



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**

**Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano**

QR validez del avalúo

## AVALUO: LRCAJA-1091663276

Fecha del avalúo	Fecha de visita	14/02/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	TV 10 # 21 - 41 BR PROMESA DE DIOS	
Barrio	PROMESA DE DIOS	
Ciudad	Ocaña	
Departamento	Norte de Santander	
Propietario	CESAR GOMEZ SANCHEZ	

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.,

Señor(es):

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

Avalúo solicitado por: JESUS EMIRO TORRADO 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 **CESAR GOMEZ SANCHEZ** ubicado en la TV 10 # 21 - 41 BR PROMESA DE DIOS PROMESA DE DIOS, de la ciudad de Ocaña.

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 \$156,416,000.00 pesos m/cte (Ciento cincuenta y seis millones cuatrocientos dieciséis mil).

Atentamente,



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

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

## LIQUIDACIÓN

### VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Terreno	277	M2	\$233,000.00	41.26%	\$64,541,000.00
Area Construida	Construcción	105	M2	\$875,000.00	58.74%	\$91,875,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$156,416,000</b>

Valor en letras

Ciento cincuenta y seis millones cuatrocientos diecisésis 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	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	156,416,000.00
Proporcional	0	156,416,000	Valor asegurable	156,416,000
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	8

**Calificación garantía**

**Observación calificación**

**Observación**

## GENERAL

<b>Código</b>	LRCAJA-10916 63276	<b>Propósito</b>	Modelo 8-14	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
<b>Datos del dirigido a:</b>					
<b>Dirigido A</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	NIT 860021967-7	<b>Email</b>	
<b>Datos del solicitante:</b>					
<b>Solicitante</b>	JESUS EMIRO TORRADO QUINTERO				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	1091663276	<b>Teléfono</b>	3008795554
<b>Email</b>	cindycabrales29@hotmail.com				
<b>Datos del propietario:</b>					
<b>Propietario</b>	CESAR GOMEZ SANCHEZ				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	1999299	<b>Ocupante</b>	Arrendatario
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección</b>	TV 10 # 21 - 41 BR PROMESA DE DIOS				
<b>Conjunto</b>					
<b>Ciudad</b>	Ocaña	<b>Departamento</b>	Norte de Santander	<b>Estrato</b>	1
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	PROMESA DE DIOS	<b>Ubicación</b>	Terreno – Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Casa	<b>Tipo subsidio</b>	VIS vivienda de interés Social	<b>Sometido a PH</b>	No
<b>Observación</b>	SE TRATA DE UN LOTE DE TERRENO JUNTO CON UNA VIVENDA EN ESTE CONSTRUIDA, LOCALIZADAS EN EL BARRIO PROMESA DE DIOS, SECTOR DE ESTRATO BAJO, DE USO RESIDENCIAL, DEBIDAMENTE CONSOLIDADO. ZONA SUR ORIENTAL DE LA CIUDAD.				

## CARACTERISTICAS GENERALES

<b>Uso actual</b>	Vivienda	<b>Piso inmueble</b>	1																					
<b>Clase inmueble</b>	Unifamiliar	<b>Otro</b>		<b>Método evaluación</b> MERCADO																				
<b>Justificación de Metodología</b>	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b>; se utiliza el siguiente (s) método(s):</p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p>																							
<table border="1"> <thead> <tr> <th>ÁREAS JURÍDICAS</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AREA DE TERRENO</td> <td>M2</td> <td>277</td> </tr> <tr> <td>AREA CONSTRUIDA</td> <td>M2</td> <td>50</td> </tr> </tbody> </table>		ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	277	AREA CONSTRUIDA	M2	50	<table border="1"> <thead> <tr> <th>ÁREAS CATASTRAL</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AREA DE TERRENO</td> <td>M2</td> <td>277</td> </tr> <tr> <td>AREA CONSTRUIDA</td> <td>M2</td> <td>50</td> </tr> <tr> <td>AVALUO CATASTRAL 2024</td> <td>PESOS</td> <td>10987000</td> </tr> </tbody> </table>		ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	277	AREA CONSTRUIDA	M2	50	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	10987000
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																						
AREA DE TERRENO	M2	277																						
AREA CONSTRUIDA	M2	50																						
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																						
AREA DE TERRENO	M2	277																						
AREA CONSTRUIDA	M2	50																						
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	10987000																						
<table border="1"> <thead> <tr> <th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AREA DE TERRENO</td> <td>M2</td> <td>277</td> </tr> <tr> <td>AREA PISO 1</td> <td>M2</td> <td>105</td> </tr> </tbody> </table>		ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	277	AREA PISO 1	M2	105	<table border="1"> <thead> <tr> <th>ÁREAS VALORADAS</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AREA DE TERRENO</td> <td>M2</td> <td>277</td> </tr> <tr> <td>AREA PISO 1</td> <td>M2</td> <td>105</td> </tr> </tbody> </table>		ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	277	AREA PISO 1	M2	105			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																						
AREA DE TERRENO	M2	277																						
AREA PISO 1	M2	105																						
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																						
AREA DE TERRENO	M2	277																						
AREA PISO 1	M2	105																						
<table border="1"> <thead> <tr> <th>ÁREAS POR NORMA</th> <th></th> <th>VALOR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Indice ocupación</td> <td>0.60</td> <td>166.2</td> </tr> <tr> <td>Indice construcción</td> <td>1.2</td> <td>332.4</td> </tr> </tbody> </table>		ÁREAS POR NORMA		VALOR	Indice ocupación	0.60	166.2	Indice construcción	1.2	332.4														
ÁREAS POR NORMA		VALOR																						
Indice ocupación	0.60	166.2																						
Indice construcción	1.2	332.4																						
<b>Forma Geometrica</b>	Irregular	<b>Frente</b>	7																					
<b>Fondo</b>	25	<b>Relación frente fondo</b>	1:3																					
<b>Perspectivas de valoración</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración bajas																							
<b>Actualidad edificadora</b>	EN EL SECTOR SE HAN REALIZADO CONSTRUCCIONES DE EDIFICACIONES DE DOS Y TRES PISOS.																							
<b>Comportamiento Oferta y Demanda</b>	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es baja, y se considera que la demanda es baja.																							

## REGLAMENTACION URBANISTICA

<b>Acuerdo Decreto</b>	001 del 12 de marzo de 2.015
<b>Area Del Lote</b>	277
<b>Forma Del Lote</b>	IRREGULAR
<b>Topografia</b>	PLANA E INCLINADA
<b># Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)</b>	UNA UNIDAD
<b>Clasificacion Del Suelo</b>	URBANO
<b>Uso Principal Norma</b>	RESIDENCIAL
<b>Uso Compatible Norma</b>	COMERCIO TIPO A GRUPO 1
<b>Uso Condicionado Norma</b>	RECREATIVO GRUPO B - COMERCIO TIPO B
<b>Uso Prohibido Norma</b>	AQUELLOS NO CONSIDERADOS COMO PIRNICPPALES, COMPATIBLES, COMPLEMENTARIOS Y RETRINGIDOS.
<b>Tratamiento</b>	ZONA RESIDENCIAL ESTRATO 1
<b>Indice DeOcupacion</b>	60%
<b>Indice DeContruccion</b>	120%
<b>Antejardin</b>	0
<b>AislamientoPosterior</b>	SIN
<b>Aislamiento Lateral</b>	SIN
<b>Altura Permitida</b>	3
<b>Amenaza Riesgo Inundacion</b>	NO
<b>Amenaza Riesgo Movimiento en masa</b>	NO
<b>Suelos De Proteccion</b>	NO
<b>Patrimonio</b>	NO
<b>Observaciones Reglamentación urbanística:</b>	EL PREDIO SE AJUSTA A LA REGLAMENTACION URBANISTICA SEÑALADA EN EL ACUERDO 001 DEL 12 DE MARZO DE 2.015.

## INFORMACIÓN JURÍDICA

### ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2057	EscrituraDePropiedad	24-09-2019	PRIMERA	Ocaña

### MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
270-23284	11/12/2023	54498010200009004400	Casa 0

#### Observación

EN EL CERTIFICADO DE LIBERTAD Y TRADICIÓN PRESENTADO SE OBSERVA EN LA ANOTACIÓN 007, QUE MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA 2144 DEL 4 DE OCTUBRE DEL AÑO 2.019 SE PRESENTA UNA LIMITACIÓN AL DOMINIO COMO LO ES LA AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR.

## GARAJES Y DEPOSITOS

### INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts <sup>2</sup> )	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
0	Común uso exclusivo			Mt2			No		

#### Observación

EL PREDIO NO POSEE GARAJE.

## DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO 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>	Debil
<b>Estrato</b>	1	<b>Barrio legal</b>	Si	<b>Topografia</b>	Inclinada
<b>Transporte</b>	Bueno	<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	Bueno	100-200	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	100-200	Sardineles	NO	No hay
Estacionamiento	Regular	300-400	Vías pavimentadas	SI	Regular
Asistencial	Regular	300-400	Tipo de vía	VIA DE ACCESO AL SECTOR DE DOBLE CALZADA. PAVIMENTO EN REGULAR ESTADO	
Escolar	Bueno	0-100			
Comercial	Regular	100-200			
<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>	SE TRATA DE UN SECTOR RESIDENCIAL ESTRATO BAJO EL CUAL CUENTA CON SEDE ESCOLAR (ESCUELA CUETA BLANCA) A ESCASOS 80 METROS DEL PREDIO. EN EL SECTOR SE TIENEN MICROTIENDAS Y ESTABLECIMIENTOS RECREATIVOS. EN EL SECTOR SE TIENEN CONSRTUCCIONES DE 4 Y 3 PISOS.				

## ESTRUCTURA

<b>Estado de la conservación</b>	Bueno	<b>Estructura</b>	Tradicional	<b>Estructura reforzada</b>	NO
<b>Material construcción</b>	Ladrillo	<b>Tipo estructura</b>	Muros de carga-Sin columnas		
<b>Daños por Sismos</b>	NO	<b>Ajustes sismos resistentes</b>	NO	<b>Cubierta</b>	teja de fibrocemento
<b>Fachada</b>	graniplast	<b>Ancho fachada</b>	6-9 metros	<b>Irregularidad planta</b>	No
<b>Irregularidad altura</b>	No	<b>Tipología vivienda</b>	Casa Continua	<b>Otro tipología vivienda</b>	
<b>Año construcción</b>	1989	<b>Edad Inmueble</b>	35 años	<b>Vida útil</b>	100 años
<b>Estado construcción</b>	Usada	<b>%Avance</b>			
<b>Licencia construcción</b>					
<b>Observación</b>	SE TRATA DE UN LOTE DE TERRENO JUNTO CON UNA VIVIENDA EN ESTE CONSTRUIDA LA CUAL POSEE PAREDES EN LADRILLOS, FRISADAS, ESTUCADAS Y PINTADAS, CIMENTACION EN MUROS DE CARGA. EN SU PARTE POSETERIRO, EL PREDIO CUENTA CON UN SOLAR, SU TOPOGRAFÍA ES INCLINADA, POR LO QUE CONSIDERO SE DEBE TENER ENCUENTA ESTO PARA SU VALORACION.				

## DEPENDENCIAS

### INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

<b>Sala</b>	1	<b>Comedor</b>	1	<b>Cocina</b>	Sencilla
<b>Baños Sociales</b>	1	<b>Patio interior</b>	1	<b>Habitaciones</b>	3
<b>Closet</b>	1	<b>Baños privados</b>	1	<b>Estar</b>	0
<b>Bodega</b>	0	<b>Estudio</b>	0	<b>Cuarto servicio</b>	0

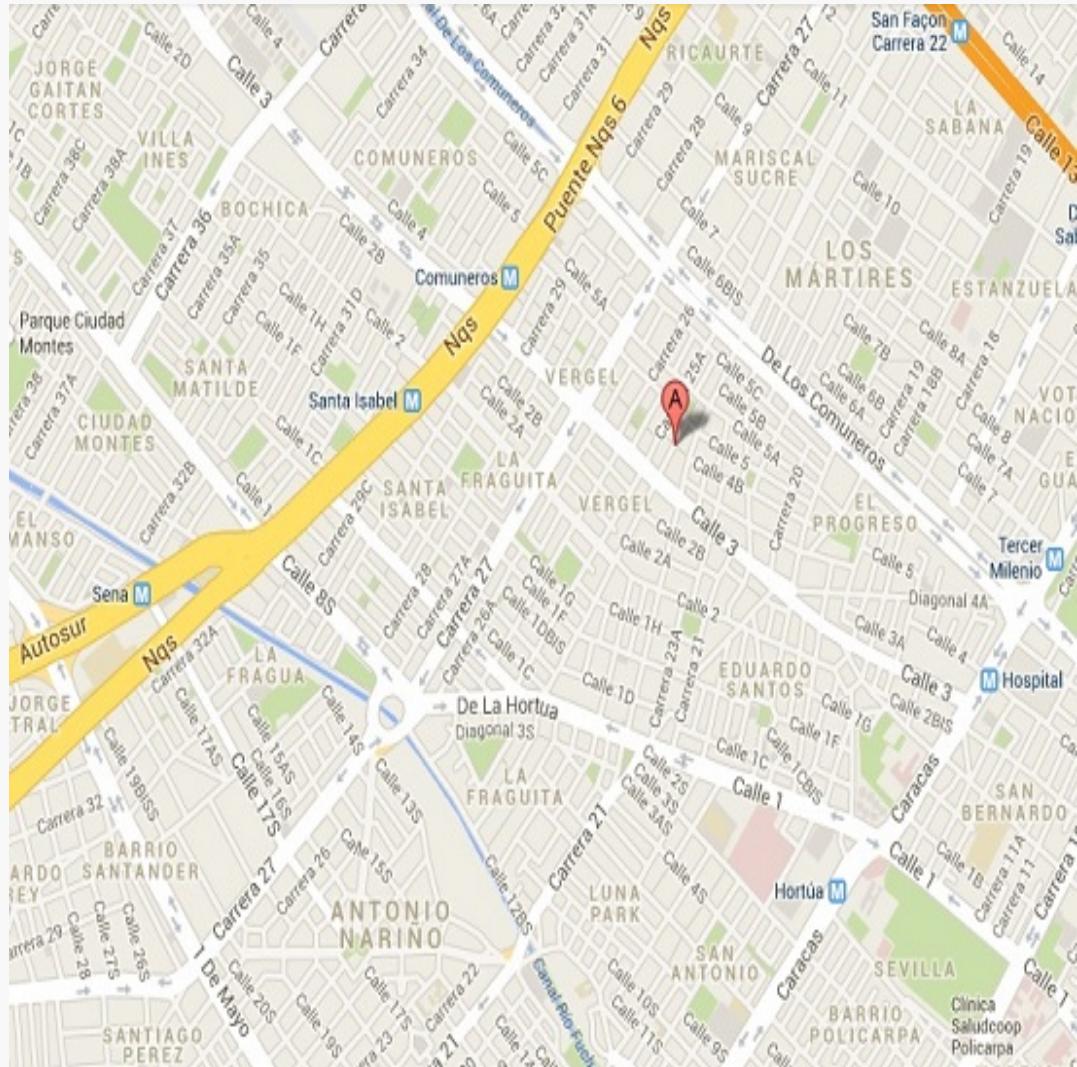
Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0
Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 1, Baño privado: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: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

## ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad								
Estado								
Observación	CASA DE HABITACION CONSTRUIDA EN MATERIAL, PISOS EN CERAMICA, PAREDES EN LADRILLOS FRISADAS, ESTUCADAS Y PINTADAS, PUERTAS Y VENTANAS EXTERNAS EN HIERRO Y VIDRIO, PUERTAS INTERNAS EN MADERA, COCINA SENCILLA CON MESON Y PAREDES ENCHAPADAS, PATIO INTERIOR Y TERRAZA EXTERIOR CON PISOS EN TABLETAS DE GRES. POSEE CIELO RASO EN MACHIMBRE EN EL AREA DE LA SALA.							

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** TV 10 # 21 - 41 BR PROMESA DE DIOS | PROMESA DE DIOS | Ocaña | Norte de Santander



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 8.227469  
GEOGRAFICAS : 8° 13' 38.8878''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.341826  
GEOGRAFICAS : 73° 20' 30.573''

## MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Promesa de Dios	\$150,000,000	0.95	\$142,500,000	3133339084	162	130	\$800,000	\$104,000,000
2	EL HATILLO	\$90,000,000	0.95	\$85,500,000	3052854646	72	65	\$1,050,000	\$68,250,000
3	GALAN	\$200,000,000	0.95	\$190,000,000	3227771022	197.6	150	\$950,000	\$142,500,000
4	Las Mercedes parte alta	\$60,000,000	0.95	\$57,000,000	3133339084	70	60	\$700,000	\$42,000,000
<b>Del inmueble</b>						<b>277</b>	<b>105</b>		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$38,500,000	\$237,654	1.0	1.0	1.00	\$237,654
2	\$17,250,000	\$239,583	1.0	1.0	1.00	\$239,583
3	\$47,500,000	\$240,385	1.0	1.0	1.00	\$240,385
4	\$15,000,000	\$214,286	1.0	1.0	1.00	\$214,286
					PROMEDIO	\$232,977.00
					DESV. STANDAR	\$12,513.43
					COEF. VARIACION	5.37%

TERRENO CONSTRUCCION	ADOPTADOM2 ADOPTADOM2	\$233,000.00 \$875,000.00	AREA AREA	277 105	TOTAL TOTAL	\$64,541,000.00 \$91,875,000.00
VALOR TOTAL		\$156,416,000.00				

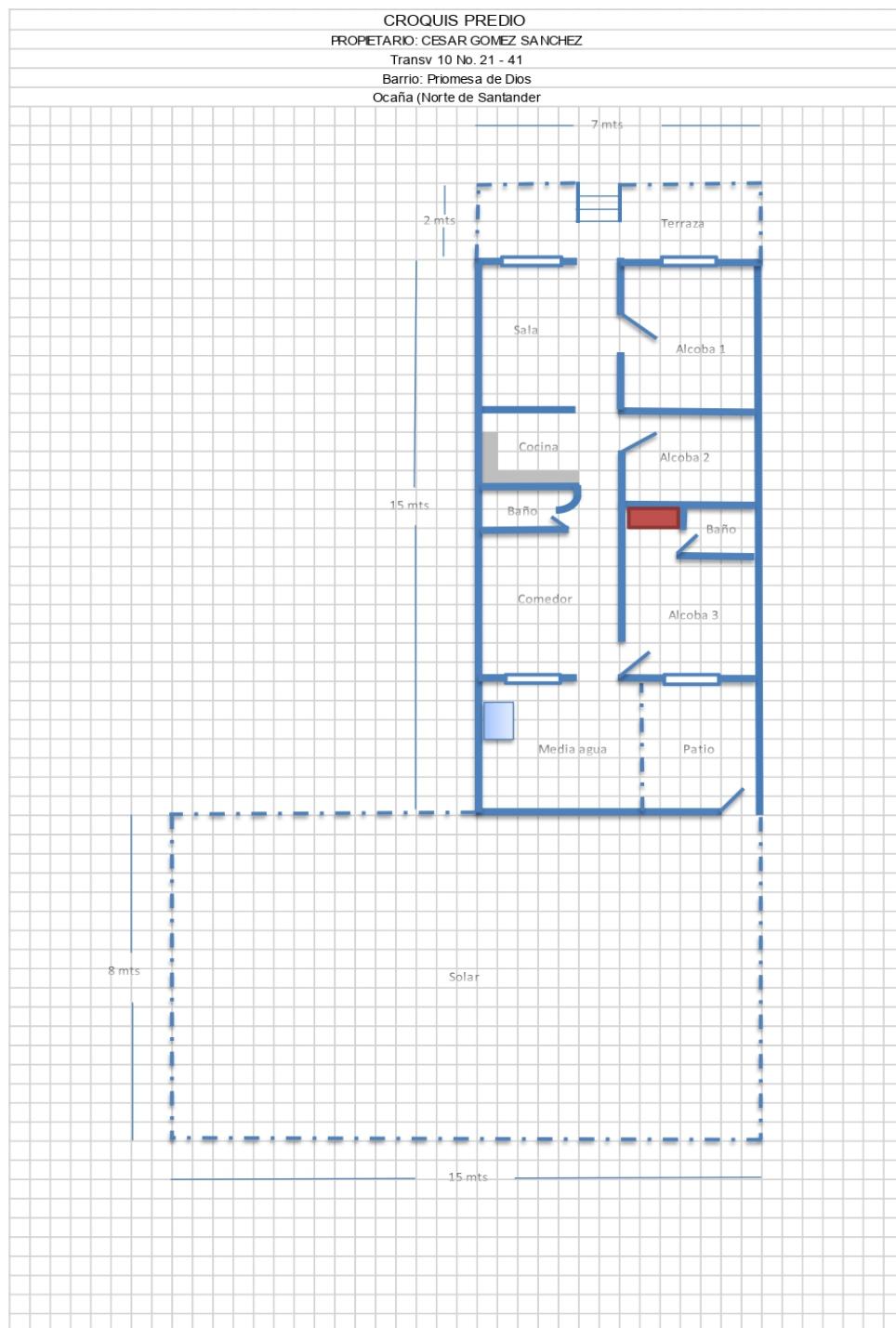
**Observaciones:**

RECOMIENDO TENER EN CUENTA QUE EL AREA DE TERRENO DEL SOLAR ES DE UNA TOOGRAFIA INCLINADA POR LO QUE SE DEBERIA AJUSTAR EL VALOR (MENOR VALOR)

**Enlaces:**

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Vista Inmueble Contiguo



## FOTOS General

Vista Inmueble Contiguo



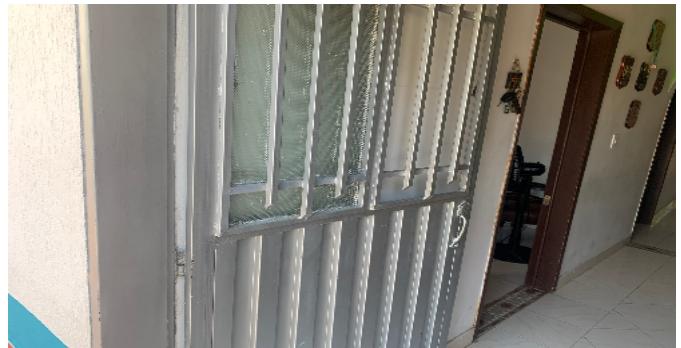
Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



## FOTOS General

INTERIOR VIVIENDA



Hab. 1 o Habitación Principal



PUERTA ALCOBA 1



Habitación 2



Habitación 3



PUERT ALCOBA 3



Baño Privado Hab 3



Closet 2



## FOTOS General

Baño Social 1



PUERT BAÑO SOCIAL



Patio Interior



SOLAR



SOLAR



SOLAR



## 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 --- Etapa: ET --- SIN Estrato: SE---Matrícula inmobiliaria: M.I.--- Certificado de libertad y tradición: CLT---- SIN INFORMACIÓN: S/I ----- METODOLOGÍA:

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

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

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

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

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

## 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 valuador 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-1091663276**



PIN de Validación: b8340a9d



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



CORPORACIÓN COLOMBIANA  
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

**Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV**

NIT: 900870027-5

**Entidad Reconocida de Autoregulación 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 avalador 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 2018

Regímen  
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

Regímen  
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 2018

Regímen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b8340a9d



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



CORPORACIÓN COLOMBIANA  
AUTORREGULADORA DE VALUADORES

#### Categoría 4 Obras de Infraestructura

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
27 Jun 2019

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 5 Inmuebles Especiales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
27 Jun 2019

Régimen  
Régimen Académico

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

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
27 Jun 2019

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
27 Jun 2019

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b8340a9d

<https://www.raa.org.co>**Categoría 10 Semovientes y Animales****Alcance**

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

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

- RAA AVALUO: LRCAJA-1091663276 M.I.: 270-23284*
- Inventarios, materia prima, producto en proceso, producto terminado, establecimientos de comercio.

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

Ciudad: OCANÁ, 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 de procesos disciplinarios 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 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: b3340a9d



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



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 reporta la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



#### PIN DE VALIDACIÓN

b3340a9d

El presente certificado se expide en Bogotá, Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) día de Febrero del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



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