



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1094264622

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	VICTOR AMIN VERA RAMIREZ	FECHA VISITA	22/07/2025
NIT / C.C CLIENTE	1094264622	FECHA INFORME	25/07/2025
DIRECCIÓN	KR 18 A # 7 B - 17 CASA 102, BARRIO CABECERA DEL LLANO PIEDECUESTA	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	EDAD (AÑOS)	42 años
BARRIO	Estrato 3	REMODELADO	
CIUDAD	CABECERA DEL LLANO I ET	OCCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Piedecuesta	TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Santander	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	Modelo 8-14		
VALUADOR	valor comercial		
IDENTIFICACIÓN	MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES		
	63479382		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	ZORRILLA PINEDA DIEGO FERNANDO ZORRILLA PINEDA EDWIN RICARDO ZORRILLA PINEDA EUGENIA			
NUM. ESCRITURA	714 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	Única	FECHA 05/04/2010
CIUDAD ESCRITURA	Piedecuesta		DEPTO	Santander
CEDULA CATASTRAL	6854701000000208090190000045			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Sin información			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	NO APLICA			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2	

M. INMOB.	Nº
314-6993	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

Al inmueble se llega así: KR 18 A # 7 B - 17 CASA 102, BARRIO CABECERA DEL LLANO PIEDECUESTA

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

ACABADOS

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

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	1	Alcobas	2
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropia	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 120,053,748

VALOR ASEGURABLE \$ COP 120,053,748

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. NO SUBSANABLE: En la anotación 1 cancelan la propiedad horizontal, pero el predio está afectado, en un segundo piso que es parte de la antigua propiedad horizontal. NOTA 2: no cuenta con nomenclatura completa instalada. NOTA 3: cuando se produce la cancelación de la PH, no hacen el desenglobe, jurídico y físico, se visita solo el piso 1.

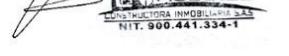
Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com

NOMBRES Y FIRMAS



MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES
Perito Actuante
C.C: 63479382 RAA: AVAL-63479382
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-07-24 14:57:00


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

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno		36	M2	\$1,561,493.00	46.82%	\$56,213,748.00
Area Construida		45.6	M2	\$1,400,000.00	53.18%	\$63,840,000.00
TOTALES					100%	\$120,053,748

Valor en letras Ciento veinte millones cincuenta y tres mil setecientos cuarenta y ocho Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL \$120,053,748
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

Jurídica: Se observa una ESPECIFICACIÓN: LIMITACIÓN AL DOMINIO: 0308 COMPRAVENTA NUDA PROPIEDAD en la ANOTACIÓN: Nro 007 Fecha: 05-11-2010 Radicación: 2010-314-6-8541 del certificado suministrado. Se observa una ESPECIFICACIÓN: LIMITACIÓN AL DOMINIO: 0333 RESERVA DERECHO DE USUFRUCTO en la ANOTACIÓN: Nro 008 Fecha: 05-11-2010 Radicación: 2010-314-6-8541 del certificado suministrado.

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

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

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	CABECERA DEL LLANO	\$215,000,000	0.95	\$204,250,000	300 8711224	55	100	\$1,200,000	\$120,000,000
2	LAS AMARILLAS	\$250,000,000	0.95	\$237,500,000	6076320000	60	104	\$1,400,000	\$145,600,000
3	PAYSANDU	\$200,000,000	0.95	\$190,000,000	(607) 635 2877	55	74.62	\$1,400,000	\$104,468,000
4	QUINTA GRANADA	\$310,000,000	0.95	\$294,500,000	(607) 6432961	96	122.88	\$1,200,000	\$147,456,000
5	SAN CARLOS	\$280,000,000	0.95	\$266,000,000	3017994460	70	100	\$1,500,000	\$150,000,000
Del inmueble						36	45.6		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$84,250,000	\$1,531,818	1.0	1.0	1.00	\$1,531,818.18
2	\$91,900,000	\$1,531,667	1.0	1.0	1.00	\$1,531,666.67
3	\$85,532,000	\$1,555,127	1.0	1.0	1.00	\$1,555,127.27
4	\$147,044,000	\$1,531,708	1.0	1.0	1.00	\$1,531,708.33
5	\$116,000,000	\$1,657,143	1.0	1.0	1.00	\$1,657,142.86
					PROMEDIO	\$1,561,493
					DESV. STANDAR	\$54,421.39
					COEF. VARIACION	3.49%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$1,561,493.00	AREA	36	TOTAL	\$56,213,748.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,400,000.00	AREA	45.6	TOTAL	\$63,840,000.00
VALOR TOTAL		\$120,053,748.00				

Observaciones:

Enlaces:

1-<https://www.fincarajz.com.co/casa-en-venta-en-piedecuesta/192404347>2-<https://www.fincarajz.com.co/casa-en-venta-en-las-amarillas-piedecuesta/192575536>3-<https://www.fincarajz.com.co/casa-en-venta-en-piedecuesta/191269906>4-<https://www.fincarajz.com.co/casa-en-venta-en-quinta-granada-piedecuesta/191223962>5-<https://www.fincarajz.com.co/casa-en-venta-en-piedecuesta/191602770>

DIRECCIÓN:

KR 18 A # 7 B - 17 CASA 102, BARRIO CABECERA DEL LLANO
PIEDECUESTA | CABECERA DEL LLANO I ET | Piedecuesta |
Santander

COORDENADAS (DD)

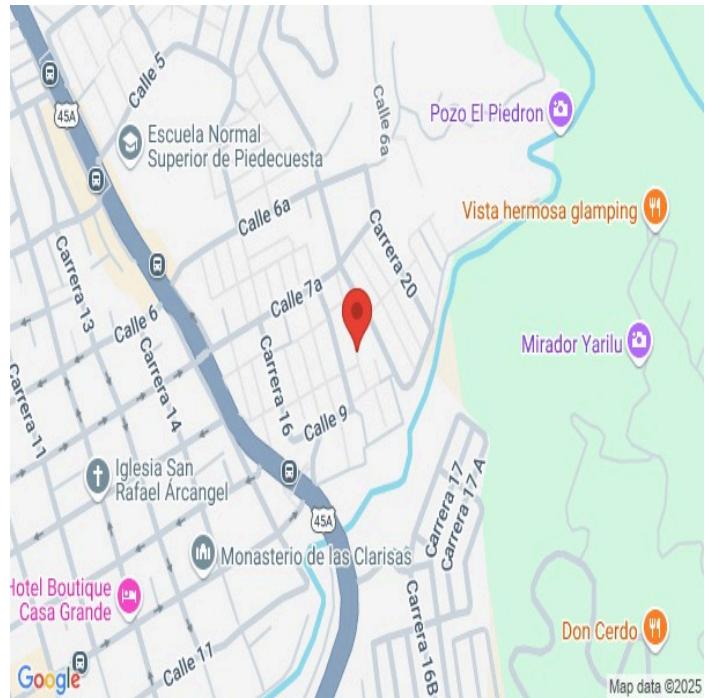
Latitud: 6.990412

Longitud:-73.041984

COORDENADAS (DMS)

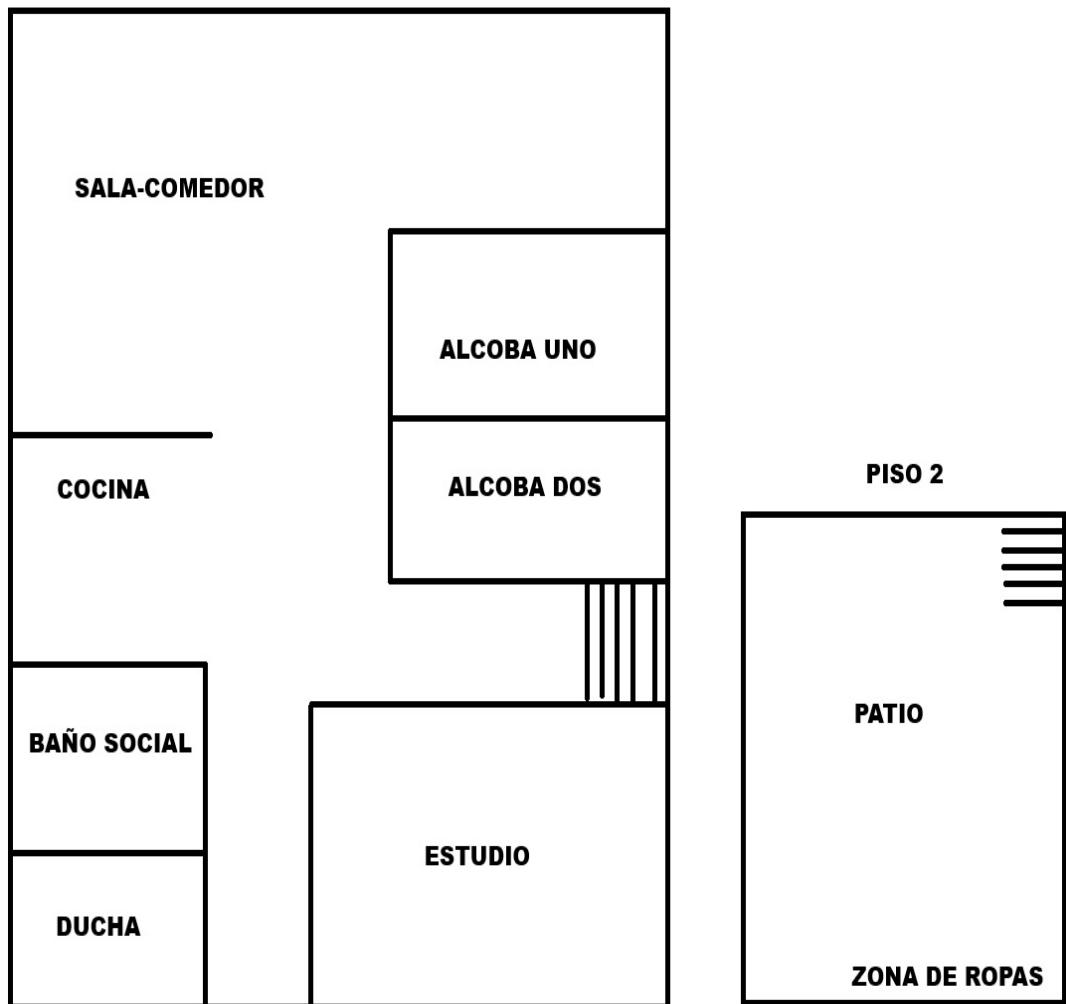
Latitud: 6° 59' 25.4832''

Longitud:73° 2' 31.1418''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

PISO 1



FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



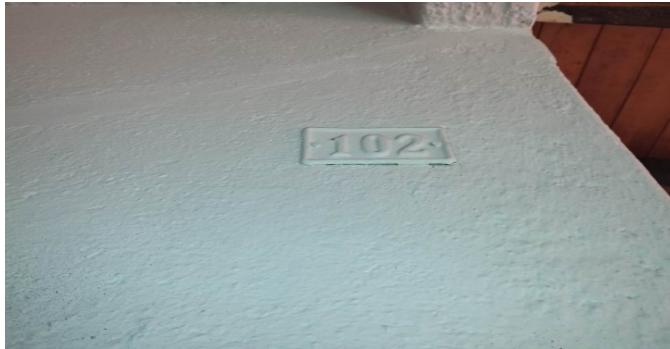
Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



FOTOS: General

Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Estudio



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



FOTOS: General

Patio Interior



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-1094264622



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

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

RAA AVALUO: LRCAJA-1094264622 M.L. 314-6993

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



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



Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: FLORIDABLANCA, SANTANDER

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

Teléfono: 3102444394

Correo Electrónico: marthaceci2233@gmail.com

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

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

Técnico laboral por competencias en Técnico en avalúos - Incatec

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

El(la) señor(a) MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).



PIN DE VALIDACIÓN

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: 2507183059117937524

Nro Matrícula: 314-6993

Página 1 TURNO: 2025-314-1-33990

Impreso el 18 de Julio de 2025 a las 08:16:18 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: 09-11-1983 RADICACION: 83-2007 CON: ESCRITURA DE: 14-09-1983

CODIGO CATASTRAL: 68547010000000208090190000045 COD CATASTRAL ANT: 68547010002080045901

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

SE UBICA EN EL PRIMER PISO DEL LOTE # 5 DE LA MANZANA F. TIENE SU ENTRADA POR EL NUMERO O DIRECCION YA INDICADOS, CUENTA CON UN AREA CONSTRUIDA APROXIMADA DE 45.60 MTS. CUADRADOS, ESTA INTEGRADA POR DOS ALCOBAS, SALA-COMEDOR, SERVICIO SANITARIO, ZONA DE COCINA, LAVADERO Y UNA ZONA DE FUTURA AMPLIACION QUE SE UBICA EN LA PARTE POSTERIOR DEL PRIMER PISO Y SERA UTILIZABLE HASTA LA ALTURA DEL CENIT DE LA VIVIENDA DEL SEGUNDO PISO O TECHO DE LA CONSTRUCCION. SUS LINDEROS SON: OCCIDENTE: EN 2.85 MTS. CON ZONA DE ACCESO A LA VIVIENDA Y ESCALERAS DEL SEGUNDO PISO, EN 0.80 MTS. CON PUERTA DE ENTRADA A LA VIVIENDA Y EN 2.85 MTS. CON LA CARRERA 18A. ORIENTE: EN 2.85 MTS. CON LA CASA 101 DEL LOTE # 8 DE LA MISMA MANZANA. NORTE EN 11.00 MTS. CON LA CASA 101 DEL MISMO LOTE. SUR: EN 4.00, 1.60, 0.80, 1.25, MTS. CON ZONA DE FUTURA AMPLIACION DE LA VIVIENDA 202 DEL MISMO LOTE, EN 6.60 MTS. CON LA CASA 101 DEL LOTE 4. NADIR: CON LOTE DE TERRENO SOBRE EL CUAL SE LEVANTA EL NUCLEO TETRAFAMILIAR. CENIT: CON PLACA DE ENTREPISO QUE LO SEPARA DE LA CASA 202 EN ALTURA DE 2.54 MTS. Y EN LA ZONA DE FUTURA AMPLIACION, ESPACIO LIBRE UTILIZABLE HASTA LA ALTURA DEL CENIT DE LA VIVIENDA DEL SEGUNDO PISO O TECHO DE LA CONSTRUCCION.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

COMPLEMENTACION EN LA MATRICULA INMOBILIARIA N. 314-0006993 CON BASE EN LA MATRICULA INMOBILIARIA N. 314-0006771 ANOTACION 01: REGISTRO DE FECHA 09-11-83 ESC.#899 DEL 14-09-83 NOTARIA UNICA P/CUESTA. SEGREGACION A: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL(X). COMPLEMENTACION A LA MATRICULA INMOBILIARIA N. 314-0006771 CON BASE EN LA MATRICULA INMOBILIARIA N. 314-0006764 ANOTACION 01: REGISTRO DE FECHA 09-11-83 ESC.#899 DEL 14-09-83 NOTARIA UNICA P/CUESTA. SEGREGACION A: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL(X) LOTE # 1. COMPLEMENTACION A LA MATRICULA INMOBILIARIA N. 314-0006764 CON BASE EN LA MATRICULA INMOBILIARIA N. 314-0006114 ANOTACION 01: REGISTRO DE FECHA 11-08-83 ESC.#761 DEL 10-08-83 NOTARIA UNICA P/CUESTA. REGISTRO DEFINITIVO. ENGLOBAMIENTO A: INST. DE CRED. TERRITORIAL(X). COMPLEMENTACION A LA MATRICULA INMOBILIARIA N. 314-0006114 CON BASE EN LA MATRICULA NOS 314-0001418, 1419, 1420 T 314-0001421. 314-0001418 : ANOTACION 01: REGISTRO DE FECHA 24-01-79 ESC.#3707 DEL 22-12-78 NOT.3A. B/MANGA, REGISTRO DEFINITIVO. VALOR DEL ACTO \$2.727.778.00 COMPROVENTA. DE SORZANO GONZALEZ MARIA A: COOP DEL MAGISTERIO DE SDER (X). ANOTACION 02: REGISTRO DE FECHA 14-12-81 ESC.#1384 DEL 10-11-81 NOT.5A. B/MANGA. VALOR DEL ACTO \$36.169.280.00 COMPROVENTA CON OTROS PREDIOS. DE: COOP DEL MAGISTERIO DE SDER A: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL(X). 314-0001419 : ANOTACION 01: REGISTRO DE FECHA 24-01-79 ESC.#3707 DEL 22-12-78 NOT.3A. B/MANGA. VALOR DEL ACTO \$1.767.789.00 COMPROVENTA. DE: SORZANO VDA DE AMI CO NATALIA A: COOP DEL MAGISTERIO DE SDER LTDA (X). ANOTACION 02: REGISTRO DE FECHA 14-12-81 ESC.#1384 DEL 10-11-81 NOT.5A. B/MANGA. VALOR DEL ACTO \$36.169.280.00 COMPROVENTA CON OTROS PREDIOS. DE: COOP DEL MAG. DE SDER A: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL(X). 314-0001420 : ANOTACION 01: REGISTRO DE FECHA 24-01-79 ESC.#3711 DEL 22-12-78 NOT.3A. B/MANGA. VALOR DEL ACTO \$2.916.818.00 COMPROVENTA. DE: SORZANO MANUEL JO SE A: COOP DEL MAGISTERIO DE SDER LTDA (X). ANOTACION 02: REGISTRO DE FECHA 04-12-81 ESC.#1384 DEL 10-11-81 NOT.5A. B/MANGA. VALOR DEL ACTO \$36.169.280.00 COMPROVENTA CON OTROS PREDIOS. DE: COOP DEL MAGISTERIO DE SDER A: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL(X). 314-0001421 ANOTACION 01: REGISTRO DE FECHA 24-01-79 ESC.#3783 DEL 29-12-78 NOT.3 B/GA. VALOR DEL ACTO \$2.443.587.00 COMPROVENTA. DE: SORZANO GONZALEZ JOSE A: COOP DEL MAGISTERIO DE SDER LTDA(X). ANOTACION 02: REGISTRO DE FECHA 24-01-79 ESC.#3783 DEL 29-12-78 NOT.3 B/GA. TITULO DE TENENCIA. COMO DATO POR ESC. PUBLICA. DE: COOP DEL MAGISTERIO DE SDER A: SORZANO GONZALES JOSE. ANOTACION 03: REGISTRO DE FECHA 05-03-79 ESC.#516 DEL 24-02-79 NOT.3 B/GA. CANCELACION. COMO DATO ANOTACION 02. DE: SORZANO GONZALEZ JOSE A: COOP DEL MAGISTERIO DE SDER LTDA(X).



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PIEDECUESTA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2507183059117937524

Nro Matrícula: 314-6993

Página 2 TURNO: 2025-314-1-33990

Impreso el 18 de Julio de 2025 a las 08:16:18 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 04: REGISTRO DE FECHA 04-12-81 ESC.#1384 DEL 10-11-81 NOT.5 B/GA. VALOR DEL ACTO \$36.169.280.00 COMPRAVENTA CON OTROS PREDIOS. DE: COOP DEL MA GISTERIO DE SDER LTDA A: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL(X). SORZANO GONZALEZ MARIA, SORZANO ENRIQUE, GONZALEZ DE SORZANO MARIA TERESA, SORZANO GONZALEZ JOSE, SORZANO MANUEL Y SORZANO NATALIA, ADQUIRIERON POR AD JUDICACION QUE SE LES HIZO EN LA PARTICION MATERIAL EFECTUADA MEDIANTE SENTENCIA DEL 15 DE ENERO DE 1925, DECIDIDO EN EL JUZGADO PROMISCOU MPL. DE PIE DECUESTA, REGISTRADO EL 4 DE MARZO DE 1.925 A LA PARTIDA 30 DEL LIBRO 1 TODO 2 PROTOCOLIZADO POR ESCRITURA NO 108 DEL 6 DE MARZO DE 1925 DE LA NOTARIA UNICA DE PIEDECUESTA.

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PIEDECUESTA SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PIEDECUESTA SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PIEDECUESTA SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PIEDECUESTA SNR

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) KR 18 A # 7 B - 17 CASA 102

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 09-11-1983 Radicación: 2007

Doc: ESCRITURA 899 DEL 14-09-1983 NOTARIA UNICA DE PIEDECUESTA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 360 CANCELACION PROPIEDAD HORIZONTAL.

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

A: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 21-03-1984 Radicación: 706

Doc: ESCRITURA 1348 DEL 31-12-1983 NOTARIA UNICA DE PIEDECUESTA VALOR ACTO: \$630,000

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: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

A: PINEDA MORANTES NICOLINA

CC# 37813652 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 21-03-1984 Radicación: S/N

Doc: ESCRITURA 1348 DEL 31-12-1983 NOTARIA UNICA DE PIEDECUESTA VALOR ACTO: \$630,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA

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

DE: PINEDA MORANTES NICOLINA

CC# 37813652 X

A: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 21-03-1984 Radicación: S/N

Doc: ESCRITURA 1348 DEL 31-12-1983 NOTARIA UNICA DE PIEDECUESTA VALOR ACTO: \$



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PIEDECUESTA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2507183059117937524

Nro Matrícula: 314-6993

Página 3 TURNO: 2025-314-1-33990

Impreso el 18 de Julio de 2025 a las 08:16:18 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

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 370 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA.

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

A: ZORRILLA PINEDA EDWIN RICARDO CC# 91299652

A: ZORRILLA PINEDA EUGENIA CC# 63339546

A: ZORRILLA PINEDA ROBINSON CC# 91278527

A: ZORRILLA PINEDA SONIA PATRICIA CC# 63359606

A: ZORRILLA PINEDA SONIA PATRICIA Y LOS DEMAS HIJOS QUE LLEGAREN A TENER

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 07-02-1996 Radicación: 625

Doc: ESCRITURA 2245 DEL 11-08-1995 NOTARIA UNICA DE PIEDECUESTA VALOR ACTO: \$630,000

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: I. C. T.

A: PINEDA MORANTES NICOLINA CC# 37813652

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 05-11-2010 Radicación: 2010-314-6-8541

Doc: ESCRITURA 714 DEL 05-04-2010 NOTARIA UNICA DE PIEDECUESTA VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 4

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

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

A: PINEDA MORANTES NICOLINA CC# 37813652 X

A: ZORRILLA PINEDA DIEGO FERNANDO CC# 91534374

A: ZORRILLA PINEDA EDWIN RICARDO CC# 91299652

A: ZORRILLA PINEDA EUGENIA CC# 63339546

A: ZORRILLA PINEDA ROBINSON CC# 91278527

A: ZORRILLA PINEDA SONIA PATRICIA CC# 63359606

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 05-11-2010 Radicación: 2010-314-6-8541

Doc: ESCRITURA 714 DEL 05-04-2010 NOTARIA UNICA DE PIEDECUESTA VALOR ACTO: \$5,248,500

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0308 COMPROVENTA NUDA PROPIEDAD

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

DE: PINEDA MORANTES NICOLINA CC# 37813652

A: ZORRILLA PINEDA DIEGO FERNANDO CC# 91534374 X

A: ZORRILLA PINEDA EDWIN RICARDO CC# 91299652 X

A: ZORRILLA PINEDA EUGENIA CC# 63339546 X



Banco Davivienda S.A.

Compra

Transacción exitosa

Fecha: 21 de julio de 2025

Nº de autorización: 18074349109143048267536

Valor

\$300.000

Origen

DaviPlata / 3102403492

Destino

LOS ROSALES CONST IN

Motivo

peritaje- avalúo



ARCHIVO: LRCAJA-1094264622

avalsign.com

TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1094264622
	Hash documento:	d126619040
	Fecha creación:	2025-07-25 06:27:45

Firmas | Gestión en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante: MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES Documento: 63479382 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 495396	
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 2025-07-24 14:57:00	

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>

