



QR validez del avalúo



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

Vivienda

Urbano

AVALUO: LRCAJA-1091656929

| | | | |
|-------------------------|---|------------------------|------------|
| Fecha del avalúo | | Fecha de visita | 21/02/2023 |
| Dirigido a | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía | | |
| Dirección | SIN DIRECCION BARRIO SIMON BOLIVAR# 39 (CARRERA 28B No. 12a - 22) | | |
| Barrio | BRISAS DEL POLACO | | |
| Ciudad | Ocaña | | |
| Departamento | Norte de Santander | | |
| Propietario | YAMILES JAIMES SANTIAGO | | |

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



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: SILFREDO ALONSO RODRIGUEZ CAÑIZALES

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 **YAMILES JAIMES SANTIAGO** ubicado en la SIN DIRECCION BARRIO SIMON BOLIVAR# 39 (CARRERA 28B No. 12a - 22) BRISAS DEL POLACO, 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 \$54,588,000.00 pesos m/cte (Cincuenta y cuatro millones quinientos ochenta y ocho mil).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

| Tipo de Área | Descripción | Área | Unidad | Valor unitario | % | Valor total |
|--|--------------|------|--------|----------------|--------|-----------------|
| Area de Terreno | Terreno | 107 | M2 | \$276,000.00 | 54.10% | \$29,532,000.00 |
| Area Construida | Construcción | 58 | M2 | \$432,000.00 | 45.90% | \$25,056,000.00 |
| TOTALES | | | | | 100% | \$54,588,000.00 |
| Valor en letras Cincuenta y cuatro millones quinientos ochenta y ocho mil Pesos Colombianos | | | | | | |

Perito actuante



EDIXON JOSE PEREA MURILLO
RAA Nro: AVAL-82382448
C.C: 82382448

| VALORES/TIPO DE AREA. | | | INFORMACIÓN UVR | |
|--------------------------|---------|--------------|----------------------------------|---------------|
| | Terreno | Construcción | Valor UVR | 1 |
| Integral | 0 | 0 | Valor del avalúo en UVR | 54,588,000.00 |
| Proporcional | 0 | 0 | Valor asegurable | 0 |
| % valor proporcional | | 100 | Tiempo esperado comercialización | 6 |
| Calificación garantía | | | | |
| Observación calificación | | | | |
| Observación | | | | |

| GENERAL | | | | | |
|--------------------------------------|--|---------------|--------------------|----------------|------------------------|
| Código | LRCAJA-1091656929 | 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 | SILFREDO ALONSO RODRIGUEZ CAÑIZALES | | | | |
| Tipo identificación | C.C. | Documento | 1091656929 | Teléfono | 3182845210 |
| Email | silfredo.rodriguez86@gmail.com | | | | |
| Datos del propietario: | | | | | |
| Propietario | YAMILES JAIMES SANTIAGO | | | | |
| Tipo identificación | C.C. | Documento | 49746852 | Ocupante | Arrendatario |
| Datos del inmueble objeto de avalúo: | | | | | |
| Dirección | SIN DIRECCION BARRIO SIMON BOLIVAR# 39 (CARRERA 28B No. 12a - 22) | | | | |
| Conjunto | | | | | |
| Ciudad | Ocaña | Departamento | Norte de Santander | Estrato | 1 |
| Sector | Urbano | Barrio | BRISAS DEL POLACO | Condiciones PH | Terreno – Construcción |
| Tipo Inmueble | Casa | Tipo subsidio | N/A | Sometido a PH | No |
| Observación | SE TRATA DE UN LOTE DE TERRENO JUNTO CON LA CASA DE HABITACION EN ESTE COSNTRUIDA, LOCALIZADA EN UN SECTOR RESIDENCIAL EN PRODCESO DE DESARROLLO Y CONSOLIDACIÓN, PARTE ORIENTAL DE LA CIUDAD. ZONA DE ESTRATO BAJO. ELPREDIO SE OLCALIZA SOBRE EL COSTADO ORIENTAL DE LA CARRERA 28B. | | | | |

CARACTERISTICAS GENERALES

| | | | | | |
|------------------------------|--|-----------------------|-----------|-------------------|-----------------------------|
| Uso actual | Vivienda | Piso inmueble | 1 | | |
| Clase inmueble | Unifamiliar | Otro | | Método evaluación | METODO MERCADO Y REPOSICION |
| Justificación de Metodología | <p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</p> <p>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.</p> <p>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.</p> | | | | |
| ÁREAS JURÍDICAS | | | UND | VALOR | |
| AREA DE TERRENO | | | M2 | 107 | |
| AREA CONSTRUIDA | | | M2 | 58 | |
| ÁREAS CATASTRAL | | | UND | VALOR | |
| AREA DE TERRENO | | | M2 | 107 | |
| AREA CONSTRUIDA | | | M2 | 58 | |
| AVALUO CATASTRAL 2023 | | | PESOS | 12341000 | |
| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | | | UND | VALOR | |
| AREA DE TERRENO | | | M2 | | |
| AREA PISO 1 | | | M2 | | |
| ÁREAS POR NORMA | | | | VALOR | |
| Indice ocupación | | | 0.60 | 64.2 | |
| Indice construcción | | | 1.2 | 128.4 | |
| Forma Geometrica | Rectángulo irregular | Frente | 7 | | |
| Fondo | 15 | Relación frente fondo | 1:2 BUENA | | |
| Perspectivas de valorización | De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración bajas | | | | |
| Actualidad | Si se observó actividad edificadora en su entorno inmediato. | | | | |

| | |
|------------------------------------|---|
| edificadora | |
| Comportamiento Oferta y Demanda | Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es baja, y se considera que la demanda es media. |

REGLAMENTACION URBANISTICA

| | |
|--|---|
| Acuerdo Decreto | 001 del 12 de marzo de 2.015 |
| Area Del Lote | 107 |
| Forma Del Lote | RECTANGULO IRREGULAR |
| Topografia | PLANA |
| # Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente) | UNA UNIDAD |
| Clasificacion Del Suelo | URBANO |
| Uso Principal Norma | RESIDENCIAL |
| Uso Compatible Norma | COMERCIO TIPO A GRUPO 1 |
| Uso Condicionado Norma | RECREACIONAL GRUPO II |
| Uso Prohibido Norma | AQUELLOS NO CONSIDERADOS COMO PIRNICPPALES, COMPATIBLES, COMPLEMENTARIOS Y RETRINGIDOS. |
| Tratamiento | CONSOLIDACION TIPO 4 AREA RESIDENCIAL 4 |
| Indice DeOcupacion | 60% |
| Indice DeConstruccion | 1.2 |
| 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: | NO SE PRESENTAN OBSERVACIONES URBANISTICAS CON RESPECTO AL PREDIO. |

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

| Nro. escritura | Tipo | Fecha | Notaria | Ciudad |
|----------------|----------------------|------------|---------|--------|
| 1066 | EscrituraDePropiedad | 24/11/2006 | SEGUNDA | Ocaña |

MATRÍCULAS

| Nro. Matrícula | Fecha | Cédula catastral | Detalle |
|----------------|------------|----------------------|---------|
| 270-52271 | 10/02/2023 | 54498010205200002000 | Casa |

Observación

MEDIANTE ESCRITURA PUBLICA 1666 DEL 24 DE NOVIEMBRE DE 2.006, LA PROPIETARIA ADQUIERE EL PREDIO AL MUNICIPIO DE OCAÑA, Y EN ESTA MISMA ESCRITURA REALIZA LA DECLARACION DE CONSTRUCCION DE MEJORAS EN TERRENO PROPIO. EN LA MISMA SE HABIA CONSTITUIDO EL PREDIO COMO PATRIMONIO DE FAMILIA Y MEDIANTE ESCRITURA 611 DELL 29 DE ABRIL DE 2.015, DE LA NOTARIA SEGUDA DE OCAÑA, SE CANCELA DICHA ANOTACION.

GARAJES Y DEPOSITOS

INFORMACIÓN GARAJES

| Número | Tipo | Matrícula | Area(mts 2) | Unidad | Capacidad | Forma | Cubierto | Servidumbre | Total Garajes |
|--------|---------------------|-----------|-------------|--------|-----------|-------|----------|-------------|---------------|
| 0 | Común uso exclusivo | | | Mt2 | | | No | | |

Observación

El predio no posee garaje.

DEL ENTORNO

| SERVICIOS PÚBLICOS | | | AMOBILAMIENTO URBANO | |
|--------------------|--------|----------|----------------------|--------|
| | Sector | Inmueble | | Sector |
| Energía | SI | SI | Alumbrado | SI |
| Acueducto | SI | SI | Arborizacion | NO |
| Alcantarillado | SI | SI | Alamedas | NO |

| | | | | | |
|-------------------|--|---------------------------|----------------------------|--|--------------|
| Gas | SI | SI | Ciclo rutas | NO | |
| CARACTERISTICAS | | | | | |
| Uso predominante | Residencial | Área de actividad | Residencial. | Demanda / Interés | Debil |
| Estrato | 1 | Barrio legal | Si | Topografia | Ligera |
| Transporte | Bueno | Condiciones de salubridad | Bueno | | |
| EQUIPAMIENTO | | | VIAS, ANDENES Y SARDINELES | | |
| | Nivel | Nivel Distancia | | Sector | Conservación |
| Zonas recreativas | Bueno | 0-100 | Andenes | SI | Bueno |
| Áreas verdes | Regular | 100-200 | Sardineles | NO | No hay |
| Estacionamiento | Regular | 100-200 | Vías pavimentadas | SI | Bueno |
| Asistencial | Regular | 100-200 | Tipo de vía | VIA DE ACCESO AL SECTOR DE DOBLE CALZADA. PAVIMENNTTO EN BUEN ESTADO | |
| Escolar | Regular | 100-200 | | | |
| Comercial | Regular | 100-200 | | | |
| IMPACTO AMBIENTAL | | | | | |
| Aire | NO | Basura | NO | Inseguridad | NO |
| Ruido | NO | Aguas | NO | Otro | NO |
| Observación: | LA VIA DE ACCESO AL SECTOR LO CONSTITUYE LA CARRERA 28B LA CUAL ES DE DOBLE CALZADA Y SE ENCUENTRA DEBIDAMENTE PAVIMENTADA. CONTIGUO AL PREDIO SE UBICA EL CENTRO BICLICO. | | | | |

| ESTRUCTURA | | | | | |
|---------------------------|---|----------------------------|-----------------------|-------------------------|---------------|
| Estado de la conservación | Regular | Estructura | Tradicional | Estructura reforzada | NO |
| Material construcción | Bloque | Tipo estructura | Mampostería Confinada | | |
| Daños por Sismos | NO | Ajustes sismos resistentes | NO | Cubierta | teja metalica |
| Fachada | pañete y pintura | Ancho fachada | 6-9 metros | Irregularidad planta | No |
| Irregularidad altura | No | Tipologia vivienda | Casa Continua | Otro tipologia vivienda | |
| Año construcción | 2005 | Edad Inmueble | 18 años | Vida útil | 70 |
| Estado construcción | En obra | %Avance | 85 | | |
| Licencia construcción | DECLARACION CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO. | | | | |
| Observación | SE TRATA DE UNA CASAZ DE HABITACIÓN CONTRUIDA EN MATERIAL, PAREDES EN LADRILLOS SIN ACABADOS (EN OBRA NEGRA), CON VIGAS DE AMARRE Y HIERRO Y CONCRETO, PISOS SIN ACABADOS (EN ANTEPISO), BAÑO Y COCINA SIN ENCHAPE. EL PREDIO NO POSEE NINGUN TIPO DE ACABADOS. | | | | |

| DEPENDENCIAS | | | | | |
|--------------------------|---|----------------|---|-----------------|----------|
| INFORMACIÓN DEPENDENCIAS | | | | | |
| Sala | 1 | Comedor | 1 | Cocina | Sencilla |
| Baños Sociales | 1 | Patio interior | 0 | Habitaciones | 2 |
| Closet | 0 | Baños privados | 0 | Estar | 0 |
| Bodega | 0 | Estudio | 0 | Cuarto servicio | 0 |
| Baños servicio | 0 | Zona ropas | 1 | Local | 0 |

| | | | | | |
|-------------|--|-------------|-------|-------------|-------|
| Balcón | 0 | Jardin | No | Zona verde | No |
| Oficina | 0 | Ventilación | Bueno | Iluminación | Bueno |
| Observación | Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 0, Habitaciones: 2, Closet: 0, Baño privado: 0, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Zona ropas: 1, Local: 0, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno. En la parte posterior del predio, contigua a la zona de ropas (lavadero) se tiene la proyección de la ampliación de la construcción para una alcoba. | | | | |

ACABADOS

| | Sala | Comedor | Cocina | Baño | Piso | Techo | Muro | Carpintería |
|-------------|--|-------------|-------------|-------------|-------------|----------|-------------|-------------|
| Calidad | Sin acabado | Sin acabado | Sin acabado | Sin acabado | Sin acabado | Sencillo | Sin acabado | Sencillo |
| Estado | Bueno. | Bueno. | Regular | Bueno. | Bueno. | Bueno. | Bueno. | Bueno. |
| Observación | EL PREDIO EN ESTUDIO NO PRESENTA NINGUN TIPO DE ACABADOS, PISOS EN CEMENTO (ANTEPISOS), CUBIERTA SIN CIELO RASO, COCINA SIN ENCHAPE, BAÑO SIN ENCHAPE, PAREDES SIN FRISAR NI PINTAR. PUETAS INTERNAS Y EXTERNAS EN HIERRO. | | | | | | | |

MERCADO

| # | DIRECCION | VALOR VENTA | NEG | VALOR DEPURADO | TELEFONO | TERRENO M2 | TAMANO CONSTRUCCI ON M2 | VALOR CONSTRUCCION M2 | VALOR CONSTRUCCION |
|--------------|-----------------|---------------|-----|-------------------|------------|---------------|----------------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| 1 | Las Mercedes | \$60,000,000 | 1 | \$60,000,000 | 3133339084 | 70 | 60 | \$700,000 | \$42,000,000 |
| 2 | Promesa de Dios | \$150,000,000 | 1 | \$150,000,000 | 3164730619 | 162 | 130 | \$750,000 | \$97,500,000 |
| 3 | Galán | \$75,000,000 | 1 | \$75,000,000 | 3133339084 | 98 | 82 | \$600,000 | \$49,200,000 |
| 4 | ASOVIGIRON | \$70,000,000 | 1 | \$70,000,000 | 3229102764 | 72 | 65 | \$750,000 | \$48,750,000 |
| Del inmueble | | | | | | 107 | 58 | | |

| # | TOTAL SIN CONSTRUCCION | TERRENO M2 | FACTOR TAMANO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGADO | RESULTADOS |
|---|---------------------------|------------|---------------|------------------|----------------------|--------------|
| 1 | \$18,000,000 | \$257,143 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$257,143 |
| 2 | \$52,500,000 | \$324,074 | 0.9 | 1.0 | 0.90 | \$291,667 |
| 3 | \$25,800,000 | \$263,265 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$263,265 |
| 4 | \$21,250,000 | \$295,139 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$295,139 |
| | | | | | PROMEDIO | \$276,803.43 |
| | | | | | DESV. STANDAR | \$19,381.47 |
| | | | | | COEF. VARIACION | 7.00% |

| | | | | | | |
|--------------|-----------------|--------------|------|-----|-------|-----------------|
| TERRENO | ADOPTADOM2 | \$276,000.00 | AREA | 107 | TOTAL | \$29,532,000.00 |
| CONSTRUCCION | ADOPTADOM2 | \$700,000.00 | AREA | 58 | TOTAL | \$40,600,000.00 |
| VALOR TOTAL | \$70,132,000.00 | | | | | |

| |
|----------------|
| Observaciones: |
| Enlaces: |

REPOSICION

Depreciación Fitto y Corvini

| | |
|----------------------------------|--------------|
| Area construida total | 58 |
| Area construida vendible | 58 |
| Valor M2 construido | \$700,000 |
| Valor reposición M2 | \$40,600,000 |
| Valor reposición presupuesto M2 | \$700,000 |
| Fuente | MERCADO |
| Factor ajuste % | 25 % |
| Valor reposición M2 ajustado | \$525,000 |
| Calificación estado conservación | 2.5 |
| Vida útil | 100 |
| VetusTez | 18 |
| Edad en % de vida útil | 18 % |
| Fito y corvin % | 17.85 % |
| Valor reposición depreciado | \$431,288 |
| Valor adoptado depreciado | \$432,000 |
| Valor total | \$25,056,000 |

Observaciones: SE ADOPTA EL VALOR DE \$432.000 EL VALOR DEL METRO CUADRADO DE ACUERDO A LO OBSERVADO EN EL PREDIO EN CUANTO A SU ACABADO GENERAL.

FOTOS

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Vista Inmueble Contiguo



FOTOS

Vista Inmueble Contiguo



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Cocina



Patio Interior



FOTOS

Zona de Ropas



Habitación 1



PUERTA ALCOBA 1



Habitación 2



PUERTA ALCOBA 2



Baño Social 1



PUERTA BAÑO SOCIAL



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

VOCABULARIO: **PRECIO:** Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

ABREVIACIONES: **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Eta**

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA

vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADE AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1091656929



PIN de Validación: b6f30b0a



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) EDIXON JOSE PEREA MURILLO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 82382448, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 19 de Septiembre de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-82382448.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) EDIXON JOSE PEREA MURILLO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
27 Jun 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
19 Sep 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, Lotes incluidos en estructura ecológica principal, Lotes definidos o contemplados en el Código de Recursos Naturales Renovables, Daños ambientales

Fecha de inscripción
27 Jun 2019

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b6f30b0a



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso , Acueductos y conducciones , Presas , Aeropuertos , Muelles , Demás construcciones civiles de infraestructura similar

Fecha de inscripción
27 Jun 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
27 Jun 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
27 Jun 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
27 Jun 2019

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b6f30b0a



Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales

Fecha de inscripción
19 Sep 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Inventarios , Materia prima , Producto en proceso , Producto terminado , Establecimientos de comercio

Fecha de inscripción
27 Jun 2019

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: OCAÑA, NORTE DE SANTANDER

Dirección: CARRERA 30#1-04

Teléfono: 3158600324

Correo Electrónico: edipemu0816@gmail.com

TRASLADOS DE ERA

| ERA Origen | ERA Destino | Fecha traslado |
|--|--|----------------|
| Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA | Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV | 27 Mayo 2019 |

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) EDIXON JOSE PEREA MURILLO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 82382448.

El(la) señor(a) EDIXON JOSE PEREA MURILLO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una



PIN de Validación: b6f30b0a



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

b6f30b0a

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los tres (03) días del mes de Febrero del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal