



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-11708417

## RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	ALCEARIO MORENO ALVAREZ
NIT / C.C CLIENTE	11708417
DIRECCIÓN	CARRERA 29-B 78-113 BARRIO SANTA ISABEL
SECTOR	Urbano
BARRIO	SANTA ISABEL
CIUDAD	BarrancaBermeja
DEPARTAMENTO	Santander
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES
IDENTIFICACIÓN	63479382

## ANTECEDENTES

FECHA VISITA	31/01/2025
FECHA INFORME	10/02/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	39 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	BIENVENIDA OVIEDO MUÑOZ						
NUM. ESCRITURA	965 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	2	FECHA	19/05/1997		
CIUDAD ESCRITURA	BarrancaBermeja		DEPTO	Santander			
CEDULA CATASTRAL	6808101020000363000500000000						
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	S/I						
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N/A						
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2			

M. INMOB.	Nº
303-25502	Casa

## OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: CARRERA 29-B 78-113 BARRIO SANTA ISABEL.

## ACABADOS

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

## DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 128,475,332

VALOR ASEGURABLE \$ COP 128,475,332

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

## Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

## NOMBRES Y FIRMAS


 Martha C. Hernandez B.

 MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES  
 Perito Actuante  
 C.C: 63479382 RAA: AVAL-63479382  
 Firmado electrónicamente en AvalSign.  
 Fecha: 2025-02-03 21:59:00


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

Nombre de la firma

 Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
 Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Residencial
Uso Compatible Según Norma	
Uso Condicionado Según Norma	
Uso Prohibido Según Norma	

Área Lote	255.74	Frente	29.6
Forma	Irregular	Fondo	13.5
Topografía	Plana	Rel. Fte./Edo.	0.456

<b>Amenaza Riesgo Inundacion</b>	No
<b>Amenaza Riesgo Movimiento en masa</b>	No
<b>Suelos De Proteccion</b>	No
<b>Patrimonio</b>	NO

NORMAS DE USO DE SUELO	
<b>Decreto / Acuerdo</b>	Acuerdo No. 018 del 27 de agosto de 2002
<b>Antejardín</b>	
<b>Uso principal</b>	Residencial
<b>Altura permitida pisos</b>	
<b>Aislamiento posterior</b>	
<b>Índice de ocupación</b>	
<b>Índice de construcción:</b>	
<b>No. De Unidades:</b>	1

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREADETERRENO-CLT	M2	255.74	AREA DE TERRENO	M2	257
AREA CONSTRUIDA	M2	65	AREA CONSTRUIDA	M2	65
			AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	\$23.376.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	65	AREA DE TERRENO	M2	255.74
			AREA PISO 1	M2	65

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

## SECTOR

<b>Uso predominante</b>	Residencial
<b>Demanda / interés</b>	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	mas de 500
Escolar	Bueno	100-200
Asistencial	Bueno	mas de 500
Estacionamientos	Bueno	0-100
Areas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	100-200

**Amoblamiento Urbano** **Paradero:** **Zonas verdes:** **Arborización:**  
NO Si Si

**Impacto Ambiental**

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
<b>Andenes</b>	SI	Bueno
<b>Sardineles</b>	SI	Bueno
<b>Vias Pavimentadas</b>	SI	Bueno
<b>Transporte Público</b>	Bueno	

	<b>Sector</b>	<b>Predio</b>
<b>Acueducto</b>	SI	SI
<b>Alcantarillado</b>	SI	SI
<b>Energía Eléctrica</b>	SI	SI
<b>Gas Natural</b>	SI	SI

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

<b>Estado de construcción</b>	Usada
<b>Tipo</b>	VIS vivienda de interes Social
<b>Avance(En construcción)</b>	100
<b>Estado de conservación</b>	Bueno
<b>Nº de pisos</b>	1
<b>Nº de sótanos</b>	
<b>Vida útil</b>	100 años
<b>Vida remanente</b>	61
<b>Estructura</b>	Tradicional
<b>Material de Construcción</b>	Ladrillo
<b>Fecha de Remodelación</b>	
<b>Daños previos</b>	No disponibles
<b>Ubicación</b>	CARRERA 29-B 78-113 BARRIO SANTA ISABEL

<b>Ajuste sismo resistente</b>	NO
<b>Cubierta</b>	teja de fibrocemento
<b>Fachada</b>	pañete y pintura
<b>Ancho Fachada</b>	Mayor 9 metros
<b>Irregularidad Planta</b>	No
<b>Irregularidad Altura</b>	No
<b>Tipología Vivienda</b>	Casa Continua
<b>Año de Construcción</b>	1986

## Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación, en el momento de la visita. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación 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.

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

## CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno		257	M2	\$354,476.00	70.91%	\$91,100,332.00
Area Construida		65	M2	\$575,000.00	29.09%	\$37,375,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$128,475,332</b>

Valor en letras Ciento veintiocho millones cuatrocientos setenta y cinco mil trescientos treinta y dos Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL** \$128,475,332  
**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:** La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Limitaciones al dominio: anotación 9, del certificado de tradición suministrado.

**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, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento.

## EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

## MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	LOS CORALES	\$120,000,000	0.95	\$114,000,000	3232756620	120	120	\$600,000	\$72,000,000
2	EL PARAÍSO	\$52,000,000	0.95	\$49,400,000	3185580212	72	72	\$350,000	\$25,200,000
3	TORCOROMA	\$100,000,000	0.95	\$95,000,000	3209698369	86	86	\$750,000	\$64,500,000
4	TORCOROMA	\$180,000,000	0.95	\$171,000,000	3209698369	175	175	\$600,000	\$105,000,000
<b>Del inmueble</b>					<b>257</b>	<b>65</b>			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$42,000,000	\$350,000	1.0	1.0	1.00	\$350,000
2	\$24,200,000	\$336,111	1.0	1.0	1.00	\$336,111
3	\$30,500,000	\$354,651	1.0	1.0	1.00	\$354,651
4	\$66,000,000	\$377,143	1.0	1.0	1.00	\$377,143
					PROMEDIO	\$354,476.28
					DESV. STANDAR	\$17,040.35
					COEF. VARIACION	4.81%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$354,476.00	AREA	257	TOTAL	\$91,100,332.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$575,000.00	AREA	65	TOTAL	\$37,375,000.00
VALOR TOTAL		\$128,475,332.00				

## Observaciones:

## Enlaces:

1-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-barrancabermeja/7793980>2-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-barrancabermeja/7739433>3-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-lote-en-venta-barrancabermeja/7727356>4-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-lote-en-venta-barrancabermeja/7727356>

**DIRECCIÓN:**

CARRERA 29-B 78-113 BARRIO SANTA ISABEL | SANTA ISABEL | BarrancaBermeja | Santander

**COORDENADAS (DD)**

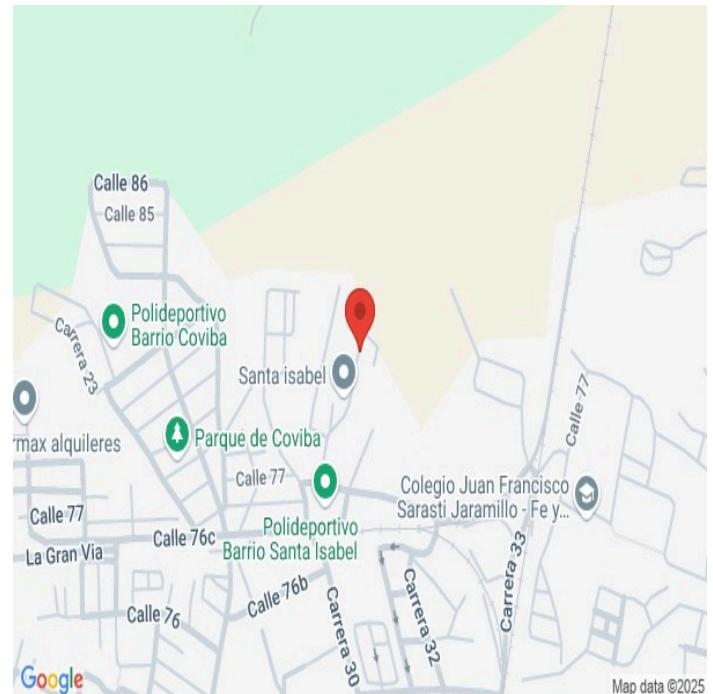
**Latitud:** 7.082677

**Longitud:** -73.849121

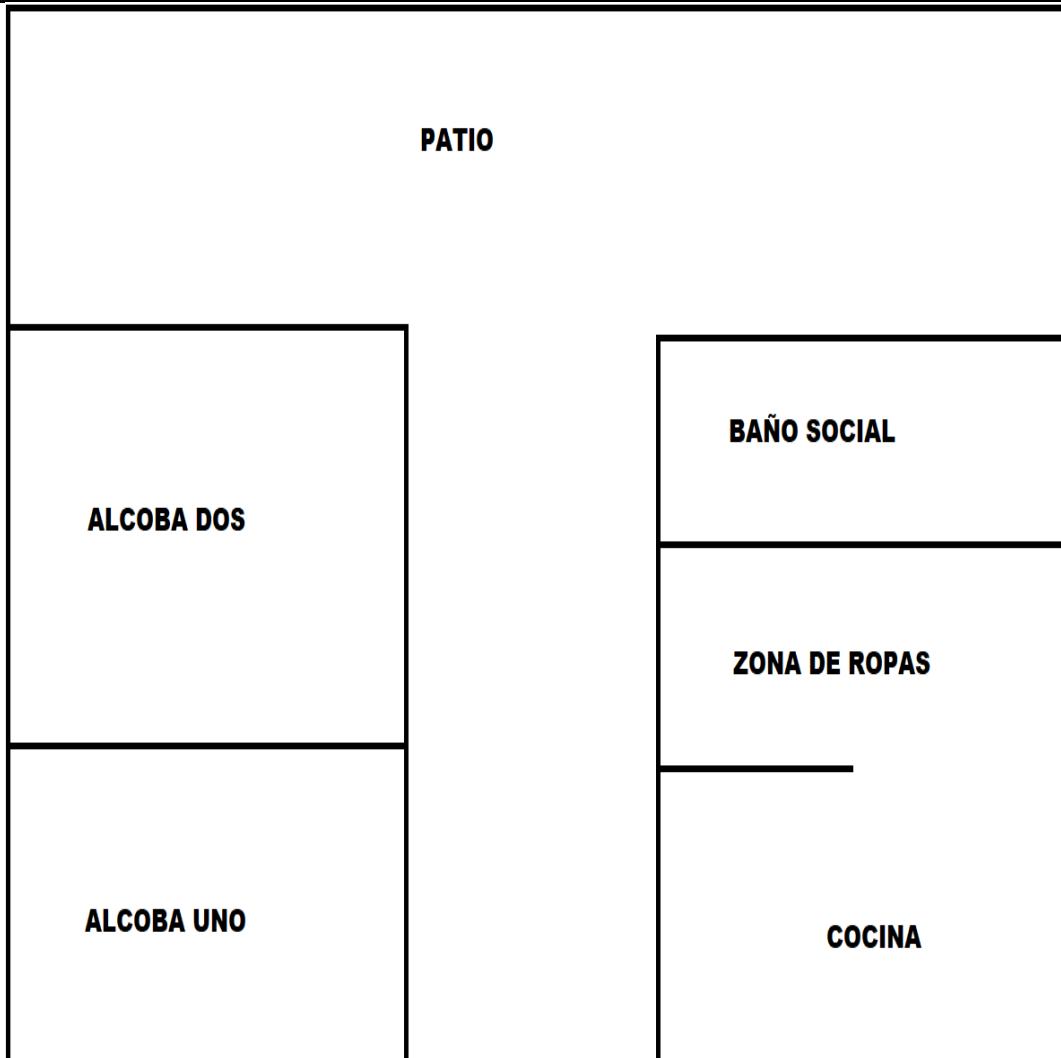
**COORDENADAS (DMS)**

**Latitud:** 7° 4' 57.6372''

**Longitud:** 73° 50' 56.835''



**PLANO DE DISTRIBUCIÓN**



## FOTOS General

Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Vista del lote



Vista del lote



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



## FOTOS General

Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Baño Social 1



Patio Interior



## CRUCE CARTOGRÁFICO

## Consulta Catastral y/o Predial

Alcaldía Distrital de  
Barrancabermeja

RECIBO OFICIAL DE PAGO No.

20250016761



\* 0 1 0 2 0 0 0 0 0 3 6 3 0 0 5 0 0 0 0 0 0 0 0 0 \*

## IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO		01-02-00-00-0363-0005-0-00-00-0000	VENCE:	31/01/25			
REFERENCIA CATASTRAL	01-02-0363-0005-000	DIRECCIÓN: K 29B 78 113 BR SANTA ISABEL					
MATRÍCULA INMOBILIARIA	303-25502	DIRECCIÓN POSTAL:	K 29B 78 113 BR SANTA ISABEL	COD. POSTAL:			
INFORMACIÓN SOBRE CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO							
ÁREA TERRENO (M2)	257	ÁREA CONSTRUIDA (M2)	65	AVALÚO: \$23.376.000			
DESTINO	HABITACIONAL	ESTRATO	NO DEFINIDO				
IDENTIFICACIÓN DEL RESPONSABLE PRINCIPAL							
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL			DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN				
BIENVENIDA OVIEDO MUÑOZ.			TIPO	C NÚMERO			
				63462053			
AÑO - CONCEPTO		BASE GRAV.	TARIFA	CAPITAL	INTERES	TOTAL	
2025-1 Impuesto Predial Unifi		\$23.376.000	6.5/1000	\$53.000	\$0	\$53.000	
2025-1 Sob. Ambiental (Cas)		\$23.376.000	1.5/1000	\$35.000	\$0	\$35.000	
2025-1 Facturación		7.500		\$7.500	\$0	\$7.500	
Total Capital:		\$95.500		Total Interés:		\$0	
Datos último Pago:		Fecha:	No. Recibo:	Total Pagado:		Banco:	
					TOTAL RECIBO:	\$95.500	
					DESCUENTOS:	\$4.200	
					VALOR A PAGAR:	\$91.300	
Tasa Interés Mora Anual:		22,89	<ul style="list-style-type: none"> <li>• PAGUE CON CHEQUE DE GERENCIA</li> <li>• GIROLO A NOMBRE DE: ALCALDIA MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA</li> </ul>				
Tasa Vigente Desde:		01/01/2025 Hasta 31/01/2025	Puntos de Pago: BANCO DE BOGOTA, BANCOLOMBIA, BBVA, DAVIVIENDA, BANCO POPULAR Y BANCO CAJA SOCIAL				
CONTRIBUYENTE							
PORTAL - 28/01/2025-02:58:45 PM							



Alcaldía Distrital de

RECIBO OFICIAL DE PAGO No.

20250016761

## 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-11708417**



PIN de Validación: a55d0a13



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



**Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)**

NIT: 900870027-5

**Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio**

El señor(a) MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 63479382, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 05 de Febrero de 2019 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-63479382.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES se encuentra AVAL-63479382 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

Regímen  
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

Regímen  
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

Regímen  
Régimen Académico



PIN de Validación: a55d0a13

<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: a55d0a13



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



#### Categoría 10 Semevientes y Animales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
05 Feb 2019

Regímen  
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

Regímen  
Régimen Académico

#### Categoría 12 Intangibles

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
23 Dic 2021

Regímen  
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

Regímen  
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Página 3 de 4



PIN de Validación: a55d0a13



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 este(s) es/son los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV), no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES, (sent. firme), (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).

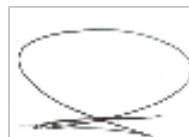
Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación 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**

a55d0a13

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 quince (15) días del mes de Enero 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 PÚBLICOS DE BARRANCABERMEJA

## CERTIFICADO DE TRADICIÓN

### MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2502106095108205189

Nro Matrícula: 303-25502

Página 1 TURNO: 2025-6411

Impreso el 10 de Febrero de 2025 a las 11:39:47 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 18-03-1986 RADICACIÓN: 1986-1508 CON: ESCRITURA DE: 13-03-1986

CÓDIGO CATASTRAL: 6808101020000363000500000000 COD CATASTRAL ANT: 68081010203630005000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

#### DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS

UN LOTE DE TERRENO UBICADO EN EL BARRIO SANTA ISABEL DEL MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA, CON UN ÁREA TOTAL DE 255.74 M<sup>2</sup>.- LINDEROS Y MEDIDAS SEGUN ESCRITURA 479 DE MARZO 13 DE 1986 NOTARIA 2. BARRANCABERMEJA (ARTICULO 11 DECRETO 1711 DE JULIO 6 DE 1984).- MEJORADO CON UNA CASA DE HABITACION.-

#### ÁREA Y COEFICIENTE

ÁREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTÍMETROS CUADRADOS:

ÁREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTÍMETROS CUADRADOS: / ÁREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTÍMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : %

#### COMPLEMENTACIÓN:

1.- EL INSCREVAL, LO ADQUIRIO POR COMPRA A ENRIQUE PARRA VANEGRAS, ESCRITURA 1506 DE NOVIEMBRE 2 DE 1981, NOTARIA 2. BARRANCABERMEJA, REGISTRADA EL 13 DE LOS MISMOS, BAJO NUEVA MATRÍCULA 303-0011205.-2.- ENRIQUE PARRA, LO ADQUIRIO POR COMPRA A PARCELACIONES SANTA ISABEL Y CORTIJILLO LTDA, ESCRITURA 969 DE JULIO 19 DE 1963, NOTARIA 2. BARRANCABERMEJA, REGISTRADA EL 13 DE ENERO DE 1964, AL LIBRO 1. IMPAR TOMO 1. PDA. 16 FOLIO 270.-PARAGRAFO: A BERTHA ROGERS DE GOMEZ, LE ADJUDICO EN MAYOR EXTENSION EL MINISTERIO DE AGRICULTURA, MEDIANTE RESOLUCION 3272 DE SEPTIEMBRE 26 DE 1956, REGISTRADA EL 30 DE OCTUBRE DE 1956, AL LIBRO 1. TOMO 2. PDA. 792.-

#### DIRECCIÓN DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 29-B 78-113 BARRIO SANTA ISABEL

#### DETERMINACIÓN DEL INMUEBLE:

DESTINACIÓN ECONÓMICA:

#### MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otros)

303 - 11205

**ANOTACIÓN: Nro 001** Fecha: 18-03-1986 Radicación: 1508

Doc: ESCRITURA 479 del 13-03-1986 NOTARIA 2 de BARRANCABERMEJA

VALOR ACTO: \$8,188.84

ESPECIFICACIÓN: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: INSTITUTO DE CRÉDITO TERRITORIAL

A: ECHAVEZ MONTERO JOSE FRANCISCO

X

**ANOTACIÓN: Nro 002** Fecha: 18-03-1986 Radicación: 1508

Doc: ESCRITURA 479 del 13-03-1986 NOTARIA 2 de BARRANCABERMEJA

VALOR ACTO: \$



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BARRANCABERMEJA

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2502106095108205189

Nro Matrícula: 303-25502

Página 2 TURNO: 2025-6411

Impreso el 10 de Febrero de 2025 a las 11:39:47 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: : 370 PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: ECHAVEZ MONTERO JOSE FRANCISCO

A: LOS HIJOS QUE TENGAN LOS QUE LLEGAREN A TENER

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 15-04-1986 Radicación: 2065

Doc: ESCRITURA 700 del 14-04-1986 NOTARIA 2 de BARRANCABERMEJA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: : 770 CANCELACION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: ECHAVEZ MONTERO JOSE FRANCISCO

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 19-11-1986 Radicación: 7202

Doc: ESCRITURA 2761 del 13-11-1986 NOTARIA 2 de BARRANCABERMEJA

VALOR ACTO: \$100,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: ECHAVEZ MONTERO JOSE FRANCISCO

A: BRAND MARTINEZ JUAN

CC# 12113744 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 04-07-1996 Radicación: 4764

Doc: ESCRITURA 257 del 06-02-1996 NOTARIA 2 de BARRANCABERMEJA

VALOR ACTO: \$2,500,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: BRAND MARTINEZ JUAN

CC# 12113744

A: DUARTE LIZARAZO SONIA PATRICIA

X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 21-05-1997 Radicación: 3273

Doc: ESCRITURA 965 del 19-05-1997 NOTARIA 2 de BARRANCABERMEJA

VALOR ACTO: \$4,500,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: DUARTE LIZARAZO SONIA PATRICIA

A: OVIEDO MUÑOZ BIENVENIDA

CC# 63462053 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 11-10-2010 Radicación: 2010-7871

Doc: OFICIO 763 del 17-03-2010 JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL de BARRANCABERMEJA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BARRANCABERMEJA

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2502106095108205189

Nro Matrícula: 303-25502

Página 3 TURNO: 2025-6411

Impreso el 10 de Febrero de 2025 a las 11:39:47 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

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

DE: SU MOTO DEL MAGDALENA

A: OVIEDO MUÑOZ BIENVENIDA

CC# 63462053 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 25-11-2011 Radicación: 2011-8979

Doc: OFICIO 2937 del 09-08-2011 JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL de BARRANCABERMEJA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO

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

DE: SU MOTO MAGDALENA S.A

A: OVIEDO MUÑOZ BIENVENIDA

CC# 63462053 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 24-01-2019 Radicación: 2019-344

Doc: OFICIO 10656 del 06-12-2018 JUZGADO 002 CIVIL MUNICIPAL DE BARRANCABERMEJA de BARRANCABERMEJA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL RAD: 68-081-4003-002-

2018-00814-00

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

DE: MENDEZ VEGA LUZ STELLA

CC# 63317369

A: OVIEDO MUÑOZ BIENVENIDA

CC# 63462053 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 28-01-2025 Radicación: 2025-441

Doc: OFICIO 1416 del 29-08-2024 JUZGADO 002 CIVIL MUNICIPAL DE BARRANCABERMEJA de BARRANCABERMEJA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 9

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO EJECUTIVO COMUNICADO CON OFICIO 10656 DEL 06-12-2018 JUZGADO 002 CIVIL MUNICIPAL DE BARRANCABERMEJA.-RAD:680814003002-2018-00814-00

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

DE: MENDEZ VEGA LUZ STELLA

CC# 63317369

A: OVIEDO MUÑOZ BIENVENIDA

CC# 63462053 X

#### NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*10\*

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO EJECUTIVO COMUNICADO CON OFICIO 10656 DEL 06-12-2018 JUZGADO 002 CIVIL MUNICIPAL DE BARRANCABERMEJA.-RAD:680814003002-2018-00814-00

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

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2011-378 Fecha: 13-09-2011

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



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BARRANCABERMEJA

## CERTIFICADO DE TRADICIÓN

### MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2502106095108205189

Nro Matrícula: 303-25502

Página 4 TURNO: 2025-6411

Impreso el 10 de Febrero de 2025 a las 11:39:47 AM

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

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

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 2

Radicación: C2014-192

Fecha: 10-06-2014

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

### ===== FIN DE ESTE DOCUMENTO =====

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-6411

FECHA: 10-02-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

  
ANDRES FELIPE GALLON GIL  
REGISTRADOR SECCIONAL

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

9.90 230901 EMVCO



ENE 28 2025 16:26:41 RBMDES 9.90

**CORRESPONSAL  
BANCOLOMBIA**

PTM BARRANCABERMEJA SE  
CRA 34 A 61 70

C. UNICO: 3007039444 TER: GZ08Z029  
RECIBO: 088994 RRN: 135680  
RECAUDO APRO: 075838

CONVENIO: 84409

LOS ROSALES CONSTRUC

REF: 000000000000000011708417

**VALOR \$ 470.600**

TU CORRESPONSAL BANCARIO NO DEBE COBRARTE POR  
HACER ESTA TRANSACCION.

Bancolombia es responsable por los servicios  
prestados por el CB. El CB no puede prestar  
servicios financieros por su cuenta. Verifique  
que la informacion en este documento este  
correcta. Para reclamos comuniquesse al  
018000912345. Conserve esta tirilla como  
soporte.

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



ARCHIVO: LRCAJA-11708417

avalsign.com

### TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	<b>Estado:</b>	Firmado
	<b>Documento:</b>	LRCAJA-11708417
	<b>Hash documento:</b>	ff19fdef18
	<b>Fecha creación:</b>	2025-02-10 13:24:40

Firmas | Gestión en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante: <b>MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES</b> Documento: 63479382 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 935844	
<b>Puntos de autenticación:</b> Correo electrónico: marthaceci2233@gmail.com Celular: 3102444394 <b>Nivel de seguridad:</b> Validado por código único enviado por correo y MSM <b>IP registrada de:</b> Perito 190.157.112.84   2025-02-03 21:59:00	

Gestionado por [avalsign.com](https://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>

