



QR validez del avalúo



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

AVALUO: LRCAJA-1005564802

Fecha del avalúo		Fecha de visita	29/05/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	KR 25 # 14 86 BARRIO SANTA ANA CASA		
Barrio	Santa Ana		
Ciudad	San Vicente Chucurí		
Departamento	Santander		
Propietario	MARGY ANDREA PRADA VARGAS		

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: 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: ANGEL CUSTODIO ACOSTA

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 **MARGY ANDREA PRADA VARGAS** ubicado en la KR 25 # 14 86 BARRIO SANTA ANA CASA Santa Ana, de la ciudad de San Vicente Chucurí.

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 \$117,664,608.00 pesos m/cte (Ciento diecisiete millones seiscientos sesenta y cuatro mil seiscientos ocho).

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 Email: avaluos@losrosales.com

Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	TERRENO	502548	M2	\$96.00	41.00%	\$48,244,608.00
Area de Terreno	CONSTRUCCION	78	M2	\$890,000.00	59.00%	\$69,420,000.00
TOTALES					100%	\$117,664,608

Valor en letras
Ciento diecisiete millones seiscientos sesenta y cuatro mil seiscientos ocho Pesos Colombianos

Perito actuante

MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES
RAA Nro: AVAL-63479382
C.C: 63479382

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	117,664,608.00
Proporcional	0	117,664,608	Valor asegurable	117,664,608
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL					
Código	LRCAJA-1005564802	Propósito	0	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	ANGEL CUSTODIO ACOSTA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1005564802	Teléfono	3142517297
Email	angelacostadiaz1986@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	MARGY ANDREA PRADA VARGAS				
Tipo identificación	C.C.	Documento	57295988	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	KR 25 # 14 86 BARRIO SANTA ANA CASA				
Conjunto	N/A				
Ciudad	San Vicente Chucurí	Departamento	Santander	Estrato	1
Sector	Urbano	Barrio	Santa Ana	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIS vivienda de interes Social	Sometido a PH	No
Observación	Inmueble ubicado en: KR 25 # 14 86 BARRIO SANTA ANA CASA				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1																							
Clase inmueble	Unifamiliar	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></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>96</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>78</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	96	AREA CONSTRUIDA	M2	78	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>96</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>78</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>PESOS</td><td></td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	96	AREA CONSTRUIDA	M2	78	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2	96																								
AREA CONSTRUIDA	M2	78																								
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2	96																								
AREA CONSTRUIDA	M2	78																								
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS																									
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>96</td></tr><tr><td>AREA PISO 1</td><td>M2</td><td>78</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	96	AREA PISO 1	M2	78	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>96</td></tr><tr><td>AREA PISO 1</td><td>M2</td><td>78</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	96	AREA PISO 1	M2	78			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2	96																								
AREA PISO 1	M2	78																								
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2	96																								
AREA PISO 1	M2	78																								
<table><tr><th>ÁREAS POR NORMA</th><th></th><th>VALOR</th></tr><tr><td>Indice ocupación</td><td></td><td>0</td></tr><tr><td>Indice construcción</td><td></td><td>0</td></tr></table>			ÁREAS POR NORMA		VALOR	Indice ocupación		0	Indice construcción		0															
ÁREAS POR NORMA		VALOR																								
Indice ocupación		0																								
Indice construcción		0																								
Forma Geometrica	Rectangular	Frente	6																							
Fondo	16	Relación frente fondo	0.375																							
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.																									

REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	ACUERDO N°. 022 del 27-Septiembre-2003
Area Del Lote	96
Forma Del Lote	Rectangular
Topografia	Plana
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	1
Clasificacion Del Suelo	Urbano
Uso Principal Norma	Residencial
Antejardin	No
Observaciones Reglamentación urbanística:	ACUERDO N°. 022 del 27-Septiembre-2003

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
787	EscrituraDePropiedad	13/10/2021	Única	San Vicente Chucurí

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
320-4890	08/05/2024	68689010000000097000 3000000000	Casa

Observación No se observa limitaciones jurídicas en los documentos suministrados.

GARAJES Y DEPOSITOS

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
0	Común uso exclusivo			Mt2			No		

INFORMACIÓN DEPÓSITOS

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)
0	Privado		

Observación El inmueble no cuenta con parqueadero ni depósito asignados.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBILIAMIENTO 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					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	1	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	100-200	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	mas de 500	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Secundaria	
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.				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	No disponibles	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	1982	Edad Inmueble	42 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.				

DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	4
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	1	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No

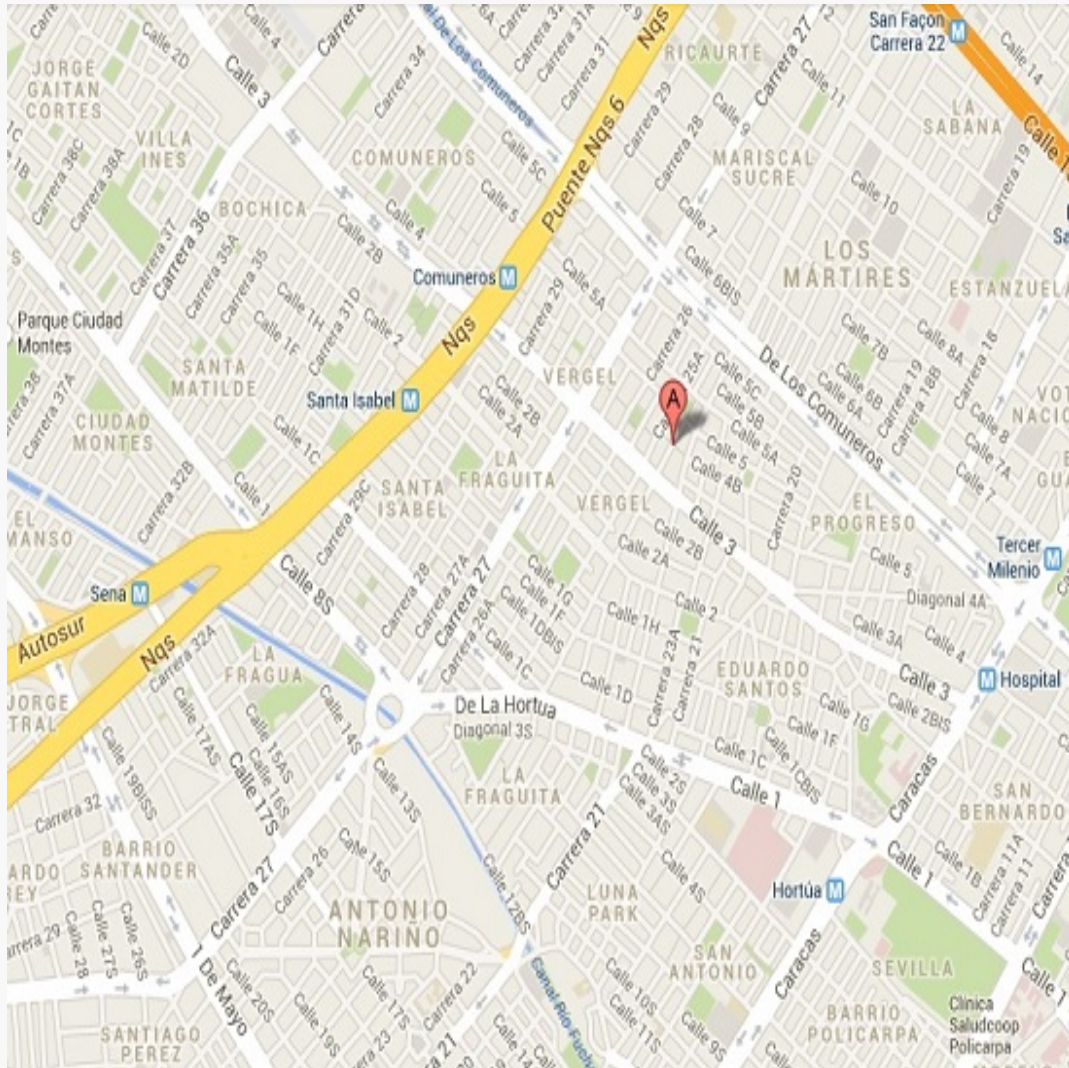
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 4, Estudio: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

ACABADOS

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

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: KR 25 # 14 86 BARRIO SANTA ANA CASA | Santa Ana | San Vicente Chucurí | Santander

**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 6.884773

GEOGRAFICAS : 6° 53' 5.1828''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.420589

GEOGRAFICAS : 73° 25' 14.1204''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	SAN VICENTE DE CHUCURI	\$300,000,000	0.9	\$270,000,000	3167070522	126	200	\$1,050,000	\$210,000,000
2	CASA LOTE SAN VICENTE	\$400,000,000	0.9	\$360,000,000	3144018869	437.5	200	\$750,000	\$150,000,000
3	SAN VICENTE DE CHUCURI	\$165,000,000	0.9	\$148,500,000	3144748481	100	85	\$1,100,000	\$93,500,000
4	SAN VICENTE DE CHUCURI	\$140,000,000	0.9	\$126,000,000	311 5131674	130	72	\$840,000	\$60,480,000
Del inmueble						96	78		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$60,000,000	\$476,190	1.0	1.0	1.00	\$476,190
2	\$210,000,000	\$480,000	1.0	1.0	1.00	\$480,000
3	\$55,000,000	\$550,000	1.0	1.0	1.00	\$550,000
4	\$65,520,000	\$504,000	1.0	1.0	1.00	\$504,000
					PROMEDIO	\$502,547.62
					DESV. STANDAR	\$33,945.70
					COEF. VARIACION	6.75%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$502,548.00	AREA	96	TOTAL	\$48,244,608.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$890,000.00	AREA	78	TOTAL	\$69,420,000.00
VALOR TOTAL	\$117,664,608.00					

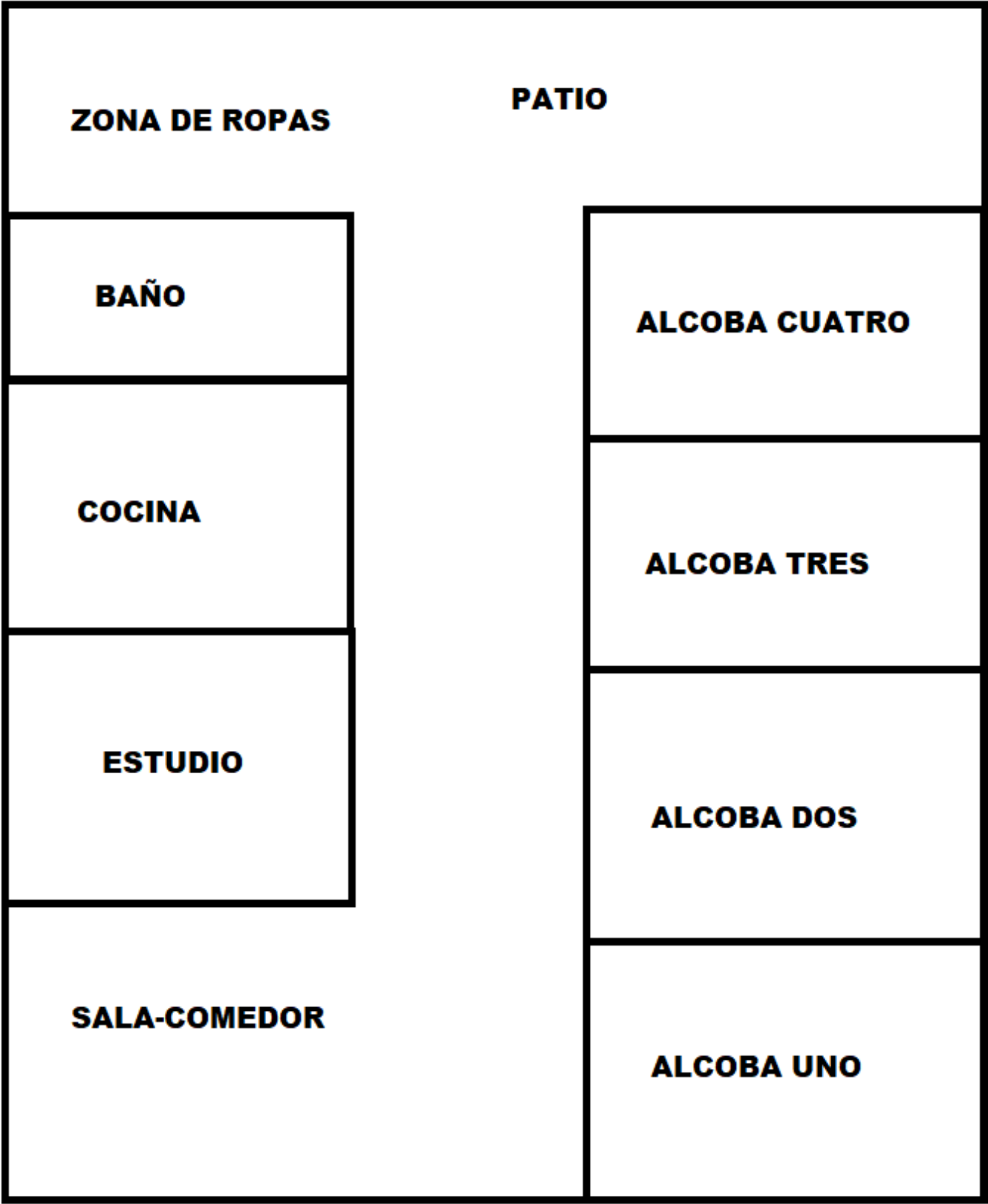
Observaciones:

Enlaces:

- 1.-[VISTA EN CAMPO](#)
- 2.-[VISTA EN CAMPO](#)
- 3.-https://www.bienesonline.co/ficha-casa-venta-san-vicente-de-chucur-santander_CA/V208785.php?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=premium
- 4.-https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-78ae-9b391c27b559-9227-18f4d41-58867?page=1&pos=2&_sec=1&t_or=2&t_pvid=1fb3da35-5373-445f-8d93-4fc7609abf0b

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



FOTOS General

Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Estudio



Hab. 1 o Habitación Principal



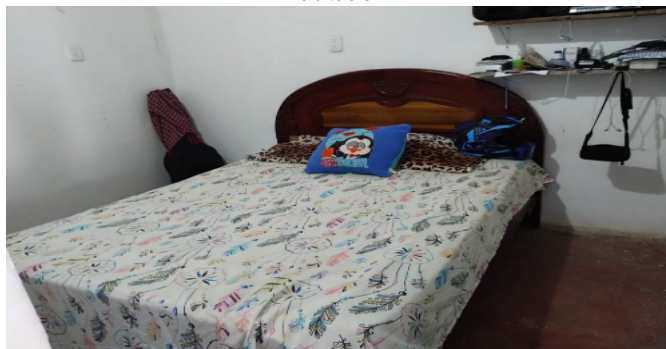
Habitación 2



Habitación 3



Habitación 4



FOTOS General

Baño Social 1



Patio Interior



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 SALVEDADE 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-1005564802



PIN de Validación: bace0b4e

<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) MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 83478382, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 05 de Febrero de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-83478382.

RAA autoriza la expedición de esta certificación al registro del señor(a) MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores en las siguientes categorías y abarcos:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- 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.

Fecha de inscripción
08 Feb 2018

Régimen
Régimen Asociativo

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- 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.

Fecha de inscripción
08 Feb 2018

Régimen
Régimen Asociativo

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance




- Barras ambientales, minas, yacimientos y explotaciones mineras. 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 Asociativo

Página 1 de 4

	 RAA Registro Abierto de Avaluadores	 CORPORACIÓN COLOMBIANA AUTORREGULADORA DE AVALUADORES
PIN de Validación: bace0b4e https://www.raa.org.co		
<p>Categoría 4 Obras de Infraestructura</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar. <p>Fecha de inscripción: 08 Feb 2019 Régimen: Régimen Asociativo</p>		
<p>RAA AVALUO: LRCAJA-1005564802 M.I.: 320-4890</p> <p>Categoría 6 Inmuebles</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Incluya centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avanza de obras. Incluya todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de las numerales anteriores. <p>Fecha de inscripción: 08 Feb 2019 Régimen: Régimen Asociativo</p>		
<p>Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos de 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, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camiones, camionetas, buses, tractores, camionetas y remolques, motocicletas, motonieves, motobombas, cuatrimotos, bicicletas y similares. <p>Fecha de inscripción: 08 Feb 2019 Régimen: Régimen Asociativo</p>		
<p>Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior. <p>Fecha de inscripción: 08 Feb 2019 Régimen: Régimen Asociativo</p>		
<p align="right">Página 3 de 4</p>		

	 RAA Registro Abierto de Avaluadores https://www.raa.org.co	 CORPORACIÓN COLOMBIANA AUTORREGULADORA DE AVALUADORES
PIN de Validación: bace0b4e		
<p>Categoría 10 Samovancias y Animales</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Samovancias, animales y muebles no clasificados a otra especialidad. <p>Fecha de inscripción: 08 Feb 2021 Régimen: Régimen Asociativo</p>		
<p>Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio</p> <p>RAA AVALUO: LRCAJA-1005564802 M.I.: 320-4890</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Revalorización de activos, inventarios, materias primas, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio. <p>Fecha de inscripción: 28 Dic 2021 Régimen: Régimen Asociativo</p>		
<p>Categoría 12 Intangibles</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares. <p>Fecha de inscripción: 28 Dic 2021 Régimen: Régimen Asociativo</p>		
<p>Categoría 13 Intangibles Especiales</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos hereditarios y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores. <p>Fecha de inscripción: 28 Dic 2021 Régimen: Régimen Asociativo</p>		
<p>Los datos de contacto del Avaluador son:</p> <p style="text-align: right;">Página 3 de 4</p>		



PIN de Validación: bace0b4e


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


Ciudad: FLORIDABLANCA, SANTANDER

Dirección: CARRERA 34 N° 11B - 22, APTO. 302, BARRIO NIZA

Teléfono: 3102444384

Correo Electrónico: marthacac2233@gmail.com

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

Técnico laboral por competencias en Avalúo de bienes muebles (maquinaria y equipo) e inmuebles urbanos, rurales y especiales - Técnicos

Técnico laboral por competencias en Técnico en avalúo - Inceatoc

RAA AVALUO: LRCAJA-1005564802 M.I.: 320-4890

Que en 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(ES) MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES, Identificado(s) con Cédula de ciudadanía No. 99470383

El(los) señor(ES) MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES en el momento de expedirse el presente certificado, se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a Internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando al PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información aquí contenida y la que reporta la verificación con el código de barras inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

bace0b4e

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 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:
Antonio Hariberto Salgado Pizarro
Representante Legal



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SAN VICENTE DE
CHUCURI
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240508264294128997

Nro Matrícula: 320-4890

Pagina 1 TURNO: 2024-320-1-6326

Impreso el 8 de Mayo de 2024 a las 02:08:11 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: 320 - SAN VICENTE DE CHUCURI DEPTO: SANTANDER MUNICIPIO: SAN VICENTE DE CHUCURI VEREDA: SAN VICENTE DE CHUCURI

FECHA APERTURA: 01-03-1982 RADICACIÓN: 184 CON: SIN INFORMACION DE: 01-03-1982

CODIGO CATASTRAL: 686890100000000970003000000000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UN LOTE DE TERRENO N. 2 CON LA CASA DE HABITACION EN EL CONSTRUIDA, UBICADA EN LE BARRIO TREINTA DE AGOSTO, DE ESTA JURISDICCION MUNICIPAL DE SAN VICENTE, QUE MIDE 6.00 METROS DE FRENTE, POR 16.00 METROS DE FONDO Y LINDA: ORIENTE: CON LA CALLE PUBLICA. OCCIDENTE: CON ELMUNICIPIO DE SAN VICENTE. NORTE: CON MEJORAS DE MARIA ELENA LIZARAZO, EN TERRENOS DE LA COMUNIDAD. SUR: CON MEJORAS DE CECILIA SANABRIA Y ARGELIO LIZCANO, EN TERRENOS DE LA COMUNIDAD.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

1.- MODE DE ADQUIRIR: QUE EL COMITE PRO-DESTECHADOS DE SAN VICENTE, HUBO EL INMUEBLE POR COMPRA A ANA LARROTA DE PICO, SEGUN ESCRITURA 465 DEL 16 DE JULIO DE 1.981, NOTARIA SAN VICENTE, REGFISTRADA EL 25 DE JULIO DE 1.981. VALOR: \$ 13.500,00.- MODO DE ADQUIRIR: QUE ANA LARROTA DE PICO, LO HUBO POR PERMUTA CON EL MUNICIPIO DE SAN VICENTE, SEGUN ESCRITURA 995 DEL 26 DE DICIEMBRE D E1.978, NOTARIA DE SAN VICENTE, REGISTRADA EL 5 DE ENERO DE 1.979. VALOR: \$ 53.100,00.- MODO DE ADQUIRIR: QUE ELMUNICIPIO DE SAN VICENTE, LO HUBO POR COMPRA A MANUEL SERRANO RUEDA, SEGUN ESCRITURA 277 DEL 27 DE MAYO DE 1.967. NOTARIA DE SAN VICENTE, REGISTRADA EL 13 DE JUNIO DE 1.967. VALOR: \$ 128.906.25.-MODO DE ADQUIRIR: QUE MANUEL SERRANO RUEDA, LO HUBO POR COMPRA A ANA DOLORES RUEDA VIUDA DE SERRANO, SEGUN ESCRITURA 1.541 DEL 16 DE MAYO DE 1.949. NOTARIA 2. DE BUCARAMANGSA, REGISTRADA EL 22 DE JUNIO DE 1.949. VALOR: \$ 120.000,00.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) LOTE CON CASA 2

2) KR 25 # 14 - 86 BARR SANTA ANA CASA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

320 - 4133

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 01-03-1982 Radicación: 184

Doc: ESCRITURA 117 DEL 26-02-1982 NOTARIA DE SAN VICENTE

VALOR ACTO: \$500

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA MODO DE ADQUISICION



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SAN VICENTE DE CHUCURI
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240508264294128997

Nro Matrícula: 320-4890

Pagina 2 TURNO: 2024-320-1-6326

Impreso el 8 de Mayo de 2024 a las 02:08:11 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

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

DE: COMITE PRO-DESTECHADOS DE SAN VICENTE

A: LOZADA DOMINGUEZ DE RAMIREZ DOROTEA

X

A: RAMIREZ DURAN JOSE MARIA

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 24-04-2019 Radicación: 2019-320-6-762

Doc: ESCRITURA 1263 DEL 11-04-2019 NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$24,078,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0197 ADJUDICACION EN SUCESION Y LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL Y/O SOCIEDAD PATRIMONIAL DE HECHO

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

DE: LOZADA DOMINGUEZ DOROTEA

CC# 28400288

DE: RAMIREZ DURAN JOSE MARIA

CC# 2093204

A: RAMIREZ LOZADA ANA LUCIA

CC# 37656477 X EL 16.666666

A: RAMIREZ LOZADA ANA MONGUI

CC# 37656843 X EL 16.666666

A: RAMIREZ LOZADA ANA TERESA

CC# 37658047 X EL 16.666666

A: RAMIREZ LOZADA CLEMENTINA

CC# 37655575 X EL 16.666666

A: RAMIREZ LOZADA JORGE ELIECER

CC# 13642197 X EL 16.666666

A: RAMIREZ LOZADA PABLO EMILIO

CC# 91265115 X EL 16.666666

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 21-10-2021 Radicación: 2021-320-6-2270

Doc: ESCRITURA 787 DEL 13-10-2021 NOTARIA UNICA DE SAN VICENTE DE CHUCURI VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA

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

A: RAMIREZ LOZADA ANA LUCIA

CC# 37656477

A: RAMIREZ LOZADA ANA MONGUI

CC# 37656843

A: RAMIREZ LOZADA ANA TERESA

CC# 37658047

A: RAMIREZ LOZADA CLEMENTINA

CC# 37655575

A: RAMIREZ LOZADA JORGE ELIECER

CC# 13642197

A: RAMIREZ LOZADA PABLO EMILIO

CC# 91265115

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 21-10-2021 Radicación: 2021-320-6-2270

Doc: ESCRITURA 787 DEL 13-10-2021 NOTARIA UNICA DE SAN VICENTE DE CHUCURI VALOR ACTO: \$27,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (NOVIS)

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

DE: RAMIREZ LOZADA ANA LUCIA

CC# 37656477



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SAN VICENTE DE
CHUCURI
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240508264294128997

Nro Matrícula: 320-4890

Pagina 3 TURNO: 2024-320-1-6326

Impreso el 8 de Mayo de 2024 a las 02:08:11 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

DE: RAMIREZ LOZADA ANA MONGUI

CC# 37656843

DE: RAMIREZ LOZADA ANA TERESA

CC# 37658047

DE: RAMIREZ LOZADA CLEMENTINA

CC# 37655575

DE: RAMIREZ LOZADA JORGE ELIECER

CC# 13642197

DE: RAMIREZ LOZADA PABLO EMILIO

CC# 91265115

A: PRADA VARGAS MARGY ANDREA

CC# 57295988 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *4*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: ICARE-2015

Fecha: 21-12-2015

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-320-1-6326

FECHA: 08-05-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

JOSE ANTONIO FORERO LOPEZ

REGISTRADOR SECCIONAL