



QR validez del avalúo

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

| Fecha del avalúo | Fecha de visita                                 |
|------------------|---|
|                  | 24/10/2024                                      |
| Dirigido a       | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |
| Dirección        | KR 8 9-62                                       |
| Barrio           | SAN ISIDRO                                      |
| Ciudad           | Curumaní  |
| Departamento     | Cesar   |
| Propietario      | FRANKLYN DISNEY AMAYA RINCON                    |

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



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

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

Avalúo solicitado por: DEIBYS EDUARDO LEIVA LOPEZ

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 **FRANKLYN DISNEY AMAYA RINCON** ubicado en la KR 8 9-62 SAN ISIDRO, de la ciudad de Curumaní.

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 \$129,878,750.00 pesos m/cte (Ciento veintinueve millones ochocientos setenta y ocho mil setecientos cincuenta).

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

**VALOR COMERCIAL**

| Tipo de Área    | Descripción  | Área   | Unidad | Valor unitario | %           | Valor total          |
|-----------------|--------------|--------|--------|----------------|-------------|----------------------|
| Area de Terreno | Terreno      | 481.95 | M2     | \$125,000.00   | 46.38%      | \$60,243,750.00      |
| Area Construida | Construcción | 95     | M2     | \$733,000.00   | 53.62%      | \$69,635,000.00      |
| <b>TOTALES</b>  |              |        |        |                | <b>100%</b> | <b>\$129,878,750</b> |

Valor en letras

Ciento veintinueve millones ochocientos setenta y ocho mil setecientos cincuenta 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                        |
| Integral                        | 0 | 0               | 129,878,750  | Valor del avalúo en UVR          |
| Proporcional                    | 0 | 129,878,750     | 100          | Valor asegurable                 |
| % valor proporcional            |   |                 |              | Tiempo esperado comercialización |
| <b>Calificación garantía</b>    |   |                 |              | 12                               |
| <b>Observación calificación</b> |   |                 |              |                                  |
| <b>Observación</b>              |   |                 |              |                                  |

|   |   |                      |                                |                      |                        |
|---|---|----------------------|--------------------------------|----------------------|------------------------|
| <b>Código</b>                               | LRCAJA-10647<br>06075   | <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<br>860021967-7             | <b>Email</b>         |                        |
| <b>Datos del solicitante:</b>               |   |                      |                                |                      |                        |
| <b>Solicitante</b>                          | DEIBYS EDUARDO LEIVA LOPEZ  |                      |                                |                      |                        |
| <b>Tipo identificación</b>                  | C.C.  | <b>Documento</b>     | 1064706075                     | <b>Teléfono</b>      | 3107734245             |
| <b>Email</b>                                |   |                      |                                |                      |                        |
| <b>Datos del propietario:</b>               |   |                      |                                |                      |                        |
| <b>Propietario</b>                          | FRANKLYN DISNEY AMAYA RINCON  |                      |                                |                      |                        |
| <b>Tipo identificación</b>                  | C.C.  | <b>Documento</b>     | 77189160                       | <b>Ocupante</b>      | Propietario            |
| <b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b> |   |                      |                                |                      |                        |
| <b>Dirección</b>                            | KR 8 9-62   |                      |                                |                      |                        |
| <b>Conjunto</b>                             |   |                      |                                |                      |                        |
| <b>Ciudad</b>                               | Curumaní  | <b>Departamento</b>  | Cesar                          | <b>Estrato</b>       | 1                      |
| <b>Sector</b>                               | Urbano  | <b>Barrio</b>        | SAN ISIDRO                     | <b>Ubicación</b>     | Terreno – Construcción |
| <b>Tipo Inmueble</b>                        | Casa  | <b>Tipo subsidio</b> | VIS vivienda de interes Social | <b>Sometido a PH</b> | No                     |
| <b>Observación</b>                          | SE TRATA DE UN LOTE DE TERRENO JUNTO CON UNA VIVIENDA EN ESTE CONSTRUIDA, LOCALIZADA EN EL SECTOR NORTE DEL MUNICIPIO DE CURUMANÍ. SECTOR RESIDENCIAL DE ESTRATO BAJO, EN PROCESO DE DESARROLLO Y CONSOLIDACION. EL PREDIO CUENTA CON LOS SERVICIOS PUBLICOS COMO SON, AGUA,LUZ Y GAS DOMICILIARIO. EN EL CASO DEL SERVICIO DE AGUA, ESTE TIENE UNA ASIGNACIÓN BASICA MENSUAL TAL COMO LO REFLEJA EN RECIBO DE PAGO ADJUNTO, POR TAL RAZON NO SE TIENEN CONATADORES DE AGUA EN EL SECTOR. |                      |                                |                      |                        |

|  |  |                              |                        |                                  |              |
|--|--|------------------------------|------------------------|----------------------------------|--------------|
| <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> |                              |                        |                                  |              |
| <b>ÁREAS JURÍDICAS</b>                 | <b>UND</b>   | <b>VALOR</b>                 | <b>ÁREAS CATASTRAL</b> | <b>UND</b>                       | <b>VALOR</b> |
| AREA DE TERRENO                        | M2   | 481.95                       | AREA DE TERRENO        | M2                               | 447          |
| AREA CONSTRUIDA                        | M2   | 95                           | AREA CONSTRUIDA        | M2                               | 95           |
| AVALUO CATASTRAL 2024                  |  |                              | AVALUO CATASTRAL       | PESOS                            | 17512000     |
| <b>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</b>         | <b>UND</b>   | <b>VALOR</b>                 | <b>ÁREAS VALORADAS</b> | <b>UND</b>                       | <b>VALOR</b> |
| AREA DE TERRENO                        | M2   | 481.95                       | AREA DE TERRENO        | M2                               | 481.95       |
| AREA PISO 1                            | M2   | 95                           | AREA CONSTRUIDA        | M2                               | 95           |
| <b>ÁREAS POR NORMA</b>                 |  | <b>VALOR</b>                 |                        |                                  |              |
| Indice ocupación                       | 0.7  | 337.365                      |                        |                                  |              |
| Indice construcción                    | 1.2  | 578.34                       |                        |                                  |              |
| <b>Forma Geometrica</b>                | Rectangular  | <b>Frente</b>                | 10.20                  |                                  |              |
| <b>Fondo</b>                           | 40.4   | <b>Relación frente fondo</b> | 1:4 REGULAR            |                                  |              |
| <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 medias  |                              |                        |                                  |              |
| <b>Actualidad edificadora</b>          | SE TRATA DE UN PREDIO LOCALIZADO EN UN SECTOR RESIDENCIAL CON VIVIENDAS DE UN PISO CON ESTILO DE CONSTRUCCION TRADICIONAL.   |                              |                        |                                  |              |
| <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 media, y se considera que la demanda es media.   |                              |                        |                                  |              |

|   |   |
|---|---|
| <b>Acuerdo Decreto</b>                                      | PBOT 2.000  |
| <b>Area Del Lote</b>  | 481.95  |
| <b>Forma Del Lote</b>                                       | RECTANGULAR   |
| <b>Topografia</b>   | PLANA   |
| <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>                               | RECREACIONAL GRUPO II   |
| <b>Uso Prohibido Norma</b>                                  | AQUELLOS NO CONSIDERADOS COMO PIRNICPPALES, COMPATIBLES, COMPLEMENTARIOS Y RETRINGIDOS. |
| <b>Indice DeOcupacion</b>                                   | 0.70  |
| <b>Indice DeContrucción</b>                                 | 1.2   |
| <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 Protección</b>                                 | NO  |
| <b>Patrimonio</b>   | NO  |
| <b>Observaciones Reglamentación urbanística:</b>            | NO SE TIENEN OBSERVACIONES CON RESPECTO A LA REGLAMENTACION URBANA                      |

**ESCRITURAS**

| Nro. escritura | Tipo                 | Fecha    | Notaria | Ciudad     |
|----------------|----------------------|----------|---------|------------|
| 153            | EscrituraDePropiedad | 29/04/22 | UNICA   | Chiriguaná |

**MATRÍCULAS**

| Nro. Matrícula | Fecha    | Cédula catastral     | Detalle            |
|----------------|----------|----------------------|--------------------|
| 192-20822      | 22/10/24 | 20228010200000023001 | Casa<br>2000000000 |

**Observación**

NO SE TIENEN OBSERVACIONES JURIDICAS CON RESEPCTO AL PREDIO.

**INFORMACIÓN GARAJES**

| Número | Tipo                      | Matrícula | Area(mts <sup>2</sup> ) | Unidad | Capacidad | Forma | Cubierto | Servidumbre | Total Garajes |
|--------|---------------------------|-----------|-------------------------|--------|-----------|-------|----------|-------------|---------------|
| 1      | Privado-Integral vivienda |           |                         | Mt2    |           |       | No       |             | 1             |

**Observación**

EL PREDIO CUENTA CON UN GARAJE EL CUAL OTRORA FUNCIONARA COMO ALCoba.

**SERVICIOS PÚBLICOS****AMOBLAMIENTO URBANO**

|                | Sector | Inmueble |              | Sector |
|----------------|--------|----------|--------------|--------|
| Energía        | SI     | SI       | Alumbrado    | NO     |
| Acueducto      | SI     | SI       | Arborizacion | NO     |
| Alcantarillado | SI     | SI       | Alamedas     | NO     |
| Gas            | SI     | SI       | Ciclo rutas  | NO     |

**CARACTERISTICAS**

|                          |   |                                  |                                   |   |                     |
|--------------------------|---|----------------------------------|-----------------------------------|---|---------------------|
| <b>Uso predominante</b>  | Residencial   | <b>Área de actividad</b>         | Residencial.                      | <b>Demanda / Interés</b>  | Media               |
| <b>Estrato</b>           | 1   | <b>Barrio legal</b>              | Si                                | <b>Topografia</b>   | Plana               |
| <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        | Regular   | 100-200                          | Andenes                           | SI  | Bueno               |
| Áreas verdes             | Bueno   | 0-100                            | Sardineles                        | NO  | No hay              |
| Estacionamiento          | Regular   | 100-200                          | Vías pavimentadas                 | NO  | Bueno               |
| Asistencial              | Regular   | 300-400                          | Tipo de vía                       | VIA DE ACCESO AL SECTOR DE DOBLE CALZADA. DESTAPADA, EN BUEN ESTADO |                     |
| Escolar                  | Regular   | 100-200                          |                                   |   |                     |
| Comercial                | Regular   | 100-200                          |                                   |   |                     |
| <b>IMPACTO AMBIENTAL</b> |   |                                  |                                   |   |                     |
| Aire                     | NO  | <b>Basura</b>                    | NO                                | <b>Inseguridad</b>  | NO                  |
| Ruido                    | NO  | <b>Aguas</b>                     | NO                                | <b>Otro</b>   | NO                  |
| <b>Observación:</b>      | SE TRATA DE UN SECTOR DE USO RESIDENCIAL, DE ESTRATO BAJO, EN PROCESO DE DESARROLLO Y CONSOLIDACION. CON VIVIENDAS (CASA LOTE) DE UN PISO CON ESTILO DE CONSTRUCCION TRADICIONAL. |                                  |                                   |   |                     |

|                                  |  |                                   |                       |                                |               |
|----------------------------------|--|-----------------------------------|-----------------------|--------------------------------|---------------|
| <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>            | Mampostería Confinada |                                |               |
| <b>Daños por Sismos</b>          | NO   | <b>Ajustes sismos resistentes</b> | NO                    | <b>Cubierta</b>                | teja metalica |
| <b>Fachada</b>                   | pañete y pintura   | <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>          | 2010   | <b>Edad Inmueble</b>              | 14 años               | <b>Vida útil</b>               | 100 años      |
| <b>Estado construcción</b>       |  | <b>%Avance</b>                    |                       |                                |               |
| <b>Licencia construcción</b>     |  |                                   |                       |                                |               |
| <b>Observación</b>               | LA VIVIENDA CUENTA CON CAMARAS DE AIRE EN LOS DOS COSTADOS, LO CUAL LE DA UNA MAYOR VENTILACION Y CON ELLO UNA MAYOR FRESCURA A LA VIVIENDA. |                                   |                       |                                |               |

**INFORMACIÓN DEPENDENCIAS**

|                       |   |                       |    |                        |          |
|-----------------------|---|-----------------------|----|------------------------|----------|
| <b>Sala</b>           | 1 | <b>Comedor</b>        | 1  | <b>Cocina</b>          | Sencilla |
| <b>Baños Sociales</b> | 1 | <b>Patio interior</b> | 0  | <b>Habitaciones</b>    | 2        |
| <b>Closet</b>         | 0 | <b>Baños privados</b> | 0  | <b>Estar</b>           | 1        |
| <b>Bodega</b>         | 0 | <b>Estudio</b>        | 0  | <b>Cuarto servicio</b> | 0        |
| <b>Baños servicio</b> | 0 | <b>Zona ropa</b>      | 1  | <b>Local</b>           | 0        |
| <b>Balcón</b>         | 0 | <b>Jardín</b>         | No | <b>Zona verde</b>      | No       |

|             |  |             |       |             |       |
|-------------|--|-------------|-------|-------------|-------|
| Oficina     | 0  | Ventilación | Bueno | Iluminación | Bueno |
| Observación | Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Estar: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno |             |       |             |       |

|         | Sala   | Comedor | Cocina | Baño   | Piso   | Techo  | Muro   | Carpintería |
|---------|--------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|-------------|
| Calidad | Normal | Normal  | Normal | Normal | Normal | Normal | Normal | Normal      |
| Estado  | Bueno. | Bueno.  | Bueno. | Bueno. | Bueno. | Bueno. | Bueno. | Bueno.      |

|             |  |
|-------------|--|
| Observación | PISOS EN CEMENTO LISO ESMALTADO, SIMILAR A BALDOSIN, CUBIERTA EN LÁMINAS DE ZINC CON CIELO RASO EN FIBRA DE VIDRIO, COCINA ENCHAPADA CON GAVETAS EN POLICARBONATO, PUERTA DE ACCESO EN LÁMINAS DE HIERRO PLISADA, PORTON DEL GARAJE ENROLLABLE, PUERTAS Y VENTANAS INTERNAS Y EXTERNAS EN HIERRO Y VIDRIO. |
|-------------|--|

**Dirección:** KR 8 9-62 | SAN ISIDRO | Curumani | Cesar



## LATITUD

MAGNA SIRGAS: 9.199623  
GEOGRAFICAS : 9° 11' 58.6428''

## LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.535344  
GEOGRAFICAS : 73° 32' 7.2378''

| #                   | DIRECCION     | VALOR VENTA   | NEG  | VALOR DEPURADO | TELEFONO      | TERRENO M2 | TAMANO CONSTRUCCION M2 | VALOR CONSTRUCCION M2 | VALOR CONSTRUCCION |
|---------------------|---------------|---------------|------|----------------|---------------|------------|------------------------|-----------------------|--------------------|
| 1                   | B/ SAN ISIDRO | \$130,000,000 | 0.95 | \$123,500,000  | 3135396223    | 350        | 95                     | \$850,000             | \$80,750,000       |
| 2                   | B/ SAN ISIDRO | \$85,000,000  | 0.95 | \$80,750,000   | 3135396223    | 250        | 66                     | \$750,000             | \$49,500,000       |
| 3                   | B/ SAN ISIDRO | \$45,000,000  | 0.95 | \$42,750,000   | 3136501620    | 84         | 56                     | \$600,000             | \$33,600,000       |
| <b>Del inmueble</b> |               |               |      |                | <b>481.95</b> | <b>95</b>  |                        |                       |                    |

| # | TOTAL SIN CONSTRUCCION | TERRENO M2 | FACTOR TAMAÑO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGADO | RESULTADOS |
|---|------------------------|------------|---------------|------------------|-------------------|------------|
| 1 | \$42,750,000           | \$122,143  | 1.0           | 1.0              | 1.00              | \$122,143  |
| 2 | \$31,250,000           | \$125,000  | 1.0           | 1.0              | 1.00              | \$125,000  |
| 3 | \$9,150,000            | \$108,929  | 1.2           | 1.0              | 1.20              | \$130,714  |
|   |                        |            |               | PROMEDIO         | \$125,952.38      |            |
|   |                        |            |               | DESV. STANDAR    | \$4,364.36        |            |
|   |                        |            |               | COEF. VARIACION  | 3.47%             |            |

|              |            |                  |      |        |       |                 |
|--------------|------------|------------------|------|--------|-------|-----------------|
| TERRENO      | ADOPTADOM2 | \$125,000.00     | AREA | 481.95 | TOTAL | \$60,243,750.00 |
| CONSTRUCCION | ADOPTADOM2 | \$733,000.00     | AREA | 95     | TOTAL | \$69,635,000.00 |
| VALOR TOTAL  |            | \$129,878,750.00 |      |        |       |                 |

**Observaciones:**

**Enlaces:**

Plano

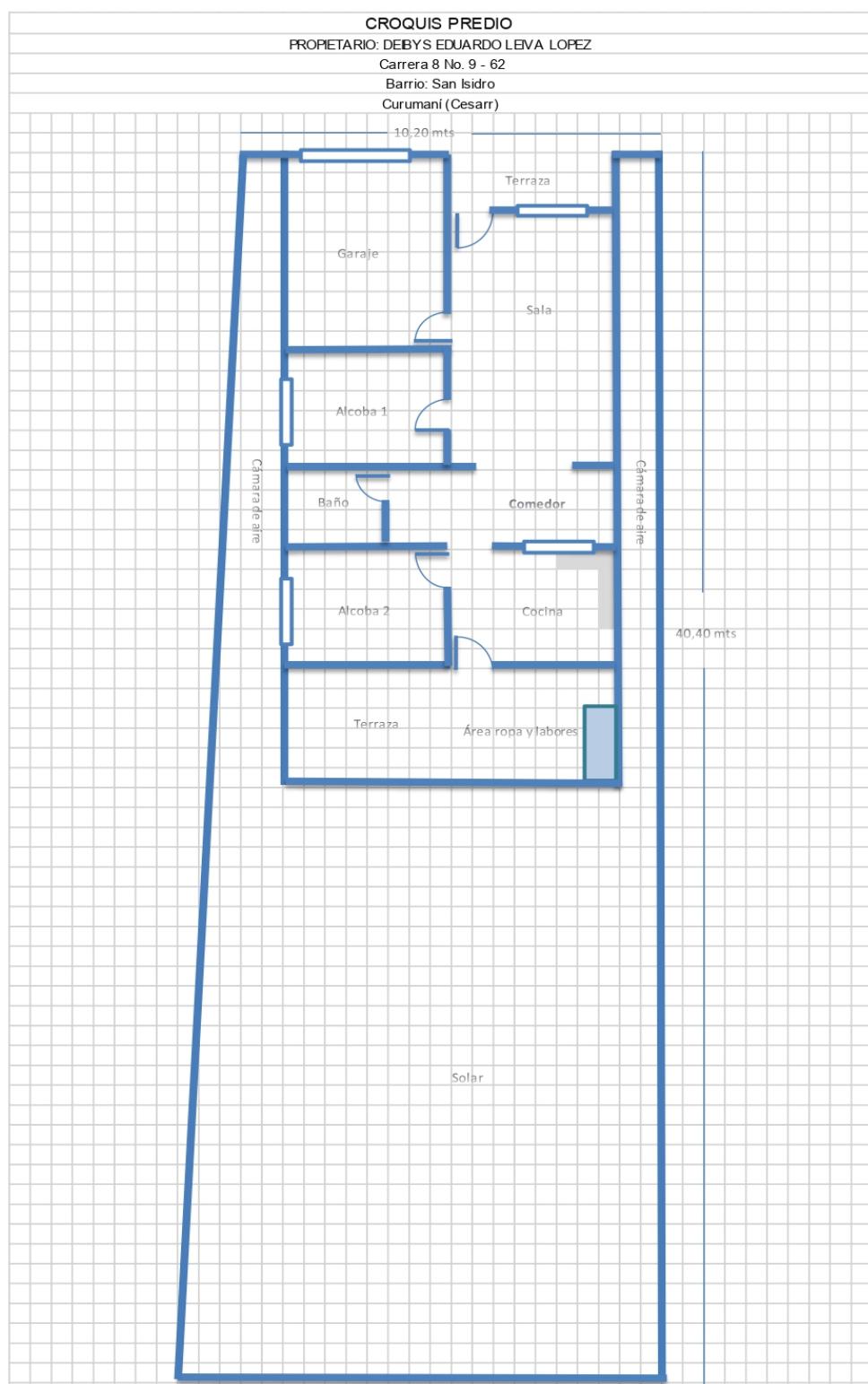


Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



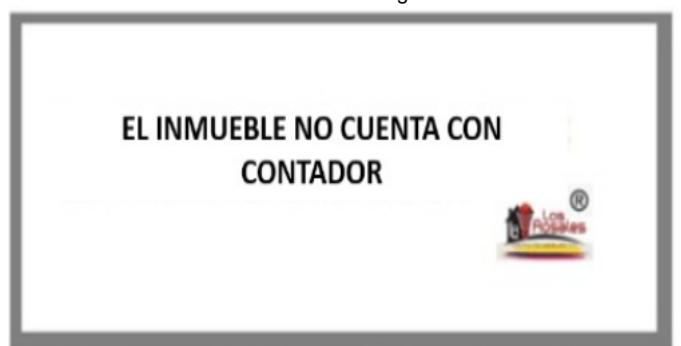
Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Vista Inmuble Contiguo



Vista Inmueble Contiguo



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



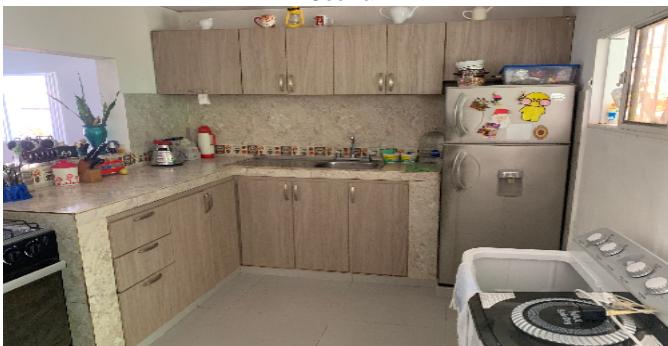
Sala



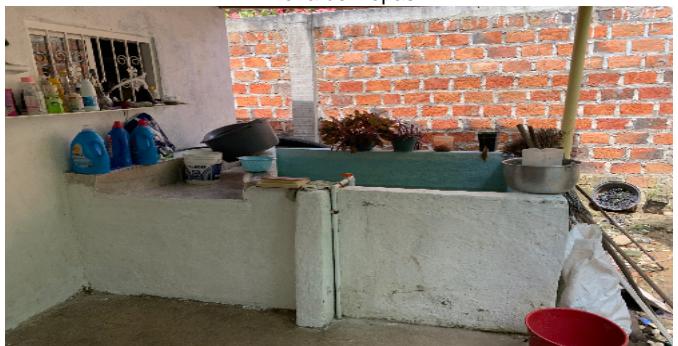
Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Puerta Hab. principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



PUERTA ALCoba 2



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



PATIO - SOLAR



Garaje



CAMARA DE AIRE



CAMARA DE AIRE



**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.

**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.

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 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-1064706075**



PIN de Validación: a70d1e13



<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 avalador AVAL-82382448.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) EDIXON JOSE PEREA MURILLO se encuentra **Activo y siendo evaluado** 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

Régimen  
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

Régimen  
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

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: a7Dale13



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



#### 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

*RAA AVALUO: LRCAJA-1064706075 M.I.: 19250722*

##### Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y demás tipos 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: a70d1e13



<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 2018

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

- RAA AVALUO: LRCAJA-1064706075 M.I.: 192-20822*
- Inventarios, materia prima, producto en proceso, producto terminado, establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción  
27 Jun 2019

Régimen  
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 dia 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: a70a0a13



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



#### PIN DE VALIDACIÓN

a70a0a13

El presente certificado se expide en Bogotá, Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los diecisésis (16) días del mes de Octubre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma:  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal