



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1102356484

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	ALBEIRO GRIMALDOS GUEVARA
NIT / C.C CLIENTE	1102356484
DIRECCIÓN	KR 1 E # 21 - 44 MZ 27 LT 2711 CASA 2711 URB PS DEL PUENTE M 25 M FASE 36 I
SECTOR	Urbano
BARRIO	Estrato 3
CIUDAD	Piedecuesta
DEPARTAMENTO	Santander
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES
IDENTIFICACIÓN	63479382

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	09/07/2025
FECHA INFORME	14/07/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	12 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	ANGELICA MARIA APONTE MARTINEZ					
NUM. ESCRITURA	7812 Escritura De #NOTARIA	7	FECHA	22/12/2017		
ESCRITURA	Propiedad	DEPTO		Santander		
CIUDAD	Bucaramanga					
CEDULA CATASTRAL	68547010012850011000					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	S/I					
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N/A					
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2			

M. INMOB.	Nº
314-60875	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

Al inmueble se llega así: KR 1 E # 21 - 44 MZ 27 LT 2711 CASA 2711 URB PS DEL PUENTE M 25 M FASE 36 I

Distribución del inmueble: El inmueble cuenta en su primer piso con sala-comedor, una alcoba, cocina, patio y zona de ropa y escaleras hacia el segundo piso. En el segundo piso cuenta con hall o estudio, dos alcobas y un baño.

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

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	1	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropia	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	2	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

VALOR COMERCIAL \$ COP 166,457,988

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

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: 2025-07-11 11:14:00



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
NIT. 900.441.334-1

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
Uso Compatible Según Norma	
Uso Condicionado Según Norma	
Uso Prohibido Según Norma	

Área Lote	36	Frente	4.5
Forma	Rectangular	Fondo	8
Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	0.5625

Amenaza Riesgo Inundacion	No aplica
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	No aplica
Suelos De Protección	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	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	36	AREA DE TERRENO	M2	36
AREA CONSTRUIDA	M2	55.81	AREA CONSTRUIDA	M2	56
			AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	73669000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	36	AREA DE TERRENO	M2	36
AREA PISO 1	M2	29.65	AREA PISO 1	M2	29.65
AREA PISO 2	M2	26.16	AREA PISO 2	M2	26.16

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	mas de 500
Zonas recreativas	Bueno	mas de 500

Amoblamiento Urbano	
Paradero:	Zonas verdes:
NO	Si

Impacto Ambiental	
Aire:	Basura:
NO	NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIS vivienda de interés Social
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	2
Nº de Sótanos	
Vida Util	100 años
Vida Remanente	88
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	KR 1 E # 21 - 44 MZ 27 LT 2711 CASA 2711 URB PS DEL PUENTE M 25 M FASE 36 I

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	ladrillo a la vista
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2013

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		36	M2	\$1,833,333.00	39.65%	\$65,999,988.00
Area Construida		55.81	M2	\$1,800,000.00	60.35%	\$100,458,000.00
TOTALES					100%	\$166,457,988

Valor en letras Ciento sesenta y seis millones cuatrocientos cincuenta y siete mil novecientos ochenta y ocho Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL \$166,457,988
OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

12

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias

Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

Garaje: El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito, qué se encuentre registrado en los documentos suministrados.

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: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Estudio: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica 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	PASEO DEL PUENTE	\$220,000,000	0.95	\$209,000,000	(607) 6441341	36	80	\$1,800,000	\$144,000,000
2	PASEO DEL PUENTE	\$240,000,000	0.95	\$228,000,000	300 8711224	36	90	\$1,800,000	\$162,000,000
3	PASEO DEL PUENTE	\$260,000,000	0.95	\$247,000,000	300 8711224	36	90	\$2,000,000	\$180,000,000
Del inmueble					36	55.81			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$65,000,000	\$1,805,556	1.0	1.0	1.00	\$1,805,556
2	\$66,000,000	\$1,833,333	1.0	1.0	1.00	\$1,833,333
3	\$67,000,000	\$1,861,111	1.0	1.0	1.00	\$1,861,111
					PROMEDIO	\$1,833,333.33
					DESV. STANDAR	\$27,777.78
					COEF. VARIACION	1.52%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$1,833,333.00	AREA	36	TOTAL	\$65,999,988.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,800,000.00	AREA	55.81	TOTAL	\$100,458,000.00
VALOR TOTAL		\$166,457,988.00				

Observaciones:

Enlaces:

1-<https://www.fincares.com.co/casa-en-venta-en-paseo-del-puente-piedecuesta/192337324>2-<https://www.fincares.com.co/casa-en-venta-en-paseo-del-puente-piedecuesta/192262969>3-<https://www.fincares.com.co/casa-en-venta-en-paseo-del-puente-piedecuesta/191540704>

DIRECCIÓN:

KR 1 E # 21 - 44 MZ 27 LT 2711 CASA 2711 URB PS DEL
PUENTE M 25 M FASE 36 I | PASEO DEL PUENTE | Piedecuesta
| Santander

COORDENADAS (DD)

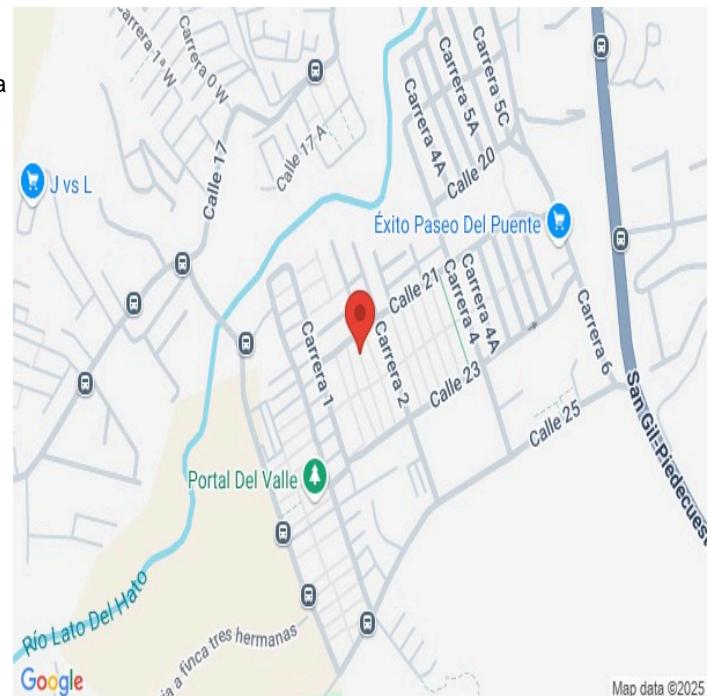
Latitud: 6.974220

Longitud: -73.050512

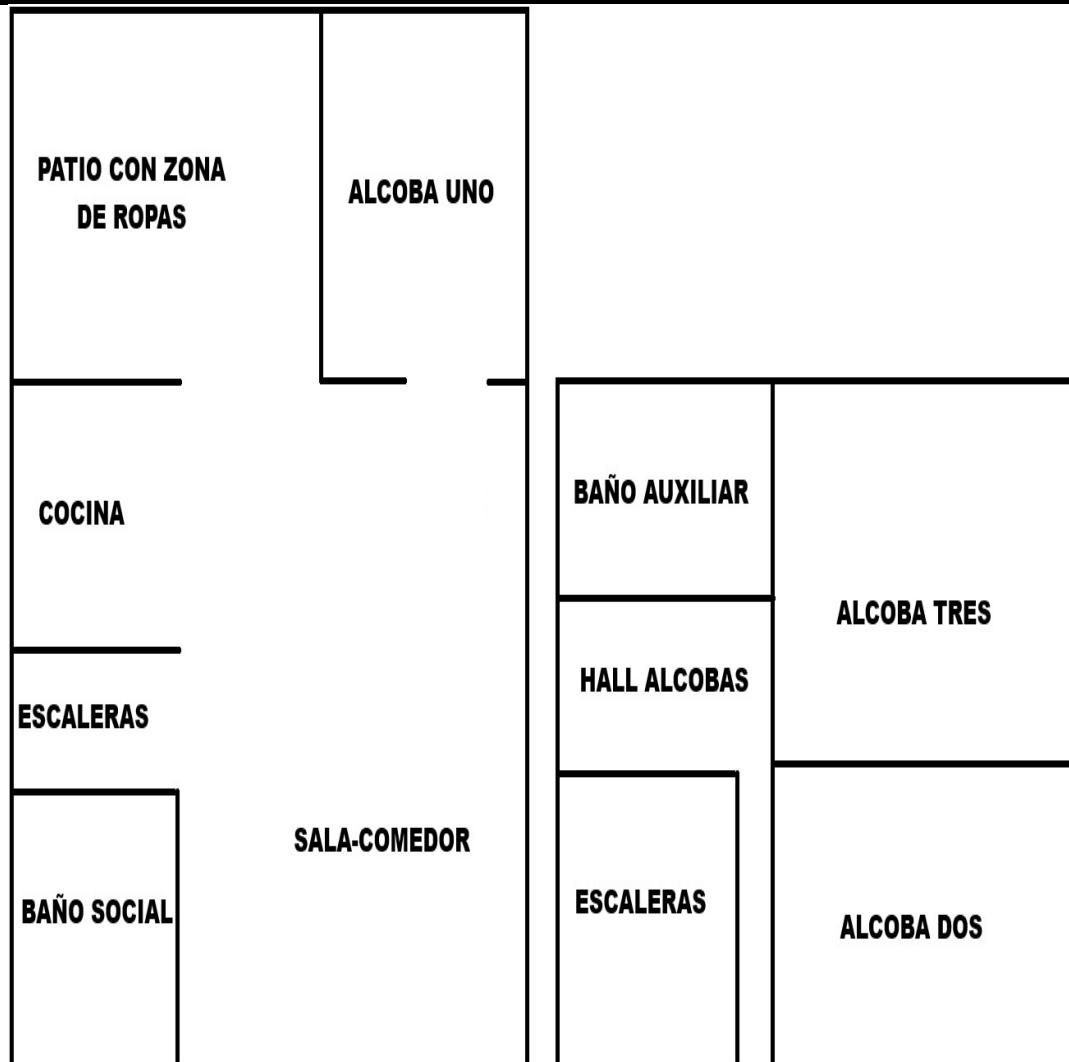
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 6° 58' 27.1914''

Longitud: 73° 3' 1.8426''



Map data ©2025

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



Hall o Estar de Habitaciones



Habitación 1



Habitación 2



Guardarropa habitación 2



Habitación 3



FOTOS: General

Baño Social 1



Baño Social 2



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

ABREVIACIONES: **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT--- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1102356484



PIN de Validación: b7500a4



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: b7500a4

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

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
05 Feb 2019

Régimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
05 Feb 2019

Régimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
05 Feb 2019

Régimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
05 Feb 2019

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b7500a4



<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: b7500af4



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 (www.arav.org.co) 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

b7500af4

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 veinticuatro (24) días del mes de Junio 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: 2507025600116871824

Nro Matrícula: 314-60875

Página 1 TURNO: 2025-314-1-31086

Impreso el 2 de Julio de 2025 a las 11:54:17 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: 07-12-2012 RADICACIÓN: 2012-314-6-9795 CON: ESCRITURA DE: 28-11-2012

CODIGO CATASTRAL: 68547010012850011000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

MANZANA 27 LOTE 2711 CASA 2711 URBANIZACION PASEO DEL PUENTE M25-M36 (FASE I) CON AREA DE 36.00 MTS.2, SE ENCUENTRA COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTE LINDEROS: POR EL NORTE, EN LONGITUD DE 8.00 METROS, CON EL LOTE 2710 CASA 2710 DE LA MISMA MANZANA; POR EL ORIENTE, EN LONGITUD DE 4.50 METROS, CON LA CARRERA 1E; POR EL SUR, EN LONGITUD DE 8.00 METROS, CON EL LOTE 2712 CASA 2712 DE LA MISMA MANZANA; Y POR EL OCCIDENTE, EN LONGITUD DE 4.50 METROS, CON EL LOTE 2716 CASA 2716 DE LA MISMA MANZANA. LA VIVIENDA UNIFAMILIAR INTERMEDIA TIPO 17 DE DOS PISOS CON CUBIERTA INCLINADA Y PLACA EDIFICADA EN DICHO LOTE, TIENE UN ÁREA TOTAL CONSTRUIDA DE 55.81 METROS CUADRADOS, DISTRIBUIDA ASÍ: EL PRIMER PISO, CON ÁREA DE 29.65 METROS CUADRADOS, CONFORMADO POR SALA-COMEDOR, UNA ALCoba, COCINA, PATIO Y ZONA DE ROPAS, Y ESCALERA HACIA EL SEGUNDO PISO; EL SEGUNDO PISO, CON ÁREA DE 26.16 METROS CUADRADOS, CONFORMADO POR HALL (O ESTUDIO), DOS ALCOBAS Y UN BAÑO.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

1. -ESCRITURA 4771 DEL 28/11/2012 NOTARIA TERCERA 3 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 3/12/2012 POR RELOTEO A: M A R V A L S. A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-60781 .--

1. -ESCRITURA 4771 DEL 28/11/2012 NOTARIA TERCERA 3 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 3/12/2012 POR LOTE A: M A R V A L S. A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-60780 .--

1. -ESCRITURA 3368 DEL 5/8/2011 NOTARIA TERCERA 3 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 11/8/2011 POR LOTE A: M A R V A L S. A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-57112 .--

COMPLEMENTACION. LOTE: REGISTRO 03-03-10, ESCRITURA 842,25-02-10, NOTARIA 3 BUCARAMANGA. A: MARVAL S.A. CONSTITUCION URBANIZACION:REGISTRO 06/11/2008, ESCRITURA 2559, 05/11/2008, NOTARIA UNICA DE PIEDECUESTA. A:MARVAL S.A.LOTE:REGISTRO 11/08/2008,ESCRITURA 1618,16/7/2008,NOTARIA UNICA DE PIEDECUESTA.A:MARVAL S.A.:ACLARACION ESCRITURA 158,30/1/2008,NOTARIA DE PIEDECUESTA:REGISTRO 28/2/2008,ESCRITURA 408,27/2/2008.NOTARIA DE PIEDECUESTA.A:MARVAL S.A.LOTE:REGISTRO 28/2/2008,ESCRITURA 158,30/1/2008,NOTARIA DE PIEDECUESTA.A:MARVAL S.A. LOTE:REGISTRO 28/2/2008, ESCRITURA 158, 30/1/2008, NOTARIA UNICA DE PIEDECUESTA.A:MARVAL S.A. MATRICULA 314-37071:ACLARACION ESCRITURA 6887/2006:REGISTRO 2/1/2007, ESCRITURA 7880, 22/12/2006, NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA.A:MARVAL S.A..PROYECTOS MARVAL LTDA. FUSION:REGISTRO 2/1/2007, ESCRITURA 6887, 14/11/2006, NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA.DE:PROYECTOS MAVAL LTDA.A:MARVAL S.A. COMPRAVENTA SALDO:REGISTRO 19/7/2006, ESCRITURA 3635, 28/6/2006, NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA.DE:SUAREZ GONZALEZ VICTOR JULIO,JUAN MAURICIO,MARTHA LUCIA. A:PROYECTOS MARVAL LTDA.DIVISION MATERIAL: REGISTRO 9/10/2001, ESCRITURA 3854, 27/9/2001, NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA.A:PROYECTOS MARVAL LTDA(50%).A:SUAREZ GONZALEZ MARTHA LUCIA.SUAREZ GONZALEZ JUAN MAURICIO.SUAREZ GONZALEZ VICTOR JULIO. DIVISION MATERIAL REGISTRO 08-11-99, ESCRITURA 4566, 25-10-99, NOTARIA 3. BUCARAMANGA. DE: PROYECTOS MARVAL LTDA. SUAREZ GONZALEZ VICTOR JULIO.JUAN MAURICIO.MARTHA LUCIA. COMPRAVENTA (50%): REGISTRO 18-12-95, NOTARIA 4. BUCARAMANGA.DE: MARIN VALENCIA RAFAEL AUGUSTO.FERNANDO. A: PROYECTOS MARVAL LTDA. COMPRAVENTA (50%): REGISTRO 12-04-95, ESCRITURA 1069, 27-03-95, NOTARIA 4. BUCARAMANGA. DE: GONZALEZ DE SUAREZ MATILDE. A: MARIN VALENCIA RAFAEL AUGUSTO.MARIN VALENCIA FERNANDO. IDENTIFICACION PREDIO: REGISTRO 12-04-95, ESCRITURA 1069, 27-03-95, NOTARIA 4. BUCARAMANGA A: GONZALEZ DE SUAREZ MATILDE. SUAREZ GONZALEZ VICTOR JULIO. JUAN MAURICIO. MARTHA LUCIA. SERVIDUMBRE ACTIVA DE ACUEDUCTO: REGISTRO 31-03-93, ESCRITURA 1816,17-03-93, NOTARIA 3. BUCARAMANGA. DE: SUAREZ DE CARRILLO LILIANE MARIE THERESE JEANNE. SUAREZ DE LAGARDE CHRISTIAN. SUAREA DE NEIRA



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

Certificado generado con el Pin No: 2507025600116871824

Nro Matrícula: 314-60875

Página 2 TURNO: 2025-314-1-31086

Impreso el 2 de Julio de 2025 a las 11:54:17 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 última página

FANNY. A: GONZALEZ DE SUAREZ MATILDE. SUAREZ GONZALEZ MARTHA LUCIA. VICTOR JULIO. JUAN MAURICIO. SUCESION: REGISTRO 31-03-93, ESCRITURA 1816, 17-03-93, NOTARIA 3. BUCARAMANGA. DE: SUAREZ PADILLA VICTOR JULIO. A: GOZALEZ DE SUAREZ MATILDE. SUAREZ GONZALEZ MARTHA LUCIA. VICTOR JULIO. JUAN MAURICIO. PERMUTA: REGISTRO 28-01-52, ESCRITURA 4049, 29-12-51, NOTARIA 2. BUCARAMANGA. DE: URIBE SERRANO CARLOS FELIPE. A: SUAREZ PADILLA VICTOR JULIO. COMPLEMENTACION A LA MATRICULA INMOBILIARIA NRO. 314-0002812:PERMUTA:REGISTRO 2/8/2006, ESCRITURA 4123, 19/7/2006, NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA.DE:PROYECTOS MARVAL LTDA.A:MARVAL S.A. COMPROVVENTA(CON OTRO PREDIO):REGISTRO 19/12/1996, ESCRITURA 4003, 4/12/1996, NOTARIA 4 DE BUCARAMANGA.DE:ASILo DE ANCianos DESAMPARADOS SAN FRANCISCO JAVIER DE PIEDECUESTA.A:PROYECTOS MARVAL LTDA. PROTOCOLIZACION ANOTACION 01:REGISTRO 3/9/1970, ESCRITURA 3011, 25/8/1970,NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA.GARCIA SERRANO ELVIRA.ADJUDICACION SUCESION:REGISTRO 28/1/1970, SENTENCIA 2/12/1969, JUZGADO 1 CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA.DE:GARCIA SERRANO ELVIRA.A:ASILo DE ANCianos DESAMPARADOS SAN FRANCISCO JAVIER DE PIEDECUESTA. GARCIA SERRANO, ELVIRA, ADQUIRIO EL PREDIO EN MAYOR EXTENSION POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN DILIGENCIA DE REMATE EFECTUADO EN EL JUZGADO UNICO CIVIL DEL CIRCUITO DE PIEDECUESTA, EL 7 DE NOVIEMBRE DE 1.949, REGISTRADO EL 10. DE DICIEMBRE DE 1.949, A LA PARTIDA NO. 501, FOLIO 77 DEL LIBRO PRI MERO, TOMO SEGUNDO.COMPLEMENTACION MATRICULA 314-32925: COMPROVVENTA 50% CON OTRO PREDIO:REGISTRO 8/11/1999, ESCRITURA 4566, 25/10/1999, NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA.DE:SUAREZ GONZALEZ VICTOR JULIO,JUAN MAURICIO,MARTHA LUCIA. A:PROYECTOS MARVAL LTDA. COMPROVVENTA (50%): REGISTRO 18-12-95, ESCRITURA 4309, 01-12-95, NOTARIA 4 BUCARAMANGA DE: MARIN VALENCIA RAFAEL AUGUSTO.FERNANDO. A: PROYECTOS MARVAL LTDA. COMPROVVENTA (50%): REGISTRO 12-04-95, ESCRITURA 1069, 27-03-95, NOTARIA 4 BUCARAMANGA. DE: GONZALEZ DE SUAREZ MATILDE. A: MARIN VALENCIA RAFAEL AUGUSTO. MARIN VALENCIA FERNANDO. IDENTIFICACION PREDIO: REGISTRO 12-04-95, ESCRITURA 1069, 27-03-95, NOTARIA 4 BUCARAMANGA. A: GONZALEZ DE SUAREZ MATILDE. SUAREZ GONZALEZ VICTOR JULIO. SUAREZ GONZALEZ JUAN MAURICIO.SUAREZ GONZALEZ MARTHA LUCIA. SERVIDUMBRE ACTIVA DE ACUEDUCTO: REGISTRO 31-03-93, ESCRITURA 1816, 17-03-93, NOTARIA 3 BUCARAMANGA. DE: SUAREZ DE CARRILLO LILIANE MARIE THERESE JEANNE. SUAREZ DE LAGARDECHRISTIAN.SUAR DE NEIRA FANNY. A: GONZALEZ DE SUAREZ MATILDE.SUAREZ GONZALEZ MARTHA LUCIA.VICTOR JULIO.JUAN MAURICIO. SUCESION: REGISTRO 31-03-93, ESCRITURA 1816, 17-03-93, NOTARIA 3 BUCARAMANGA. DE: SUAREZ PADILLA VICTOR JULIO.A: GONZALEZ DE SUAREZ MATILDE. SUAREZ GONZALEZ MARTHA LUCIA. VICTOR JULIO. JUAN MAURICIO. PERMUTA:REGISTRO 28-01-52, ESCRITURA 4049, 29-12-51, NOTARIA 2 BUCARAMANGA. DE: URIBE SERRANO CARLOS FELIPE. A: SUAREZ PADILLA VICTOR JULIO.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PIEDECUESTA

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2507025600116871824

Nro Matrícula: 314-60875

Página 5 TURNO: 2025-314-1-31086

Impreso el 2 de Julio de 2025 a las 11:54:17 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"**

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-314-1-31086 **FECHA: 02-07-2025**

EXPEDIDO EN: BOGOTÁ

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PIEDECUESTA SNR



OSMIN ALEXANDER SAAVEDRA LAGOS
REGISTRADOR SECCIONAL

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

 ¡Pago exitoso!



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

Pago en
Los Rosales Const In

¿Cuánto?
\$ 300.000,00

Fecha
08 de julio de 2025 a las 10:09 a. m.

Referencia
M3449890

¿De dónde salió la plata?
Disponible

[Listo](#)



ARCHIVO: LRCAJA-1102356484

avalsign.com

TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1102356484
	Hash documento:	c9b51c00cf
	Fecha creación:	2025-07-14 16:06:44

Firmas | Gestión en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante: MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES Documento: 63479382 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 901516	
Puntos de autenticación: Correo electrónico: marthaceci2233@gmail.com Celular: 3102444394 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Perito 190.157.112.84 2025-07-11 11:14:00	

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>

