



QR validez del avalúo



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

**AVALUO: LRCAJA-1066085009**

Fecha del avalúo		Fecha de visita	06/02/2023
Dirigido a	0		
Dirección	CL 2 A # 5 A - 34 CASA -LOTE, vereda pailitas		
Barrio	NUEVA GRANADA		
Ciudad	Chiriguaná		
Departamento	Cesar		
Propietario	KEIDIS YOLANDA MIER PEREZ		

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ - Dirección: Calle 151 #18A-34 OF. 505 Edificio San Telmo - Cedritos; 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):

0

Avalúo solicitado por: DAIRO PACHECO QUINTERO

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 **KEIDIS YOLANDA MIER PEREZ** ubicado en la CL 2 A # 5 A - 34 CASA -LOTE, vereda pailitas NUEVA GRANADA, de la ciudad de Chiriguaná.

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 \$236,936,100.00 pesos m/cte (Doscientos treinta y seis millones novecientos treinta y seis mil cien).

Atentamente,

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

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Terreno	301.26	M2	\$235,000.00	29.88%	\$70,796,100.00
Area Construida		255.6	M2	\$650,000.00	70.12%	\$166,140,000.00
TOTALES					100%	\$236,936,100.00

Valor en letras  
Doscientos treinta y seis millones novecientos treinta y seis mil cien Pesos Colombianos

Perito actuante



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

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	236,936,100.00
Proporcional	0	0	Valor asegurable	0
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	3
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL					
Código	LRCAJA-1066085009	Propósito	0	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	0				
Tipo identificación	NIT.	Documento	1066085009	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	DAIRO PACHECO QUINTERO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1066085009	Teléfono	3132746992
Email					
Datos del propietario:					
Propietario	KEIDIS YOLANDA MIER PEREZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1066082496	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CL 2 A # 5 A - 34 CASA -LOTE, vereda pailitas				
Conjunto					
Ciudad	Chiriguaná	Departamento	Cesar	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	NUEVA GRANADA	Condiciones PH	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Lote - construcción	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	SE TRATA DE UNA CASA - LOTE LOCALIZADA SOBRE LA CALLE 2A, SECTOR SUR DEL CASCO URBANO DEL MUNICIPIO DE PAILITAS. LOCALIZADO A MEDIA CUADRA DE LA VIA NACIONAL, EN DONDE SE DESARROLLA ACTIVIDAD COMERCIAL (RESTAURANTES, TALLERES, ENTRE OTROS).				



CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Mixto	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 <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.																									
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>301.26</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td></td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	301.26	AREA CONSTRUIDA	M2		<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>295</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>240</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2023</td><td>PESOS</td><td></td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	295	AREA CONSTRUIDA	M2	240	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2	301.26																								
AREA CONSTRUIDA	M2																									
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2	295																								
AREA CONSTRUIDA	M2	240																								
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS																									
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>301.26</td></tr><tr><td>AREA PISO 1</td><td>M2</td><td>255.60</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	301.26	AREA PISO 1	M2	255.60	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>301.26</td></tr><tr><td>AREA PISO 1</td><td>M2</td><td>255.60</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	301.26	AREA PISO 1	M2	255.60			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2	301.26																								
AREA PISO 1	M2	255.60																								
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2	301.26																								
AREA PISO 1	M2	255.60																								
<table><tr><th>ÁREAS POR NORMA</th><th></th><th>VALOR</th></tr><tr><td>Indice ocupación</td><td>0.60</td><td>180.756</td></tr><tr><td>Indice construcción</td><td>1.2</td><td>361.512</td></tr></table>			ÁREAS POR NORMA		VALOR	Indice ocupación	0.60	180.756	Indice construcción	1.2	361.512															
ÁREAS POR NORMA		VALOR																								
Indice ocupación	0.60	180.756																								
Indice construcción	1.2	361.512																								
Forma Geometrica	Rectangular	Frente	12																							
Fondo	25.36	Relación frente fondo	1:2 BUENA																							
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias																									
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.																									
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.																									

## REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	PROYECTO DE ACUERDO 009 DEL 4 DE MAYO DE. 2.005
Area Del Lote	301.26
Forma Del Lote	RECTANGULAR
Topografia	PLANA
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	UNA UNIDAD
Clasificacion Del Suelo	URBANO
Uso Principal Norma	RESIDENCIAL
Uso Compatible Norma	COMERCIO TIPO A GRUPO 1
Uso Condicionado Norma	RECREACIONAL GRUPO II
Uso Prohibido Norma	AQUELLOS NO CONSIDERADOS COMO PIRNICPPALES, COMPATIBLES, COMPLEMENTARIOS Y RETRINGIDOS.
Tratamiento	Residencial estrato 2
Indice DeOcupacion	0.70
Indice DeConstruccion	120%
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:	NO SE PRESENTAN OBSERVACIONES FRENTE A LA REGLAMENTACIÓN URBANISTICA.

## INFORMACIÓN JURÍDICA

## ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2077	EscrituraDePropiedad	30/09/2015	UNICA	Aguachica

## MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
192-14862	25/01/23	20517010000000052001 0000000000	CASA - LOCAL

**Observación** EL PREDIO NO PRESENTA OBSERVACIONES JURIDICAS.

## GARAJES Y DEPOSITOS

## INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacida d	Forma	Cubierto	Servidum bre	Total Garajes
1	Integral a la casa			Mt2	Doble		Si		

**Observación** SE TRATA DE UN LOTE DE TERRENO SOBRE EL CUALESE CONSTRUYO UNA VIVIENDA Y UN LOCAL COMERCIAL EN EL QUE ACTUALMENTE FUNCIONA UN GINNASIO, ESTA AREA DEL GINNASIO POSEE COMO CUBIERTA PLACA DE CEMENTO YA QUE ESTRUCTURALMENTE SE DISEÑO PARA DOS (2) PISOS. EN LA PARTE POSTERIOR DEL PREDIO, SE INSTALO UNA CUBIERTA EN ZINC (MEDIA AGUA (EN LA CUAL TAMBIEN FUNCIONA UN SALON DEL GINNASIO.

## DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBILAMIENTO 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	
<b>CARACTERISTICAS</b>					
<b>Uso predominante</b>	Residencial	<b>Área de actividad</b>	Residencial.	<b>Demanda / Interés</b>	Media
<b>Estrato</b>	2	<b>Barrio legal</b>	Si	<b>Topografia</b>	Plana
<b>Transporte</b>	Regular	<b>Condiciones de salubridad</b>	Bueno		
<b>EQUIPAMIENTO</b>			<b>VIAS, ANDENES Y SARDINELES</b>		
	<b>Nivel</b>	<b>Nivel Distancia</b>		<b>Sector</b>	<b>Conservación</b>
Zonas recreativas	Regular	100-200	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	NO	No hay
Estacionamiento	Regular	100-200	Vías pavimentadas	SI	Regular
Asistencial	Regular	100-200	Tipo de vía	VIA DE ACCESO AL SECTOR DE DOBLE CALZADA. PAVIMENTNTO EN REGULAR ESTADO	
Escolar	Bueno	0-100			
Comercial	Bueno	0-100			
<b>IMPACTO AMBIENTAL</b>					
<b>Aire</b>	NO	<b>Basura</b>	NO	<b>Inseguridad</b>	NO
<b>Ruido</b>	NO	<b>Aguas</b>	NO	<b>Otro</b>	NO
<b>Observación:</b>	EL PREDIO SE LOCALIZA A MEDIA CUADRA DE LA VIA NACIONAL DONDE SE DESARROLLA ACTIVIDAD COMERCIAL COMO RESTAURANTES, RESIDENCIAS, TALLERES, ALMACEN DE RESPUESTOS, VENTA DE VIVERES Y ABARROTES, ENTRE OTROS. SE TRATA DE UN SECTOR RESIDENCIAL INFLUENCIADO POR LA ACTIVIDAD COMERCIAL DESARROLLADA EN SU ENTORNO. EL PREDIO CUENTA CON LA RESPECTIVA ACOMEDITA DE ACUEDUCTO (AGUA POTABLE) PERO EN EL CASO DEL MUNICIPIO DE APILITAS, SE TIENE UNA TARIFA DE CONSUMO BÁSICO Y POR ELLO NO SE TIENEN CONTADORES. SE ADJUNTA RECIBO DE PAGO DE AGUA.				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	mampostería reforzada-dovelas		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja metalica
Fachada	graniplast	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Casa Continua	Otro tipologia vivienda	
Año construcción	1996	Edad Inmueble	27 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance			
Licencia construcción					
Observación	EL PREDIO PRESENTA CUBIERTA EN PLACA SOBRE EL ÁREA DEL GARAJE Y EL LOCAL (GINNASIO) EN UN AREA DE UNOS 97.50 METROS CUADRADOS.				

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

Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Lote - construcción. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Closet: 2, Baño privado: 1, Estar: 0, Bodega: 1, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 1, Local: 1, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Sencillo	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	SE TRATA DE UN LOTE SOBRE EL CUALSE CONSTRUYO UNA CASA DE HABITACIÓN Y UN LOCAL COMERCIAL EN EL CUAL ACTUALMENTE FUNCIONA UN GINNASIO. LA VIVIENDA CONSTA DE SALA, COMEDOR, COCINA (SENCILLA), DOS (2) ALCOBAS, ALCOBA UNO CON BAÑO INTERNO Y CLOSET, ALCOBA DOS CON CLOSET, COMEDOR, PATIO PILETA, LAVADERO, ZONA DE LAVADORA, BAÑO AUXILIAR. EL GARAJE SE UBICA EN EL AREA DEL LOCAL (GINNASIO). PUERTAS Y VENTANAS EXTERNAS EN HIERRO Y VIDRIO, LOCAL CON PORTÓN ENROLLABLE Y PUERTA ENLAMINAS DE HIERRO PLIZADA, EL PISO DE LA VIVIENDA ES EN CERÁMCA, CUBIERTA EN LÁMINAS DE ZINC, CON CIELO RASO EN FIBRA DE VIDRIO. EL AREA DEL LOCAL POSEE CUBIERTA EN PLACA. EN LA PARTE ANTERIOR (97.5 MTS2), Y EN LA PARTE POSTERIOR POSEE UNA MEDIA AGUA CON CUBIERTA EN ZINC EN LA CUAL FUNCIONA OTRA AREA DEL GINNASIO. EL PISO EN EL LOCAL COMERCIAL (GINNASIO) ES EN CEMENTO RECUBIERTO CON UNA PELICULA DE CAUCHO.							

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** CL 2 A # 5 A - 34 CASA -LOTE, vereda pailitas | NUEVA GRANADA | Chiriguana | Cesar



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 8.954110

GEOGRAFICAS : 8° 57' 14.796''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.624991

GEOGRAFICAS : 73° 37' 29.967''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	B/ San Eduardo	\$65,000,000	1	\$65,000,000	3184568617	72	60	\$700,000	\$42,000,000
2	B/ ROMERO DIAZ	\$130,000,000	1	\$130,000,000	3234092838	153	110	\$750,000	\$82,500,000
3	B/ PRADERA	\$65,000,000	1	\$65,000,000	3115050046	85	70	\$550,000	\$38,500,000
4	B/ MARIA EUGENIA	\$72,000,000	1	\$72,000,000	3135033728	85	72	\$600,000	\$43,200,000
Del inmueble						301.26	255.6		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$23,000,000	\$319,444	0.85	0.85	0.72	\$230,799
2	\$47,500,000	\$310,458	0.90	0.85	0.77	\$237,500
3	\$26,500,000	\$311,765	0.85	0.85	0.72	\$225,250
4	\$28,800,000	\$338,824	0.85	0.85	0.72	\$244,800
					PROMEDIO	\$234,587.15
					DESV. STANDAR	\$8,452.27
					COEF. VARIACION	3.60%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$235,000.00	AREA	301.26	TOTAL	\$70,796,100.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$650,000.00	AREA	255.6	TOTAL	\$166,140,000.00
VALOR TOTAL	\$236,936,100.00					

**Observaciones:**  
ANTE LA FALTA DE MERCADO EN EL MUNICIPIO DE PAILITAS, SE PROCEDIO A TOMAR MUESTRAS DE MERCADO DE LA VECINA CIUDAD DE AGUACHICA, EN SECTORES CON CARACTERISTICAS SIMILARES A LAS DEL PREDIO EN ESTUDIO, TALES COMO ESTRATO, TIPO DE VIVIENDAS, TIPO DE CONSTRUCCIÓN. CABE RESALTAR QUE SE DIFICULTA AUN MAS EL MERCADO DADO LAS CARACTERISTICAS PARTICULARES DEL PREDIO COMO ES: VIVIENDA Y LOCAL COMERCIAL.

**Enlaces:**



## FOTOS

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Vista Inmueble Contiguo





## FOTOS

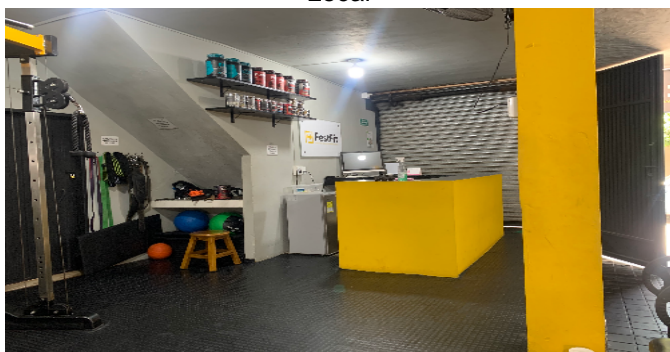
Vista Inmueble Contiguo



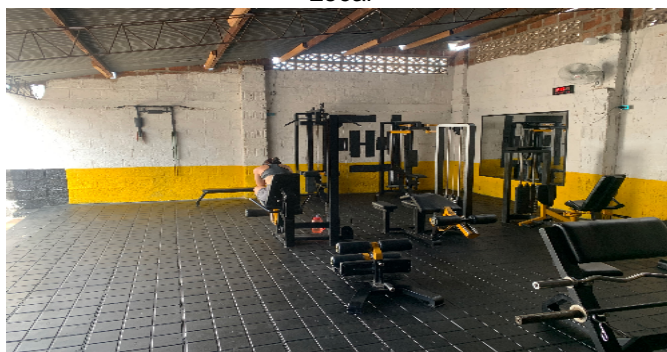
Local



Local



Local



Local



Local



Local



BAÑ'O GINNASIO



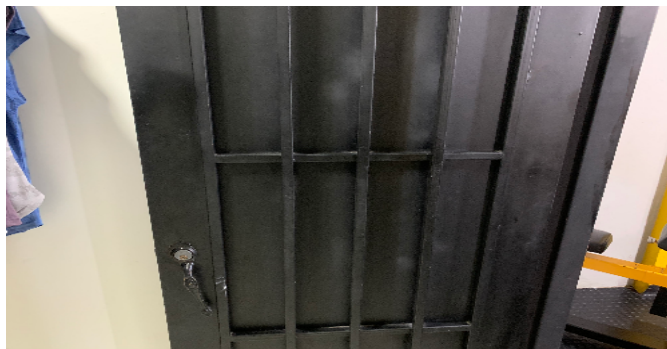


## FOTOS

Oficina



PUERTA OFICINA



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Puerta de entrada



Sala





## FOTOS

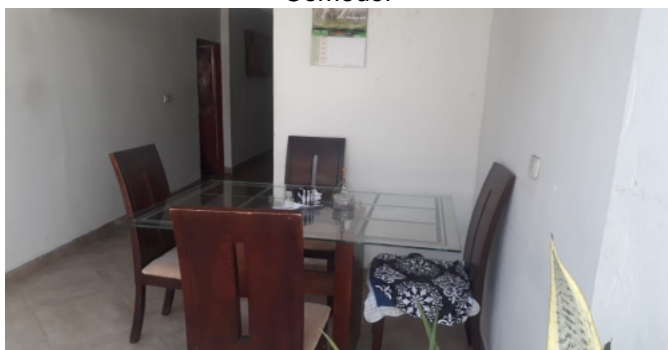
Sala



Comedor



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Patio Interior



Baño Privado



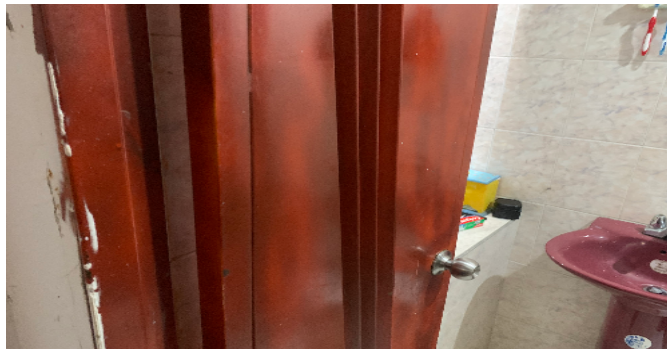


## FOTOS

Baño Privado



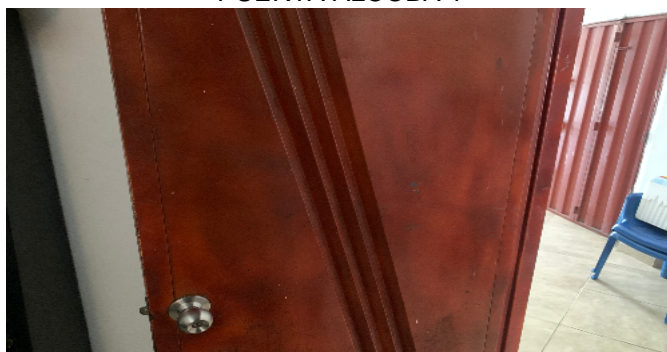
PUERTA BAÑO PRIVADO



Habitación 1



PUERTA ALCOBA 1



Closet 1



Habitación 2



PUERTA ALCOBA 2



Closet 2



## FOTOS

Baño Social 1



PUERTA BAÑO SOCIAL



TANQUE AEREO



INTERIOR VIVIENDA





## 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 --- **Eta**

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

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

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien recibido del 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-1066085009**





PIN de Validación: b6f30b0a



## Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores 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**

Regimen  
**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**

Regimen  
**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**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b6f30b0a



## 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**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 6 Inmuebles Especiales

### 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**

Regimen  
**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**

Regimen  
**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**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b6f30b0a



#### Categoría 10 Semovientes y Animales

##### Alcance

- Semovientes, animales

Fecha de inscripción  
**19 Sep 2018**

Regimen  
**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 2019**

Regimen  
**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	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	27 Mayo 2019

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) EDIXON JOSE PEREA MURILLO, identificado(a) con la 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 Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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



PIN de Validación: b6f30b0a



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 Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



#### **PIN DE VALIDACIÓN**

**b6f30b0a**

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 tres (03) días del mes de Febrero del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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