



QR validez del avalúo



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

**AVALUO: LRCAJA-1085911282**

Fecha del avalúo		Fecha de visita	08/04/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CALLE 7 NUMERO 1-135		
Barrio	SAN ISIDRO		
Ciudad	Curumani		
Departamento	Cesar		
Propietario	EDINSON CARRASCAL TORRADO		

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 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: OSCAR YOBANNY CHAMPUTIS CUASPA

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 **EDINSON CARRASCAL TORRADO** ubicado en la CALLE 7 NUMERO 1-135 SAN ISIDRO, de la ciudad de Curumani.

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 \$155,386,000.00 pesos m/cte (Ciento cincuenta y cinco millones trescientos ochenta y seis 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	207	M2	\$198,000.00	26.38%	\$40,986,000.00
Area Construida	Construcción	143	M2	\$800,000.00	73.62%	\$114,400,000.00
TOTALES					100%	\$155,386,000

Valor en letras  
Ciento cincuenta y cinco millones trescientos ochenta y seis 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	155,386,000.00
Proporcional	0	155,386,000	Valor asegurable	155,386,000
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	10
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL					
Código	LRCAJA-1085911282	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	OSCAR YOBANNY CHAMPUTIS CUASPA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1085911282	Teléfono	3102256379
Email	oscaballeria79@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	EDINSON CARRASCAL TORRADO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	72334265	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CALLE 7 NUMERO 1-135				
Conjunto					
Ciudad	Curumani	Departamento	Cesar	Estrato	1
Sector	Urbano	Barrio	SAN ISIDRO	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIS vivienda de interes Social	Sometido a PH	No
Observación	PREDIO LOCALIZADO EN LA ZONA ESTE DE LA CABECERA MUNICIPAL, SOBRE EL COSTADO SUR DE LA CALLE 7, SECTOR RESIDENCIAL DE ESTRABO BAJO. CON RESPECTO A LA IDENTIFICACION DEL PREDIO SE DEJA LA ACLARACION QUE LA DIRECCION ENCONTRADA EN EL PREDIO ES CALLE 7 No. 1 - 135, PERO LA UBICACION ES CALLE 7 CON CARRERA 7, LUEGO EL NUMERO ES 7 - 135. CON RESPECTO AL SERVICIO DE ACUEDUCTO, EL PREDIO Y EL SECTOR CUENTA CON DICHO SERVICIO, NO SE TIENEN INSTALADO REGISTRO (CONTADORES) YA QUE SE PAGA UNA TARIFA BASICA. SE ADJUNTA RECIBO DE PAGO.				



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>207</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>91.60</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	207	AREA CONSTRUIDA	M2	91.60	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>207</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>143.00</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>PESOS</td><td>23.504.0000</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	207	AREA CONSTRUIDA	M2	143.00	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	23.504.0000
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2	207																								
AREA CONSTRUIDA	M2	91.60																								
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2	207																								
AREA CONSTRUIDA	M2	143.00																								
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	23.504.0000																								
<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>207</td></tr><tr><td>AREA PISO 1</td><td>M2</td><td>143</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	207	AREA PISO 1	M2	143	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>207</td></tr><tr><td>AREA PISO 1</td><td>M2</td><td>143</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	207	AREA PISO 1	M2	143			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2	207																								
AREA PISO 1	M2	143																								
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2	207																								
AREA PISO 1	M2	143																								
<table><tr><th>ÁREAS POR NORMA</th><th></th><th>VALOR</th></tr><tr><td>Indice ocupación</td><td>0.7</td><td>144.9</td></tr><tr><td>Indice construcción</td><td>1.2</td><td>248.4</td></tr></table>			ÁREAS POR NORMA		VALOR	Indice ocupación	0.7	144.9	Indice construcción	1.2	248.4															
ÁREAS POR NORMA		VALOR																								
Indice ocupación	0.7	144.9																								
Indice construcción	1.2	248.4																								
Forma Geometrica	Rectangular	Frente	11																							
Fondo	18.8	Relación frente fondo	1:1.6 BUENA																							
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración bajas medias																									
Actualidad edificadora	En el sector se tienen viviendas de un piso con estilo de construcción tradicional. No se observan construcciones en obra.																									
Comportamien to 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	012 del 24 de octubre de 2.019
Area Del Lote	207
Forma Del Lote	RECTANGULAR
Topografia	PLANA
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	UNA UNIDAD
Clasificacion Del Suelo	URBANO
Uso Principal Norma	RESIDENCIAL
Uso Compatible Norma	RECREATIVO TIPO A. INSTITUCIONAL TIPO A.
Uso Condicionado Norma	RECREATIVO GRUPO B - COMERCIO TIPO B
Uso Prohibido Norma	AQUELLOS NO CONSIDERADOS COMO PRINCIPALES, COMPATIBLES, COMPLEMENTARIOS Y RETRINGIDOS.
Tratamiento	ZONA DE CONSOLIDACION
Indice DeOcupacion	0.70
Indice DeConstruccion	120%
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:	SE DEJA ACLARACION DE QUE SE ENCONTRO POCA INFORMACION CON RESPECTO AL POT DEL MUNICIPIO VIA VIRTUAL.

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
241	EscrituraDePropiedad	06/07/22	UNICA	Chiriguana
191	EscrituraDePropiedad	02/06/22	UNICA	Chiriguana

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
196-55613	05/04/24	01-01-0080-0008-000	Casa

Observación

EL PROPIETARIO ADQUIERE, MEDIANTE ESCRITURA PUBLICA No. 191 DEL 2 DE JUNIO DE 2.022 DE LA NOTARIA UNICA DE CHIRIGUANA EL PREDIO. Y MEDIANTE ESCRITURA PUBLICA 241 DE FECHA 6 DE JULIO DE 2.022, DE LA NOTARÍA UNICA DE CHIRIGUANA REALIZA LA DECLARACION DE MEJORAS EN SUELO PROPIO. NO SE OBERVAN LIMITACIONES DE DOMINIO.

MEDIANTE RESOLUCION 349 DEL 16 DE JUNIO DE 2.022 SE RECONOCE LA EXISTENCIA DE LE EDIFICACION POR PARTE DE LA SECRETARIA DE PLANEACION Y OBRAS PUBLICAS. EN ESTA RESOLUCION SE DESCRIBE UN ÁREA DE TERRENO DE 207.00 METROS CAUDRADOS, UN AREA CONSTRUDA DE 91.60 METROS CUADRADOS Y UN PATIO DE 115.40 METROS CUADRADOS. EN LA PRESENT VISITA SE PUDO CONSTATAR QUE EL AREA DE CONSTRUCCION FUE AMPLIADA YA QUE SE ADELANTA LA CONSTRUCCION DE DOS ALCOBS Y SE AMPLIO EL AREA DEL GARAJE. EL AREA DEL PATIO ACTUALEMNTE ES DE 44 MTS CUADRADOS (11 X 4).

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

EL PREDIO EN SU DISEÑO ORIGINAL CONTABA CON UN GARAJE SENCILLO, EN LA PRESENTE VISITA SE APRECIO UN GARAJE DOBLE.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBAMIENTO 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	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	1	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Regular	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Regular	100-200	Andenes	NO	No hay
Áreas verdes	Bueno	0-100	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	Bueno	100-200			
Comercial	Regular	100-200			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	SECTOR RESIDENCIAL DE ESTRATO BAJO. CON VIVIENDAS DE UN PISO CON ESTILO DE CONSTRUCCION TRADICIONAL. EN EL ENTORMNO DEL PREDIO, A 2 CUADRAS SE UBICA LA SEDE DE LA ESCUELA SAN ISIDRIO, ASÍ COMO EL COLEGIO GARIELA MISTRAL.				

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	teja metalica
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda		Otro tipologia vivienda	
Año construcción	2022	Edad Inmueble	2 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance			
Licencia construcción					
Observación	SE TRATA DE UNA CONSTRUCCION RELATIVAMENTE NUEVA, LE ESTRUCTURA PRESENTA UN BUN ESTADO DE CONSERVACION. CON UN ESTILO TRADICIONAL, UNA DISTRIBUCION FUCIONAL, BUENA VENTILACION E ILUMINACION NATURAL.				

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

Balcón	0	Jardin	0	Zona verde	0
Oficina	0	Ventilación		Iluminación	
Observación	EL PREDIO CONSTA DE UNA SALA - COMEDOR, CUATRO ALCOBAS DE LAS CUALES LA ALCOBA 1 Y 2 SE ENCUENTRAN DEBIDAMENTE TERMINADAS Y CUENTAN CON SU BAÑO INTERNO ASÍ COMO EL ÁREA PARA LA INSTALACION DEL CLOSET. LA ALCOBA 3 SE ENCUENTRA EN OBRA GRIS YLA AOCBA 4 EN OBRA NEGRA, AMBAS POSEEN SU ESPACIO PARA EL BAÑO INTERNO. EL AREA DEL GARAJE, INICIALMENTE SE DISEÑO PARA UN GARAJE SENCILLO PERO EN LA ACTUALIDAD ES UN GARAJE DOBLE. UN PATIO.				

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Sencillo	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	EL PREDIO CUENTA CON PAREDES EN LADRILLOS FRISADOS, ESTUCADOS Y PINTADOS, PISOS EN CERAMICA, CUBIERTA EN TEJAS METALICAS CON CIELO RASO EN PCV EN SALA - COMEDOR - COCINA Y FFIBRA DE VIDRIO EN ALCOBAS 1 Y 2, COCINA SENCILLA CON MESON ENCHAPADO, BAÑOS DE LAS ALCOBAS 1 Y 2 DEBIDAMENTE ENCHAPADOS. PUERTAS INTERNAS Y EXERNAS EN HIERRO. LA ALCOBA No. 3 SE ENCUENTRA EN OBRA GRIS Y LA ALCOBA No. 4 EN OBRA NEGRA.							

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** CALLE 7 NUMERO 1-135 | SAN ISIDRO | Curumani | Cesar

**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 9.197376

GEOGRAFICAS : 9° 11' 50.5536''

## LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.535890

GEOGRAFICAS : 73° 32' 9.2034''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	B/ POTOSI	\$109,000,000	0.95	\$103,550,000	3108649856	95	85	\$950,000	\$80,750,000
2	B/ CIUDADELA DE LA PAZ	\$110,000,000	0.95	\$104,500,000	3132060683	84	76	\$1,100,000	\$83,600,000
3	B CAMPO SEERANO	\$165,000,000	0.95	\$156,750,000	31787873091	180	140	\$800,000	\$112,000,000
4	B/ LA LIBERTAD	\$75,000,000	0.95	\$71,250,000	3155540862	54	50	\$1,150,000	\$57,500,000
Del inmueble						207	143		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$22,800,000	\$240,000	1.0	0.80	0.80	\$192,000
2	\$20,900,000	\$248,810	1.0	0.80	0.80	\$199,048
3	\$44,750,000	\$248,611	1.0	0.80	0.80	\$198,889
4	\$13,750,000	\$254,630	1.0	0.80	0.80	\$203,704
					PROMEDIO	\$198,410.05
					DESV. STANDAR	\$4,821.73
					COEF. VARIACION	2.43%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$198,000.00	AREA	207	TOTAL	\$40,986,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$800,000.00	AREA	143	TOTAL	\$114,400,000.00
VALOR TOTAL	\$155,386,000.00					

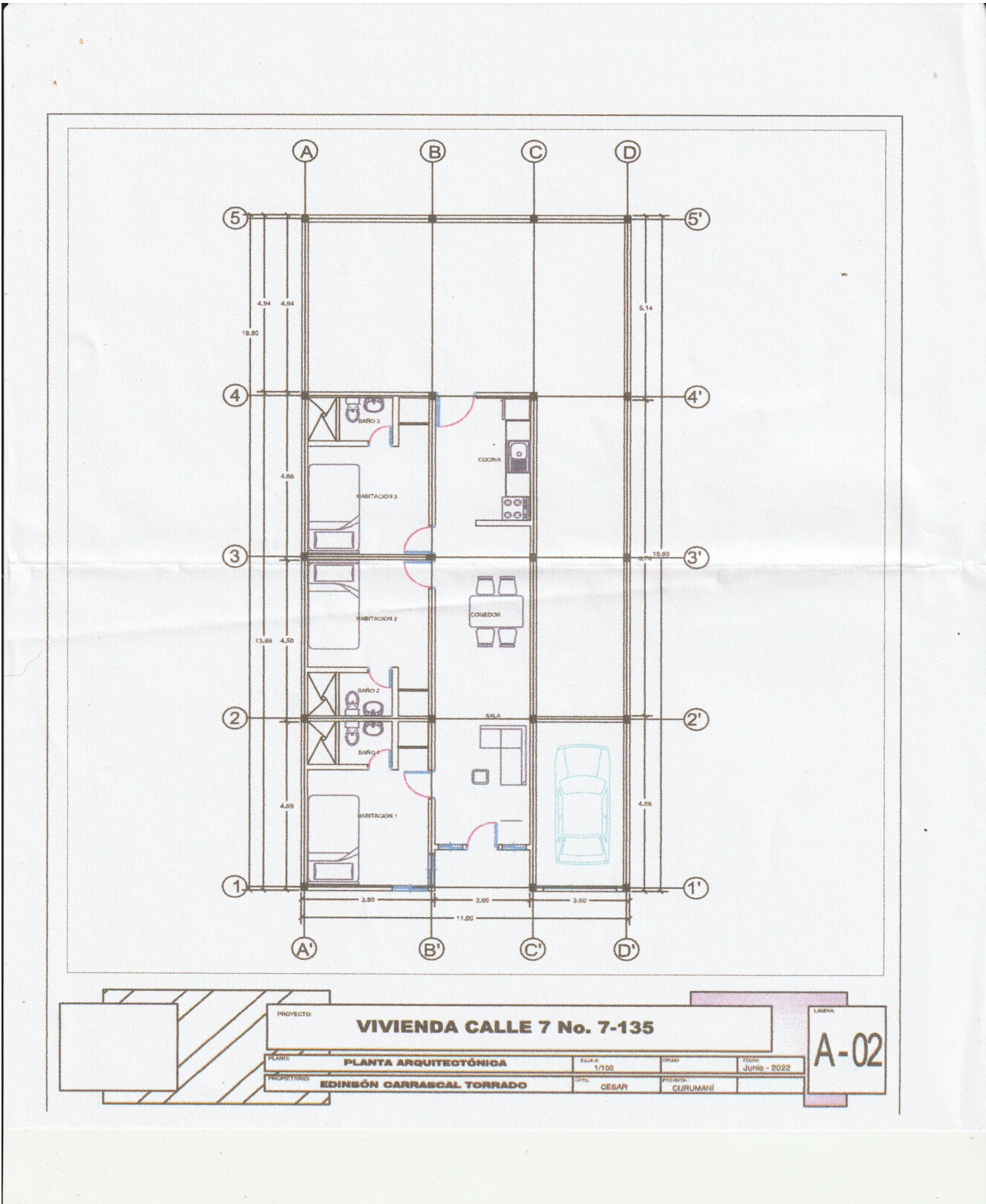
**Observaciones:**  
PARA EL ESTUDIO DE MERCADO SE ACUDIO AL MERCADO LOCAL DE LA CIUDAD DE AGUACHICA BUSCANDO PREDIOS CON CARACTERISTICAS SIMILARES DE ESTRATO, TIPOL OGA, Y USO DE LOS PREDIOS. SE TIENE EN CUENTA ADEMÁS QUE EL PREDIO POSEE UN AREA EN PROCESO DE CONSTRUCCION COMO LO SON EL AREA DEL GARAJE Y LA ALCOBA CUATRO LOS CUALES SE ENCUENTRAN EN OBRA NEGRA, ASI COMO LA ALCOBA TRES QUE SE ENCUENTRA EN OBRA GRIS. POR ESTA RAZÓN SE TOMA UN VALOR DE CONSTRUCCION INFERIOR AL PROMEDIO ARROJADO. ASI MISMO, SE APLICA UN FACTOR DE HOMOLOGACION AL VALOR DEL TERRENO POR TRATARSE DE UN MUNICIPIO DE MENOR POBLACIÓN.

**Enlaces:**



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano





## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Gas





## FOTOS General

Vista Inmueble Contiguo



Vista Inmueble Contiguo



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



INTERIOR VIVIENDA



Sala





## FOTOS General

Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



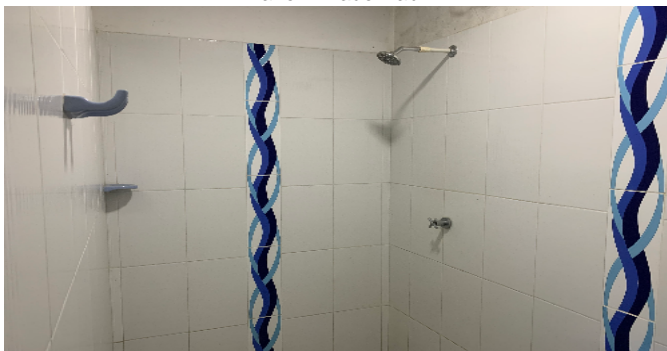
PUERTA ALCOBA 1



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2





FOTOS General

Habitación 2



PUERTA ALCOBA 2



Baño Privado Hab 2



Baño Privado Hab 2



Baño Privado Hab 2



Habitación 3



Habitación 3



Baño Privado Hab 3





FOTOS General

Baño Privado Hab 3



Habitación 4



Habitación 4



Habitación 4



Baño Social 1



Garaje



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

## FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1085911282





PIN de Validación: bb2a0b1f



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 evaluador 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: bb2a0b1f



#### 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 5 Inmuebles Especiales

##### Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y demás 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: bb2a0b1f



## Categoría 10 Semovientes y Animales

## Alcance

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

Fecha de inscripción  
19 Sep 2019Regimen  
Régimen Académico

## Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

## Alcance

- Inventarios, materia prima, productos en proceso, producto terminado, establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción  
27 Jun 2019Regimen  
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 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: bb2a0b1f



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

bb2a0b1f

El presente certificado se expide en la ciudad de Bogotá, D.C., a los dos (02) días del mes de Abril del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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