



# INFORME DE AVALUO LRCAJA-10317282

## RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	LIBIO ZUNIGA 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	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	ZUIGA SAMBONI LIBIO
NUM.	727 EscrituraDe
ESCRITURA	Propiedad
CIUDAD	BarrancaBermeja
ESCRITURA	
CEDULA	010401500002000
CATASTRAL	
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO APORTADA
NOMBRE DEL CO	NO APLICA
NUNTO/EDIFICI	
O	
VALOR ADMINIS	No Tiene
RACIÓN	
MENSUALIDAD	
VRxM2	

M. INMOB.	Nº
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.
Carpinteria	Normal	Bueno.

## DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	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					

## DOTACIÓN COMUNAL

Porteria	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaCom	No	JardinInfant	No
PlantaElect.	No	un		il	
Gar.Visit.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
		Ginmnasio	No	BombaEyec	No
Porteria	No	Tanque	No	tora	
ZonaVerde	No	Shut	No	Cancha	No
Aire	No	Teatrino	No	Citofono	No
				Sauna	No

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 m2 de terreno.

## NOMBRES Y FIRMAS

*Martha Cecilia Hernandez B*

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

Los Rosales Constructora  
Inmobiliaria S.A.S.

Nombre de la firma

**INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD**

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

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

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

**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
Índice de ocupación	0,80
Índice de construcción:	2,00
No. De Unidades:	1

**CONSTRUCCIÓN**

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	150
AREA CONSTRUIDA	M2	75

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	150
AREA CONSTRUIDA	M2	146
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	66.138.000

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

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	150
AREA PISO 1	M2	75

**OBSERVACIONES DE ÁREAS**
**SECTOR**

Uso predominante	Residencial
Demanda / 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

**Amoblamiento Urbano**

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	SI	SI

**Impacto Ambiental**

Aire:	Basura:	Ruido:	Cond.seguridad:	Aguas servidas:
NO	NO	NO	NO	NO

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

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

**EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA**

Estado de construcción	Usada
Tipo	pórticos
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	1
N° de Sótanos	
Vida Útil	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

**Comentarios de estructura**

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

### 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
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$112,638,300.00</b>
Valor en letras			Ciento doce millones seiscientos treinta y ocho mil trescientos Pesos Colombianos			

**TOTAL COMERCIAL \$112,638,300.00**

### OFERTA Y DEMANDA

<b>Tiempo esperado de comercialización (Meses):</b>	15
<b>Perspectivas de valoración:</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
<b>Comportamiento Oferta y Demanda:</b>	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.
<b>Actualidad edificadora:</b>	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 ropas: 1, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: Si, Zona verde: Si, 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 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 CONSTRUCCI ON 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	CINCUNETENARI O	\$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 TAMANO	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](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.inmobiliariamartabahernandez.com/cv/87-220000-000/>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

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

### COORDENADAS (DD)

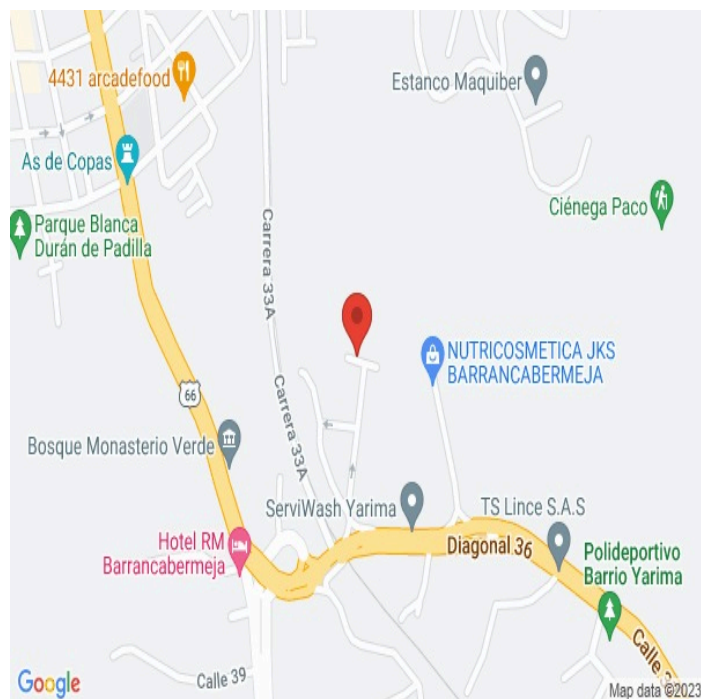
**Latitud:** 7.053391632940641

**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  
Avaluo de \$ 66,138,000  
Propietario: 27998474  
Nombre: CASTANEDA GONZALEZ ROSA  
Area Terreno: 0 Ha. 151.00 Mis2 Area Construida: 146.00 Mis2

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  
de las obligaciones tributarias relacionadas con el actual predio Valido 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 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  
Avaluo de \$ 66,138,000  
Propietario: 27998474  
Nombre: CASTANEDA GONZALEZ ROSA  
Area Terreno: 0 Ha. 151.00 Mis2 Area Construida: 146.00 Mis2

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 Valido 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 Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble y Conjunto



Sala Comedor



Cocina





REGISTRO FOTOGRÁFICO

Patio Interior



Patio Interior



Zona de Ropas



Patio Interior



Hall o Estar de Habitaciones



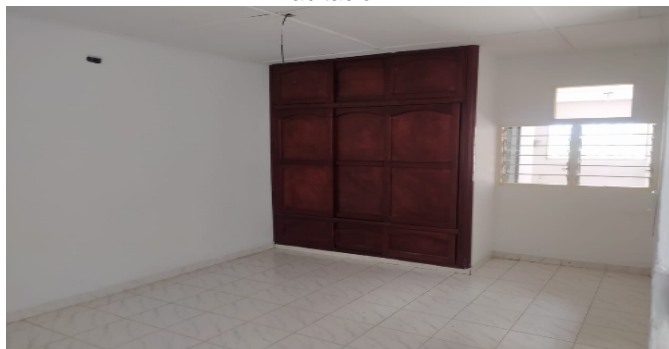
Habitación 1



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 --- **Eta**

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

**FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-10317282**





PIN de Validación: b34a0af2



## 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 avaluador 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 Semovientes y Animales

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**05 Feb 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**23 Dic 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 12 Intangibles

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**23 Dic 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 13 Intangibles Especiales

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**23 Dic 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

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





PIN de Validación: 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 1 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

CIRCULO REGISTRAL: 303 - BARRANCABERMEJA DEPTO: SANTANDER MUNICIPIO: BARRANCABERMEJA VEREDA: BARRANCABERMEJA

FECHA APERTURA: 22-04-1980 RADICACIÓN: 1980-01832 CON: DECLARACIONES DE: 10-03-1980

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

UN LOTE DE TERRENO URBANO, DISTINGUIDO CON EL NUMERO 27 DEL LOTE SANTA BARBARA, DENTRO DEL PERIMETRO DE BARRANCABERMEJA, QUE TIENE UN AREA TOTAL DE 300 MTS2, QUE LINDA: NORTE, EN 10 MTS CON DEL VENDEDOR; SUR, EN 10 MTS CON LA CALLE 3.; ORIENTE, EN 30 MTS CON LOTE #28 DE CARMELO BENITEZ; OCCIDENTE, EN 30 MTS CON LOTE #26 DE NILDA RUEDA.- MEJORADO CON DOS CASAS PARA HABITACION CON TODAS SUS ANEXIDADES Y DEPENDENCIAS, DISTINGUIDAS EN SU PUERTA DE ENTRADA CON EL NUMERO 34A-31 DE LA CALLE 38. DE ACUERDO CON LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA PARCIAL NO.1973 DE FECHA 27-12-1983 DE LA NOTARIA PRIMERA DE BARRANCABERMEJA INSCRITA EN LA ANOTACION NO.3 EL PREDIO QUEDA ALINDERADO ASI:NORTE, EN CINCO METROS (5,00 MTS) CON PROPIEDAD DEL SEÑOR HIGINIO REYES LOZA, POR EL SUR, EN CINCO METROS (5,00 MTS) CON LA CALLE 3A ANTES, LUEGO 34, HOY CALLE 38 SIENDO ESTE EL FRENTE; ORIENTE, EN TREINTA METROS CON EL LOTE NUMERO 28 DE PROPIEDAD DE CARMELO BENITEZ ANTES, HOY DE PROPIEDAD DE EFRAIN ARTURO IRIARTE SEVERICHE Y POR EL OCCIDENTE EN TREINTA METROS (30,00 MTS) CON PROPIEDAD DE LOS COMPRADORES SEÑORES DAVID LUNA MUÑOZ Y ROSALIA GONZALEZ CASTAÑEDA.

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

1.) HIGINIO REYES LOZA, ADQ. DENTRO DE LA LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD REYES HNOS. MEDIANTE ESCRITURA 505 DE 25 DE AGOSTO DE 1953 NOT.1. DE BARRANCABERMEJA REGISTRADA EL 17 DE SEPTIEMBRE DE 1953, LIBRO 1. TOMO 3. PDA. 337.-PARAGRAFO: EL PREDIO DESCRITO FORMO PARTE MAYOR PORCION DE LO ADJ. A HIGINIO REYES LOZA. RESOLUCION 902 DE 24 DE OCTUBRE DE 1960. REG. DICIEMBRE 19 DE 1960, LIBRO 1. PAR, TOMO 4. PDA. 12. MINISTERIO DE AGRICULTURA.-

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

2) CALLE 38 #34A-29 SANTA BARBARA

1) CALLE 38 34A-31

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 18-01-1964 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 1198 del 18-09-1963 NOTARIA 2. de BARRANCABERMEJA

VALOR ACTO: \$965

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: REYES LOZA HIGINIO

CC# 535449



**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 2 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

**A: CASTAIEDA DE GONZALEZ ROSA**

**X**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 22-04-1980 Radicación: 1832

Doc: DECLARACIONES SN del 10-03-1980 JUZGADO 2. CIVIL MPL. de BARRANCABERMEJA VALOR ACTO: \$100,000

ESPECIFICACION: : 999 CONSTRUCCION DOS CASA PARA HABITACION. (NATURALEZA Y N. DECLARACIONES EXTRAPROCESO)

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

**A: CASTAIEDA DE GONZALEZ ROSA**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 11-01-1984 Radicación: 156

Doc: ESCRITURA 1973 del 27-12-1983 NOTARIA 1. de BARRANCABERMEJA VALOR ACTO: \$350,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA PARCIAL 150 MTS2

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

DE: CASTAIEDA DE GONZALEZ ROSA AMELIA

**A: GONZALEZ CASTAIEDA ROSALIA**

**CC# 37915547**

**A: LUNA MUÑOZ DAVID**

**CC# 5588854**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 20-04-2023 Radicación: 2023-2223

Doc: ESCRITURA 727 del 19-04-2023 NOTARIA PRIMERA de BARRANCABERMEJA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA

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

**A: CASTAIEDA DE GONZALEZ ROSA AMELIA**

**CC# 27998474 X**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 20-04-2023 Radicación: 2023-2223

Doc: ESCRITURA 727 del 19-04-2023 NOTARIA PRIMERA de BARRANCABERMEJA

VALOR ACTO: \$67,500,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA CON SUBSIDIO DE VIVIENDA OTORGADO POR EL GOBIERNO NACIONAL A TRAVES DE LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA CON LA OBLIGACION ESPECIAL DE NO TRANSFERIR EL DOMINIO DURANTE 2 AÑOS.

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

DE: CASTAIEDA DE GONZALEZ ROSA AMELIA

**CC# 27998474**

**A: ZUIGA SAMBONI LIBIO**

**CC# 10317282 X**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*5\***

**CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS**

**3 -> 19380**

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

Anotación Nro: 3

Nro corrección: 1

Radicación: C2023-64

Fecha: 12-04-2023

SE INGRESO EN EL CAMPO DE DESCRIPCION CABIDA Y LINDEROS SEGUN ANOTACION NO.3 LA DESCRIPCION DE LOS LINDEROS DEL PREDIO REMANENTE. (LEY 1579 DE 2012 ART.59)





**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

El Registrador: ANDRES FELIPE GALLON GIL



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