



QR validez del avalúo



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

Fecha del avalúo		Fecha de visita	25/11/2025
Dirigido a			
Dirección.	CALLE 4 N. 4-28		
Barrio	Pueblo Nuevo		
Ciudad	La Mata		
Departamento	Cesar		
Propietario	ZORAIDA MARTINES MENESES		

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



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Avalúo solicitado por: JEFERSON QUINTERO MARTINEZ
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 **ZORAIDA MARTINES MENESES** ubicado en la CALLE 4 N. 4-28 Pueblo Nuevo, de la ciudad de La Mata.

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 \$374,161,680 pesos m/cte (Trescientos setenta y cuatro millones ciento sesenta y un mil seiscientos ochenta).

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
Bogotá D.C.-COLOMBIA

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Terreno	1735	M2	\$110,000.00	51.01%	\$190,850,000.00
Area Construida	Construcción	198.4	M2	\$923,950.00	48.99%	\$183,311,680.00
TOTALES					100%	\$374,161,680

Valor en letras
Trescientos setenta y cuatro millones ciento sesenta y un mil seiscientos ochenta Pesos Colombianos

Perito actuante



EDIXON JOSE PEREA MURILLO
RAANro: AVAL-82382448 C.C: 82382448
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-11-28 14:20:00

C.C:
Visador

VALORES/TIPO DE AREA

INFORMACIÓN UVR

	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	374,161,680.00
Proporcional	0	0	Valor asegurable	374,161,680
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12

Calificación garantía

Observación calificación

Observación

Código	LRCAJA-1065899455	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A					
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	JEFERSON QUINTERO MARTINEZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1065899455	Teléfono	3003389486
Email	jeferson.quintero2979@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	ZORAIDA MARTINES MENESES				
Tipo identificación	C.C.	Documento	36564633	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección:	CALLE 4 N. 4-28				
Conjunto					
Ciudad	La Mata	Departamento	Cesar	Estrato	1
Sector	Urbano	Barrio	Pueblo Nuevo	Ubicación	Terreno Â– ConstrucciÃ³n
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	No
Observación	Se trata de un lote de terreno junto con una vivienda en este construida, la cual se encuentra en obra gris, pisos en alcobas en cerámica, el resto se encuentra en antepiso, las alcobas cuentan con cielo raso en fibra de vidrio, baños de las alcobas con enchape, cocina en obra gris (sin cnchepe). El lote de terreno y la vivienda se ubican sobre la esquina formada por la convergencia de la calle 4 con carrera 5. Sector en proceso de desarrollo y conslidación.				

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.				
Forma Geometrica	Rectangular	Frente	25		
Fondo	67	Relación frente fondo			
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo se consideran perspectivas de valoración bajas				
Actualidad edificadora	Se trata de un predio formado por un lote de terreno y una vivienda en este construida ubicada en un sector de estrato bajo. El sector se encuentra en proceso de desarrollo y consolidación con vías en proceso de pavimentación.				
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 baja y se considera que la demanda es baja.				

Acuerdo Decreto	ACUERDO DEL 2.006
Area Del Lote	1735
Forma Del Lote	RECTANGULAR
Topografia	INCLINADA
# Unidades Predios(Predios subdivididos físicamente)	1
Clasificacion Del Suelo	URBANO
Uso Principal Norma	RESIDENCIAL
Uso Compatible Norma	COMERCIO TIPO A GRUPO 1
Uso Condicionado Norma	COMERCIO DE ALTO IMPACTO SOCIAL.
Uso Prohibido Norma	AQUELLOS NO CONSIDERADOS COMO PIRNICPPALES, COMPATIBLES, COMPLEMENTARIOS Y RETRINGIDOS.
Tratamiento	Residencial estrato 1
Indice DeOcupacion	0.70
Indice DeContruccion	1.2
Antejardin	0
AislamientoPosterior	SIN
Aislamiento Lateral	SIN
Altura Permitida	2 PISOS
Amenaza Riesgo Inundacion	NO
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO
Suelos De Proteccion	NO
Patrimonio	NO
Observaciones Reglamentación urbanística:	

ESCRITURAS				
Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaría	Ciudad
14767	EscrituraResolucion	30/10/2013	INCODER VALLEDUPAR	Valledupar
MATRÍCULAS				
Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle	
196-55672	04/11/2025	20383040000000015000 5000000000	Casa lote	
Observación	Mediante resolución 004 del 24 de abril de 2.025, se cocede icencia de reconocimiento de la existencia de una edificación, por parte de la oficina de planeación del municipio de La Gloria. Mediante escritura 286 del 18 de noviembre del 2.025, de la notaría Única de La Gloria, se declara la construcción en suelo propio. El predio presenta afectación a vivienda familiar (Limtación al dominio).			

INFORMACIÓ“N GARAJES									
Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacida d	Forma	Cubierto	Servidum bre	Total Garajes
1	Privado- Integral vivienda			Mt2			No		
Observación	El garaje forma parte de la vivienda.								

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO URBANO	
	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	NO
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	NO
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO

Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Debil
Estrato	1	Barrio legal	Si	Topografia	Ligera
Transporte	Regular	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	100-200	Andenes	NO	No hay
Áreas verdes	Bueno	100-200	Sardineles	NO	No hay
Estacionamiento	Bueno	100-200	Vías pavimentadas	NO	No hay
Asistencial	Regular	mas de 500	Tipo de vía	VIA DE ACCESO AL SECTOR DE DOBLE CALZADA. SIN PAVIMENNTTO EN REGULAR ESTADO	
Escolar	Bueno	0-100			
Comercial	Bueno	100-200			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	El predio se encuentra localizado en un sector en proceso de desarrollo y consolidación, frente a una iglesia cristiana. la calle y la carrera sobre la cual se localiza el predio se encuentran sin pavimentar. el predio dista dos (2) cuadras de la carretera (vía nacional) que comunica la costa norte con el interior del país, sector este de uso mixto: comercial y residencial.				

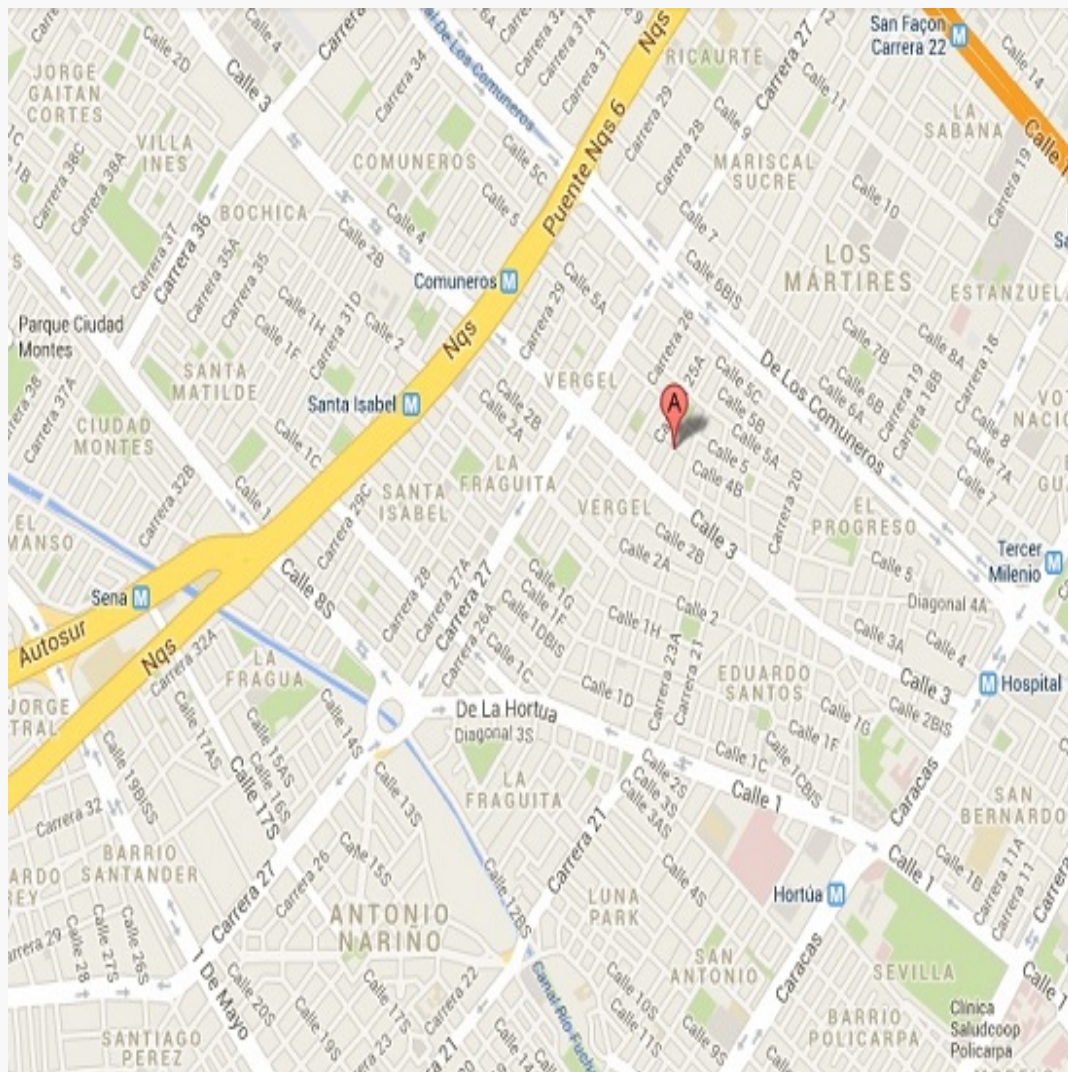
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos		Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja metalica
Fachada	otro	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Casa Aislada	Otro tipologia vivienda	
Año construcción	1	Edad Inmueble	2024	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	85		
Licencia const.					
Observación	El predio, no obstante presentar como acabados solo el piso de las alcobas en cerámica y el enchape de los baños internos en las alcobas 1 y 2, presenta un buen estado general. su disribución es funcional. con buena ventilación e iluminación natural.				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	0	Patio interior	0	Habitaciones	3
Closet	0	Baños privados	2	Estar	1
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0

Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	Si
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Habitaciones: 3, Baño privado: 2, Estar: 1, Zona ropas: 1, Zona verde: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno. El predio cuenta con una terraza en la parte anterior. El predio se encuentra en obra gris, paredes frisadas, pisos en antepisos,cocina sin enchape. Como acabados solo se tiene el enchape en dos alcobas, las cuales poseen las áreas para la instalacion de los closet.				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Sin acabado	Sin acabado	Sin acabado	Normal	Normal	Normal	Sin acabado	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Pisos en antepisos en el área de la cocina, sala comedor, area de ropas, terraza y garaje. Piso en cerámica en las tres (3) alcobas, las cuales cuentan con cielo raso en fibra de vidrio, cubierta en láminas de zinc, sin cielo raso en sala comedor, cocina, área de ropas y garaje. Cocina se enchapes. Baños internos en las alcobas 1 y 2 debidamente enchapados.							

Dirección: CALLE 4 N. 4-28 | Pueblo Nuevo | La Mata | Cesar



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 8.612006

GEOGRAFICAS : 8° 36' 43.221''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.636436

GEOGRAFICAS : 73° 38' 11.1696''

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Barrio San Jose	\$147,300,000	0.95	\$139,935,000	3103961769	122	98	\$1,100,000	\$107,800,000
2	BARRIO UNION	\$109,000,000	0.95	\$103,550,000	3103961769	95	78	\$1,000,000	\$78,000,000
3	CIUDADELA DEPORTIVA	\$110,000,000	0.95	\$104,500,000	3132060683	84	72	\$1,150,000	\$82,800,000
4	BARRIO PRADERA	\$85,000,000	0.95	\$80,750,000	3187691189	65	58	\$1,100,000	\$63,800,000
Del inmueble						1735	198.4		

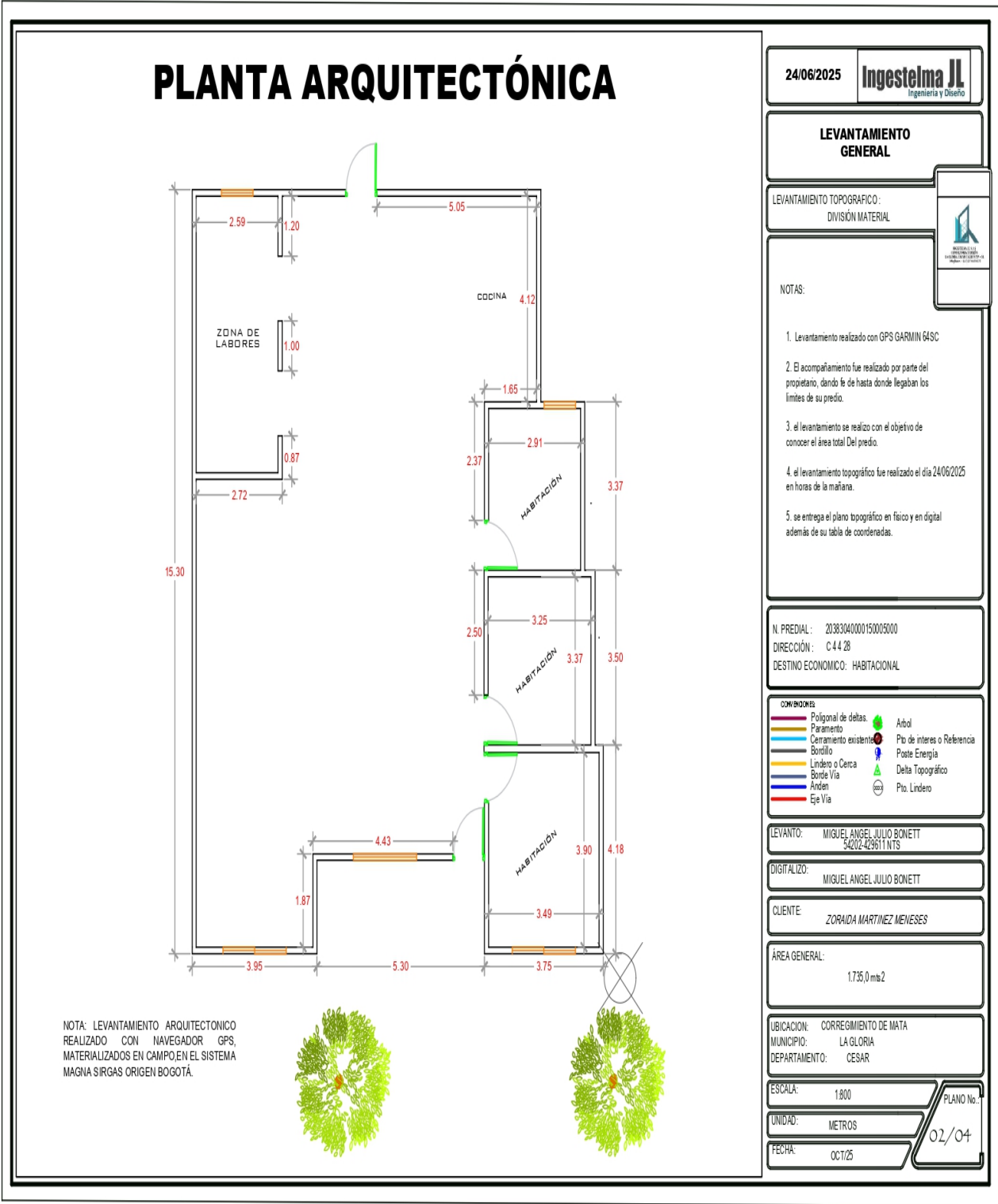
#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$32,135,000	\$263,402	0.85	0.5	0.43	\$111,945.70
2	\$25,550,000	\$268,947	0.85	0.5	0.43	\$114,302.63
3	\$21,700,000	\$258,333	0.85	0.5	0.43	\$109,791.67
4	\$16,950,000	\$260,769	0.8	0.5	0.40	\$104,307.69
					PROMEDIO	\$110,087
					DESV. STANDAR	\$4,270.60
					COEF. VARIACION	3.88%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$110,000.00	AREA	1735	TOTAL	\$190,850,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$923,950.00	AREA	198.4	TOTAL	\$183,311,680.00
VALOR TOTAL	\$374,161,680.00					

Observaciones:
SE TOMO COMO REFERENCIA, PREDIOS DE LA VECINA CIUDAD DE AGUACHICA, UBICADOS EN BARRIOS DE ESTRATO BAJO. AFECTANDO EN UN 50% EL VALOR DEL METRO CUADRADO DE TERRENO POR UBICACIÓN Y 15% POR TAMAÑO. ASI MISMO, AL VALOR OBTENIDO DEL METRO CUADRADO DE CONSTRUCCIÓN SE AFECTO EN UN 15% DADO QUE EL PREDIO NO TIENE LOS ACABADOS DE LOS PREDIOS RELACIONADOS EN EL MERCADO.

Enlaces:

Plano



Plano

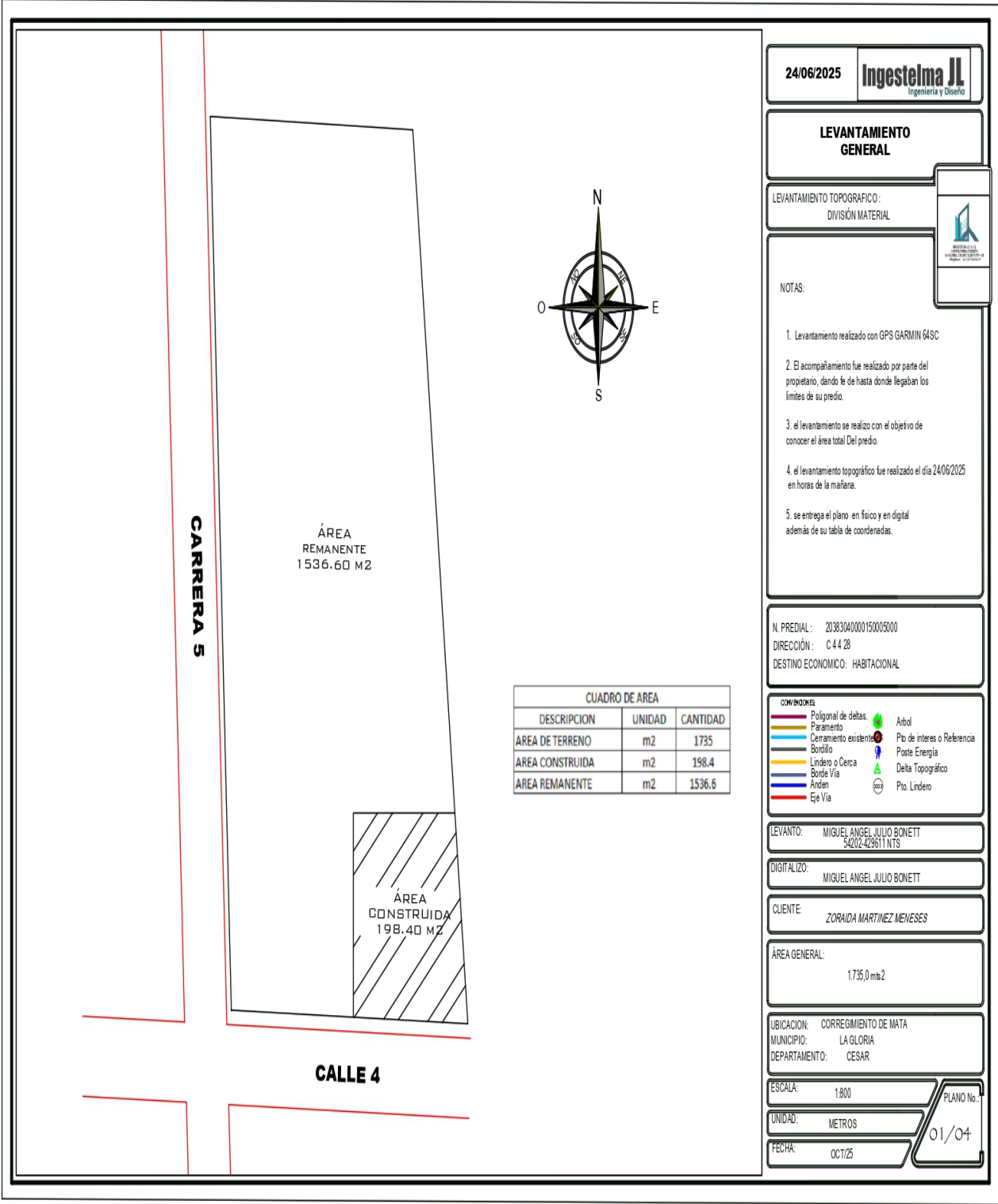


Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



INMUEBLE FRENTE AL PREDIO



INMUEBLES FRENTE AL PREDIO



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Habitación 1



PUERTA ALCOBA 1



Baño Privado Hab 1



AREA CLOSET ALCOBA 1



Habitación 2



PUERTA ALCOBA 2



Baño Privado Hab 2



Habitación 3



PUERTA ACOBA 3



Garaje



SOLAR



SOLAR



SOLAR



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-1065899455



PIN de Validación: bc350b20



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: bc350b20



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: bc350b20

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

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

Fecha de inscripción
19 Sep 2018Régimen
Régimen Académico**Categoría 12 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: bc350b20



PIN DE VALIDACIÓN

bc350b20

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 cuatro (04) días del mes de Noviembre del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

RAA AVALUO: LRCAJA-1065899455 M.I.: 196-55672


Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 2511049665123898908

Nro Matrícula: 196-55672

Pagina 1 TURNO: 2025-196-1-30610

Impreso el 4 de Noviembre de 2025 a las 10:36:49 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 196 - AGUACHICA DEPTO: CESAR MUNICIPIO: LA GLORIA VEREDA: LA GLORIA

FECHA APERTURA: 24-05-2016 RADICACIÓN: 2016-196-6-2491 CON: RESOLUCION DE: 30-12-2013

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE DE TERRENO CON UNA EXTENSIÓN DE 1.735 M2, SEGUN EL ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012., LOS LINDEROS SE ESPECIFICAN ASÍ: PUNTO DE PARTIDA. SE TOMÓ COMO TAL EL PUNTO NÚMERO (36) DE COORDENADAS PLANAS X= 1048517.93 ME Y= 1444233.88 MN, UBICADO DONDE CONCURREN LAS COLINDANCIAS ENTRE VIA PUBLICA, SANTOS PIZZA Y EL PREDIO A DESLINDAR. COLINDA ASI. NORTE: DEL PUNTO NÚMERO (36) SE CONTINÚA EN SENTIDO GENERAL SURESTE, COLINDANDO CON SANTOS PIZZA, EN UNA DISTANCIA DE 24.00 METROS, HASTA LLEGAR AL PUNTO NÚMERO (37) DE COORDENADAS PLANAS X= 1048541.91 ME Y= 1444232.88 MN, UBICADO DONDE CONCURREN LAS COLINDANCIAS CON ORLANDO ASCANIO. ESTE: DEL PUNTO NÚMERO (37) SE CONTINÚA EN SENTIDO GENERAL SURESTE, COLINDANDO CON ORLANDO ASCANIO, EN UNA DISTANCIA DE 67.28 METROS, HASTA LLEGAR AL PUNTO NÚMERO (34) DE COORDENADAS PLANAS X= 1048548.42 ME Y= 1444165.91 MN, UBICADO DONDE CONCURREN LAS COLINDANCIAS ENTRE VIA PUBLICA Y EL INTERESADO. SUR: DEL PUNTO NÚMERO (34) SE CONTINÚA EN SENTIDO GENERAL NOROESTE, COLINDANDO CON IGLESIA CRISTO VIVE, ANA DIAS, TITO REBOYEDO, VIA PUBLICA EN MEDIO EN UNA DISTANCIA DE 25.00 METROS, HASTA LLEGAR AL PUNTO NÚMERO (35) DE COORDENADAS PLANAS X= 1048542.06 ME Y= 1444125.54 MN, UBICADO DONDE CONCURREN LAS COLINDANCIAS ENTRE VIA PUBLICA Y EL INTERESADO. OESTE: DEL PUNTO NÚMERO (35) SE CONTINÚA EN SENTIDO GENERAL NORESTE, COLINDANDO CON MARIA ANTONIA PEREZ, VÍA PUBLICA EN MEDIO EN UNA DISTANCIA DE 67.00 METROS, HASTA LLEGAR AL PUNTO NUMERO (36) DE COORDENADAS PLANAS Y COLINDANCIAS CONOCIDAS, PUNTO DE PARTIDA Y CIERRE.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) LT URBANO

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 17-05-2016 Radicación: 2016-196-6-2491

Doc: RESOLUCION 14767 DEL 30-12-2013 INSTITUTO COLOMBIANO DE DESARROLLO RURAL INCODER DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0103 ADJUDICACION BALDIOS

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



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

Certificado generado con el Pin No: 2511049665123898908

Nro Matrícula: 196-55672

Pagina 3 TURNO: 2025-196-1-30610

Impreso el 4 de Noviembre de 2025 a las 10:36:49 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: 2025-196-1-30610

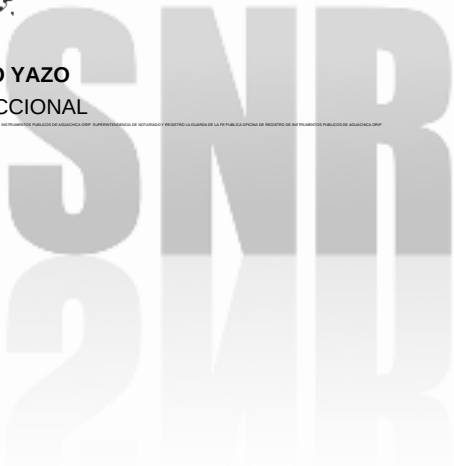
FECHA: 04-11-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE AGUACHICA (SNR) SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE AGUACHICA (SNR)

EDERSON SOLANO YAZO
REGISTRADOR SECCIONAL

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE AGUACHICA (SNR) SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE AGUACHICA (SNR)



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



Transferencia exitosa

Bre-B



Comprobante
30420728504327899537825250819270911
21 de noviembre del 2025 - 4:43 p. m.

Banco de Bogotá

Valor de la transferencia

\$750.000,00

Enviaste	LOS ROSALES CONST IN
A la llave	0087263820
Entidad	BANCOLOMBIA

 Agregar a mis contactos de Bre-B

Desde la cuenta	Ahorros No. 0116366857
Costo	Gratis