



QR validez del avalúo



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

**Vivienda**

**Urbano**



**AVALUO: LRCAJA-13959796**

<b>Fecha del avalúo</b>	10/04/2023	<b>Fecha de visita</b>	08/04/2023
<b>Dirigido a</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
<b>Dirección</b>	CARRERA 11 # 3-16 SUR BARRIO SAN MIGUEL		
<b>Barrio</b>	SAN MIGUEL		
<b>Ciudad</b>	Rio de Oro		
<b>Departamento</b>	Cesar		
<b>Propietario</b>	PATRICIA ALVAREZ RINCON		

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C., 10/04/2023

Señor(es):

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

Avalúo solicitado por: FERNEY GUIZA GONZALEZ

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 **PATRICIA ALVAREZ RINCON** ubicado en la CARRERA 11 # 3-16 SUR BARRIO SAN MIGUEL SAN MIGUEL, de la ciudad de Rio de Oro.

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 \$94,848,000.00 pesos m/cte (Noventa y cuatro millones ochocientos cuarenta y ocho mil).

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	114	M2	\$249,000.00	29.93%	\$28,386,000.00
Area Construida	Construcción	91.2	M2	\$728,750.00	70.07%	\$66,462,000.00
TOTALES					100%	\$94,848,000.00

Valor en letras  
Noventa y cuatro millones ochocientos cuarenta y ocho mil 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	332.6236
Integral	832,000	1,040,000	Valor del avalúo en UVR	285,151.14
Proporcional	28,388,006	66,459,994	Valor asegurable	66,459,994
% valor proporcional	29.93	70.07	Tiempo esperado comercialización	15
Calificación garantía	Favorable			
Observación calificación	El inmueble es favorable para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14			
Observación	<p>SE TRATA DE UN PREDIO UBICADO EN EL SECTOR NOR OCCIDENTAL DEL MUNICIPIO, SOBRE EL COSTADO ORIENTAL DE LA CARRERA 11. <b>Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.</b></p> <p>EL PREDIO NO POSEE GARAJE.</p> <p>SECTOR RESIDENCIAL DEL MUNICIPIO, CON VIVIENDAS DE ESTILO TRADICIONAL DE UNO Y DOS (2) PISOS, DE ESTRATO BAJO (1).</p> <p>EL PREDIO PRESENTA DOS (2) TIPOS DE CONSTRUCCIÓN. EL ÁREA DE LA SALA Y LA ALCOBA 1 ES UNA CONSTRUCCIÓN ANTIGUA DE MÁS DE 25 AÑOS, CON CUBIERTA EN TEJAS DE BARRO Y CAÑA BRAVA, Y LA PARTE POSTERIOR EN LA CUAL SE UBICA EL ESTAR, COMEDOR, COCINA, LAS ALCOBAS 2 Y 3, BAÑO AUXILIAR ASÍ COMO OTRO BAÑO (EN CONSTRUCCIÓN), PATIO Y ÁREA DE ROPAS, ES UNA CONSTRUCCIÓN NUEVA (5 AÑOS), CON CUBIERTA EN TEJAS DE FIBROCEMENTO.</p> <p>Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1,</p>			

Habitaciones: 3, Closet: 0, Baño privado: 0, Estar: 1, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 1, Local: 0, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

SE TRATA DE UN PREDIO CON DOS (2) TIPOS DE CONSTRUCCIONES: EN LA PARTE ANTERIOR DEL PREDIO, EN LA CUAL SE LOCALIZA LA SALA Y LA ALCOBA 1, SE TIENE UNA CONSTRUCCIÓN ANTIGUA, DE MÁS DE 25 AÑOS, CON CUBIERTA EN TEJAS DE BARRO Y CAÑA BRAVA, PISOS EN TABLETAS DE GRES, PUERTAS EN MADERA. EN LA PARTE POSTERIOR DEL PREDIO SE TIENE UNA CONSTRUCCIÓN NUEVA, CON PISOS EN CEMENTO (ANTEPISOS), CUBIERTA EN TEJAS DE FIBROCEMENTO, COCINA CON MESÓN ENCHAPADO, Y PARED PARCIALMENTE ENCHAPADA. BAÑO ENCHAPADO CON LAVAMANOS Y SERVICIO EN CERÁMICA. UN BAÑO AUXILIAR SIN INSTALAR LAVAMANOS Y SERVICIO Y SIN ENCHAPE. PUERTAS DE LAS ALCOBAS EN LÁMINAS DE HIERRO, PUERTA DEL BAÑO EN ALUMINIO Y LÁMINA DE ACRÍLICO.

GENERAL					
Código	LRCAJA-13959796	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	FERNEY GUIZA GONZALEZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	13959796	Teléfono	3142901173
Email	ferney19842010@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	PATRICIA ALVAREZ RINCON				
Tipo identificación	C.C.	Documento	26863622	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CARRERA 11 # 3-16 SUR BARRIO SAN MIGUEL				
Conjunto	NO APLICA				
Ciudad	Rio de Oro	Departamento	Cesar	Estrato	1
Sector	Urbano	Barrio	SAN MIGUEL	Condiciones PH	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	SE TRATA DE UN PREDIO UBICADO EN EL SECTOR NOR OCCIDENTAL DEL MUNICIPIO, SOBRE EL COSTADO ORIENTAL DE LA CARRERA 11. <b>Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.</b>				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1																							
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																					
Justificación de Metodología	Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <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>114</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>91.20</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	114	AREA CONSTRUIDA	M2	91.20	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>114</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>91.20</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2023</td><td>PESOS</td><td>7.628.000</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	114	AREA CONSTRUIDA	M2	91.20	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	7.628.000
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2	114																								
AREA CONSTRUIDA	M2	91.20																								
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2	114																								
AREA CONSTRUIDA	M2	91.20																								
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	7.628.000																								
<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>114</td></tr><tr><td>AREA PISO 1</td><td>M2</td><td>91.20</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	114	AREA PISO 1	M2	91.20	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>114</td></tr><tr><td>AREA PISO 1</td><td>M2</td><td>91.20</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	114	AREA PISO 1	M2	91.20			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2	114																								
AREA PISO 1	M2	91.20																								
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2	114																								
AREA PISO 1	M2	91.20																								
<table><tr><th>ÁREAS POR NORMA</th><th></th><th>VALOR</th></tr><tr><td>Indice ocupación</td><td>0.75</td><td>85.5</td></tr><tr><td>Indice construcción</td><td>1.4</td><td>159.6</td></tr></table>			ÁREAS POR NORMA		VALOR	Indice ocupación	0.75	85.5	Indice construcción	1.4	159.6															
ÁREAS POR NORMA		VALOR																								
Indice ocupación	0.75	85.5																								
Indice construcción	1.4	159.6																								
Forma Geometrica	Rectangular	Frente	9.5																							
Fondo	12	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 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	015 DEL 22 DE DICIEMBRE DE 2.000
Area Del Lote	114
Forma Del Lote	RECTANGULAR
Topografia	INCLINADA
# 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	RECREATIVO GRUPO B - COMERCIO TIPO B
Uso Prohibido Norma	AQUELLOS NO CONSIDERADOS COMO PIRNICPPALES, COMPATIBLES, COMPLEMENTARIOS Y RETRINGIDOS.
Tratamiento	ZONA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL 3 (ZR 3)
Indice DeOcupacion	0.75
Indice DeConstruccion	1.40
Antejardin	0
AislamientoPosterior	SIN
Aislamiento Lateral	SIN
Altura Permitida	3
Amenaza Riesgo Inundacion	NO
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO
Suelos De Proteccion	NO
Patrimonio	NO
Observaciones Reglamentación urbanística:	EL ACUERDO 015 DEL 22 DE DICIEMBRE DE 2.000 FUE REVISADO Y AJUSTADO EN EL AÑO 2018

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
071	EscrituraDePropiedad	15/04/2008	UNICA	Rio de Oro

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
196-39242	30/03/28	00-1-056-005	Casa

Observación	MEDIANTE ESCRITURA PUBLICA 029 DEL 1 DE MARZO DEL AÑO 2023 DE LA NOTARÍA ÚNICA DE Río DE ORO, SE HACE LA DECLARACIÓN DE CONSTRUCCIÓN EN SUELO PROPIO.
-------------	---

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación	EL PREDIO NO POSEE GARAJE.
-------------	----------------------------

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBILIAMIENTO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
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	Media
Estrato	1	Barrio legal	Si	Topografia	Inclinada
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	Regular	100-200	Sardineles	NO	No hay
Estacionamiento	Regular	100-200	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Regular	300-400	Tipo de vía	VIA DE ACCESO AL SECTOR DE DOBLE CALZADA. PAVIMENNTTO 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:	SECTOR RESIDENCIAL DEL MUNICIPIO, CON VIVIENDAS DE ESTILO TRADICIONAL DE UNO Y DOS (2) PISOS, DE ESTRATO BAJO (1).				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	otro
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2018	Edad Inmueble	5 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia construcción	RESOLUCION 0108 DEL 16 DE FEBRERO DE 2.023 (RECONOCIMIENTO DECLARACION CONSTRUCCION DE MEJORAS)				
Observación	EL PREDIO PRESENTA DOS (2) TIPOS DE CONSTRUCCIÓN. EL ÁREA DE LA SALA Y LA ALCOBA 1 ES UNA CONSTRUCCIÓN ANTIGUA DE MÁS DE 25 AÑOS, CON CUBIERTA EN TEJAS DE BARRO Y CAÑA BRAVA, Y LA PARTE POSTERIOR EN LA CUAL SE UBICA EL ESTAR, COMEDOR, COCINA, LAS ALCOBAS 2 Y 3, BAÑO AUXILIAR ASÍ COMO OTRO BAÑO (EN CONSTRUCCIÓN), PATIO Y ÁREA DE ROPAS, ES UNA CONSTRUCCIÓN NUEVA (5 AÑOS), CON CUBIERTA EN TEJAS DE FIBROCEMENTO.				

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

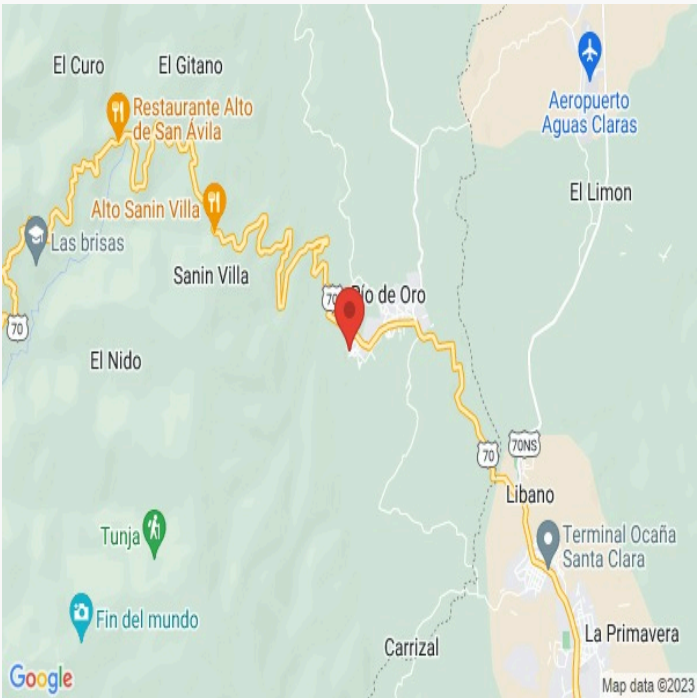
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 0, Baño privado: 0, Estar: 1, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 1, Local: 0, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Sencillo	Sencillo	Normal	Sencillo	Normal	Normal	Sencillo
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	SE TRATA DE UN PREDIO CON DOS (2) TIPOS DE CONSTRUCCIONES: EN LA PARTE ANTERIOR DEL PREDIO, EN LA CUAL SE LOCALIZA LA SALA Y LA ALCOBA 1, SE TIENE UNA CONSTRUCCIÓN ANTIGUA, DE MÁS DE 25 AÑOS, CON CUBIERTA EN TEJAS DE BARRO Y CAÑA BRAVA, PISOS EN TABLETAS DE GRES, PUERTAS EN MADERA. EN LA PARTE POSTERIOR DEL PREDIO SE TIENE UNA CONSTRUCCIÓN NUEVA, CON PISOS EN CEMENTO (ANTEPISOS), CUBIERTA EN TEJAS DE FIBROCEMENTO, COCINA CON MESÓN ENCHAPADO, Y PARED PARCIALMENTE ENCHAPADA. BAÑO ENCHAPADO CON LAVAMANOS Y SERVICIO EN CERÁMICA. UN BAÑO AUXILIAR SIN INSTALAR LAVAMANOS Y SERVICIO Y SIN ENCHAPE. PUERTAS DE LAS ALCOBAS EN LÁMINAS DE HIERRO, PUERTA DEL BAÑO EN ALUMINIO Y LÁMINA DE ACRÍLICO.							

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** CARRERA 11 # 3-16 SUR BARRIO SAN MIGUEL | SAN MIGUEL | Río de Oro | Cesar



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 8.288567  
GEOGRAFICAS : 8° 17' 18.8412''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.393073  
GEOGRAFICAS : 73° 23' 35.0628''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	ASOVIGIRON	\$70,000,000	1	\$70,000,000	3229102704	72	65	\$780,000	\$50,700,000
2	B/ EL LIBANO	\$80,000,000	1	\$80,000,000	3143013171	84	70	\$785,000	\$54,950,000
3	URB. VILLA KARINA	\$65,000,000	1	\$65,000,000	3133703850	72	60	\$750,000	\$45,000,000
4	B/ EL HATILLO	\$65,000,000	1	\$65,000,000	3114583046	84	72	\$600,000	\$43,200,000
Del inmueble						114	91.2		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$19,300,000	\$268,056	0.95	0.95	0.90	\$241,920
2	\$25,050,000	\$298,214	0.95	0.95	0.90	\$269,138
3	\$20,000,000	\$277,778	0.95	0.95	0.90	\$250,694
4	\$21,800,000	\$259,524	0.95	0.95	0.90	\$234,220
					PROMEDIO	\$248,993.30
					DESV. STANDAR	\$15,022.11
					COEF. VARIACION	6.03%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$249,000.00	AREA	114	TOTAL	\$28,386,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$728,750.00	AREA	91.2	TOTAL	\$66,462,000.00
VALOR TOTAL	\$94,848,000.00					

**Observaciones:**  
SE TOMO COMO MERCADO PREDIOS UBICADOS EN LA VECINA CIUDAD DE OCAÑA DEBIDO A LA FALTA DE MERCADO EN ELMUNICIPIO DE RIO DE ORO. SE TUBO ENCUESTA PARA ELLO, PREDIOS UBICADOS EN SECTOR DE ESTRADO Y USO SIMILIAR, ESTRATO UNO (1) Y USO RESIDENCIAL.

**Enlaces:**

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



## FOTOS 4

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Vista Inmueble Contiguo



Vista Inmueble Contiguo



Fachada del Inmueble



## FOTOS 4

Nomenclatura Inmueble yo Conjunto



Puerta de entrada



Sala



Sala



Comedor



Comedor



Cocina



Patio Interior



## FOTOS 4

Zona de Ropas



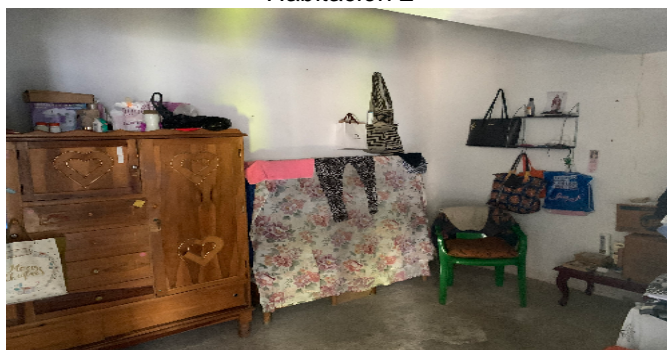
ESTAR



Habitación 1



Habitación 2



PUERTA ALCOBA 2



Habitación 3



PUERTA ALCOBA 3



Baño Social 1





## 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-13959796



PIN de Validación: ad9e0a39



## 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: ad9e0a39



## 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: ad9e0a39



#### 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	29 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: ad9e0a39



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**

**ad9e0a39**

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 cinco (05) días del mes de Marzo del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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

Certificado generado con el Pin No: 230330852374649695

Nro Matrícula: 196-39242

Pagina 1 TURNO: 2023-196-1-8449

Impreso el 30 de Marzo de 2023 a las 10:00:19 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: RIO DE ORO VEREDA: RIO DE ORO

FECHA APERTURA: 18-04-2008 RADICACIÓN: 2008-196-6-1305 CON: ESCRITURA DE: 15-04-2008

CODIGO CATASTRAL: 00-1-056-005 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

LOTE URBANO CON EXTENSION DE 114.00 MTS2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 071, 2008/04/15, NOTARIA UNICA SAN ALBERTO. ARTICULO 11 DECRETO 1711 DE 1984

LOTE DE TERRENO JUNTO CON LA CASA CONSTRUIDA, LOS LINDEROS SE ESPECIFICAN ASI: NORTE: EN 12 MTS CON EL SEÑOR EZEQUIEL DURAN. ESTE: EN 9.50 MTS CON LOTE DE TERRENO DEL VENDEDOR SEÑOR ADRIANO GUERRERO; SUR: EN 12 MTS CON EL SEÑOR OSCAR BARBOSA Y POR EL OESTE: EN 9.50 MTS CON LA CARRERA 11.

LA MEJORA DECLARADA CONSISTE EN LA EDIFICACION DE UNA VIVIENDA DE UN PISO QUE ESTA CONFORMADO POR: SALA, COMEDOR, COCINA, DOS (2) BAÑOS, TRES (3) HABITACIONES Y UN PATIO DE ROPAS.

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

01. REGISTRO DEL 26-05-80. ESCRITURA N° 138 DEL 28-03-80. NOTARIA ÚNICA DE RIO DE ORO. MODO DE ADQUIRIR. COMPRAVENTA. \$100= DE: MUNICIPIO DE RIO DE ORO. A: HERRERA GUERRERO, ADRIANO.

02. REGISTRO DEL 22-09-62. ESCRITURA # 122 DEL 17-07-62 NOTARIA UNICA DE RIO DE ORO. MODO DE ADQUISICION. COMPRAVENTA. \$ 10.700.00 EXT: 1 HTS. 178 M2. DE: URIBE DE BARBOSA, MARIA JOSEFA. A: MUNICIPIO DE RIO DE ORO.

03. REGISTRO DEL 22-09-41. SENTENCIA DEL 23-07-40. JUZGADO PROMISCOUO DEL CIRCUITO DE RIO DE ORO. MODO DE ADQUISICION. ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD. DE: JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO. A: URIBE DE BARBOSA, MARIA JOSEFA.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) BARRIO SAN MIGUEL LOTE URBANO

2) KR 11 # 3 - 16 S BARRIO SAN MIGUEL

DETERMINACION DEL INMUEBLE: CASA

DESTINACION ECONOMICA:

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

196 - 3297

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 18-04-2008 Radicación: 2008-196-6-1305

Doc: ESCRITURA 071 DEL 15-04-2008 NOTARIA UNICA DE RIO DE ORO

VALOR ACTO: \$1,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE AGUACHICA**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA****Certificado generado con el Pin No: 230330852374649695 Nro Matrícula: 196-39242**  
Pagina 2 TURNO: 2023-196-1-8449

Impreso el 30 de Marzo de 2023 a las 10:00:19 AM

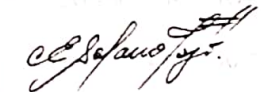
**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

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

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)****DE: HERRERA GUERRERO ADRIANO****CC# 1755875****A: ALVAREZ RINCON PATRICIA****CC# 26863622 X****ANOTACION: Nro 002 Fecha: 27-03-2023 Radicación: 2023-196-6-1112****Doc: ESCRITURA 029 DEL 01-03-2023 NOTARIA UNICA DE RIO DE ORO****VALOR ACTO: \$5,000,000****ESPECIFICACION: OTRO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO****PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)****A: ALVAREZ RINCON PATRICIA****CC# 26863622 X****NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*2\*****SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)****La guarda de la fe pública****FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2023-196-1-8449****FECHA: 30-03-2023****EXPEDIDO EN: BOGOTA****El Registrador: EDERSON SOLANO YAZO**