



INFORME DE AVALUO LRCAJA-1100948092

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	WILMER SAIN URREA CASTRO
NIT / C.C CLIENTE	1100948092
DIRECCIÓN	CL 1 NORTE # 36 - 13
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	Maria Eugenia
CIUDAD	Aguachica
DEPARTAMENTO	Cesar
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	EDIXON JOSE PEREA MURILLO
IDENTIFICACIÓN	82382448

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	16/11/2023
FECHA INFORME	20/11/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	2023 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	WILMAR OJEDA RODRIGUEZ
NUM.	0448 Escritura De
ESCRITURA	Propiedad
CIUDAD	Aguachica
ESCRITURA	
CEDULA	01-02-0083-0030-000
CATASTRAL	
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Resolución 486 del 2 de noviembre de 2.021. por medio del cual se expide licencia de construcción
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	NO APLICA
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene
MENSUALIDAD	
VRxM2	

M. INMOB.	Nº
Casa	196-74739

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: Calle 1 Norte, sobre el costado norte de la vía, identificado con el número 36 - 13, en el barrio María Eugenia.
Al inmueble se llega así: Tomando la carrera 36 se llega hasta la calle 1 Norte y a 15 metros de la esquina, sobre el costado norte de la calle 1 Norte, se encuentra el predio.
 Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales. **El predio cuenta con un garaje privado, el cual forma parte integral de la vivienda. Paralelo a la sala y a las gradas de acceso al segundo piso. En el garaje se construyo un tanque subterráneo con capacidad para 5.000 litros para almacenamiento de agua.**

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	1	B. priv	2
Cocina	Semilnt	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	2	Jardín	Si
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	1
Garajes	1	Exclusivo	NO	Sencillo	SI
Cubierto	SI	Privado	NO	Doble	NO
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	
IntegralAla	NO				
Vivienda					

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Normal	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpinteria	Normal	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaCom	No	JardinInfant	No
PlantaElect.	No	un		il	
Gar.Visit.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
		Gimnasio	No	BombaEyec	No
Porteria	No	Tanque	No	tora	
ZonaVerde	No	Shut	No	Cancha	No
Aire	No	Teatrino	No	Citofono	No
				Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 172,302,375.00

VALOR ASEGURABLE \$ COP 146,887,775.00

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

NOMBRES Y FIRMAS


 EDIXON JOSE PEREA MURILLO
 Perito Actuante
 C.C: 82382448
 RAA: AVAL-82382448


 Los Rosales Constructora Inmobiliaria
 S.A.S.
 Nombre de la firma

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
 Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	RESIDENCIAL
Uso Compatible Según Norma	COMERCIO TIPO A GRUPO 1
Uso Condicionado Según Norma	COMERCIO TIPO A, (GRUPO 2, 7 Y 10), INDUSTRIA B GRUPO 1.
Uso Prohibido Según Norma	AQUELLOS NO CONSIDERADOS COMO PIRNICPPALES, COMPATIBLES, COMPLEMENTARIOS Y RETRINGIDOS.

Amenaza Riesgo Inundacion	NO-LICENCIA
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO-LICENCIA
Suelos De Proteccion	NO-LICENCIA
Patrimonio	NO-LICENCIA

Área Lote	75	Frente	5
Forma	RECTANGULAR	Fondo	15
Topografía	PLANA	Rel. Fte./Fdo.	1:3

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	025
Antejardín	0
Uso principal	RESIDENCIAL
Altura permitida pisos	3 PISOS
Aislamiento posterior	SIN
Índice de ocupación	LICENCIA
Índice de construcción:	LICENCIA
No. De Unidades:	UNA UNIDAD

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	75
AREA CONSTRUIDA	M2	133.53

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	75
AREA CONSTRUIDA	M2	62
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	\$16.359.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	133.53

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	75
AREA PISO 1	M2	65.10
AREA PISO 2	M2	68.43

OBSERVACIONES DE ÁREAS
SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Regular	300-400
Escolar	Regular	300-400
Asistencial	Regular	300-400
Estacionamientos	Regular	100-200
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	0-100

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	NO	No hay
Vías Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Regular	

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	NO

Amoblamiento Urbano

Paradero: NO Zonas verdes: SI Arborización: SI

Impacto Ambiental

Aire: NO Basura: NO Ruido: NO Cond.seguridad: NO Aguas servidas: NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Nueva
Tipo	Porticos:Vigas_Columnas
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Optimo
N° de Pisos	2
N° de Sótanos	
Vida Útil	100
Vida Remanente	-1923
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	CL 1 NORTE # 36 - 13

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	graniplast
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	0

Comentarios de estructura

Se trata de una vivienda totalmente nueva, con un buen diseño de construcción, con vigas en hierro y concreto, muros en ladrillos, frisados, estucados y pintados. Ventilación e iluminación natural buena. **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, 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.**

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Terreno	75	M2	\$338,925.00	14.75%	\$25,419,375.00
Area Construida	Construcción	133.53	M2	\$1,100,000.00	85.25%	\$146,883,000.00
TOTALES					100%	\$172,302,375.00
Valor en letras			Ciento setenta y dos millones trescientos dos mil trescientos setenta y cinco Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL

\$172,302,375.00

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	15
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
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.
Actualidad edificadora:	El predio forma parte de un proyecto de 8 viviendas de las cuales se tiene construidas y terminadas tres (3) una de las cuales es objeto del presente avalúo. Contiguo al predio se tiene una en construcción.

SALVEDADES

General: Inmueble ubicado en: Calle 1 Norte, sobre el costado norte de la vía, identificado con el número 36 - 13, en el barrio María Eugenia.

Jurídica: No se tienen observaciones jurídicas con respecto al predio. **La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.**

Garaje: El predio cuenta con un garaje privado, el cual forma parte integral de la vivienda. Paralelo a la sala y a las gradas de acceso al segundo piso. En el garaje se construyó un tanque subterráneo con capacidad para 5.000 litros para almacenamiento de agua.

Entorno: El predio se ubica en un sector de estrato medio - bajo, con viviendas construidas en uno y dos niveles, con estilo de construcción tradicional. Contiguo al predio se ubica una cancha de fútbol y en su entorno se tienen microtiendas. El sector del barrio María Eugenia cuenta con un hospital local (3 cuadras del predio).

Estructura: Se trata de una vivienda totalmente nueva, con un buen diseño de construcción, con vigas en hierro y concreto, muros en ladrillos, frisados, estucados y pintados. Ventilación e iluminación natural buena. **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, 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.**

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 2, Estar: 1, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 2, Zona ropas: 1, Local: 0, Balcón: 1, Jardín: Si, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Pisos en cerámica, baños enchapados con servicios sanitarios y lavamanos en porcelana, de línea sencilla, cocina semi integral, con gavetas en madera. Todas las alcobas cuenta con closet en madera. Puerta externa y portón del garaje metálico. Ventanas metálicas y de vidrio.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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.

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Maria Eugenia	\$200,000,000	0.97	\$194,000,000	3024387622	100	153	\$1,050,000	\$160,650,000
2	Maria Eugenia	\$180,000,000	0.97	\$174,600,000	3024387622	80	140	\$1,050,000	\$147,000,000
3	Florida Blanca	\$110,000,000	0.97	\$106,700,000	3174014853	75	111	\$750,000	\$83,250,000
4	La Victoria	\$187,000,000	0.97	\$181,390,000	576018793897	75	130	\$1,185,000	\$154,050,000
Del inmueble						75	133353		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$33,350,000	\$333,500	1.0	1.0	1.00	\$333,500
2	\$27,600,000	\$345,000	1.0	1.0	1.00	\$345,000
3	\$23,450,000	\$312,667	1.0	1.0	1.00	\$312,667
4	\$27,340,000	\$364,533	1.0	1.0	1.00	\$364,533
					PROMEDIO	\$338,925.00
					DESV. STANDAR	\$21,691.95
					COEF. VARIACION	6.40%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$338,925.00	AREA	75	TOTAL	\$25,419,375.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,100,000.00	AREA	133353	TOTAL	\$146,688,300,000.00
VALOR TOTAL	\$146,713,719,375.00					

Observaciones:

Las muestras de los dos primeros predios son predios que forman parte del proyecto del cual forma parte el predio en estudio. El proyecto contempla la construcción de siete viviendas de las cuales ya hay construidas tres, una de ellas es el predio que se avalúa. Las otras muestras son de predios ubicados en sectores de características similares (viviendas de dos pisos), ubicados en sectores de extrato similar (2), con destino similar (residencial).

Enlaces:

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CL 1 NORTE # 36 - 13 | Maria Eugenia | Aguachica | Cesar

COORDENADAS (DD)

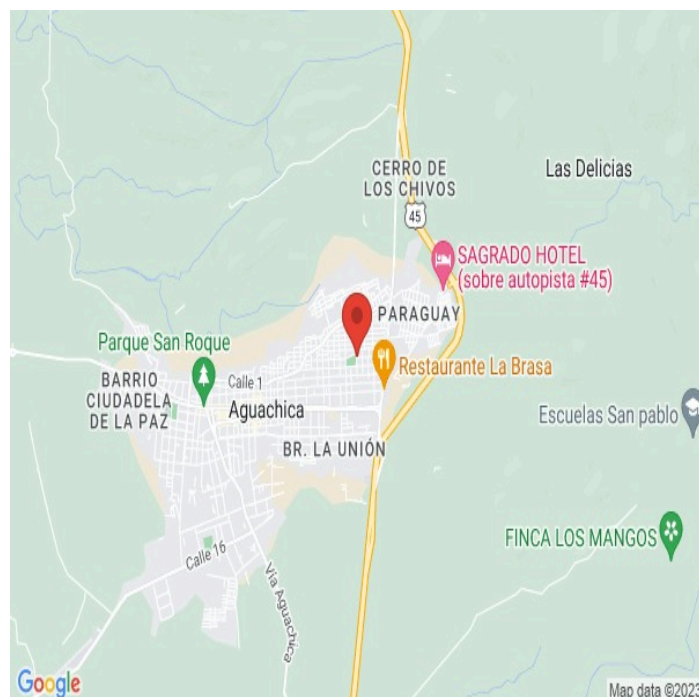
Latitud: 8.314771

Longitud:-73.601018

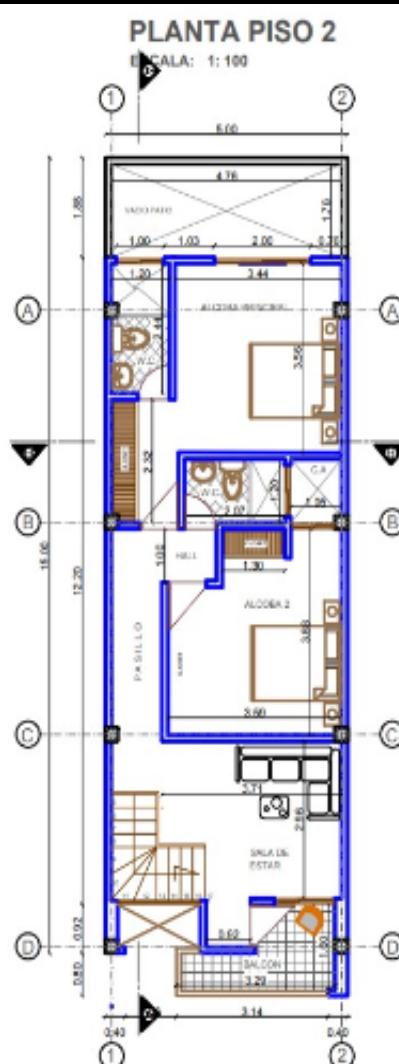
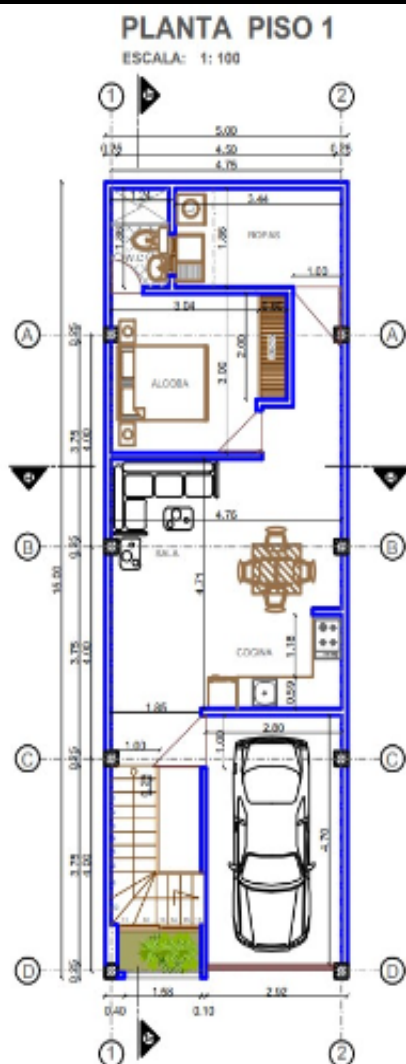
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 8° 18' 53.1756"

Longitud:73° 36' 3.6642"



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Vista Inmueble Contiguo



FOTOS General

Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Comedor



Balcón



Cocina



Zona de Ropas



FOTOS General

Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Closet hab. Principal



Baño Privado



Habitación 2



Closet 1



Habitación 3



Baño Social 1



FOTOS General

Garaje



PUERTA ALCOBA 2



PUERTA ALCOBA 1



PUERTA BAÑO AUXILIAR



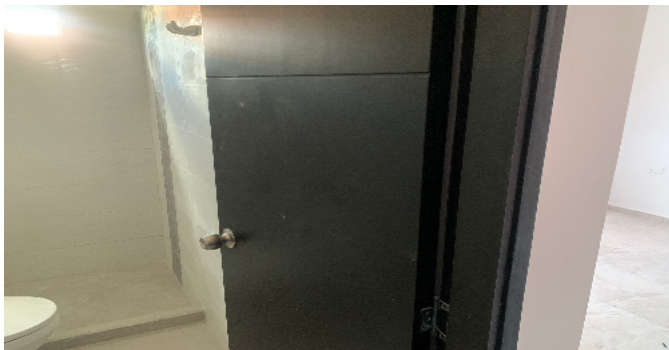
BAÑO ALCOBA 2



FACHADA PREDIO Y PREDIO CONTIGUO



PUERTA BAÑO ALCOBA 2



INTERIOR VIVIENDA



FOTOS General

TANQUE SUBTERRANEO



Áreas o Documentos

3. Que según planos presentados a esta gerencia la obra proyecta la Construcción de una edificación de UNA VIVIENDA DE DOS PISOS, con un área a Construir de: 133.53 M2, distribuidos así:

ÁREA DE LOTE GENERAL:	75.00 M2
ÁREA A CONSTRUIR PRIMER PISO:	65.10 M2
ÁREA A CONSTRUIR SEGUNDO PISO:	68.43 M2
ÁREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN:	133.53M2
ESPACIOS A CONSTRUIR:	
PRIMER PISO: Garaje, escaleras, Sala, Cocina, una habitación, un Baño y Patio de labores.	
SEGUNDO PISO: balcón, Sala, pasillo, Dos habitaciones, dos Baños.	

Fueron anexados los siguientes planos: plano de localización – cuadro de áreas – cubierta - corte – fachada; Planta general de distribución arquitectónica; por el Arquitecto: JOSE LUIS OSORIO con Matrícula Profesional No. A22462018-80174334 y planta de cimientos, detalles estructurales, los cuales fueron elaborados y firmados por el Ingeniero civil: WILMAR OJEDA RODRIGUEZ, identificado con matrícula profesional No. 54202164364 NTS.

Áreas o Documentos

El municipio de Aguachica, mediante Licencia de Construcción Resolución número 486 de fecha 02 de noviembre de 2021, cuyo documento se protocoliza con la presente escritura, y dijo: PRIMERO: Que es propietario de unas mejoras consistentes en una construcción de una edificación de UNA VIVIENDA DE DOS PISOS, con un área construcción aproximada de: 133.53 M2, distribuidos así: Área de Lote General: 75 M2. Área a Construir primer piso: 65.10 M2. Área a Construir segundo piso: 68.43 M2. Área Total construcción: 133.53 M2. ESPACIOS A CONSTRUIR: Primer Piso: Garaje, escaleras, sala, cocina, una habitación, un baño, y patio de labores. Segundo Piso: Balcón, sala, pasillo, dos habitaciones, dos baños.

habitaciones, dos baños, mejoras que fueron realizadas a sus costas y con dineros de su peculio propio, en Un LOTE de terreno, con un área de 75 M2 aproximadamente, con todas sus dependencias y anexidades, situado dentro del perímetro urbano del municipio de Aguachica, Departamento del Cesar, inscrito en el catastro con la cédula vigente número 01-02-0083-0030-000, cuyos linderos se encuentran consignados en el certificado de tradición y libertad No. 196-74739 el cual se anexa y se protocoliza con

Áreas o Documentos

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

Certificado generado con el Pin No: 231107321784986531 Nro Matricula: 196-74739

Impreso el 7 de Noviembre de 2023 a las 05:34:17 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 196 - AGUACHICA DEPTO. CESAR MUNICIPIO AGUACHICA VEREDA: AGUACHICA

FECHA APERTURA: 02-05-2022 RADICACIÓN: 2022-196-6-1751 CON: ESCRITURA DE: 02-05-2022

CODIGO CATASTRAL: 01-02-0083-0030-000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NÚMERO: 196-74739

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CARIDA Y LINDEROS

LOTE DE TERRENO CON UNA AREA DE 75 M2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 0448, 2022/05/02, NOTARIA UNICA SAN ALBERTO ARTICULO 179 DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL, LOS LINDEROS SE ESPECIFICAN ASI: NORTE: CON PREDIO N° 3 A DESDENGLOSAR EN UNA EXTENSION DE 5.00 ML. SUR: CON LOTE DE LA ASERBANCIA DEL LINDERO ESPECIFICADO EN UNA EXTENSION DE 5.00 ML. ORIENTE: CON PREDIO N° 4 A DESDENGLOSAR EN UNA EXTENSION DE 15.00 ML. OCCIDENTE: CON PREDIO N° 6 A DESDENGLOSAR EN UNA EXTENSION DE 10.00 ML. LAS MEJORAS DECLARADAS CONSISTEN EN: UNA CONSTRUCCION DE DOS PISOS DISTRIBUIDOS ASI: PRIMER PISO: GARAJE, ESCALERA, SALA, COCINA, UNA HABITACION, UN BAÑO Y PATIO DE LABORES. SEGUNDO PISO: BALCON, SALA, PASILLO, DOS HABITACIONES, DOS BAÑOS.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 75 CENTIMETROS CUADRADOS: 0

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0

AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0

COEFICIENTE: %

Áreas o Documentos

MUNICIPIO DE AGUACHICA - CESAR

NIT. 800.096.561 - 4

Calle 4 No. 10 - 33

PAZ Y SALVO DE IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO No. 66072

QUE EL PREDIO CON NUMERO CATASTRAL No. 010200830030000

Se encuentra a Paz y salvo con el Tesoro Municipal por concepto de Impuesto Predial Unificado y Complementarios.

DATOS DEL PREDIO

PROPIETARIOS IDENTIFICACIÓN

OJEDA RODRIGUEZ WILMAR 002000500920

DIRECCION: PREDIO NO. 5 Avaluuo: \$16.359.000.00

AREA: Terreno: 75 Construido: 62

FECHA PAGO: 31/03/2023 VIGENCIA: 2023 RECIBO OFICIAL: 390459

VALIDO HASTA: 31 DE DICIEMBRE DE 2023

Expedido en Aguachica - Cesar, septiembre 14, 2023

Elaboro: NELSON SORIANO ARANGO

TESORERO MUNICIPAL

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 --- **Etapas:** 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.

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1100948092



PIN de Validación: b1530a93



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



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: b1530a93



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: b1530a93



Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

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: b1530a93



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

b1530a93

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 un (01) días del mes de Noviembre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal