



QR validez del avalúo



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA
Informe de Valuación de un Inmueble de uso Industrial Urbano

Fecha del avalúo		Fecha de visita	05/05/2025
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	AVENIDA 69 #36F-173 BLOQUE C BODEGA 2 BARRIO NUEVA ESPERANZA PARQUE INDUSTRIAL Y EMPRESARIAL YUMA		
Barrio	Nueva Esperanza		
Ciudad	BarrancaBermeja		
Departamento	Santander		
Propietario	DAYNER ZEYD GRANADOS LEON		
Referencia cliente:			
Nombre/razón social	DAYNER ZEYD GRANADOS LEON		
Nit/CC	80162310		
Consecutivo del bien	1		

Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

GRUPO BANCOLOMBIA S.A.

Avalúo solicitado por: DAYNER ZEYD GRANADOS LEON

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **DAYNER ZEYD GRANADOS LEON** ubicado en la AVENIDA 69 #36F-173 BLOQUE C BODEGA 2 BARRIO NUEVA ESPERANZA PARQUE INDUSTRIAL Y EMPRESARIAL YUMA Nueva Esperanza, de la ciudad de BarrancaBermeja.

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.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$1,313,106,277 pesos m/cte (Mil trescientos trece millones ciento seis mil doscientos setenta y siete).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Área terreno		548.91	M2	\$1,182,269.00	49.42%	\$648,959,276.79
Área construida		603.77	M2	\$1,100,000.00	50.58%	\$664,147,000.00
TOTALES					100%	\$1,313,106,277

Valor en letras
Mil trescientos trece millones ciento seis mil doscientos setenta y siete Pesos Colombianos

Perito actuante

Marta P. Hernandez B

MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES
RAANro: AVAL-63479382 C.C: 63479382
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-05-07 16:11:00

C.C:
Visador

VALORES/TIPO DE AREA.

INFORMACIÓN UVR

	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	1,313,106,276.79
Proporcional	0	1,313,106,277	Valor asegurable	1,313,106,277
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12

Calificación garantía

Observación calificación

Observación

Código	CO_PRG_2025_1614657	Propósito	Originación	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	890903938-8	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	DAYNER ZEYD GRANADOS LEON				
Tipo identificación	C.C.	Documento	80162310	Teléfono	
Email					
Referencia cliente:					
Nombre/razón social	DAYNER ZEYD GRANADOS LEON				
Nit/CC	80162310				
Consecutivo del bien	1				
Datos del propietario:					
Propietario	DAYNER ZEYD GRANADOS LEON				
Tipo identificación	C.C.	Documento	80162310	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	AVENIDA 69 #36F-173 BLOQUE C BODEGA 2 BARRIO NUEVA ESPERANZA PARQUE INDUSTRIAL Y EMPRESARIAL YUMA				
Conjunto	PARQUE INDUSTRIAL Y EMPRESARIAL YUMA				
Ciudad	BarrancaBermeja	Departamento	Santander	Estrato	Industrial
Sector	Urbano	Barrio	Nueva Esperanza	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Bodega	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	Si

Observación	Inmueble ubicado en: AVENIDA 69 #36F-173 BLOQUE C BODEGA 2 BARRIO NUEVA ESPERANZA PARQUE INDUSTRIAL Y EMPRESARIAL YUMA
-------------	--

Uso actual	Industrial	Piso inmueble	1																																
Clase inmueble	Industria	Otro		Método evaluación	MERCADO																														
Justificación de 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 ; 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.																																		
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>548.91</td><td>AREA TERRENO</td><td>M2</td><td>548.91</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>661.88</td><td>CONSTRUCCION</td><td>M2</td><td>661.88</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>603.77</td><td>AVALUO CATASTRAL 2025</td><td>PESOS</td><td></td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td>58.11</td><td></td><td></td><td></td></tr></table>						ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	548.91	AREA TERRENO	M2	548.91	AREA CONSTRUIDA	M2	661.88	CONSTRUCCION	M2	661.88	AREA PRIVADA	M2	603.77	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS		AREA LIBRE PRIVADA	M2	58.11			
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																														
AREA DE TERRENO	M2	548.91	AREA TERRENO	M2	548.91																														
AREA CONSTRUIDA	M2	661.88	CONSTRUCCION	M2	661.88																														
AREA PRIVADA	M2	603.77	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS																															
AREA LIBRE PRIVADA	M2	58.11																																	
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA TERRENO</td><td>M2</td><td>548.91</td><td>AREA TERRENO</td><td>M2</td><td>548.91</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>661.88</td><td>AREA VALORADA</td><td>M2</td><td>661.88</td></tr></table>						ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA TERRENO	M2	548.91	AREA TERRENO	M2	548.91	AREA CONSTRUIDA	M2	661.88	AREA VALORADA	M2	661.88												
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																														
AREA TERRENO	M2	548.91	AREA TERRENO	M2	548.91																														
AREA CONSTRUIDA	M2	661.88	AREA VALORADA	M2	661.88																														
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias																																		
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.																																		
Comportamiento Oferta y Demanda	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.																																		
Reglamentación urbanística:	Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Acuerdo No. 018 del 27 de agosto de 2002																																		

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
3.011	EscrituraDePropiedad	14/11/2021	2	BarrancaBermeja

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
303-90243	27/01/2025	1.429%	010602500031901	Bodega

Observación No se observa limitaciones jurídicas en los documentos suministrados.

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
0	Comunales	N/A	S/I	Mt2			No		

INFORMACIÓN DEPÓSITOS

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)
0	Privado	N/A	0

Observación El inmueble no cuenta con parqueadero ni depósito asignados, pero cuenta con un área de parqueo.

SERVICIOS PÚBLICOS

	Sector	Inmueble
Energía	SI	SI
Acueducto	SI	SI

AMOBILIAMIENTO URBANO

	Sector
Alumbrado	SI
Arborizacion	SI

Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	SI
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Industrial	Área de actividad	Mixta.	Demanda / Interés	Media
Estrato	Industrial	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO

VIAS, ANDENES Y SARDINELES

	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	mas de 500	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Principal	
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Bueno	mas de 500			

IMPACTO AMBIENTAL

Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO

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

Escritura de Propiedad Horizontal	3.226		Fecha escritura	17/12/2015	
Notaria escritura	2		Ciudad escritura	Barrancabermeja	
Valor administración	320.000	Total unidades		Terraza comunal	No

Ubicación	Interior	# Pisos edificio	2	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	No	Cancha	No
Zonas verdes	Si	Shut	No	Citófono	Si
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	No
Bicicletero	No	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	No	#Ascensores	0
#Sotanos	0				
Observación	Escritura: 3.226, Fecha escritura: 17/12/2015, Notaría escritura: 2, Ciudad escritura: Barrancabermeja, Administración: 0, Ubicación: Interior, Nro. Pisos: 3, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Zonas verdes: Si, Citófono: Si, Garaje visitante: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0				

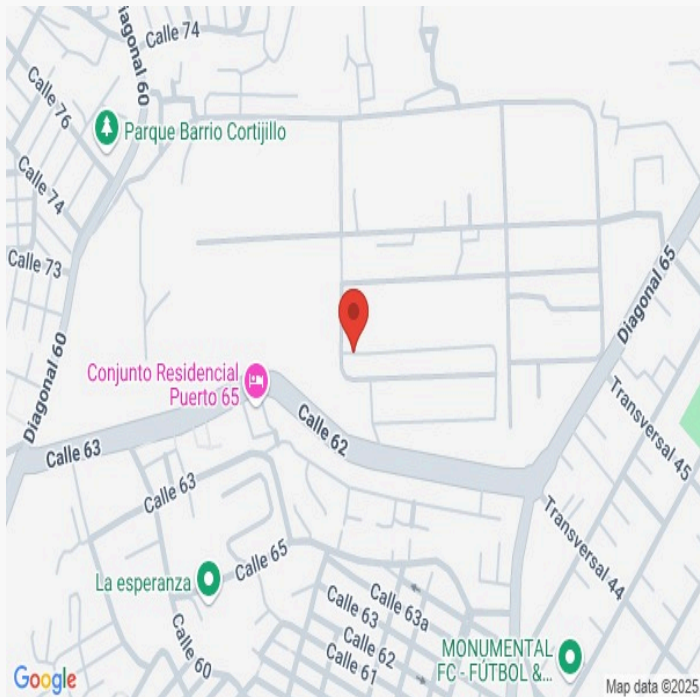
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Industrializado	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	No disponibles	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja metalica
Fachada	paquete y pintura	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana	Otro tipologia vivienda	
Año construcción	2016	Edad Inmueble	9 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	S/I				
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación, en el momento de la visita.				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	0	Comedor	0	Cocina	No hay
Baños Sociales	3	Patio interior	0	Habitaciones	0
Closet	0	Baños privados	0	Estar	1
Bodega	1	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	0	Local	0
Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No

Oficina	3	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Bodega. Consta de: , Cocina: No hay, Baño social: 3, Estar: 1, Bodega: 1, Oficina: 3, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad				Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado				Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento.							

Dirección: AVENIDA 69 #36F-173 BLOQUE C BODEGA 2 BARRIO NUEVA ESPERANZA PARQUE INDUSTRIAL Y EMPRESARIAL YUMA | Nueva Esperanza | BarrancaBermeja | Santander



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 7.073123
GEOGRAFICAS : 7° 4' 23.2422''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.837699
GEOGRAFICAS : 73° 50' 15.7164''

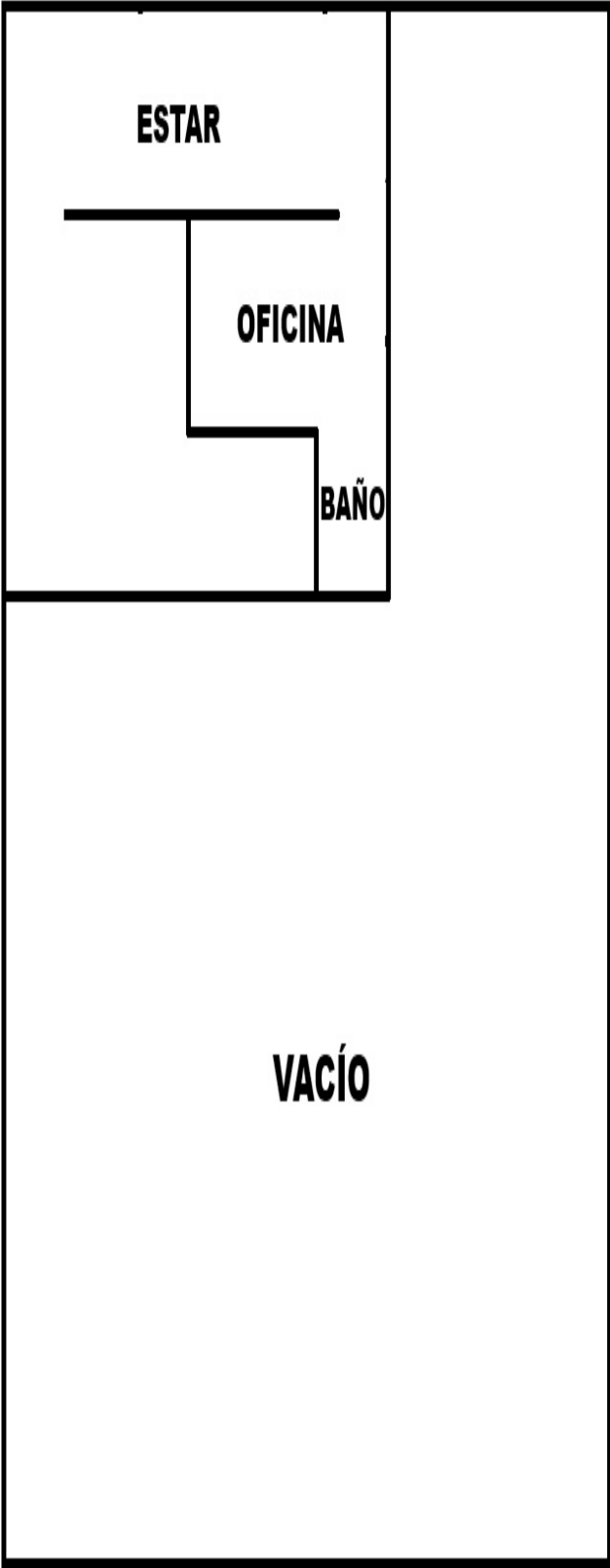
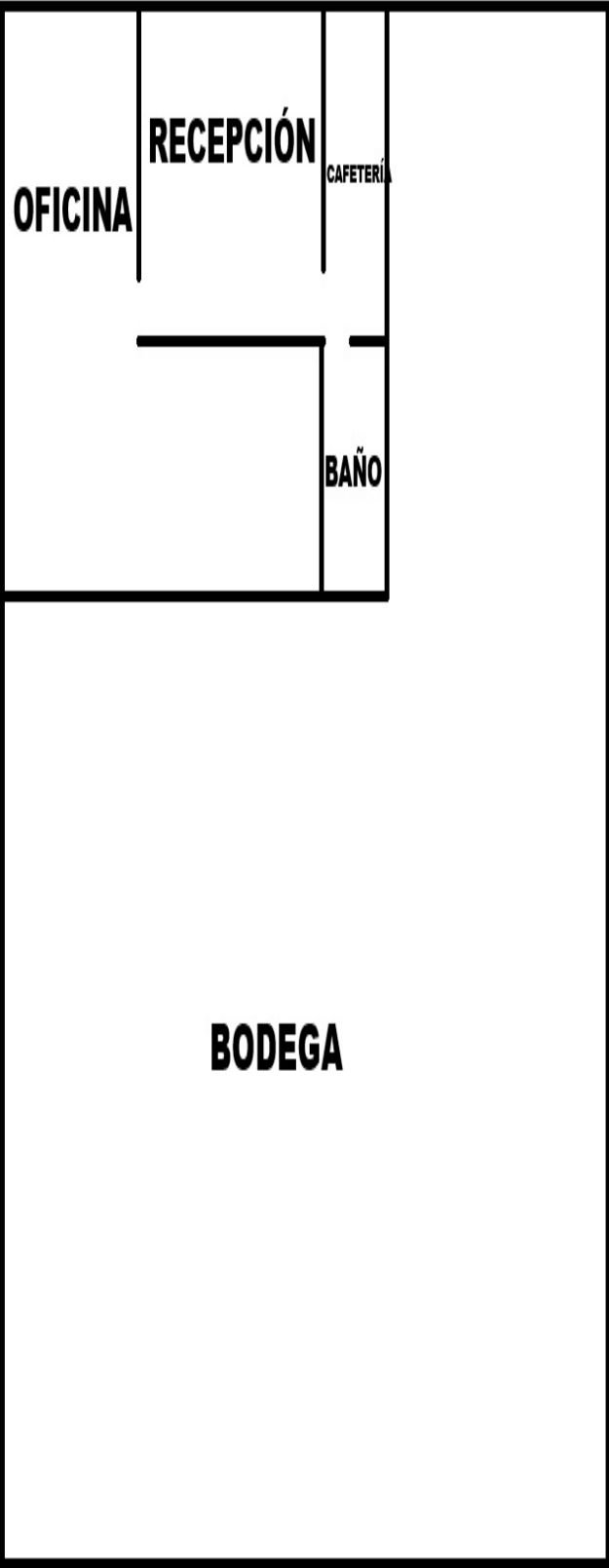
#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	BODEGA	\$850,000,000	0.95	\$807,500,000	312 557 1180	560	150	\$1,100,000	\$165,000,000
2	BODEGA	\$320,000,000	0.95	\$304,000,000	317-383-6451	200	60	\$1,050,000	\$63,000,000
3	BODEGA	\$3,000,000,000	0.95	\$2,850,000,000	3113782741	653	1800	\$1,150,000	\$2,070,000,000
Del inmueble						548.91	603.77		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$642,500,000	\$1,147,321	1.0	1.0	1.00	\$1,147,321
2	\$241,000,000	\$1,205,000	1.0	1.0	1.00	\$1,205,000
3	\$780,000,000	\$1,194,487	1.0	1.0	1.00	\$1,194,487
					PROMEDIO	\$1,182,269.47
					DESV. STANDAR	\$30,718.97
					COEF. VARIACION	2.60%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$1,182,269.00	AREA	548.91	TOTAL	\$648,959,276.79
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,100,000.00	AREA	603.77	TOTAL	\$664,147,000.00
VALOR TOTAL	\$1,313,106,276.79					

Observaciones:					
Enlaces:					
<div>1.-https://colombia.inmobiliaria.com/bodega-en-barrancabermeja-560m2-3-banos-F9578632.-https://www.inmobiliariamartinahernandez.com/v22-320000-000/3.-https://www.fincaraiz.com.co/bodega-en-venta/191247896</div>					

Plano



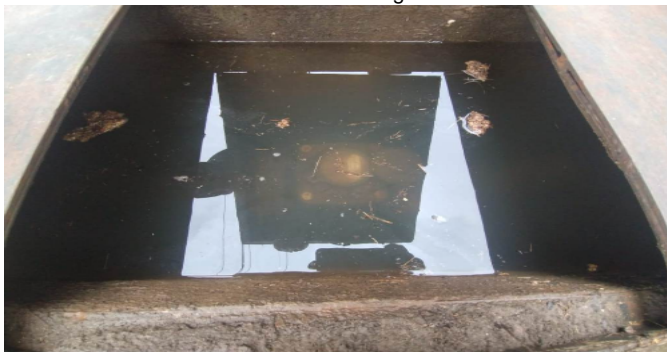
Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Local



Bodega



Bodega



Oficina



Oficina



Oficina



Oficina



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



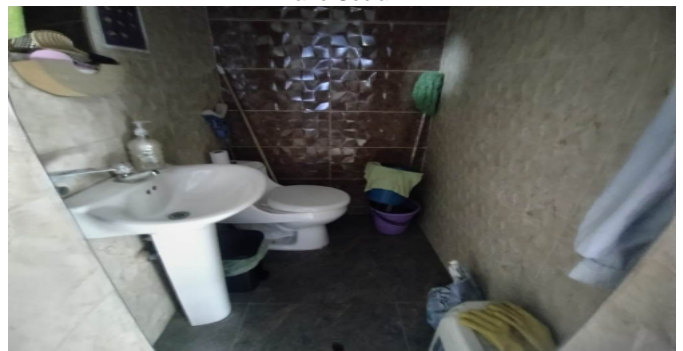
Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



Baño Social 1



Baño Social 2



Baño Social 3



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.

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.

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 evaluador 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 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 CO_PRG_2025_1614657



PIN de Validación: sado0a36

**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 avaluador AVAL-63479382.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
05 Feb 2019

Régimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
05 Feb 2019

Régimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
23 Dic 2021

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: sado0a36

**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 2019Régimen
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 2019Régimen
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 2019Régimen
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 2019Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: sado0a36



Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
05 Feb 2019

Régimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
23 Dic 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
23 Dic 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
23 Dic 2021

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: aadc0a36

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

Ciudad: FLORIDABLANCA, SANTANDER

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

Teléfono: 3102444394

Correo Electrónico: marthaceci2233@gmail.com

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 en los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Autorreguladora de Avaluadores ANAV (antes ARAV) no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES de 27 años de edad 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**

aadc0a36

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 veintiuno (21) días del mes de Abril del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma:
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 2501275638107377230

Nro Matrícula: 303-90243

Pagina 1 TURNO: 2025-2883

Impreso el 27 de Enero de 2025 a las 02:25:30 PM

**"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: 26-01-2016 RADICACIÓN: 2016-343 CON: ESCRITURA DE: 17-12-2015

CODIGO CATASTRAL: 010602500031901 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 3226 de fecha 17-12-2015 en NOTARIA SEGUNDA de BARRANCABERMEJA BLOQUE C BODEGA 2 con area de 661,88 M2 con coeficiente de 1,429% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

01.- 04-11-2014 ESCRITURA 2094 DEL 31-10-2014 NOTARIA PRIMERA DE BARRANCABERMEJA COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ #####
DE: FERTILIZANTES COLOMBIANOS S.A. FERTICOL S.A. EN ACUERDO DE REESTRUCTURACION , A: MENDEZ CACERES FABIAN ROLANDO,
REGISTRADA EN LA MATRICULA 86438.--02.- 27-10-2014 ESCRITURA 2851 DEL 24-10-2014 NOTARIA SEGUNDA DE BARRANCABERMEJA DIVISION
MATERIAL A: FERTILIZANTES COLOMBIANOS S.A- FERTICOL S.A EN ACUERDO DE REESTRUCTURACION , REGISTRADA EN LA MATRICULA 86438.--
03.- 05-07-2005 ESCRITURA 1092 DEL 30-06-2005 NOTARIA 01 DE BARRANCABERMEJA DECLARACION PARTE RESTANTE A: FERTILIZANTES
COLOMBIANOS S.A. "FERTICOL S.A.". 04.- 10-01-1968 ESCRITURA 5711 DEL 14-12-1967 NOTARIA 1. DE BOGOTA APOORTE DE: INDUSTRIA
COLOMBIANA DE FERTILIZANTES S.A , A: FERTILIZANTES COLOMBIANOS S.A. 05- 17-09-1954 ESCRITURA 1674 DEL 30-06-1954 NOTARIA 6. DE
BOGOTA COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 238,000.00 DE: EMPRESA COLOMBIANA DE PETROLEOS , A: INDUSTRIAS COLOMBIANA DE
FERTILIZANTES S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 11140.--PARAGRAFO: POR ESCRITURA N. 2568 DEL 23 DE ABRIL DE 1954 DE LA NOTARIA 2.
DE BOGOTA, REGISTRADA EL 21 DE JUNIO DE 1954 AL LIBRO 1. TOMO 2. PDA. 371. FOLIO 221. EL GOBIERNO NACIONAL TRANSFIRIO A TITULO DE
VENTA A EMPRESA COLOMBIANA DE PETROLEOS.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) AVENIDA 69 #36F-173 BLOQUE C BODEGA 2 BARRIO NUEVA ESPERANZA "PARQUE INDUSTRIAL Y EMPRESARIAL YUMA"

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

303 - 86438

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 21-01-2016 Radicación: 2016-343

Doc: ESCRITURA 3226 del 17-12-2015 NOTARIA SEGUNDA de BARRANCABERMEJA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

PARQUE INDUSTRIAL Y EMPRESARIAL - YUMA

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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BARRANCABERMEJA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2501275638107377230

Nro Matrícula: 303-90243

Pagina 2 TURNO: 2025-2883

Impreso el 27 de Enero de 2025 a las 02:25:30 PM

"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: MENDEZ CACERES FABIAN ROLANDO

CC# 13715548 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 21-01-2016 Radicación: 2016-344

Doc: ESCRITURA 0071 del 20-01-2016 NOTARIA SEGUNDA de BARRANCABERMEJA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION ESCRITURA 3226 DEL 17-12-2015, NOT. 2DA DE BCABJA, EN CUANTO AL AREA TOTAL COMUN LIBRE.

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

A: MENDEZ CACERES FABIAN ROLANDO

CC# 13715548 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 21-10-2016 Radicación: 2016-6589

Doc: ESCRITURA 1490 del 13-09-2016 NOTARIA PRIMERA de BARRANCABERMEJA

VALOR ACTO: \$3,443,785,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA ESTE Y OTRO

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

DE: MENDEZ CACERES FABIAN ROLANDO

CC# 13715548

A: ESTYLO CONSTRUCCIONES S.A.S.

NIT# 9002724265

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 12-01-2017 Radicación: 2017-128

Doc: ESCRITURA 3293 del 20-12-2016 NOTARIA SEGUNDA de BARRANCABERMEJA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN CUANTO AL AREA UTILIZADA PARA LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y DE LOS ARTS. 4, 5, 6, 7 8 Y 25 DE LA ESCR. 3226 DEL 17-12-2015, NOT. 2A. DE BCABJA

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

DE: PARQUE INDUSTRIAL Y EMPRESARIAL YUMA

NIT# 9010351237

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 21-12-2021 Radicación: 2021-10187

Doc: ESCRITURA 3011 del 14-12-2021 NOTARIA SEGUNDA de BARRANCABERMEJA

VALOR ACTO: \$285,433,200

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: ESTYLO CONSTRUCCIONES S.A.S.

NIT# 9002724265

A: GRANADOS LEON DAYNER ZEYD

CC# 80162310 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *5*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)



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

Certificado generado con el Pin No: 2501275638107377230

Nro Matrícula: 303-90243

Pagina 3 TURNO: 2025-2883

Impreso el 27 de Enero de 2025 a las 02:25:30 PM

**"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

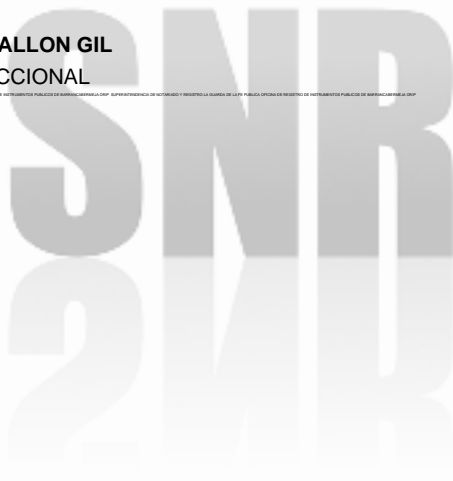
USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-2883

FECHA: 27-01-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

ANDRES FELIPE GALLON GIL
REGISTRADOR SECCIONAL



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