



### AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

#### Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

QR validez del avalúo

## 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: 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



### 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](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	502548	M2	\$96.00	41.00%	\$48,244,608.00
Area de Terreno	CONSTRUCCIÓN	78	M2	\$890,000.00	59.00%	\$69,420,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$117,664,608</b>

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		
	<b>Terreno</b>	<b>Construcción</b>	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
<b>Calificación garantía</b>				
<b>Observación calificación</b>				
<b>Observación</b>				

## GENERAL

<b>Código</b>	LRCAJA-10055 64802	<b>Propósito</b>	0	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
---------------	-----------------------	------------------	---	--------------------	-----------------

### Datos del dirigido a:

<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>	

### Datos del solicitante:

<b>Solicitante</b>	ANGEL CUSTODIO ACOSTA				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	1005564802	<b>Teléfono</b>	3142517297
<b>Email</b>	angelacostadiaz1986@gmail.com				

### Datos del propietario:

<b>Propietario</b>	MARGY ANDREA PRADA VARGAS				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	57295988	<b>Ocupante</b>	Propietario

### Datos del inmueble objeto de avalúo:

<b>Dirección</b>	KR 25 # 14 86 BARRIO SANTA ANA CASA				
<b>Conjunto</b>	N/A				
<b>Ciudad</b>	San Vicente Chucurí	<b>Departamento</b>	Santander	<b>Estrato</b>	1
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	Santa Ana	<b>Ubicación</b>	Terreno – Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Casa	<b>Tipo subsidio</b>	VIS vivienda de interes Social	<b>Sometido a PH</b>	No
<b>Observación</b>	Inmueble ubicado en: KR 25 # 14 86 BARRIO SANTA ANA CASA				

## CARACTERISTICAS GENERALES

<b>Uso actual</b>	Vivienda	<b>Piso inmueble</b>	1																											
<b>Clase inmueble</b>	Unifamiliar	<b>Otro</b>		<b>Método evaluación</b> MERCADO																										
<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>; se utiliza el siguiente (s) método(s):</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>																													
<b>ÁREAS JURÍDICAS</b> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th>ÁREA DE TERRENO</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> <tr> <td>M2</td> <td>96</td> <td></td> </tr> <tr> <th>AREA CONSTRUIDA</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> <tr> <td>M2</td> <td>78</td> <td></td> </tr> </table>		ÁREA DE TERRENO	UND	VALOR	M2	96		AREA CONSTRUIDA	UND	VALOR	M2	78		<b>ÁREAS CATASTRAL</b> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th>ÁREA DE TERRENO</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> <tr> <td>M2</td> <td>96</td> <td></td> </tr> <tr> <th>AREA CONSTRUIDA</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> <tr> <td>M2</td> <td>78</td> <td></td> </tr> <tr> <th>AVALUO CATASTRAL 2024</th> <th>PESOS</th> <td></td> </tr> </table>		ÁREA DE TERRENO	UND	VALOR	M2	96		AREA CONSTRUIDA	UND	VALOR	M2	78		AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	
ÁREA DE TERRENO	UND	VALOR																												
M2	96																													
AREA CONSTRUIDA	UND	VALOR																												
M2	78																													
ÁREA DE TERRENO	UND	VALOR																												
M2	96																													
AREA CONSTRUIDA	UND	VALOR																												
M2	78																													
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS																													
<b>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</b> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th>ÁREA DE TERRENO</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> <tr> <td>M2</td> <td>96</td> <td></td> </tr> <tr> <th>AREA PISO 1</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> <tr> <td>M2</td> <td>78</td> <td></td> </tr> </table>		ÁREA DE TERRENO	UND	VALOR	M2	96		AREA PISO 1	UND	VALOR	M2	78		<b>ÁREAS VALORADAS</b> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th>ÁREA DE TERRENO</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> <tr> <td>M2</td> <td>96</td> <td></td> </tr> <tr> <th>AREA PISO 1</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> <tr> <td>M2</td> <td>78</td> <td></td> </tr> </table>		ÁREA DE TERRENO	UND	VALOR	M2	96		AREA PISO 1	UND	VALOR	M2	78				
ÁREA DE TERRENO	UND	VALOR																												
M2	96																													
AREA PISO 1	UND	VALOR																												
M2	78																													
ÁREA DE TERRENO	UND	VALOR																												
M2	96																													
AREA PISO 1	UND	VALOR																												
M2	78																													
<b>ÁREAS POR NORMA</b> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th>Indice ocupación</th> <th>VALOR</th> </tr> <tr> <td></td> <td>0</td> </tr> <tr> <th>Indice construcción</th> <th>VALOR</th> </tr> <tr> <td></td> <td>0</td> </tr> </table>		Indice ocupación	VALOR		0	Indice construcción	VALOR		0																					
Indice ocupación	VALOR																													
	0																													
Indice construcción	VALOR																													
	0																													
<b>Forma Geometrica</b>	Rectangular	<b>Frente</b>	6																											
<b>Fondo</b>	16	<b>Relación frente fondo</b>	0.375																											
<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>	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.																													
<b>Comportamiento Oferta y Demanda</b>	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	6868901000000097000	Casa 3000000000

**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			AMOBLAMIENTO 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>	Si	<b>Topografia</b>	Plana
<b>Transporte</b>	Bueno	<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	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**

<b>Aire</b>	NO	<b>Basura</b>	NO	<b>Inseguridad</b>	NO
<b>Ruido</b>	NO	<b>Aguas</b>	NO	<b>Otro</b>	NO

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

## ESTRUCTURA

<b>Estado de la conservación</b>	Bueno	<b>Estructura</b>	Tradicional	<b>Estructura reforzada</b>	NO DISPONIBLE
<b>Material construcción</b>	Ladrillo	<b>Tipo estructura</b>	Mampostería Confinada		
<b>Daños por Sismos</b>	No disponibles	<b>Ajustes sismos resistentes</b>	NO	<b>Cubierta</b>	teja de fibrocemento
<b>Fachada</b>	pañete y pintura	<b>Ancho fachada</b>	3-6 metros	<b>Irregularidad planta</b>	No
<b>Irregularidad altura</b>	No	<b>Tipología vivienda</b>	Casa Continua	<b>Otro tipología vivienda</b>	
<b>Año construcción</b>	1982	<b>Edad Inmueble</b>	42 años	<b>Vida útil</b>	100 años
<b>Estado construcción</b>	Usada	<b>%Avance</b>	100		
<b>Licencia construcción</b>	S/I				
<b>Observación</b>	Estructura en aparente buen estado de conservación, en el momento de la visita.				

## DEPENDENCIAS

### INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

<b>Sala</b>	1	<b>Comedor</b>	1	<b>Cocina</b>	Sencilla
<b>Baños Sociales</b>	1	<b>Patio interior</b>	1	<b>Habitaciones</b>	4
<b>Closet</b>	0	<b>Baños privados</b>	0	<b>Estar</b>	0
<b>Bodega</b>	0	<b>Estudio</b>	1	<b>Cuarto servicio</b>	0
<b>Baños servicio</b>	0	<b>Zona ropas</b>	1	<b>Local</b>	0
<b>Balcón</b>	0	<b>Jardín</b>	No	<b>Zona verde</b>	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 ropa: 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 CONSTRUCCION 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
<b>Del inmueble</b>						<b>96</b>	<b>78</b>		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	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](#)

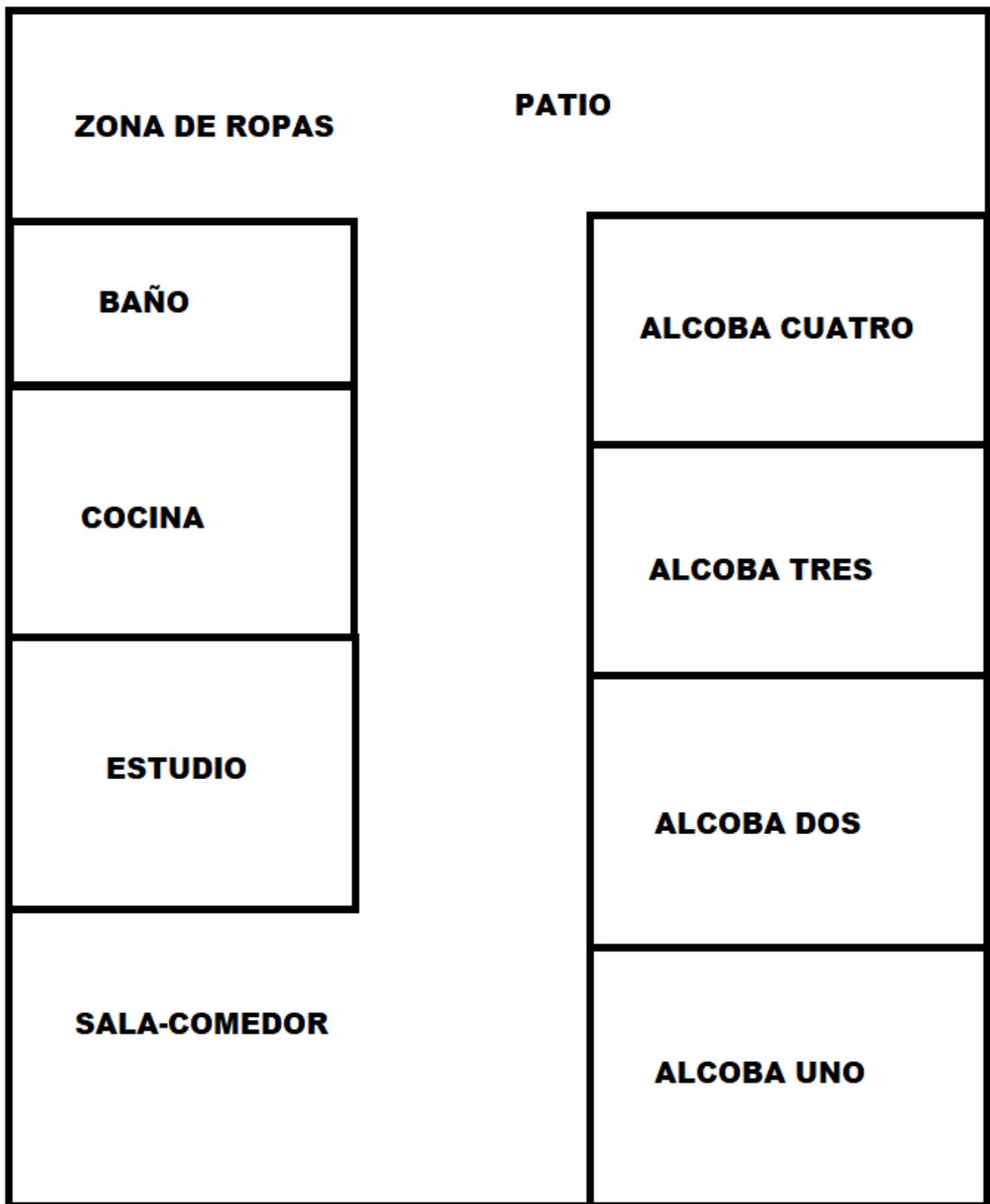
 2.-[VISTA EN CAMPO](#)

 3.-[https://www.bienesonline.co/ficha-casa-venta-san-vicente-de-chucur-santander\\_CA\\_V208785.php?utm\\_source=fulfill-connect&utm\\_medium=CPC&utm\\_campaign=premium](https://www.bienesonline.co/ficha-casa-venta-san-vicente-de-chucur-santander_CA_V208785.php?utm_source=fulfill-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&t\\_sec=1&t\\_ir=2&t\\_pvrid=1fb3da35-5373-445f-8d93-4fc7609abf0b](https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-78ae-9b391c27b559-9227-18f4d41-58867?page=1&pos=2&t_sec=1&t_ir=2&t_pvrid=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

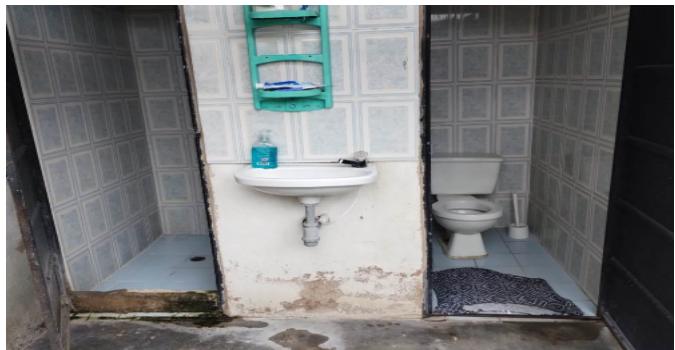


Habitación 4



## 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 valuaria 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 valuaria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

**3. Método de costo de reposición:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

**4-) Método o técnica Residual:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

**El valuador confirma que:** el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su

vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de valuador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV  
NIT: 800070027-5

Entidad Reconocida de Autoregulación mediante la Resolución 26408 del 10 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. 53478382, 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-53478382.

Al momento de expedición de este certificado al registro del señor(a) MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES se le ha otorgado el número de evaluador: **AVALUO: LRCAJA-1005564802 M.I.: 320-4890**

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

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

Fecha de Inscripción  
05 Feb 2018

Régimen  
Régimen Asociativo

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

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

Fecha de Inscripción  
05 Feb 2018

Régimen  
Régimen Asociativo

#### 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  
29 Dic 2021

Régimen  
Régimen Asociativo



PIN de Validación: bace0b4e



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



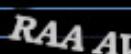
#### Categoría 4 Obras de Infraestructura.

##### Alcance

- Estructuras especiales para proceso, plantas, túneles, acueductos y conductores, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de Inscripción  
08 Feb 2019

Regímen  
Regímenes Asimétrico



Categoría 5 Inmuebles

##### Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avances de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de Inscripción  
08 Feb 2019

Regímen  
Regímenes Asimétrico

#### 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 a Infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadoras, impresoras, monitores, máquinas y otros accesorios de estos equipos, radares, 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, tráileres, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de Inscripción  
08 Feb 2019

Regímen  
Regímenes Asimétrico

#### 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  
08 Feb 2019

Regímen  
Regímenes Asimétrico



PIN de Validación: bace0b4e



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



CORPORACIÓN COLOMBIANA  
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

#### Categoría 10 Samoventas y Animales

##### Alcance

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

Fecha de Inscripción  
08 Feb 2018

Regímen  
Regímen Aduanero

#### Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

##### Alcance

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

Fecha de Inscripción  
29 Dic 2021

Regímen  
Regímen Aduanero

#### 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  
29 Dic 2021

Regímen  
Regímen Aduanero

#### Categoría 13 Intangibles Especiales

##### Alcance

- Dano amargaria, lucro cesante, dano moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las cláusulas anteriores.

Fecha de Inscripción  
29 Dic 2021

Regímen  
Regímen Aduanero

Los datos de contacto del Avaluador son:



PIN de Validación: bace0b4e



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

Ciudad: FLORIDABLANCA, SANTANDER

Dirección: CARRERA 34 N° 110 -22, APTO. 302, BARRIO NIZA

Teléfono: 3102444384

Correo Electrónico: marthacaci2239@gmail.com

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

Técnico laboral por competencias en Avalúos de bienes muebles (maquinaria y equipo) a inmuebles urbanos, rurales y especiales - Tecni-Incas.

Técnico laboral por competencias en Técnico en avalúos - Incatac

**RAA AVALUO: LRCAJA-1005564802 M.I.: 320-4890** es el número de identificación que contiene los archivos de antecedentes disciplinarios de la ERA Corporación Colombiana Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(s) señor(es) MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES, Identificado(s) con Cédula de ciudadanía No. 09470382

El(s) señor(es) MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES se obliga a cumplir 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 esta certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo fácil 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 aquí contenida y la que reporta la verificación con el código de la ser 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 se pone 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 Henrique Salcedo Pizano  
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

NUPRF

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 JURISDICCIÓN 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, REGISTRADA 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, REGISTRADAEL 5 DE ENERO DE 1.979. VALOR: \$ 53.100,00.- MODO DE ADQURIRI: 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) KB 25 # 14 - 86 BARR SANTA ANA CASA

## DETERMINACION DEL INMUEBLE:

#### DESTINACION ECONOMICA:

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

320 4133

ANOTACION: Nro. 201 Fecha: 01-02-1982 Radiación: 184

VALOR ACTO: \$500

ESPECIFICACION - MOPC DE ADQUISICION - 101 COMPRAVENTA - MOPC DE ADQUISICION



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SAN VICENTE DE CHUCURI**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 240508264294128997**

**Nro Matrícula: 320-4890**

Página 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

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.P (CONVENIO IGAC-SNP DE 22-09-2008)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUÁRIO: Realtech

TURNO: 2024-320-1-6326 FECHA: 08-05-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIAJE Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA PF PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SAN VICENTE DE CHALCUPA-DRA. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIAJE Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA PF PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SAN VICENTE DE CHALCUPA

JOSE ANTONIO FORERO LOPEZ

#### **REGISTRADOR SECCIONAL**