



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-93021946

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	CARLOS HUMBERTO ROJAS CADENA		
NIT / C.C CLIENTE	93021946		
DIRECCIÓN	CERTIFICADO NOMENCLATURA: CARRERA 35 # 48-27 BARRIO MIRAFLORES		
SECTOR	Urbanos	Estrato 2	
BARRIO	Miraflores		
CIUDAD	BarrancaBermeja		
DEPARTAMENTO	Santander		
PROPOSITO	Modelo 8-14		
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	ANA MARIA ESCOBAR GAFARO		
IDENTIFICACIÓN	63537208		

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	24/05/2025
FECHA INFORME	27/05/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	13 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	LUENGAS SUAREZ OLGA LUCIA			
NUM. ESCRITURA	0473 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	Primera	FECHA 14/03/2023
CIUDAD ESCRITURA	BarrancaBermeja		DEPTO	Santander
CEDULA CATASTRAL	Sin Informacion			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Sin Información			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N/A			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2	

M. INMOB.	N°
303-102671	casa

OBSERVACIONES GENERALES

Distribución del inmueble: Inmueble de dos niveles. NIVEL UNO: Cocina, baño social, una alcoba, sala, comedor y escalera. NIVEL DOS: Sala, comedor, cocina, zona de ropas, dos alcobas y un baño privado. **Características adicionales:** El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos. Cuenta con dos contadores de energía. **NOTA:** Al momento de la visita el inmueble no cuenta con placa de nomenclatura, el cliente señala que es el inmueble objeto se evaluó, se tiene en cuenta la nomenclatura registrada en el Certificado de Libertad y Tradición.

ACABADOS

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

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropia	1	BServ	0	Jardín	0
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

VALOR COMERCIAL \$ COP 281,669,892

DOTACIÓN COMUNAL

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

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. PARA SUBSANAR: CERTIFICADO NOMENCLATURA: CARRERA 35 # 48-27 BARRIO MIRAFLORES, INSTALAR la placa de nomenclatura física, y protocolizarlo para actualizar el certificado de tradición. La nomenclatura física debe ser con placa que sea metálica o material no perecedero, (NO PEPEL-NO PINTADA). Si procede segunda visita esta genera cobro de desplazamiento, comunícate con Los Rosales 3002283135 una vez tenga listo el proceso

NOMBRES Y FIRMAS

ANA MARIA ESCOBAR GAFARO
Perito Actuante
C.C: 63537208 RAA: AVAL-63537208
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-05-27 10:22:00

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	Servicios
Uso Prohibido Según Norma	Industrial

Área Lote	202 M2	Frente	12.40
Forma	Irregular	Fondo	17.68
Topografía	Ligera	Rel. Fte./Fdo.	1/2

Amenaza Riesgo Inundacion	Alta
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	Alta
Suelos De Proteccion	No
Patrimonio	No

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	Acuerdo 018 de 24 de agosto de 2002
Antejardín	Sin Informacion
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	3 pisos
Aislamiento posterior	no registra
Índice de ocupación	0.8
Índice de construcción:	2 APTOS UNO POR NIVEL
No. De Unidades:	2

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	202	AREA DE TERRENO	M2	
AREA CONSTRUIDA	M2	187.67	AREA CONSTRUIDA	M2	

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	202	AREA DE TERRENO	M2	202
NIVEL 1	M2	71.400	NIVEL 1	M2	71.400
NIVEL 2	M2	116.27	NIVEL 2	M2	116.27

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	400-500
Escolar	Bueno	300-400
Asistencial	Bueno	100-200
Estacionamientos	Bueno	300-400
Areas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	300-400

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

	Sector	Predio

Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

Amoblamiento Urbano

Paradero:

Zonas verdes:

Arborización:

NO

Impact

EDIFICACIÓN ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	No VIS
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de pisos	1
Nº de sótanos	
Vida Util	100 años
Vida Remanente	87
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CERTIFICADO NOMENCLATURA: CARRERA 35 # 48-27 BARRIO MIRAFLORES

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2012

Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.

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

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	LOTE	202	M2	\$465,346.00	33.37%	\$93,999,892.00
Area Construida	CASA	187.67	M2	\$1,000,000.00	66.63%	\$187,670,000.00
TOTALES					100%	\$281,669,892

Valor en letras

Doscientos ochenta y un millones seiscientos sesenta y nueve mil ochocientos noventa y dos Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL	\$281,669,892
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

Entorno: El inmueble está rodeado de proyectos de vivienda, corredores comerciales, centros educativos, parques, zonas verdes, zonas recreativas, vías principales y cerca al centro del municipio, con permanente movilización de transporte urbano. Las vías de acceso, andenes y sardineles se encuentran en muy buen estado.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Baño privado: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Acabados en buen estado de conservación. Se evidencia una correcta distribución de sus dependencias.

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	MISMO SECTOR	\$250,265,600	0.95	\$237,752,320	315-3057199	102.4	143.36	\$1,300,000	\$186,368,000
2	MISMO SECTOR	\$420,000,000	0.98	\$411,600,000	310-4686069	127	275	\$1,300,000	\$357,500,000
3	MISMO SECTOR	\$240,000,000	0.98	\$235,200,000	323-2540108	125	176	\$1,000,000	\$176,000,000
4	MISMO SECTOR	\$180,000,000	0.95	\$171,000,000	323-2540108	100	100	\$1,250,000	\$125,000,000
Del inmueble						202	187.67		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$51,384,320	\$501,800	1.0	1.0	1.00	\$501,800
2	\$54,100,000	\$425,984	1.0	1.0	1.00	\$425,984
3	\$59,200,000	\$473,600	1.0	1.0	1.00	\$473,600
4	\$46,000,000	\$460,000	1.0	1.0	1.00	\$460,000
					PROMEDIO	\$465,346.06
					DESV. STANDAR	\$31,490.47
					COEF. VARIACION	6.77%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$465,346.00	AREA	202	TOTAL	\$93,999,892.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,000,000.00	AREA	187.67	TOTAL	\$187,670,000.00
VALOR TOTAL		\$281,669,892.00				

Observaciones:
Enlaces:

1.-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-en-cincuentenario-barrancabermeja/7015343>

2.-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-en-buenos-aires-barrancabermeja/192415707>

3.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-barrancabermeja-las-granjas-3-habitaciones-4-banos-1-garajes/223-M519595>

4.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-barrancabermeja-las-granjas-2-habitaciones-2-banos-2-garajes/223-M4695537>

DIRECCIÓN:

CERTIFICADO NOMENCLATURA: CARRERA 35 # 48-27
BARRIO MIRAFLORES | Miraflores | BarrancaBermeja |
Santander

COORDENADAS (DD)

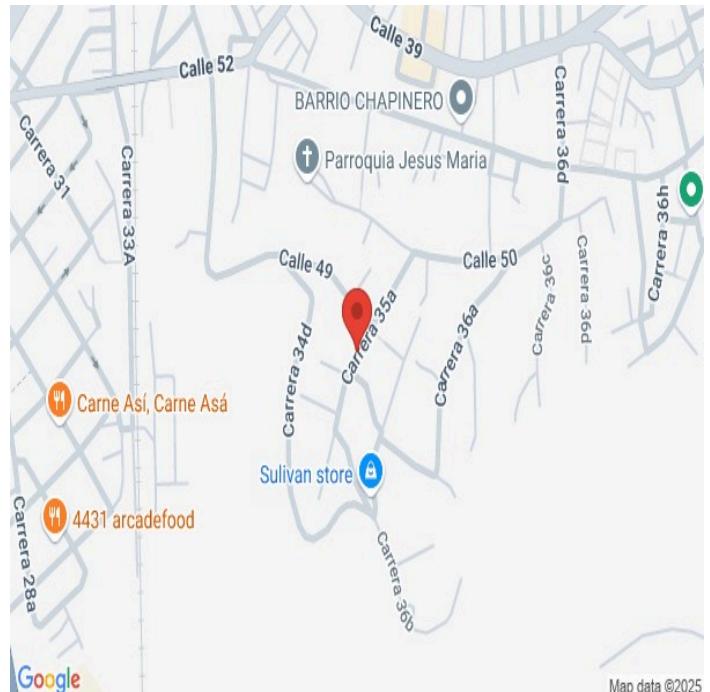
Latitud: 7.058853

Longitud: -73.843377

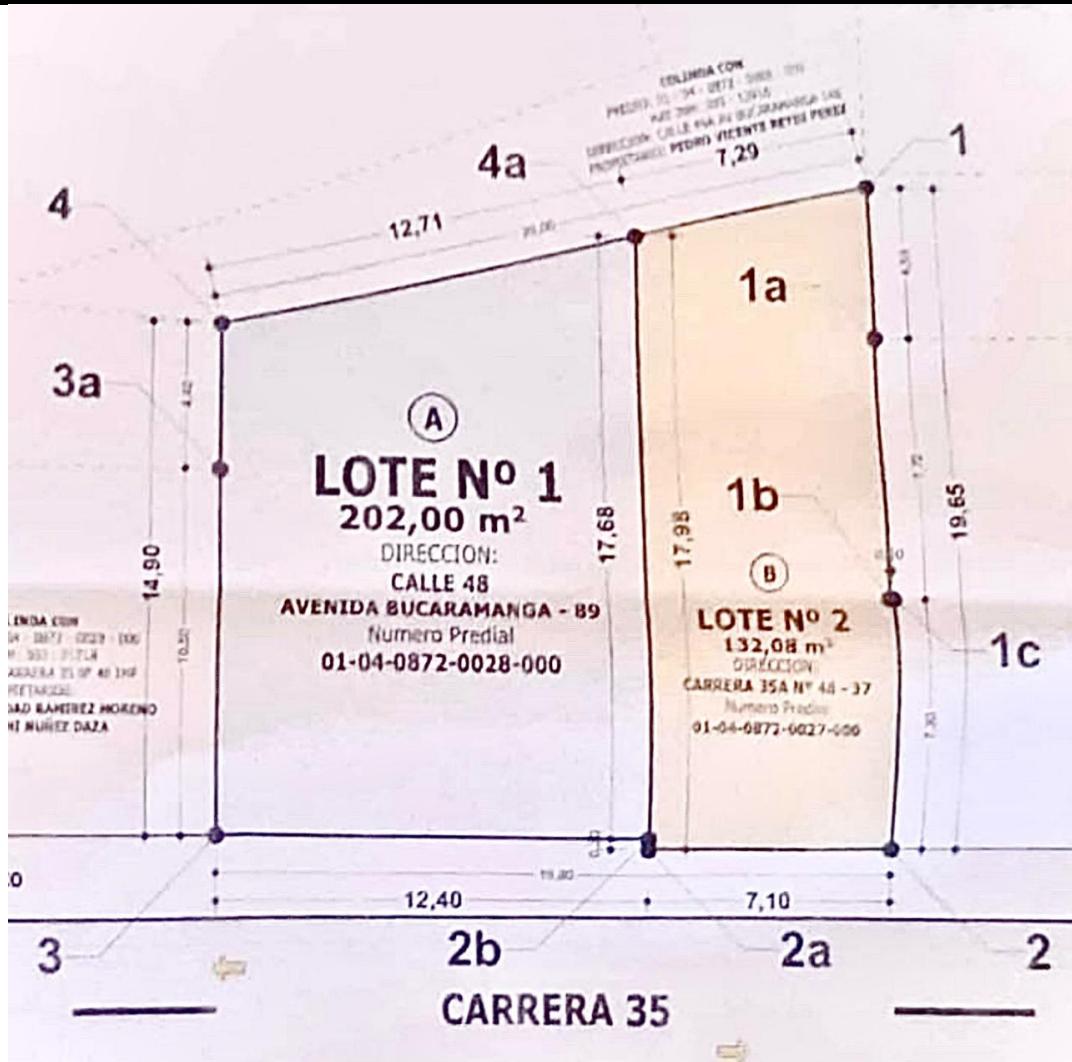
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 7° 3' 31.8708''

Longitud:73° 50' 36.1572''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Puerta de entrada



Sala Comedor



FOTOS: General



FOTOS: General

Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3



Baño Social 2



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 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 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 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 sufren 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-93021946



PIN de Validación: bc700ae5



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) ANA MARIA ESCOBAR GAFARO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 63537208, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 20 de Febrero de 2020 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-63537208.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ANA MARIA ESCOBAR GAFARO se encuentra Activivo 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
20 Feb 2020

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
20 Feb 2020

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
20 Feb 2020

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: bc700ae5

<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
20 Feb 2020Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificación, Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
20 Feb 2020Régimen
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
20 Feb 2020Régimen
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
20 Feb 2020Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: bc700ae5



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
20 Feb 2020

Régimen Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Joyería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción
20 Feb 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Sempervientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
20 Feb 2020

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
20 Feb 2020

Régimen Régimen Académico



PIN de Validación: bc700ae5



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



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
20 Feb 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles

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
20 Feb 2020

Régimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CALLE 13 SUR # 16 - 41 ESTE

Teléfono: 3102657201

Correo Electrónico: anamariae477@gmail.com

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

Técnico Laboral Por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación - Corporación Técnica y Empresarial Kaizen

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ANA MARIA ESCOBAR GAFARO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 63537208.

El(la) señor(a) ANA MARIA ESCOBAR GAFARO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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 Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN de Validación: bc700ae5



PIN DE VALIDACIÓN

bc700ae5

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 dos (02) días del mes de Mayo del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suárez
Representante Legal



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BARRANCABERMEJA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2505219823114546837

Nro Matrícula: 303-102671

Página 1 TURNO: 2025-23171

Impreso el 21 de Mayo de 2025 a las 11:34:29 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: 30-03-2023 RADICACIÓN: 2023-1718 CON: ESCRITURA DE: 27-03-2023

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

PREDIO 1: UN LOTE DE TERRENO URBANO JUNTO CON LA CASA DE HABITACION EN EL CONSTRUIDA CON TODAS SUS DEPENDENCIA Y ANEXIDADES, CON AREA DE 202.00 M2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.0473 DE FECHA 14-03-2023 EN NOTARIA PRIMERA DE BARRANCABERMEJA (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012) QUE SE DESCRIBEN ASI: POR EL NORTE: INICIANDO EN SENTIDO NORTE A ORIENTE EN LINEA RECTA ASI: PARTIENDO DESDE EL PUNTO 4A EN SENTIDO OCCIDENTE-ORIENTE HASTA EL PUNTO 2B EN EXTENSION DE DIECISIETE METROS CON SESENTA Y OCHO CENTIMETROS (17.68 MTS) COLINDANDO CON EL PREDIO SEGREGADO B EL CUAL CORRESPONDE AL LOTE NO 2 DE LA MISMA SUBDIVISION IDENTIFICADO CON LA NOMENCLATURA CARRERA 35A NO 48-37 DEL BARRIO MIRAFLORES DE NUMERO PREDIAL 01-04-0872-0027-000 QUE ES O FUE DE OLGA LUCIA LUENGAS SUAREZ; POR EL ORIENTE: INICIANDO EN SENTIDO ORIENTE A SUR EN LINEA RECTA ASI: PARTIENDO DESDE EL PUNTO 2B EN SENTIDO NORTE-SUR HASTA EL PUNTO 3 EN EXTENSION DE DOCE METROS CON CUARENTA CENTIMETROS (12.40 MTS) COLINDANDO CON LA VIA PUBLICA CARRERA TREINTA Y CINCO (35) DEL BARRIO: MIRAFLORES DEL MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA-SANTANDER; POR EL SUR: INICIANDO EN SENTIDO SUR A OCCIDENTE EN LINEA RECTA ASI: PARTIENDO DESDE EL PUNTO 3 EN SENTIDO ORIENTE-OCCIDENTE HASTA EL PUNTO 3A EN EXTENSION DE DIEZ METROS CON CINCUENTA CENTIMETROS (10.50 MTS) COLINDANDO CON EL PREDIO IDENTIFICADO CON LA NOMENCLATURA CARRERA 35 N: 48 IMP DEL BARRIO: MIRAFLORES DE NUMERO PREDIAL 01-04-0872-0029-000 QUE ES O FUE DE CLAUDIA TRINIDAD RAMIREZ MORENO Y GIOVANNI NUEZ DAZA, CONTINUA DESDE EL PUNTO 3A EN SENTIDO ORIENTE-OCCIDENTE HASTA EL PUNTO 4 EN EXTENSION DE CUATRO METROS CON CUARENTA CENTIMETROS (4.40 MTS) COLINDANDO CON EL PREDIO IDENTIFICADO CON LA NOMENCLATURA CALLE 48A AVENIDA BUCARAMANGA 89 DEL BARRIO: MIRAFLORES DE NUMERO PREDIAL 01-04-0872-0030-000 QUE ES O FUE DE ROSALBA DAZA CEPEDA, TENIENDO EL LINDERO SUR UNA LONGITUD TOTAL FINAL DEL PUNTO 3 HASTA EL PUNTO 4 DE CATORCE METROS CON NOVENTA CENTIMETROS (14.90 MTS) COLINDANDO CON LO COMPRENDIDO DENTRO DE LOS PUNTOS: PUNTO 3, PUNTO 3A, Y PUNTO 4 ANTERIORMENTE MENCIONADOS; POR EL OCCIDENTE: INICIANDO EN SENTIDO OCCIDENTE A NORTE EN LINEA RECTA ASI: PARTIENDO DESDE EL PUNTO 4 EN SENTIDO SUR-NORTE HASTA EL PUNTO 4A EN EXTENSION DE DOCE METROS CON SETENTA Y UN CENTIMETRO (12.71 MTS) COLINDANDO CON EL PREDIO IDENTIFICADO CON LA NOMENCLATURA CALLE 49A AVENIDA BUCARAMANGA 148 DEL BARRIO: MIRAFLORES DE NUMERO PREDIAL 01-04-0872-0008-000 QUE ES O FUE DE PEDRO VICENTE REYES PEREZ Y CIERRA. EL SEGREGADO A: LOTE NO 1 SE ENCUENTRA INSCRITO EN CATASTRO BAJO EL NUMERO PREDIAL 01-04-0872-0028-000 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BARRANCABERMEJA.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

01.-10-10-2022 ESCRITURA 2359 DEL 30-09-2022 NOTARIA PRIMERA DE BARRANCABERMEJA ENGLOBE A: LUENGAS SUAREZ OLGA LUCIA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 102275.--02.-24-08-2022 ESCRITURA 1941 DEL 17-08-2022 NOTARIA PRIMERA DE BARRANCABERMEJA COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$16,000,000.00 DE: JAIMES BARRERA LILIA, A: LUENGAS SUAREZ OLGA LUCIA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 37521.--03.-16-12-2020 ESCRITURA 2190 DEL 12-12-2020 NOTARIA SEGUNDA DE BARRANCABERMEJA COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$15,000,000.00 DE: JAIMES BARRERA JAIRO, A: JAIMES BARRERA LILIA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 37521.--04.-15-04-2008 ESCRITURA 876 DEL 10-04-2008 NOTARIA SEGUNDA DE BARRANCABERMEJA COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$563,000.00 DE: DAZA DE SANABRIA ALICIA, A: JAIMES BARRERA JAIRO, REGISTRADA EN LA MATRICULA 37521.--05.-10-09-1990 ESCRITURA 2158 DEL 05-09-1990 NOTARIA 1 DE BARRANCABERMEJA COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 10,000.00 DE: DAZA ORTIZ ISMAEL, A: DAZA DE SANABRIA ALICIA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 37521.--PARAGRAFO: EL PREDIO DESCrito FORMO PARTE DE LO ADJUDICADO EN MAYOR EXTENSION A BENILDA ROSA DUQUE,



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

Certificado generado con el Pin No: 2505219823114546837

Nro Matrícula: 303-102671

Pagina 2 TURNO: 2025-23171

Impreso el 21 de Mayo de 2025 a las 11:34:29 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

MEDIANTE RESOLUCION DEL 18 DE DICIEMBRE DE 1923 EMANADA DE LA GOBERNACION DE SANTANDER, REGISTRADA EL 28 DE OCTUBRE DE 1928 EN EL LIBRO 1. TOMO 1. PARTIDA 216.-06.-14-10-2009 ESCRITURA 2158 DEL 07-10-2009 NOTARIA SEGUNDA DE BARRANCABERMEJA COMPROVENTA, POR VALOR DE \$ 10,683,962.00 DE: DAZA CEPEDA ROSALBA, A: LUENGAS SUAREZ OLGA LUCIA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 71717.--07.-14-10-2009 ESCRITURA 2158 DEL 07-10-2009 NOTARIA SEGUNDA DE BARRANCABERMEJA DIVISION MATERIAL A: DAZA CEPEDA ROSALBA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 71717.--08.-08-07-1997 ESCRITURA 1297 DEL 27-06-1997 NOTARIA 2. DE BARRANCABERMEJA ENGLOBE A: DAZA CEPEDA ROSALBA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 52917.--A) ROSALBA DAZA CEPEDA, ADQUIRIO UNA PARTE POR COMPRA A ISMAEL DAZA ORTIZ, ESCRITURA 1297 DE JUNIO 27 DE 1997 NOTARIA 2. BARRANCABERMEJA REGISTRADA EL 8 DE JULIO DE 1997, BAJO NUEVA MATRICULA 303-0034311. B.) ROSALBA DAZA CEPEDA, ADQUIRIO OTRA PARTE POR COMPRA A ISMAEL DAZA ORTIZ, ESCRITURA 624 DE ABRIL 9 DE 1992 NOTARIA 2. DE BARRANCABERMEJA, REGISTRADA EL 10 DE LOS MISMOS BAJO NUEVA MATRICULA 303-0041168. C.) ISMAEL DAZA ORTIZ, LO ADQUIRIO DENTRO DE LA LIQUIDACION DE COMUNIDAD CON JOSE DAZA ORTIZ, ESCRITURA 1984 DE AGOSTO 31 DE 1989, NOTARIA 2. BARRANCABERMEJA, REGISTRADA EL 4 DE SEPTIEMBRE DE 1989, BAJO NUEVA MATRICULA 303-0034311. D.) JOSE DAZA ORTIZ, ACREDITO LA CONSTRUCCION DE UNA CASA POR ESCRITURA 544 DE AGOSTO 24 DE 1973, NOTARIA 1. BARRANCABERMEJA, REGISTRADA EL 3 DE SEPTIEMBRE DE 1973, AL LIBRO 1. PAR TOMO 2. PDA. 292 FOLIO 161. E.) ISMAEL DAZA ORTIZ, ACREDITO LA CONSTRUCCION DE OTRA CASA POR ESCRITURA 493 DE AGOSTO 9 DE 1973, NOTARIA 1. BARRANCABERMEJA, REGISTRADA EL 23 DE LOS MISMOS AL LIBRO 1. IMPAR TOMO 3. PDA. 841 FOLIO 026.F.) ISMAEL Y JOSE DAZA ORTIZ, LO ADQUIRIERON POR COMPRA AL SEOR HIGINIO REYES LOZA, ESCRITURA 831 DE JUNIO 7 DE 1956 NOTARIA 1. BARRANCABERMEJA, REGISTRADA EL 4 DE JULIO DE 1956, AL LIBRO 1. TOMO 1. PDA. 486 FOLIO 569.PARRAGRAFO: A BENILDA ROSA DUQUE, LE ADJUDICO EN MAYOR EXTENSION LA GOBERNACION DE SANTANDER, MEDIANTE RESOLUCION DE DICIEMBRE 18 DE 1923 REGISTRADA EL 28 DE OCTUBRE DE 1928, AL LIBRO 1. TOMO 1. PDA. 216.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 48 #AVENIDA BUCARAMANGA -89 BARrio MIRAFLORES

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

303 - 102275

ESPECIFICACION: DIVISION MATERIAL - 0018-DIVISION MATERIAL

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X Titular de derechos)

A: LUENGAS SUAREZ OLGA LUCIA CC# 63462

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA PEP PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BARRANQUILLA MEJIA-DRIP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO

CC# 63462045 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *1*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BARRANCABERMEJA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2505219823114546837

Nro Matrícula: 303-102671

Página 3 TURNO: 2025-23171

Impreso el 21 de Mayo de 2025 a las 11:34:29 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

Anotación Nro: 1

Nro corrección: 1

Radicación: C2024-7

Fecha: 17-01-2024

SE PROCEDE A CORREGIR EN LINDEROS, ADICIONANDO LA CONSTRUCCION DE LA VIVIENDA EN EL PREDIO. ART. 59 LEY 1579/2012.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-23171 FECHA: 21-05-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA


ANDRES FELIPE GALLON GIL
REGISTRADOR SECCIONAL

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

2:14 ☎ 🔍

com.bbva.com.co + 9 :

BBVA

Pago exitoso

\$522.000,00

22 may, 2025--2:14:18 PM

Producto o servicio	Avalúo
	Portal Zona Pagos BBVA
Pagaste con	Cuenta de Ahorros
	*2434
Código de confirmación (CUS)	1499966619
IP	191.156.249.136

Volver al comercio

Imprimir comprobante

≡ ⌂ <



ARCHIVO: LRCAJA-93021946
avalsign.com

TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-93021946
	Hash documento:	fbadbd995a
	Fecha creación:	2025-05-27 09:21:21

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante: ANA MARIA ESCOBAR GAFARO Documento: 63537208 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 294872	
Puntos de autenticación: Correo electrónico: anamariae477@gmail.com Celular: 3102657201 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Perito 177.254.137.237 2025-05-27 10:22:00	

Gestionado por avalsign.com



Documento firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012. Trazabilidad de los datos y firmantes para garantía de la autenticidad e integridad.

Política de tratamiento de datos: <https://avalsign.com/politica>

