3.50 MTS CON EL LOTE NO. 19, CARRERA 5. NO. 4B-12; OCCIDENTE, EN EXTENSION DE 12.00 MTS CON EL LOTE NO. 14, CALLE 4B PEATONAL NO. 4-82.

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

COMPLEMENTACION A LA MATRICULA INMOBILIARIA NO. 314-0008918 REGISTRO DE FECHA 21-06-84, ESCRITURA 2890, 18-06-84, NOTARIA 1 BU CARAMANGA. SEGREGACION.A: CORMANE HERNANDEZ & CIA. LTDA. (X). MANZA NA NO. 5. 314-0008825. REGISTRO DE FECHA 21-06-84, ESCRITURA 2870, 18-06-84, NOTARIA 1 BU CARAMANGA. VALOR DEL ACTO \$ 35.000.000. HIPOTECA ABIERTA. DE: CORMA NE HERNANDEZ & CIA. LTDA. (X). A: CORPORACION POPULAR DE AHORRO Y VI VIENDA. CORPAVI. 314-0002913. REGISTRO DE FECHA 17-02-84, ESCRITURA 324, 16-02-84, NOTARIA PIEDE CUESTA. VALOR DEL ACTO \$ 1.000.000. COMPRAVENTA. (MITAD). DE: ALFON SO AMAYA S. & CIA. EN COMANDITA. A: CORMANE HERNANDEZ & CIA. LTDA. (X). 314-0002913. REGISTRO DE FECHA 04-10-83, ESCRITURA 964, 27-09-83, NOTARIA PIEDE CUESTA. VALOR DEL ACTO \$ 2.000.000. COMPRAVENTA. DE: AVELLA DE GAR CIA ANA VICTORIA. A: CORMANE HERNANDEZ & CIA. LTDA. (X). Y ALFONSO AMAYA S. & CIA. EN COMANDITA. (X). 314-0002913. REGISTRO DE FECHA 25-04-80, ESCRITURA 329, 10-04-80, NOTARIA PIEDE CUESTA. VALOR DEL ACTO \$ 254.000. COMPRVNETA. DE: AVELLA NIÑO LUIS ALEJANDRO Y MANTILLA DE AVELLA CARMEN ROSA. A: AVELLA DE GARCIA ANA VICTORIA. (X). 314-0002913. REGISTRO DE FECHA 04-07-53, ESCRITURA 1125, 05-05-53, NOTARIA 1 BU CARAMANGA. COMPRAVENTA. DE: MORALEZ T. ROBERTO. A: AVELLA NIÑO LUIS ALEJANDRO Y MANTILLA DE AVELLA CARMEN ROSA. (X). 314-0002913.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 4B PEATONAL 4-84

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

314 - 8825

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 21-06-1984 Radicación: 1859

Doc: ESCRITURA 2890 DEL 18-06-1984 NOTARIA 1. DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 911 LOTE0



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

**Certificado generado con el Pin No: 2503294247111329302**

**Nro Matrícula: 314-8918**

Pagina 2 TURNO: 2025-314-1-16413

Impreso el 29 de Marzo de 2025 a las 11:57:29 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

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

**A: SOCIEDAD CORMANE HERNANDEZ Y CIA LIMITADA**

**X**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 21-06-1984 Radicación: S/N

Doc: ESCRITURA 2890 DEL 18-06-1984 NOTARIA 1. DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 110 DECLARACION DE CONSTRUCCION.

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

**A: SOCIEDAD CORMANE HERNANDEZ Y CIA LIMITADA**

**X**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 31-08-1984 Radicación: 2234

Doc: RESOLUCION 3606 DEL 16-08-1984 SUPERINTENDENCIA BANCARIA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 915 PERMISO SUPERBANCARIA.

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

**A: SOCIEDAD CORMANE HERNANDEZ Y CIA LIMITADA**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 31-08-1984 Radicación: S/N

Doc: ESCRITURA 3748 DEL 08-08-1984 NOTARIA 1. DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 915 ACLARACION ESCRITURA 2870, 18-06-84.

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

**A: CORPORACION POPULAR DE AHORRO Y VIVIENDA CORPAVI**

**A: SOCIEDAD CORMANE HERNANDEZ Y CIA LIMITADA**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 28-02-1985 Radicación: 0505

Doc: ESCRITURA 668 DEL 20-02-1985 NOTARIA 1. DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$970,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: SOCIEDAD CORMANE HERNANDEZ Y CIA LIMITADA

**A: VELANDIA DE GOMEZ LILIA**

**CC# 28294562 X**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 28-02-1985 Radicación: 0507

Doc: ESCRITURA 670 DEL 20-02-1985 NOTARIA 1. DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$873,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA ABIERTA VALOR UP.966.0071

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

DE: VELANDIA DE GOMEZ LILIA

**CC# 28294562**

**A: CORPORACION POPULAR DE AHORRO Y VIVIENDA CORPAVI**



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

**Certificado generado con el Pin No: 2503294247111329302**

**Nro Matrícula: 314-8918**

Pagina 3 TURNO: 2025-314-1-16413

Impreso el 29 de Marzo de 2025 a las 11:57:29 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

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 13-06-1985 Radicación: 1654

Doc: ESCRITURA 1885 DEL 09-05-1985 NOTARIA 1. DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 LIBERACION HIPOTECA (CONSTITUIDA POR ESCRITURA 2870,18-06-84)

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

DE: CORPORACION POPULAR DE AHORRO Y VIVIENDA CORPAVI

**A: SOC CORMANE HERNANDEZ Y CIA LIMITADA**

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 09-02-1994 Radicación: 507

Doc: ESCRITURA 3172 DEL 06-12-1993 NOTARIA UNICA DE PIEDECUESTA

VALOR ACTO: \$2,135,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: VELANDIA DE GOMEZ LILIA

CC# 28294562

**A: TELLEZ BUITRAGO JORGE LUIS**

CC# 91226158 X

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 20-09-2016 Radicación: 2016-314-6-8019

Doc: ESCRITURA 9050 DEL 13-09-2016 NOTARIA TREINTA Y OCHO DE BOGOTA, D.C.

VALOR ACTO: \$873,000

Se cancela anotación No: 6

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: BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A.

NIT# 8600345941

**A: VELANDIA DE GOMEZ LILIA**

CC# 28294562

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*9\***

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: 2010-314-3-75

Fecha: 14-11-2010

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 2

Radicación: ICARE-2016

Fecha: 05-08-2016

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADOS POR EL I.G.A.C. (SNC), RES No. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*



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

**Certificado generado con el Pin No: 2503294247111329302**

**Nro Matrícula: 314-8918**

Pagina 4 TURNO: 2025-314-1-16413

Impreso el 29 de Marzo de 2025 a las 11:57:29 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: 2025-314-1-16413**

**FECHA: 29-03-2025**

**EXPEDIDO EN: BOGOTA**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PIEDECUESTA

**OSMIN ALEXANDER SAAVEDRA LAGOS**  
REGISTRADOR SECCIONAL

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PIEDECUESTA

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

9 90 230901 EMVCO



ABR 25 2025 13:42:52 RMDDES 9.90

**CORRESPONSAL  
BANCOLOMBIA  
ISTRICOL MANTINET  
CL 6 4 62**

C.UNICO: 3007044989 TER: AB1IZ048

RECIBO: 249075

RRN: 350934

APRO: 773277

**RECAUDO**

CONVENIO: 84409

LOS ROSALES CONSTRUC

REF: 00000000000001102356059

**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.


\*\*\* COMERCIO \*\*\*



ARCHIVO: LRCAJA-1102356059  
avalsign.com



### TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1102356059
	Hash documento:	03df7e65cf
	Fecha creación:	2025-04-30 13:35:10

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

<b>Perito actuante:</b>  <b>MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES</b> Documento: 63479382 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 728189	
<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 191.156.243.54   2025-04-30 13:18:00	



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>

