



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-10317282

RESUMEN EJECUTIVO

| | |
|-------------------|------------------------------------|
| CLIENTE | LIBIO ZUÑIGA SAMBONI |
| NIT / C.C CLIENTE | 10317282 |
| DIRECCIÓN | CALLE 38 #34A-29 SANTA BARBARA |
| SECTOR | Urbano Estrato 2 |
| BARRIO | SANTA BARBARA |
| CIUDAD | BarrancaBermeja |
| DEPARTAMENTO | Santander |
| PROPOSITO | Modelo 8-14 |
| TIPO AVALUO | valor comercial |
| VALUADOR | MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES |
| IDENTIFICACIÓN | 63479382 |

ANTECEDENTES

| | |
|------------------|---|
| FECHA VISITA | 28/04/2023 |
| FECHA INFORME | 02/05/2023 |
| DIRIGIDO A | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |
| EDAD (AÑOS) | 43 años |
| REMODELADO | |
| OCCUPANTE | Desocupado |
| TIPO DE INMUEBLE | Casa |
| USO ACTUAL | Vivienda |

ASPECTOS JURIDICOS

| | | | | |
|------------------------------|----------------------------|-------------|---------|------------------|
| PROPIETARIO | ZUIGA SAMBONI LIBIO | | | |
| NUM. ESCRITURA | 727 Escritura De Propiedad | #NOTARIA | PRIMERA | FECHA 19/04/2023 |
| CIUDAD ESCRITURA | BarrancaBermeja | | DEPTO | Santander |
| CEDULA CATASTRAL | 010401500002000 | | | |
| LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN | NO APORTADA | | | |
| NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO | NO APlica | | | |
| VALOR ADMINISTRACION | No Tiene | MENSUALIDAD | VRxM2 | |

| | |
|-----------|----------|
| M. INMOB. | N° |
| CASA | 303-8343 |

OBSERVACIONES GENERALES

CALLE 38 #34A-29 SANTA BARBARA. **Salvedades:** El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.

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 | 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 |

DEPENDENCIAS

| | | | | | |
|-------------|----------|-----------|----|------------|----|
| Sala | 1 | Estudio | 0 | Alcobas | 3 |
| Comedor | 1 | Estar | 0 | B. priv | 0 |
| Cocina | Sencilla | AlcServ. | 0 | Terraza | |
| Zropas | 1 | BServ | 0 | Jardín | Si |
| Patio | 2 | Bsocial | 1 | Balcón | 0 |
| Garajes | | Exclusivo | NO | Sencillo | NO |
| Cubierto | NO | Privado | NO | Doble | NO |
| Descubierto | NO | Comunal | NO | Servidumb. | |
| IntegralAla | NO | | | | |
| Vivienda | | | | | |

VALOR COMERCIAL \$ COP 112,638,300.00

VALOR ASEGURABLE \$ COP 59,247,746.00

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es favorable para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Anotación 2 declara construcción, anotación 3 venta parcial de 150 mt2 de terreno.

NOMBRES Y FIRMAS

MARTHA CECILIA HERNANDEZ
BENAVIDES
Perito Actuante
C.C: 63479382
RAA: AVAL-63479382

Los Rosales Constructora
Inmobiliaria S.A.S.

Nombre de la firma

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

| | |
|------------------------------|-------------|
| Uso Principal Según Norma | Residencial |
| Uso Compatible Según Norma | Comercial |
| Uso Condicionado Según Norma | Dotacional |
| Uso Prohibido Según Norma | Industrial |

| | | | |
|------------|-------------|----------------|------|
| Área Lote | 150 | Frente | 5 |
| Forma | rectangular | Fondo | 30 |
| Topografía | plana | Rel. Fte./Fdo. | 0,16 |

| | |
|--|------|
| Amenaza Riesgo Inundacion | Baja |
| Amenaza Riesgo Movimiento en masa | Baja |
| Suelos De Proteccion | N/A |
| Patrimonio | N/A |

| NORMAS DE USO DE SUELO | |
|--------------------------------|--------------------------|
| Decreto / Acuerdo | Acuerdo No. 018 del 2002 |
| Antejardín | 3,00 m |
| Uso principal | Residencial |
| Altura permitida pisos | 3 Pisos |
| Aislamiento posterior | 2 m |
| Indice de ocupación | 0,80 |
| Indice de construcción: | 2,00 |
| No. De Unidades: | 1 |

CONSTRUCCIÓN

| ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR | ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR |
|-----------------|-----|-------|--------------------------|-------|------------|
| AREA DE TERRENO | M2 | 150 | AREA DE TERRENO | M2 | 150 |
| AREA CONSTRUIDA | M2 | 75 | AREA CONSTRUIDA | M2 | 146 |
| | | | AVALUO CATASTRAL 2023 | PESOS | 66.138.000 |

| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR |
|-------------------------|-----|-------|-----------------|-----|-------|
| AREA DE TERRENO | M2 | 150 | AREA DE TERRENO | M2 | 150 |
| AREA PISO 1 | M2 | 75 | AREA PISO 1 | M2 | 75 |

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

| | |
|---------------------------|-------------|
| Uso predominante | Residencial |
| Demandas / interés | Media |

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

| | Tiene / No tiene | Estado de conserv. |
|---------|------------------|--------------------|
| Andenes | SI | Bueno |

| | | |
|---------------------------|---------------|---------------|
| Sarmentales | SI | Bueno |
| Vías Pavimentadas | SI | Bueno |
| Transporte Público | Bueno | |
| | | |
| Acueducto | Sector | Predio |
| Alcantarillado | SI | SI |
| Energía Eléctrica | SI | SI |
| Gas Natural | SI | SI |

Amoblamiento Urbano

Paradero: NO **Zonas verdes:** Si **Arborización:** SI

Impacto Ambiental

Aire: **Basura:** **Ruido:**
NO **NO** **NO**

Cond.seguridad:

Aguas servidas:
NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

| | |
|--------------------------|--------------------------------|
| Estado de construcción | Usada |
| Tipo | pórticos |
| Avance(En construcción) | 100% |
| Estado de conservación | Bueno |
| Nº de Pisos | 1 |
| Nº de Sótanos | |
| Vida Util | 100 |
| Vida Remanente | 57 |
| Estructura | Tradicional |
| Material de Construcción | Ladrillo |
| Fecha de Remodelación | |
| Daños previos | NO |
| Ubicación | CALLE 38 #34A-29 SANTA BARBARA |

| | |
|-------------------------|----------------------|
| 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 | 1980 |

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

CUADRO DE VALORACIÓN

| Tipo de Área | Descripción | Área | Unidad | Valor unitario | % | Valor total |
|-----------------|---|------|--------|----------------|-------------|-------------------------|
| Area de Terreno | TERRENO | 150 | M2 | \$355,922.00 | 47.40% | \$53,388,300.00 |
| Area Construida | | 75 | M2 | \$790,000.00 | 52.60% | \$59,250,000.00 |
| TOTALES | | | | | 100% | \$112,638,300.00 |
| Valor en letras | Ciento doce millones seiscientos treinta y ocho mil trescientos Pesos Colombianos | | | | | |

TOTAL COMERCIAL \$112,638,300.00
OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

15

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

CALLE 38 #34A-29 SANTA BARBARA. **Salvedades:** El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.

CERTIFICADO: <https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/246120230427194929clt.pdf>

ESCRITURA: <https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/182420230427195020esc.pdf>

NO TIENE GARAJE.

, No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.

Estructura en aparente buen estado de conservación, en la visita no se evidencian daños que afecten activamente la propiedad.

Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 2, Habitaciones: 3, Closet: 0, Baño privado: 0, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropa: 1, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: Sí, Zona verde: Sí, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

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 | SANTA BARBARA | \$190,000,000 | 0.94 | \$178,600,000 | 322 3600 377 | 180 | 130 | \$760,000 | \$98,800,000 |
| 2 | CINCUENTENARIO | \$90,000,000 | 0.94 | \$84,600,000 | 3165222196 | 72 | 60 | \$870,000 | \$52,200,000 |
| 3 | SANTA BARBARA | \$125,000,000 | 0.94 | \$117,500,000 | 322 3600 377 | 72 | 110 | \$780,000 | \$85,800,000 |
| 4 | SANTA BARBARA | \$220,000,000 | 0.94 | \$206,800,000 | -317-383-6451 | 200 | 140 | \$840,000 | \$117,600,000 |
| Del inmueble | | | | | | 150 | 75 | | |

| # | TOTAL SIN CONSTRUCCION | TERRENO M2 | FACTOR TAMAÑO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGADO | RESULTADOS |
|---|------------------------|------------|---------------|------------------|-------------------|--------------|
| 1 | \$79,800,000 | \$443,333 | 1.0 | 0.80 | 0.80 | \$354,667 |
| 2 | \$32,400,000 | \$450,000 | 1.0 | 0.80 | 0.80 | \$360,000 |
| 3 | \$31,700,000 | \$440,278 | 1.0 | 0.80 | 0.80 | \$352,222 |
| 4 | \$89,200,000 | \$446,000 | 1.0 | 0.80 | 0.80 | \$356,800 |
| | | | | | PROMEDIO | \$355,922.22 |
| | | | | | DESV. STANDAR | \$3,299.76 |
| | | | | | COEF. VARIACION | 0.93% |

| | | | | | | |
|--------------|------------|------------------|------|-----|-------|-----------------|
| TERRENO | ADOPTADOM2 | \$355,922.00 | AREA | 150 | TOTAL | \$53,388,300.00 |
| CONSTRUCCION | ADOPTADOM2 | \$790,000.00 | AREA | 75 | TOTAL | \$59,250,000.00 |
| VALOR TOTAL | | \$112,638,300.00 | | | | |

Observaciones:

Enlaces:

https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10953_2archivopdflinks.html

1-<https://moviliaria.co/barrancabermeja/casa-venta-santa-barbara-barrancabermeja-538> 2-<https://www.metrocuadrado.com/casas/venta/barrancabermeja/cincuentenario/> 3-<https://moviliaria.co/barrancabermeja/casa-venta-santa-barbara-barrancabermeja-1074> 4-<https://www.inmobiliariamarthahernandez.com/cv87-220000-000/>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CALLE 38 #34A-29 SANTA BARBARA | SANTA BARBARA |
BarrancaBermeja | Santander

COORDENADAS (DD)

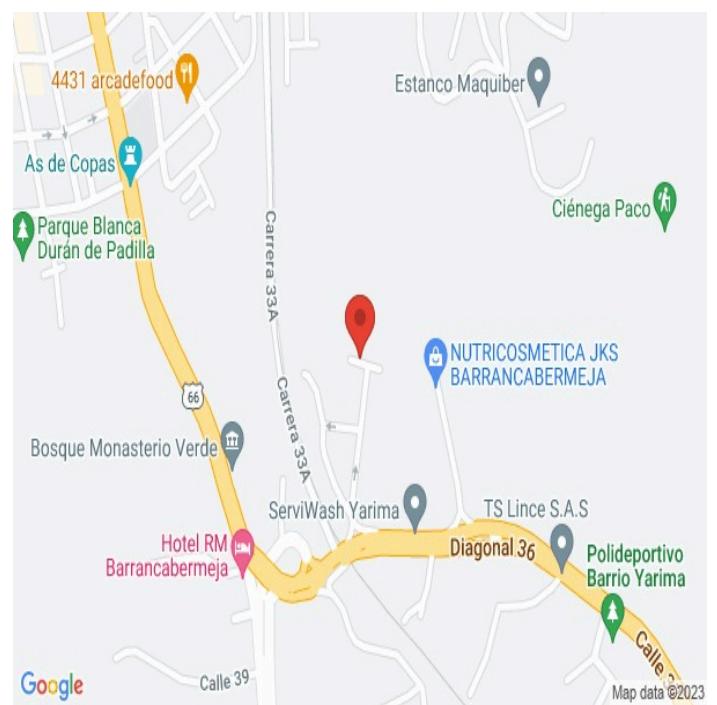
Latitud: 7.053391632940641

Longitud: -73.84575602739409

COORDENADAS (DMS)

Latitud:

Longitud:



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

OTROS ANEXOS.

CATASTRO 2023

DEPARTAMENTO DE SANTANDER
ALCALDIA DISTRITAL DE BARRANCABERMEJA
NIT: 00890201900-6

FECHA DE EXPEDICION: 17/04/2023

CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO MUNICIPAL No. 2300001343 LA SECRETARIA DE HACIENDA DE LA ALCALDIA DISTRITAL DE BARRANCABERMEJA HACE CONSTAR

Que la Ficha Catastral #: 01 04 0150 0002 000
Con Dirección No. C 38 34A-29 BR SANTA BARBARA
Avaluó de \$ 86,138.000
Propietario: 27998474
Nombre: CASTANEDA GONZALEZ ROSA
Área Terreno: 0 Ha. 151.00 Mts2 Área Construida: 146.00 Mts2

Se encuentra a PAZ Y SALVO con el Tesoro Municipal por Concepto de IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO HASTA EL 31/12/2023. El presente paz y salvo no excluye al Distrito de la facultad de fiscalización contemplada en el Art 397 del Acuerdo 015/20 y una posible reliquidación de las obligaciones tributarias relacionadas con el actual predio Válido para: TODOS LOS TRAMITES

OBSERVACION:

TESORERA GENERAL

DEPARTAMENTO DE SANTANDER
ALCALDIA DISTRITAL DE BARRANCABERMEJA
NIT: 00890201900-6

FECHA DE EXPEDICION: 17/04/2023

CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO DE VALORIZACION 2300001343 LA SECRETARIA DE HACIENDA DE LA ALCALDIA DISTRITAL DE BARRANCABERMEJA HACE CONSTAR

Que la Ficha Catastral #: 01 04 0150 0002 000
Con Dirección No. C 38 34A-29 BR SANTA BARBARA
Avaluó de \$ 86,138.000
Propietario: 27998474
Nombre: CASTANEDA GONZALEZ ROSA
Área Terreno: 0 Ha. 151.00 Mts2 Área Construida: 146.00 Mts2

Se encuentra a PAZ Y SALVO con el Tesoro Municipal por Concepto de VALORIZACION HASTA EL 31/12/2023. El presente paz y salvo no excluye al Distrito de la facultad de fiscalización contemplada en el Art 397 del Acuerdo 015/20 y una posible reliquidación de las obligaciones tributarias relacionadas con el actual predio Válido para: TODOS LOS TRAMITES

OBSERVACION: Se encuentra a PAZ Y SALVO con el Departamento de Valorización Municipal por concepto de Pavimentación de vías.

TESORERA MUNICIPAL

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble yo Conjunto



Sala Comedor



Cocina



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Patio Interior



Patio Interior



Zona de Ropas



Patio Interior



Hall o Estar de Habitaciones



Habitación 1



Habitación 1



Habitación 2



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Habitación 3



Baño Social 1



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

----- **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 recibido del 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 valorar 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-10317282



PIN de Validación: b34a0af2



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



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores 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 **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
05 Feb 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
05 Feb 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
23 Dic 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b34a0af2

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
05 Feb 2019

Regimen
Régimen Académico

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

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
05 Feb 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
05 Feb 2019

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b34a0af2

Categoría 10 Semicuentos y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
05 Feb 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
23 Dic 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
23 Dic 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
23 Dic 2021

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:



PIN de Validación: b34a0af2



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 revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES, identificado(a) con la 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 Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores 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 Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

b34a0af2

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 veintisiete (27) días del mes de Marzo del 2023 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 BARRANCABERMEJA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230427895175919423

Nro Matrícula: 303-8343

Pagina 3 TURNO: 2023-17048

Impreso el 27 de Abril de 2023 a las 10:47:56 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: 2023-17048 FECHA: 27-04-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BARRANQUILLA-BEIRAS-DRIP. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BARRANQUILLA-BEIRAS-DRIP.

El Registrador: ANDRES FELIPE GALLON GIL

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

La guarda de la fe pública

500

El generador de Pin es privado

Certificado generado con el Pin No: 230427

Página 3 TURNO: 2023-17048

Impreso el 27 de

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA

HASTA LA FECHA

No tiene validez sin la

=====

FIRMA

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-17048 **FECHA: 27-04-2023**

EXPEDIDO EN: BOGOTÁ

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA PEP. PUBLICACIÓN DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BARRANQUILLA. DNP. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA PEP. PUBLICACIÓN DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BARRANQUILLA. DNP.

Andrés Felipe Gálvez

El Registrador: ANDRES FELIPE GALLON GIL

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA PEP. PUBLICACIÓN DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BARRANQUILLA. DNP. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA PEP. PUBLICACIÓN DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BARRANQUILLA. DNP.

SNR