



QR validez del avalúo



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**  
**Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano**

**AVALUO: LRCAJA-1098673472**

<b>Fecha del avalúo</b>		<b>Fecha de visita</b>	30/04/2024
<b>Dirigido a</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
<b>Dirección</b>	CARRERA 5 # 15-57		
<b>Barrio</b>	EL SOCORRO		
<b>Ciudad</b>	San Martin		
<b>Departamento</b>	Cesar		
<b>Propietario</b>	RAMIRO LOPEZ SAN JUAN		

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**

Bogotá D.C.,

Señor(es):

**Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía**

Avalúo solicitado por: ROBINSON CHAPARRO PICON

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 **RAMIRO LOPEZ SAN JUAN** ubicado en la CARRERA 5 # 15-57 EL SOCORRO, de la ciudad de San Martin.

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 \$62,589,000.00 pesos m/cte (Sesenta y dos millones quinientos ochenta y nueve mil).

Atentamente,

**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA

# LIQUIDACIÓN

## VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Terreno	44	M2	\$246,000.00	17.29%	\$10,824,000.00
Area Construida	Construcción	68	M2	\$761,250.00	82.71%	\$51,765,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$62,589,000</b>

Valor en letras  
 Sesenta y dos millones quinientos ochenta y nueve mil Pesos Colombianos

Perito actuante



EDIXON JOSE PEREA MURILLO  
 RAA Nro: AVAL-82382448  
 C.C: 82382448

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	<b>Terreno</b>	<b>Construcción</b>	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	62,589,000.00
Proporcional	0	62,589,000	Valor asegurable	62,589,000
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
<b>Calificación garantía</b>				
<b>Observación calificación</b>				
<b>Observación</b>				

## GENERAL

<b>Código</b>	LRCAJA-10986 73472	<b>Propósito</b>	Modelo 8-14	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
<b>Datos del dirigido a:</b>					
<b>Dirigido A</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	NIT 860021967-7	<b>Email</b>	
<b>Datos del solicitante:</b>					
<b>Solicitante</b>	ROBINSON CHAPARRO PICON				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	1098673472	<b>Teléfono</b>	3162516428
<b>Email</b>	robinson.chaparro3801@correo.policia.gov.co				
<b>Datos del propietario:</b>					
<b>Propietario</b>	RAMIRO LOPEZ SAN JUAN				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	77130281	<b>Ocupante</b>	Arrendatario
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección</b>	CARRERA 5 # 15-57				
<b>Conjunto</b>					
<b>Ciudad</b>	San Martin	<b>Departamento</b>	Cesar	<b>Estrato</b>	1
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	EL SOCORRO	<b>Ubicación</b>	Terreno – Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Casa	<b>Tipo subsidio</b>	VIP Vivienda Interes Prioritario	<b>Sometido a PH</b>	No
<b>Observación</b>	SE TRATA DE UN LOTE DE TERRENO JUNTO CON UNA CASA DE HABITACIÓN EN ESTE EXISTENTE UBICADOS SOBRE EL COSTADO OCCIDENTAL DE LA CARRERA 5, SECTOR OCCIDENTAL DEL MUNICIPIO.				

## CARACTERISTICAS GENERALES

<b>Uso actual</b>	Vivienda	<b>Piso inmueble</b>	2		
<b>Clase inmueble</b>	Unifamiliar	<b>Otro</b>		<b>Método evaluación</b>	METODO MERCADO Y REPOSICION
<b>Justificación de Metodología</b>	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b>; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s):</b></p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> 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.</p> <p><b>MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:</b> 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.</p>				
<b>ÁREAS JURÍDICAS</b>		<b>UND</b>	<b>VALOR</b>	<b>ÁREAS CATASTRAL</b>	
AREA DE TERRENO		M2	44.40	AREA DE TERRENO	
AREA CONSTRUIDA		M2	68	AREA CONSTRUIDA	
				AVALUO CATASTRAL 2024	
				PESOS	
				12988	
<b>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</b>		<b>UND</b>	<b>VALOR</b>	<b>ÁREAS VALORADAS</b>	
AREA DE TERRENO		M2	44	AREA DE TERRENO	
AREA PISO 1		M2	40	AREA PISO 1	
AREA PISO 2		M2	28	AREA PISO 2	
<b>ÁREAS POR NORMA</b>			<b>VALOR</b>		
Indice ocupación		0.7	30.8		
Indice construcción		1.2	52.8		
<b>Forma Geometrica</b>	Rectangular	<b>Frente</b>	4		
<b>Fondo</b>	11	<b>Relación frente fondo</b>	1:2.75		
<b>Perspectivas de valoración</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias				
<b>Actualidad edificadora</b>	EN EL SECTOR SE TIENEN EDIFICACIONES EN SU MAYORIA DE UNPISO, CON UN ESTILO DE CONSCTRUCCION TRADICIONAL.				

**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.

## REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	PROYECTO DE ACUERDO 003 DEL 26 DE FEBRERO DE 2.004
Area Del Lote	44
Forma Del Lote	RECTANGULAR
Topografia	PLANA
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	2
Clasificacion Del Suelo	URBANO
Uso Principal Norma	RESIDENCIAL
Uso Compatible Norma	INSTUTUCIONAL, EDUCATIVO Y RECREATIVO
Uso Condicionado Norma	COMERCIO DE ALTO IMPACTO SOCIAL.
Uso Prohibido Norma	INDUSTRIA
Tratamiento	ZONA RESIDENCIAL ESTRATO 1
Indice DeOcupacion	0.70
Indice DeConstruccion	1.2
Antejardin	0
AislamientoPosterior	SIN
Aislamiento Lateral	SIN
Altura Permitida	2 PISOS
Amenaza Riesgo Inundacion	NO
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO
Suelos De Proteccion	NO
Patrimonio	NO
Observaciones Reglamentación urbanística:	MEDIANTE RESOLUCION 142 DEL 4 DE DIEIMBRE DEL AÑO 2.023 SE CNCEDA LICENCIA DE CONSTRUCCION URBANA AL PREDIO. SE DEJA CONSTANCIA DE QUE AL MOMENTO DE LA VISITA, EL PREDIO SETA SIENDO SOMETIDO A MEJORAS COMO LO ES LA INSTALCACION PARCIAL DE ENCHAPE EN LA FACHADA Y SU POSTERIOR REVESTIMIENTO EN GRANPIPLAS, RAZÓN POR LA CUAL LA PLACA DE IDENTIFICACION SE INSTALÓ DE MANERA

PROVISIONAL.

## INFORMACIÓN JURÍDICA

### ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
108	EscrituraDePropiedad	06/02/24	UNICA	Aguachica
2069	EscrituraResolucion	26/11/2014	ALCALDIA DE SAN MARTIN	San Martin

### MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
196-50453	22/04/24	010100180011000	Casa

<b>Observación</b>	MEDIANTE RESOLUCION 2069, LE FUE ADJUDICADO EN CESION A TITULO DE GRATUIDAD DE BIENES FISCALES) EL PREDIO AL SEÑOR RAMIRO LOPEZ SAN JUAN. POSTERIORMENTE, MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA No. 108, DE FECHA 6 DE FEBRERO DEL AÑO 2.024, EL PROPIETARIO REALIZA LA DECLARACION DE CONSTRUCCION DE MEJORAS EN SUELO PROPIO), BAJO LA RESOLUCION 142 DEL 4 DE DICIEMBRE DE 2.023 SE LE CONCEDE LA RESPECTIVA LICENCIA DE CONSTRUCCION.
--------------------	--

## GARAJES Y DEPOSITOS

<b>Observación</b>	EL PREDIO NO POSEE GARAJE.
--------------------	----------------------------

## DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBAMIEN TO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO	
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO	
CARACTERISTICAS					
<b>Uso predominante</b>	Residencial	<b>Área de actividad</b>	Residencial.	<b>Demanda / Interés</b>	Media

<b>Estrato</b>	1	<b>Barrio legal</b>	No	<b>Topografía</b>	
<b>Transporte</b>	Regular	<b>Condiciones de salubridad</b>	Bueno		
<b>EQUIPAMIENTO</b>			<b>VIAS, ANDENES Y SARDINELES</b>		
	<b>Nivel</b>	<b>Nivel Distancia</b>		<b>Sector</b>	<b>Conservación</b>
Zonas recreativas	Regular	100-200	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	NO	No hay
Estacionamiento	Regular	100-200	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Regular	300-400	Tipo de vía	VIA DE ACCESO AL SECTOR DE DOBLE CALZADA. PAVIMENNTO EN BUEN ESTADO	
Escolar	Regular	100-200			
Comercial	Regular	100-200			
<b>IMPACTO AMBIENTAL</b>					
<b>Aire</b>	NO	<b>Basura</b>	NO	<b>Inseguridad</b>	NO
<b>Ruido</b>	NO	<b>Aguas</b>	NO	<b>Otro</b>	NO
<b>Observación:</b>	SE TRATA DE UN SECTOR DE ESTRATO BAJO, DE USO RESIDENCIAL, EN SU ENTORNO SE TIENEN VIVIENDAS DE UN PISO EN SU GRAN MAYORIA, CON UN ESTILO DE CONSTRUCCION TRADICIONAL,. A ESCASOS 50 METROS, EN LA MISMA CUADRA, SE LOCALIZA EL CASA DE LA CULTURA DEL MUNICIPIO. EL SECTOR DISTA DOS (2) CUADRAS DE LA ZONA CENTRICA DEL MUNICIPIO.				

## ESTRUCTURA

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja metalica
Fachada	otro	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	Si	Tipología vivienda		Otro tipología vivienda	
Año construcción	1998	Edad Inmueble	26 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	70		
Licencia construcción	NO SE PRESENTO				
Observación	SE TRATA DE UNA CASA DE HABITACIÓN EDIFICADA EN DOS (2) PISOS, EL PRIMERO DE LOS CUALES SE ENCUENTRA TERMINADO CON PAREDES DE LADRILLOS FRISADAS Y PINTADAS, PISOS EN CEMENTO LISO, COCINA CON MESON ENCHAPADO, BAÑO SIN ENCHAPAR, PILETA Y LAVADERO ENCHAPADOS. ESTA PARTE DE LA CONSTRUCCIÓN TIENE UNA VETUSTEZ DE 26 AÑOS. EL SEGUNDO PISO SE ENCUENTRA EN OBRA NEGRA, EN PROCESO DE CONSTRUCCION, CON UN AVANCE DE OBRA DE UN 70%. CON PAREDES EN LADRILLOS (SIN FRISAR), PISOS EN CEMENTO (ANTE PISO).				

## DEPENDENCIAS

### INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	0	Patio interior	1	Habitaciones	2
Closet	0	Baños privados	1	Estar	0

<b>Bodega</b>	0	<b>Estudio</b>	0	<b>Cuarto servicio</b>	0
<b>Baños servicio</b>	0	<b>Zona ropas</b>	1	<b>Local</b>	0
<b>Balcón</b>	1	<b>Jardín</b>	No	<b>Zona verde</b>	No
<b>Oficina</b>	0	<b>Ventilación</b>	Bueno	<b>Iluminación</b>	Bueno

**Observación** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno. El predio en su primer piso posee una habitación la cual posee baño interno. Las alcobas del segundo piso cuentan con su área para los closet.

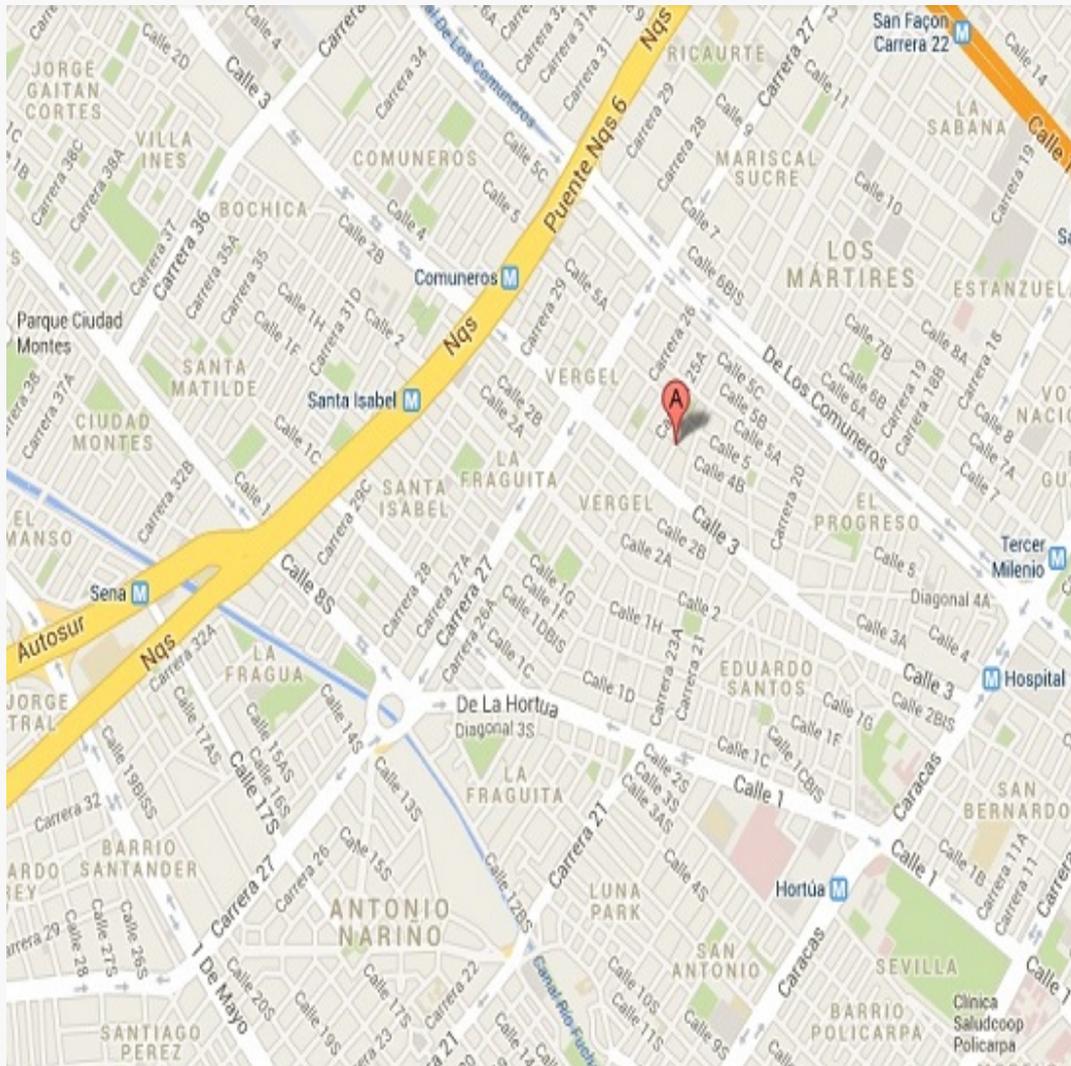
## ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Sin acabado	Sin acabado	Sencillo	Sin acabado	Sin acabado	Sencillo	Sencillo	Sencillo
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.

**Observación** EL PREDIO NO POSEE ACABADOS, SOLO SE ENCONTRO ENCHAPE EN EL MESON DE LA COCINA Y EN LA PILETA (LAVADERO). EL AREA DEL PRIMER PISO TIENE PAREDES FRISADAS Y PINTADAS. EL AREA DEL SEGUNDO PISO SE ECUENTRA EN OBRA NEGRA CON UN AVANCE DE OBRA DE UN 70%.

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** CARRERA 5 # 15-57 | EL SOCORRO | San Martin | Cesar



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 8.000586  
GEOGRAFICAS : 8° 0' 2.1096''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.514511  
GEOGRAFICAS : 73° 30' 52.239''

## MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	B/ EL BOSQUE	\$106,200,000	0.95	\$100,890,000	5742450	77	70	\$1,150,000	\$80,500,000
2	B/ UNION	\$109,000,000	0.95	\$103,550,000	6016000555	95	78	\$1,000,000	\$78,000,000
3	B/PRADERA	\$85,000,000	0.95	\$80,750,000	3187691189	65	58	\$1,100,000	\$63,800,000
4	CIUDADELA DE LA PAZ	\$110,000,000	0.95	\$104,500,000	3132060683	84	72	\$1,100,000	\$79,200,000
<b>Del inmueble</b>						<b>44</b>	<b>68</b>		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$20,390,000	\$264,805	1.0	0.90	0.90	\$238,325
2	\$25,550,000	\$268,947	1.0	0.90	0.90	\$242,053
3	\$16,950,000	\$260,769	1.0	0.90	0.90	\$234,692
4	\$25,300,000	\$301,190	1.0	0.9	0.90	\$271,071
					<b>PROMEDIO</b>	\$246,535.26
					<b>DESV. STANDAR</b>	\$16,631.16
					<b>COEF. VARIACION</b>	6.75%

TERRENO	<b>ADOPTADOM2</b>	\$246,000.00	<b>AREA</b>	44	<b>TOTAL</b>	\$10,824,000.00
CONSTRUCCION	<b>ADOPTADOM2</b>	\$761,250.00	<b>AREA</b>	68	<b>TOTAL</b>	\$51,765,000.00
VALOR TOTAL	\$62,589,000.00					

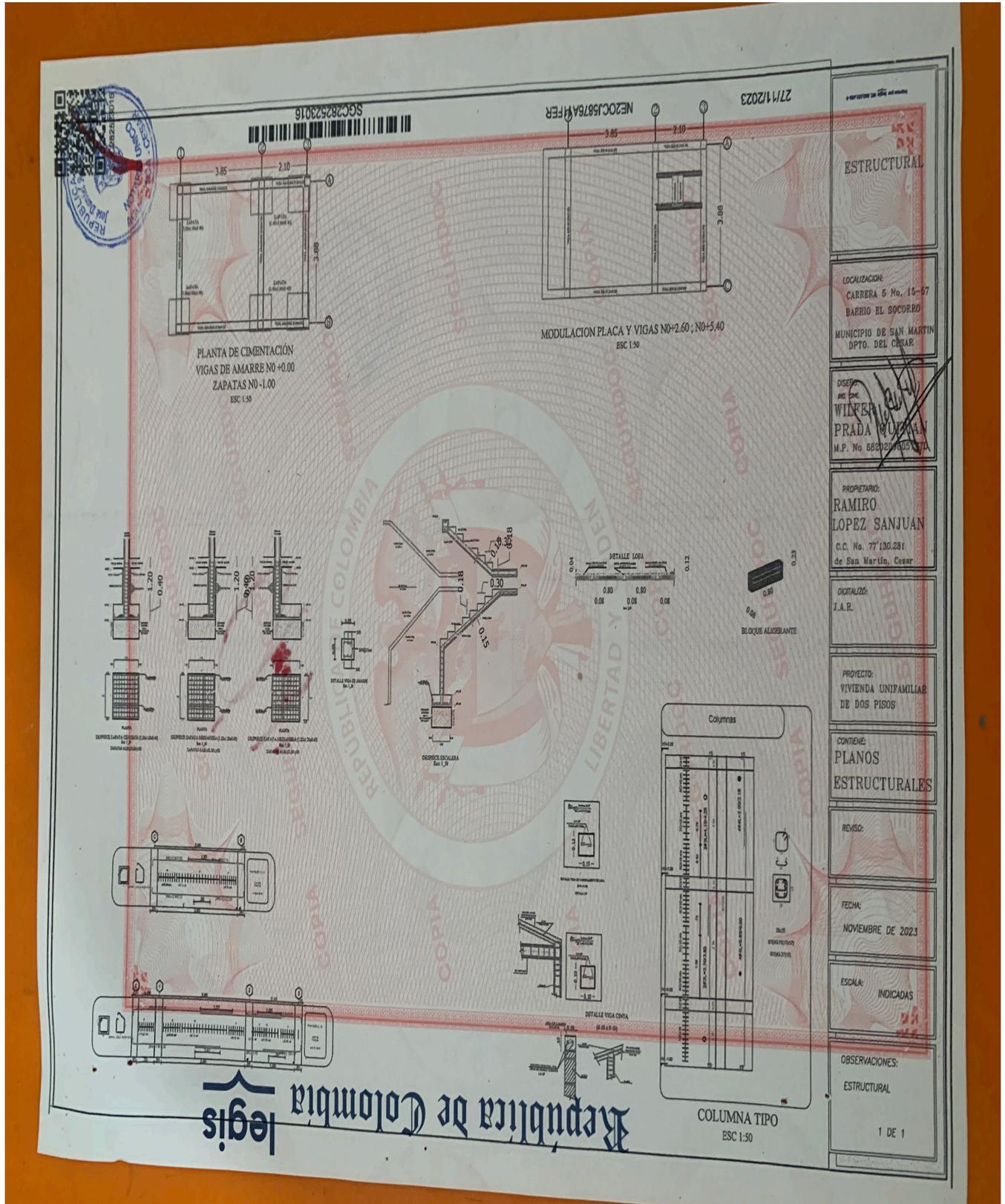
**Observaciones:**

SE TOMA MERCADO DE LA VECINA CIUDAD DE AGUACHICA CON CARACTERISTICAS SIMILARES EN CUANTO A ESTRATO, USO, SECTOR, ENTRE OTROS. IGUALMENTE, AL VALOR DE LA CONSTRUCCION SE LE ASIGNA UN VALOR CORRESPONDIENTE AL 70% DEL VALOR DE MERCADO ENCONTRADO,.

**Enlaces:**

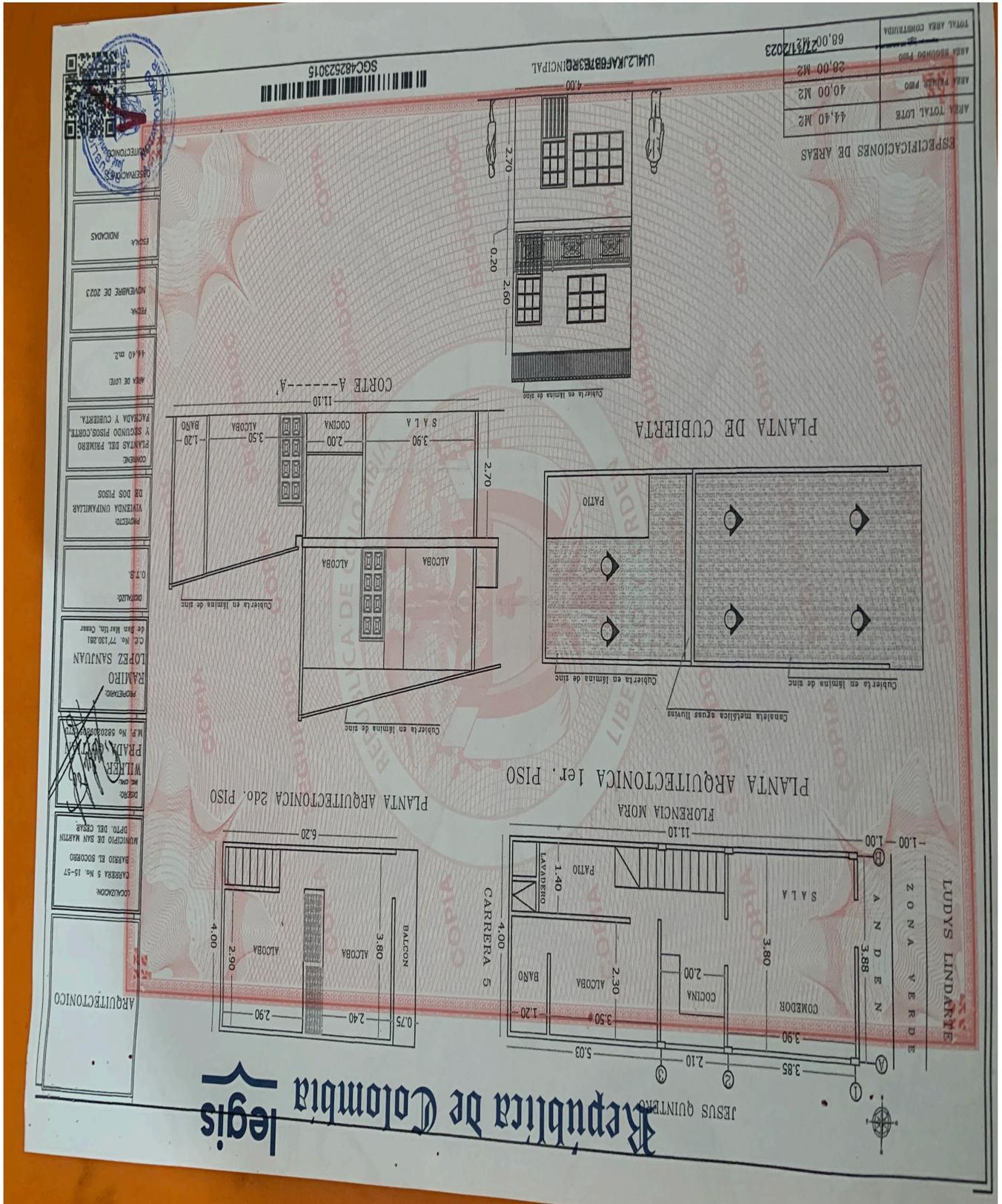
# PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



ESTRUCTURAL
LOCALIZACIÓN: CARRERA 5 No. 16-57 BARRIO EL SOCORRO MUNICIPIO DE SAN MARTÍN DPTO. DEL CESAR
DISEÑO: ING. CIVIL WILBER PRADA M.P. No. 86232
PROPIETARIO: RAMIRO LOPEZ SANJUAN C.C. No. 77'130.281 de San Martín, Cesar
DIGITALIZADO: J.A.R.
PROYECTO: VIVIENDA UNIFAMILIAR DE DOS PISOS
CONTIENE: PLANOS ESTRUCTURALES
REVISADO:
FECHA: NOVIEMBRE DE 2023
ESCALA: INDICADAS
OBSERVACIONES: ESTRUCTURAL
1 DE 1

Plano



República de Colombia  
legis

## FOTOS General

Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Vista Inmueble Contiguo



## FOTOS General

Vista Inmueble Contiguo



Fachada del Inmueble



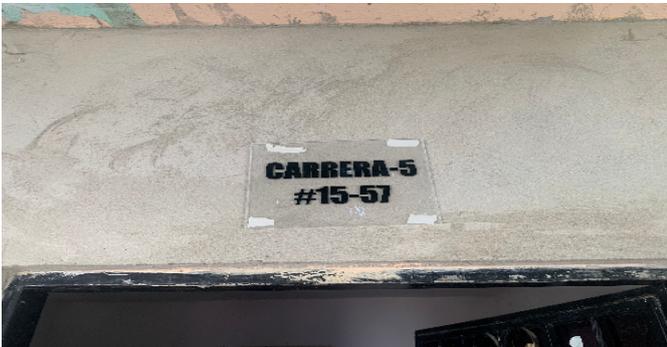
Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



## FOTOS General

Patio y Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Balcón



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



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

**FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1098673472**



PIN de Validación: bb2g0b1f



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



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 800870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 25403 del 18 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) EDIXON JOSE PEREA MURILLO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 82382448, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 18 de Septiembre de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-82382448.

A raíz de la emisión de esta certificación al registro del señor(a) EDIXON JOSE PEREA MURILLO se encuentra **Activo y disponible** en las siguientes categorías y alcances:

RAA AVALUO: LRCAJA-1098673472 M.I.: 196-50453	
Categoría 1 Inmuebles Urbanos	
<b>Alcance</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, talleres 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.</li> </ul>	
Fecha de inscripción	Régimen
27 Jun 2018	Régimen Acordémico
Categoría 2 Inmuebles Rurales	
<b>Alcance</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Talleres 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.</li> </ul>	
Fecha de inscripción	Régimen
18 Sep 2018	Régimen Acordémico
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección	
<b>Alcance</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Bienes ambientales, lotes incluidos en estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el código de recursos naturales renovables, demás ambientales.</li> </ul>	
Fecha de inscripción	Régimen
27 Jun 2018	Régimen Acordémico



PIN de Validación: bb2g0b1t



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



**Categoría 4 Obras de Infraestructura**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
27 Jun 2019

Régimen  
Régimen Acordémico

**RAA AVALUO: LRCAJA-1098673472 M.I.: 196-50453**

**Alcance**

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, etc. Incluye todos los inmuebles que no se clasifican dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción  
27 Jun 2019

Régimen  
Régimen Acordémico

**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: Microcomputadoras, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, radios, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electrocardiografía y radiocomunicación. Transportes Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, campeses, camionetas, buses, tractores, camionetas y remolques, motocicletas, motonieves, motobombas, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
27 Jun 2019

Régimen  
Régimen Acordémico

**Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
27 Jun 2019

Régimen  
Régimen Acordémico



PIN de Validación: bb2g0b1f

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

Categoría 10 Samovancias y Animales

**Alcance**

- Samovancias, animales y muebles no clasificados a n otra especialidad.

Fecha de inscripción  
18 Sep 2018

Régimen  
Régimen Asociativo

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

**RAA AVALUO: LRCAJA-1098673472 M.I.: 196-50453**

- Inventarios, materia prima, productos en proceso, productos terminados, establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción  
27 Jun 2018

Régimen  
Régimen Asociativo

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: OCAÑA, NORTE DE SANTANDER  
 Dirección: CARRERA 30# 1-04  
 Teléfono: 315800324  
 Correo Electrónico: adipamu0818@gmail.com

**TRASLADOS DE ERA**

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	29 Mayo 2018

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV, no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(los) señor(a) EDIXÓN JOSE PEREA MURILLO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 82382465. El(los) señor(a) EDIXÓN JOSE PEREA MURILLO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

Con el fin de que al destinatario pueda verificar esta certificado se le asignó el siguiente código de QR, y pueda escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una



PIN de Validación: bb2a0b1f



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



aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también pueda efectuarse ingresando al PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporta la verificación con el código de la base de datos deberá ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

bb2a0b1f

**RAA AVALUO: LRCAJA-1098673472 M.I.: 196-50453**

El presente certificado se expide en Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los datos del Registro Abierto del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma:  
Antonio Hariberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 240422330893316201

Nro Matrícula: 196-50453

Pagina 1 TURNO: 2024-196-1-12733

Impreso el 22 de Abril de 2024 a las 08:46:53 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: 196 - AGUACHICA DEPTO: CESAR MUNICIPIO: SAN MARTIN VEREDA: .
FECHA APERTURA: 15-12-2014 RADICACIÓN: 2014-196-6-4911 CON: RESOLUCION DE: 26-11-2014
CODIGO CATASTRAL: 0101100180011001COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012. LOTE CON UN AREA DE 44.40 MTS2. SEGUN "ARTICULO 8 PARAGRAFO 1º DE LA LEY 1579 DE 2012." CUYOS LINDEROS SE ESPECIFICAN ASI: NORTE: JESUS QUINTERO, SUR: FLORENCIA MORA. ORIENTE: CARRERA 5, OCCIDENTE: LUDYS LINDARTE. LA MEJORA DECLARADA CONSISTE EN LA EDIFICACIÓN DE DOS PLANTAS DISTRIBUIDOS ASI: PRIMER PLANTA: CONSTA DE SALA, COMEDOR, COCINA, UNA ALCOBA, UN BAÑO, PATIO Y LAVADERO. SEGUNDA PLANTA: CONSTA DE DOS ALCOBAS Y UN BALCÓN.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0
AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS
COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

LEY 388 DE 1997

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO
1) # CARRERA 5 N° 15 - 57

DETERMINACION DEL INMUEBLE: CASA
DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 11-12-2014 Radicación: 2014-196-6-4911

Doc: RESOLUCION 2069 DEL 26-11-2014 ALCALDIA MUNICIPAL DE SAN MARTIN VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0121 CESION A TITULO GRATUITO DE BIENES FISCALES

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

DE: MUNICIPIO DE SAN MARTIN

NIT# 8923010933

A: LOPEZ SANJUAN RAMIRO

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 11-12-2014 Radicación: 2014-196-6-4911

Doc: RESOLUCION 2069 DEL 26-11-2014 ALCALDIA MUNICIPAL DE SAN MARTIN VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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 AGUACHICA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240422330893316201

Nro Matrícula: 196-50453

Pagina 2 TURNO: 2024-196-1-12733

Impreso el 22 de Abril de 2024 a las 08:46:53 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

DE: LOPEZ SANJUAN RAMIRO

X

A: SU FAVOR E HIJOS MENORES QUE TENGA O LLEGARE A TENER

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 11-12-2014 Radicación: 2014-196-6-4911

Doc: RESOLUCION 2069 DEL 26-11-2014 ALCALDIA MUNICIPAL DE SAN MARTIN VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0311 CONDICION RESOLUTORIA EXPRESA NO ENAJENAR EL BIEN ANTES DE 10 AÑOS

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

A: LOPEZ SANJUAN RAMIRO

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 14-03-2024 Radicación: 2024-196-6-1076

Doc: ESCRITURA 108 DEL 06-02-2024 NOTARIA UNICA DE AGUACHICA VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DEL PATRIMONIO DE FAMILIA CONTENIDO EN LA RESOLUCION N° 2069 DEL 26/11/2014 DE LA ALCALDIA MUNICIPAL DE SAN MARTIN.

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

A: GARNICA HORTUA ALIX MARIA

CC# 63294200

A: LOPEZ SANJUAN RAMIRO CC-77130281

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 14-03-2024 Radicación: 2024-196-6-1076

Doc: ESCRITURA 108 DEL 06-02-2024 NOTARIA UNICA DE AGUACHICA VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE LA CONDICIÓN RESOLUTORIA EXPRESA CONTENIDA EN LA RESOLUCION N° 2069 DEL 26/11/2014 DE LA ALCALDIA MUNICIPAL DE SAN MARTIN.

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

A: LOPEZ SANJUAN RAMIRO CC-77130281

X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 14-03-2024 Radicación: 2024-196-6-1076

Doc: ESCRITURA 108 DEL 06-02-2024 NOTARIA UNICA DE AGUACHICA VALOR ACTO: \$60,000,000

ESPECIFICACION: OTRO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO

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

A: LOPEZ SANJUAN RAMIRO CC-77130281

X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*6\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE AGUACHICA  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 240422330893316201**

**Nro Matrícula: 196-50453**

Pagina 3 TURNO: 2024-196-1-12733

Impreso el 22 de Abril de 2024 a las 08:46:53 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

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

===== **FIN DE ESTE DOCUMENTO** =====

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2024-196-1-12733**

**FECHA: 22-04-2024**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

**EDERSON SOLANO YAZO  
REGISTRADOR SECCIONAL**



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