



QR validez del avalúo



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

<b>Fecha del avalúo</b>		<b>Fecha de visita</b>	01/10/2025
<b>Dirigido a</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
<b>Dirección</b>	CALLE 6B #5A- 52 MZ1 URBANIZCION BELLO VALLE		
<b>Barrio</b>	URBANIZACION BELLOVALLE		
<b>Ciudad</b>	Ábrego		
<b>Departamento</b>	Norte de Santander		
<b>Propietario</b>	YAMILE CARRASCAL CARRASCAL Y OTRO		

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



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

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

Avalúo solicitado por: MARCO FIDEL PAZ ERAZO

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 **YAMILE CARRASCAL CARRASCAL Y OTRO** ubicado en la CALLE 6B #5A- 52 MZ1 URBANIZACION BELLO VALLE URBANIZACION BELLOVALLE, de la ciudad de Ábrego.

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 \$179,105,125 pesos m/cte (Ciento setenta y nueve millones ciento cinco mil ciento veinticinco).

Atentamente,

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

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

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

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Terreno	98	M2	\$234,000.00	100.00%	\$22,932,000.00
TOTALES					100%	\$22,932,000

Valor en letras  
Veintidós millones novecientos treinta y dos mil Pesos Colombianos

PRIMER PISO

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Construida	Construcción	80.75	M2	\$987,500.00	100.00%	\$79,740,625.00
TOTALES					100%	\$79,740,625

Valor en letras  
Setenta y nueve millones setecientos cuarenta mil seiscientos veinticinco Pesos Colombianos

SEGUNDO PISO

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Construida	Construcción	86	M2	\$888,750.00	100.00%	\$76,432,500.00
TOTALES					100%	\$76,432,500

Valor en letras  
Setenta y seis millones cuatrocientos treinta y dos mil quinientos Pesos Colombianos

Valor comercial total: \$179,105,125

Valor en letras: Ciento setenta y nueve millones ciento cinco mil ciento veinticinco Pesos Colombianos

Perito actuante

EDIXON JOSE PEREA MURILLO  
RAANro: AVAL-82382448 C.C: 82382448  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-10-02 16:57:00

VALORES/TIPO DE AREA

INFORMACIÓN UVR

	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	76,432,500.00
Proporcional	0	0	Valor asegurable	179,105,125
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12

Calificación garantía	
Observación calificación	
Observación	

<b>Código</b>	LRCAJA-1085279063	<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>	MARCO FIDEL PAZ ERAZO				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	1085279063	<b>Teléfono</b>	3102675204
<b>Email</b>	esteban.110909@gmail.com				

<b>Datos del propietario:</b>					
<b>Propietario</b>	YAMILE CARRASCAL CARRASCAL Y OTRO				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	60414840	<b>Ocupante</b>	Arrendatario

<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección</b>	CALLE 6B #5A- 52 MZ1 URBANIZCION BELLO VALLE				
<b>Conjunto</b>					
<b>Ciudad</b>	Ábrego	<b>Departamento</b>	Norte de Santander	<b>Estrato</b>	2
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	URBANIZACION BELLOVALLE	<b>Ubicación</b>	Terreno Área Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Casa	<b>Tipo subsidio</b>	VIS vivienda de interes Social	<b>Sometido a PH</b>	No
<b>Observación</b>	SE TRATA DE UNA CASA DE HABITACION UBICADA EN UN SECTOR RESIDENCIAL DE ESTRATO BAJO ALTO, CONTIGUO AL PARQUE Y AL POLIDEROPORTIVO DEL MUNICIPIO. SECTOR SUR DEL MUNICIPIO DE ABREGO				

<b>Uso actual</b>	Vivienda	<b>Piso inmueble</b>	2		
<b>Clase inmueble</b>	Bifamiliar	<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>; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s): 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>Forma Geométrica</b>	Rectangular	<b>Frente</b>	7		
<b>Fondo</b>	14	<b>Relación frente fondo</b>	1:2 BUENA		
<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>	SE TRATA DE UN SECTOR RESIDENCIAL DE ESTRATO BAJO ALTO CON VIVIENDAS EDIFICADAS EN UN PISO Y ALGUNAS SOMETIDAS A AMPLIACION Y REOMDELACION COMO ES EL CASO QUE NOS OCUPA CONSTRUYENDO UNA SEGUNDA PLANTA.				
<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.				

<b>Acuerdo Decreto</b>	ACUERDO DICIEMBRE DEL. 2.000
<b>Area Del Lote</b>	98
<b>Forma Del Lote</b>	RECTANGULAR
<b>Topografia</b>	PLANA
<b># Unidades Predios(Predios subdivididos físicamente)</b>	DOS
<b>Clasificacion Del Suelo</b>	URBANO
<b>Uso Principal Norma</b>	RESIDENCIAL
<b>Uso Compatible Norma</b>	COMERCIO TIPO A GRUPO 1
<b>Uso Condicionado Norma</b>	RECREACIONAL GRUPO II
<b>Uso Prohibido Norma</b>	AQUELLOS NO CONSIDERADOS COMO PRINCIPALES, COMPATIBLES, COMPLEMENTARIOS Y RETRINGIDOS.
<b>Tratamiento</b>	Residencial estrato 2
<b>Indice DeOcupacion</b>	0.70
<b>Indice DeConstruccion</b>	1.2
<b>Antejardin</b>	0
<b>AislamientoPosterior</b>	SIN
<b>Aislamiento Lateral</b>	SIN
<b>Altura Permitida</b>	2 PISOS
<b>Amenaza Riesgo Inundacion</b>	NO
<b>Amenaza Riesgo Movimiento en masa</b>	NO
<b>Suelos De Proteccion</b>	NO
<b>Patrimonio</b>	NO
<b>Observaciones Reglamentación urbanística:</b>	EL PREDIO PRESENTA UNA AMPLIACION CONSISTENTE EN LA CONSTRUCCION DE UN SEGUNDO PISO EL CUAL CONSTITUYE UNA VIVIENDA TOTALMENTE INDEPENDIENTE CON SU ACCESO INDEPENDIENTE. ESTA CONSTRUCCION SE ENCUENTRA EN UN 90% DE AVANCE DE OBRA.

## ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
98	EscrituraDePropiedad	20/05/2014	UNICA	Ábrego

## MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
270-31217	26/09/25	54003010200890009000	Casa

**Observación** NO SE ENCUENTRAN OBSERVACIONES JURIDICAS SOBRE EL PREDIO.

## INFORMACIÓN DE PUNTOS

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)
0	Privado		

**Observación** EL PREDIO POSEE UN GARAJE EN LA PARTE POSTERIOR CONSTRUIDO EN PARTE DE LO QUE OTRORA FUERA EL PATIO.

## SERVICIOS PÚBLICOS

	Sector	Inmueble
Energía	SI	SI
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Gas	SI	SI

## AMOBILIAMIENTO URBANO

	Sector
Alumbrado	SI
Arborización	SI
Alamedas	NO
Ciclo rutas	NO

## CARACTERÍSTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
------------------	-------------	-------------------	--------------	-------------------	-------

Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Regular	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	NO	No hay
Estacionamiento	Regular	100-200	Vías pavimentadas	NO	Bueno
Asistencial	Regular	400-500	Tipo de vía	VIA DE ACCESO AL SECTOR DE DOBLE CALZADA. PAVIMENNTNO EN BUEN ESTADO	
Escolar	Regular	100-200			
Comercial	Regular	100-200			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	SE TRATA DE UN SECTOR DE USO RESIDENCIAL, CON VIVIENDAS DE UNO Y DOS NIVELES CON UN ESTILO DE CONSTRUCCION TRADICIONAL. CONTIGUO AL SECTOR SE LOCALIZA EL PARQUE Y EL POLIDERPORTIVO, ASÍ COMO LA IGLESIA.				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos		Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	graniplast	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	1993	Edad Inmueble	32 aÑ±os	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance			
Licencia const.					
Observación	SE TRATA DE UNA CASA DE HABITACION INICALMENTE CONSTRUIDA EN UN PISO, LA CUAL POSTERIORMENTE FUE MODIFICADA CONSTRUYENDO UN SEGUNDO PISO EL CUAL CONSTITUYE UNA VIVIENDA TOTALMENTE INDEPENDIENTE Y SE ENCUENTRA PENDIENTE DE LA INSTALACION DEL PISO Y LAS PUERTAS DE LAS ALCOBAS. SE CONSIDERA UN AVANCE DE OBRA DE UN 95%.				

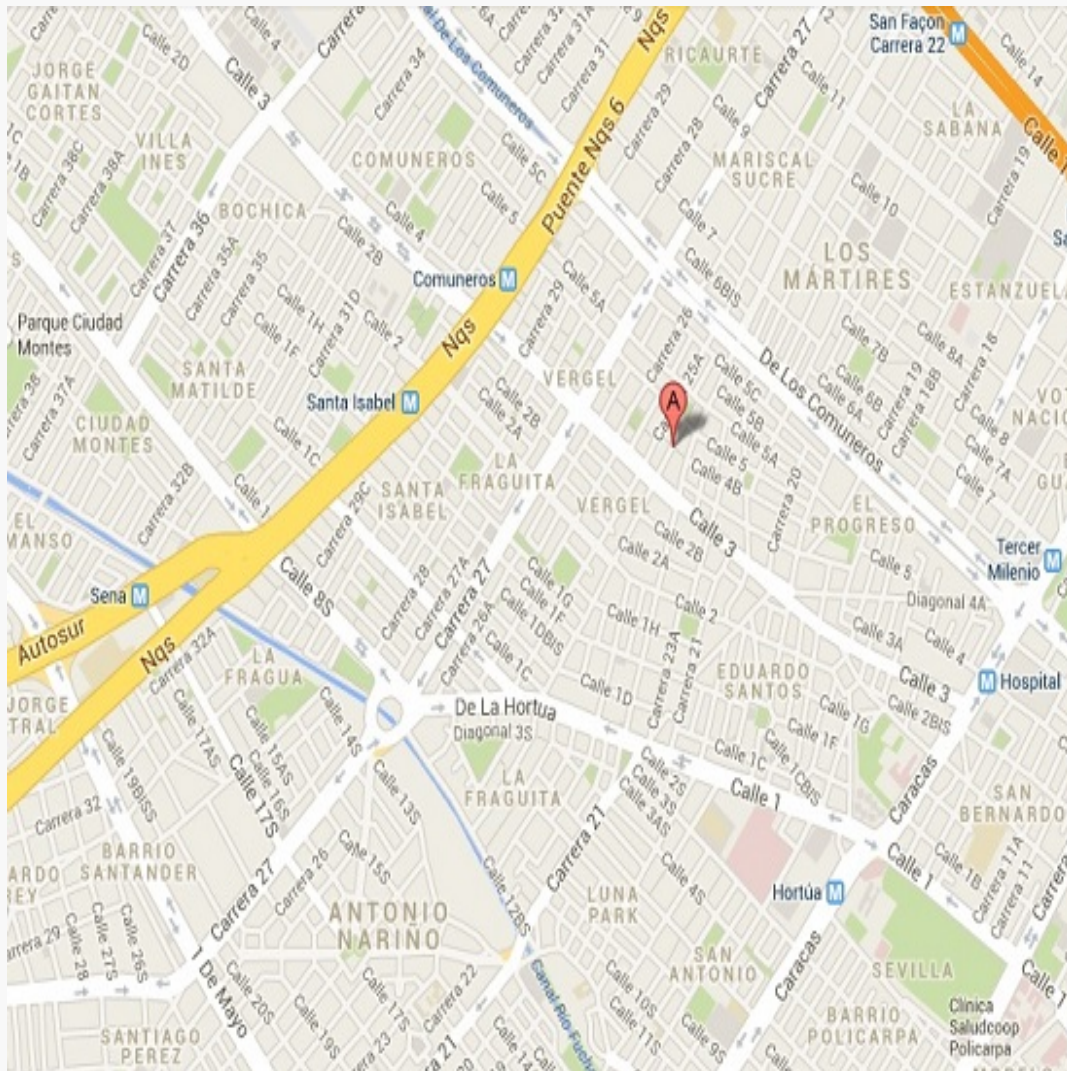
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	2	Comedor	2	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	2	Patio interior	2	Habitaciones	5
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	Zona ropas	2	Local	0
Balcón	1	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 2, Comedor: 2, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Patio interior: 2, Habitaciones: 5, Zona ropas: 2, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno. El primero piso consta de: terraza, sala comedor, cocina, dos (2) alcobas, baño, garaje, área de ropas y patio. El segundo piso consta de: balcón, tres (3) alcobas, sala comedor, cocina, baño, patio y área de ropa.				

	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	EL PRIMERO PISO DE LA VIVIENDA POSEE PISOS EN CERAMICA, PUERTAS INTERNAS DE LAS ALCOBAS EN MADERA, PUERTA Y VENTANA EXTERNA EN HIERRO Y VIDRIO, COCINA SENCILLA CON MESON ENCHAPADO, BAÑO ENCHAPADO CON SERVICIO Y LAVAMANOS EN CERAMICA. CIELO RASO EN DREYWALL. EL SEGUNDO PISO POSEE PISOS EN CEMENTO (ANTE PISO), PUERTA Y VENTANA EXTERNAS EN HIERRO Y VIDRIO. LAS ALCOBAS NO TIENEN PUERTAS. BAÑO ENCHAPADO CON SERVICIO Y LAVAMANO EN CERAMICA.
-------------	--

**Dirección:** CALLE 6B #5A- 52 MZ1 URBANIZCION BELLO VALLE | URBANIZACION BELLOVALLE | Ábrego | Norte de Santander



**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 8.073768

GEOGRAFICAS : 8° 4' 25.5642''

**LONGITUD**

MAGNA SIRGAS: -73.221138

GEOGRAFICAS : 73° 13' 16.0962''

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	PRADOS DEL NORT (OCAÑA)	\$120,000,000	0.95	\$114,000,000	3204928419	98	88	\$1,000,000	\$88,000,000
2	EL PEÑON (OCAÑA)	\$230,000,000	0.95	\$218,500,000	3133339084	192	160	\$1,050,000	\$168,000,000
3	ABREGO	\$100,000,000	0.95	\$95,000,000	5967134	102	82	\$850,000	\$69,700,000
4	EL HATILLO (OCAÑA)	\$90,000,000	0.95	\$85,500,000	3052854646	72	66	\$1,050,000	\$69,300,000
Del inmueble						98	166.75		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$26,000,000	\$265,306	1.0	0.95	0.95	\$252,040.82
2	\$50,500,000	\$263,021	0.95	0.95	0.90	\$237,376.30
3	\$25,300,000	\$248,039	1.0	1.0	1.00	\$248,039.22
4	\$16,200,000	\$225,000	1.0	0.95	0.95	\$213,750.00
					PROMEDIO	\$237,802
					DES.V. STANDAR	\$17,187.44
					COEF. VARIACION	7.23%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$234,000.00	AREA	98	TOTAL	\$22,932,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$987,500.00	AREA	166.75	TOTAL	\$164,665,625.00
VALOR TOTAL	\$187,597,625.00					

<b>Observaciones:</b> EL AREA DEL APARTAMENTO DEL SEGUNDO PISO SE LE ASIGNA UN VALOR DEL 90% DEL VALOR DE LA CONSTRUCCION YA QUE EL PREDIO PRESENT UN AVANCE DE UN 90%. LUEGO QUEDARI DE LA SIGUIENTE MANERA: VALOR M2 DE CONSTRUCCION 1ER PISO: \$987.500.00 ARROJANDO UN VALOR DE \$79.740.625.00 LOS 80.75 M2. Y EL SEGUDO PISO TENDRIA UN VALOR DEL M2 DE \$888.750.00, ARROJANDO UN VALOR DE \$76.432.500.00. ARROJANDO UN VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCION DE \$153.173.125.00					
<b>Enlaces:</b>					

Plano



Foto Selfie



Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Gas



Inmueble Colindante



Inmueble Colindante



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala Comedor 1ER PISO



Sala Comedor 2DO PISO



SALA COMEDOR COCINA



Sala 2DO PISO



Sala 1ER PISO



Cocina 2do piso



Cocina 1er piso



Zona de Ropas 2do piso



Zona de Ropas 1er piso



Escalera del inmueble



Balcón



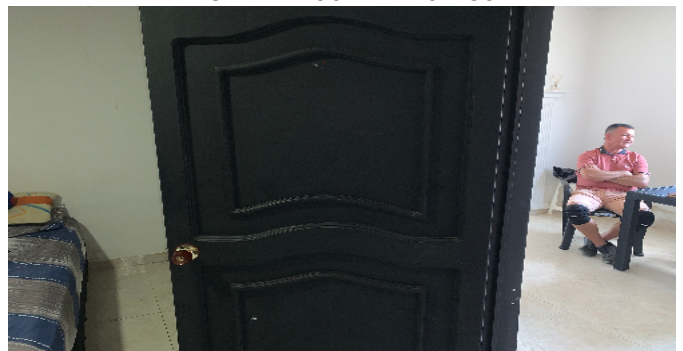
Balcón



Habitación 1 2do piso



PUERTA ALCOBA 2 2DO PISO



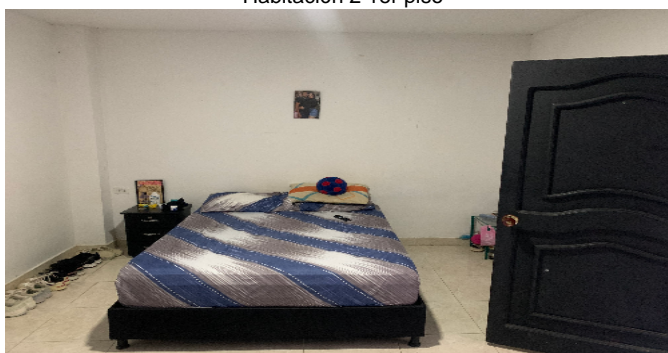
PUERTA ALCOBA 1 1ER PISO



Habitación 2 2do piso



Habitación 2 1er piso



Habitación 2 2do piso



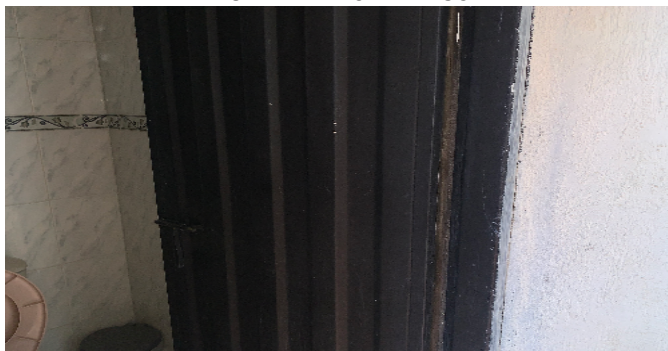
Habitación 3 2do piso



Baño Social 1 1er piso



PUERTA BAÑO 1ER PISO



Baño Social 1 1er piso



Baño Social 1 2do piso



PUERTA BAÑO 2DO PISO



Patio Interior 2do piso



Garaje



**VOCABULARIO: PRECIO:** Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

**ABREVIACIONES:** Apartamento: APTO ó AP --- TORRE: TO --- LOTE: LO --- CASA: CS o CA --- AVENIDA: AV --- CALLE: CL --- CARRERA: CRA ó KR--- Diagonal: Diag. --- Conjunto: CJ --- Edificio: ED --- Residencial: Res --- Etapa: ET --- SIN Estrato: SE---Matrícula inmobiliaria: M.I.--- Certificado de libertad y tradición: CLT---- SIN INFORMACIÓN: S/I ----- **METODOLOGÍA:** Para la

determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997:**

**1. Método de comparación o de mercado:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

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

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

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

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

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

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

**FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1085279063**



PIN de Validación: a42a0a0c

**Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)**

NIT: 900870027-5

**Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio**

El señor(a) 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 19 de Septiembre de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-82382448.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) EDIXON JOSE PEREA MURILLO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

**Categoría 1 Inmuebles Urbanos****Alcance**

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

Fecha de inscripción  
27 Jun 2019

Régimen  
Régimen Académico

**Categoría 2 Inmuebles Rurales****Alcance**

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

Fecha de inscripción  
19 Sep 2018

Régimen  
Régimen Académico

**Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección****Alcance**

- Bienes ambientales, lotes incluidos en estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el código de recursos naturales renovables, daños ambientales.

Fecha de inscripción  
27 Jun 2019

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: a42a0a0c



#### Categoría 4 Obras de Infraestructura

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
27 Jun 2019

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 6 Inmuebles Civiles

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
27 Jun 2019

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

##### Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
27 Jun 2019

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
27 Jun 2019

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: a42a0a0c

**Categoría 10 Semovientes y Animales****Alcance**

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

Fecha de inscripción  
19 Sep 2018Régimen  
Régimen Académico**Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio****Alcance**

- Inventarios, materia prima, producto en proceso, producto terminado, establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción  
27 Jun 2019Régimen  
Régimen Académico**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: OCAÑA, NORTE DE SANTANDER

Dirección: CARRERA 30#1-04

Teléfono: 3158600324

Correo Electrónico: edipemu0816@gmail.com

**TRASLADOS DE ERA**

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Autoreguladores de Avaluadores ARAV (antes ANAV)	29 Mayo 2019

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV); no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) EDIXON JOSE PEREA MURILLO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 82382448.

El(la) señor(a) EDIXON JOSE PEREA MURILLO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).

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



PIN de Validación: a42a0a0c




**PIN DE VALIDACIÓN**

**a42a0a0c**

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 treinta y uno (31) días del mes de Agosto del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

**RAA AVALUO: LRCAJA-1085279063 M.I.: 270-31217**

  
Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal



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

**Certificado generado con el Pin No: 2509263412121860833**

**Nro Matrícula: 270-31217**

Página 1 TURNO: 2025-270-1-27259

Impreso el 26 de Septiembre de 2025 a las 10:54:27 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 última página

CIRCULO REGISTRAL: 270 - OCANA DEPTO: NORTE DE SANTANDER MUNICIPIO: ABREGO VEREDA: ABREGO

FECHA APERTURA: 25-11-1994 RADICACION: 4742 CON: ESCRITURA DE: 09-11-1994

CODIGO CATASTRAL: 540030102000000890009000000000 COD CATASTRAL ANT: 54003010200890009000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

AREA: 98 M2 CASA 1 UBICADA EN LA CARRERA 6 BARRIO LA PIJUELA DEL MUNICIPIO DE ABREGO NORTE DE SANTANDER SUS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES SE ENCUENTRAN CONSIGNADOS EN LA ESCRITURA PUBLICA 2037 DEL 09-1-94 NOTARIA 1 OCAIA.-

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

MODO DE ADQUIRIR: QUE EL MUNICIPIO DE ABREGO N.S. ADQUIRIO POR COMPRA A CRISANTO MONTAGUTH SANCHEZ SEGUN ESCRITURA 96 DE FECHA 03-03-93 NOTARIA ABREGO REGISTRADA 05-03-93 \$ 8.000.000 CON OTRO. 1. QUE CRISANTO MONTAGUTH SANCHEZ ADQUIRIO POR COMPRA A TERESA DE JESUS GALLARDO Y VICTAR MARIA GALLARDO PAEZ DE ROCA SEGUN ESCRITURA 242 DEL 07-07-89 NOTARIA ABREGO REGISTRADA 02-08-89 \$ 1.000.000. 2. QUE TERESA DE JESUS GALLARDO PAEZ Y VICTAR MARIA GALLARDO DE ROCA ACLARON LOS APELLIDOS SEGUN ESCRITURA 242 DEL 07-07-89 NOTARIA ABREGO 02-08-89. 3. QUE TERESA DE JESUS PAEZ ADQUIRIO POR COMPRA A LAUREANO GALLARDO SEGUN ESCRITURA 190 DEL 27-12-68 NOTARIA ABREGO REGISTRADA 02-01-69.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) SIN DIRECCION

2) CALLE 6B #5-52 CASA 1 MANZ 1

3) CL 6 B # 5 A - 52 CASA 1 MZ 1 URB BELLO VALLE

DETERMINACION DEL INMUEBLE

DESTINACION ECONOMICA:

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

270 - 28553

**ANOTACION: Nro 001 Fecha: 15-11-1994 Radicación: 4742**

Doc: ESCRITURA 2037 DEL 09-11-1994 NOTARIA 1 DE OCANA

VALOR ACTO: \$500

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA VIVIENDA INTERES SOCIAL

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

DE: MUNICIPIO DE ABREGO

**A: TORRADO CLARO MANUEL JESUS**

CC# 88137884

(X)



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

Certificado generado con el Pin No: 2509263412121860833

Nro Matricula: 270-31217

Pagina 2 TURNO: 2025-270-1-27259

Impreso el 26 de Septiembre de 2025 a las 10:54:27 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

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 15-11-1994 Radicación: 4742

Doc: ESCRITURA 2037 DEL 09-11-1994 NOTARIA 1 DE OCAIA

VALOR ACTO: \$1,400,000

ESPECIFICACION: OTRO: 999 CONSTRUCCION MEJORAS

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

A: TORRADO CLARO MANUEL JESUS

CC# 88137884 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 15-11-1994 Radicación: 4742

Doc: ESCRITURA 2037 DEL 09-11-1994 NOTARIA 1 DE OCAIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 370 PATRIMONIO DE FAMILIA

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

A: FUTUROS HIJOS

A: ROPERO GOMEZ SADY TORCOROMA

CC# 60414840

A: TORRADO CLARO MANUEL JESUS

CC# 88137884

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 11-10-1995 Radicación: 4559

Doc: ESCRITURA 1742 DEL 11-10-1995 NOTARIA 1 DE OCAIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION ESC# 2037/94 NOT 1 OCAIA

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

DE: MUNICIPIO DE ABREGO

A: TORRADO CLARO MANUEL JESUS

CC# 88137884 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 07-05-2008 Radicación: 2008-2290

Doc: OFICIO 021 DEL 17-01-2008 JUZGADO 1 CIVIL DEL CTO DE OCANA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR 0412 DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA

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

DE: QUINTERO DURAN HECTOR JULIO

CC# 13362281

A: PERSONAS INDETERMINADAS

A: TORRADO CLARO MANUEL JESUS

CC# 88137884

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 08-10-2009 Radicación: 2009-5222

Doc: OFICIO 817 DEL 09-09-2009 JUZGADO 1 CIVIL DEL CTO DE OCANA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No. 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA

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

DE: QUINTERO DURAN HECTOR JULIO

CC# 13362281

A: PERSONAS INDETERMINADAS

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

Nro Matricula: 270-31217

Certificado generado con el Pin No: 2509263412121860833

Página 3 TURNO: 2025-270-1-27259

Impreso el 26 de Septiembre de 2025 a las 10:54:27 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

CC# 88137884

A: TORRADO CLARO MANUEL JESUS

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 08-10-2009 Radicación: 2009-5223

Doc: JUICIO PERTENENCIA SIN DEL 26-08-2009 JUZGADO 1 CIVIL DEL CTO DE OCANA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0131 DECLARACION JUDICIAL DE PERTENENCIA PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO PARA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

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

CC# 13362281 X

A: QUINTERO DURAN HECTOR JULIO

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 05-11-2013 Radicación: 2013-5630

Doc: OFICIO 1209 DEL 23-10-2013 JUZGADO 001 CIVIL DE CIRCUITO DE OCANA DE OCANA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL PATRIMONIO DE FAMILIA

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

CC# 60414840

A: ROPEO GOMEZ SADY TORCOROMA

CC# 88137884

A: TORRADO CLARO MANUEL JESUS

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 29-05-2014 Radicación: 2014-2425

Doc: ESCRITURA 98 DEL 20-05-2014 NOTARIA UNICA DE ABREGO

VALOR ACTO: \$5,300,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

CC# 13362281 ✓

DE: QUINTERO DURAN HECTOR JULIO

CC# 37332165 X

A: CARRASCAL CARRASCAL YAMILE

CC# 88143934 X

A: QUINTERO DURAN HUBER

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: "9"

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2011-143

Fecha: 20-09-2011

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2014-131

Fecha: 23-07-2014

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO 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)



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

**Certificado generado con el Pin No: 2509263412121860833**

**Nro Matrícula: 270-31217**

Pagina 4 TURNO: 2025-270-1-27259

Impreso el 26 de Septiembre de 2025 a las 10:54:27 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: 2025-270-1-27259**

**FECHA: 26-09-2025**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

**LINETTE ANDREA GUTIERREZ GONZALEZ**  
REGISTRADOR SECCIONAL

**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO**

La guarda de la fe pública



## Comprobante de pago

Pago en  
Los Rosales Const In



¡Escanea este QR con Nequi para verificar tu envío al instante!

Pago en  
Los Rosales Const In

¿Cuánto?  
\$ 520.000,00

Fecha  
30 de septiembre de 2025 a las 02:14 p. m.

Referencia  
M13849834

Superintendencia Financiera  
de Colombia  
VIGILADO