



QR validez del avalúo



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA
Informe de Valuación de un Inmueble de uso 0 Urbano

AVALUO: LRCAJA-1101686249

Fecha del avalúo		Fecha de visita	13/04/2023
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CALLE 23A 11-33 BARRIO CUESTA BLANCA		
Barrio	CUESTA BLANCA		
Ciudad	Ocaña		
Departamento	Norte de Santander		
Propietario	FRANKLIN RICHARD DELGADO CERON		

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: DANIEL CORZO CHIQUILLO

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 **FRANKLIN RICHARD DELGADO CERON** ubicado en la CALLE 23A 11-33 BARRIO CUESTA BLANCA CUESTA BLANCA, 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 \$95,700,000.00 pesos m/cte (Noventa y cinco millones setecientos 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	96	M2	\$275,000.00	27.59%	\$26,400,000.00
Area Construida	Construcción	84	M2	\$825,000.00	72.41%	\$69,300,000.00
TOTALES					100%	\$95,700,000.00

Valor en letras
Noventa y cinco millones setecientos 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	95,700,000.00
Proporcional	0	0	Valor asegurable	0
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	6
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL					
Código	LRCAJA-1101686249	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	DANIEL CORZO CHIQUILLO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1101686249	Teléfono	3112192994
Email	corzochiquillo@hotmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	FRANKLIN RICHARD DELGADO CERON				
Tipo identificación	C.C.	Documento	97471168	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CALLE 23A 11-33 BARRIO CUESTA BLANCA				
Conjunto					
Ciudad	Ocaña	Departamento	Norte de Santander	Estrato	1
Sector	Urbano	Barrio	CUESTA BLANCA	Condiciones PH	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	PREDIO LOCALIZADO EN UN SECTOR RESIDENCIAL DE ESTRATO BAJO, A UNOS 50 METROS DE LA CALLE CENTRAL DEL BARIO CUESTA BLANCA.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	0	Piso inmueble	1																							
Clase inmueble	0	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 Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997 ; se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.																									
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>96</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>48</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	96	AREA CONSTRUIDA	M2	48	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>96</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>98</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2023</td><td>PESOS</td><td>29800</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	96	AREA CONSTRUIDA	M2	98	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	29800
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2	96																								
AREA CONSTRUIDA	M2	48																								
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2	96																								
AREA CONSTRUIDA	M2	98																								
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	29800																								
<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>96</td></tr><tr><td>AREA PISO 1</td><td>M2</td><td>84</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	96	AREA PISO 1	M2	84	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>96</td></tr><tr><td>AREA PISO 1</td><td>M2</td><td>84</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	96	AREA PISO 1	M2	84			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2	96																								
AREA PISO 1	M2	84																								
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2	96																								
AREA PISO 1	M2	84																								
<table><tr><th>ÁREAS POR NORMA</th><th></th><th>VALOR</th></tr><tr><td>Indice ocupación</td><td>0.7</td><td>67.2</td></tr><tr><td>Indice construcción</td><td>1.2</td><td>115.2</td></tr></table>			ÁREAS POR NORMA		VALOR	Indice ocupación	0.7	67.2	Indice construcción	1.2	115.2															
ÁREAS POR NORMA		VALOR																								
Indice ocupación	0.7	67.2																								
Indice construcción	1.2	115.2																								
Forma Geometrica	Rectángulo irregular	Frente	7																							
Fondo	13 - 14	Relación frente fondo	1:2 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																									
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.																									
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 baja.																									

REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	001 del 12 de marzo de 2.015
Area Del Lote	96
Forma Del Lote	RECTANGULO IRREGULAR
Topografia	INCLINADA
# 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	RECREATIVO GRUPO B - COMERCIO TIPO B
Uso Prohibido Norma	AQUELLOS NO CONSIDERADOS COMO PIRNICPPALES, COMPATIBLES, COMPLEMENTARIOS Y RETRINGIDOS.
Tratamiento	CONSOLIDACION TIPO 4 AREA RESIDENCIAL 4
Indice DeOcupacion	0.60
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:	EL PREDIO TIENE UN AREA CONSTRUIDA SUPERIOR A LA PERMITIDA DE ACUERDO A LA REGLAMENTACION URBANISTICA. POSTERIOR A LA DECLARACION DE LA CONSTRUCCION DE LAS MEJORAS SE EDIFICO UNA ALCOBA MAS EN LA VIVIENDA.

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1421	EscrituraDePropiedad	06/10/16	SEGUNDA	Ocaña

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
270-52005	18/03/23	54498010200050098000	Casa

Observación

EL PROPIETARIO ADQUIERE EL PREDIO MEDIANTE ESCRITURA PUBLICA 1559 DE FECHA 16 DE SEPTIEMBRE DE 2.013. POSTERIORMENTE, MEDIANTE ESCRITURA PUBLICA 1421 SE REALIZA LA LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD PATRIMONIAL.

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	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	Topografía	Inclinada
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Regular	100-200	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	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. PAVIMENTNTO 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 QUE CONSTITUYE LA VIA APRINCIPAL DEL BARRIO CUESTA BLANCA, SE ENCUENTRA DEBIDAMENTE PAVIMENTADA, DE DOBLE SENTIDO. EN EL CASO PARTICULAR DE LA VIA DE ACCESO AL PREDIO, ESTA SE ENCUENTRA EN PLACA HUELLA, EN REGULAR ESTADO.				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2019	Edad Inmueble	4 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance			
Licencia construcción					
Observación	EL PREDIO PRESENTA UN NORMAL ESTADO DE CONSERVACIÓN. NO SE OBSERVAN AFECTACIONES NI REQUIERE DE REPARACIONES ESTRUCTURALES.				

DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	3
Closet	0	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No

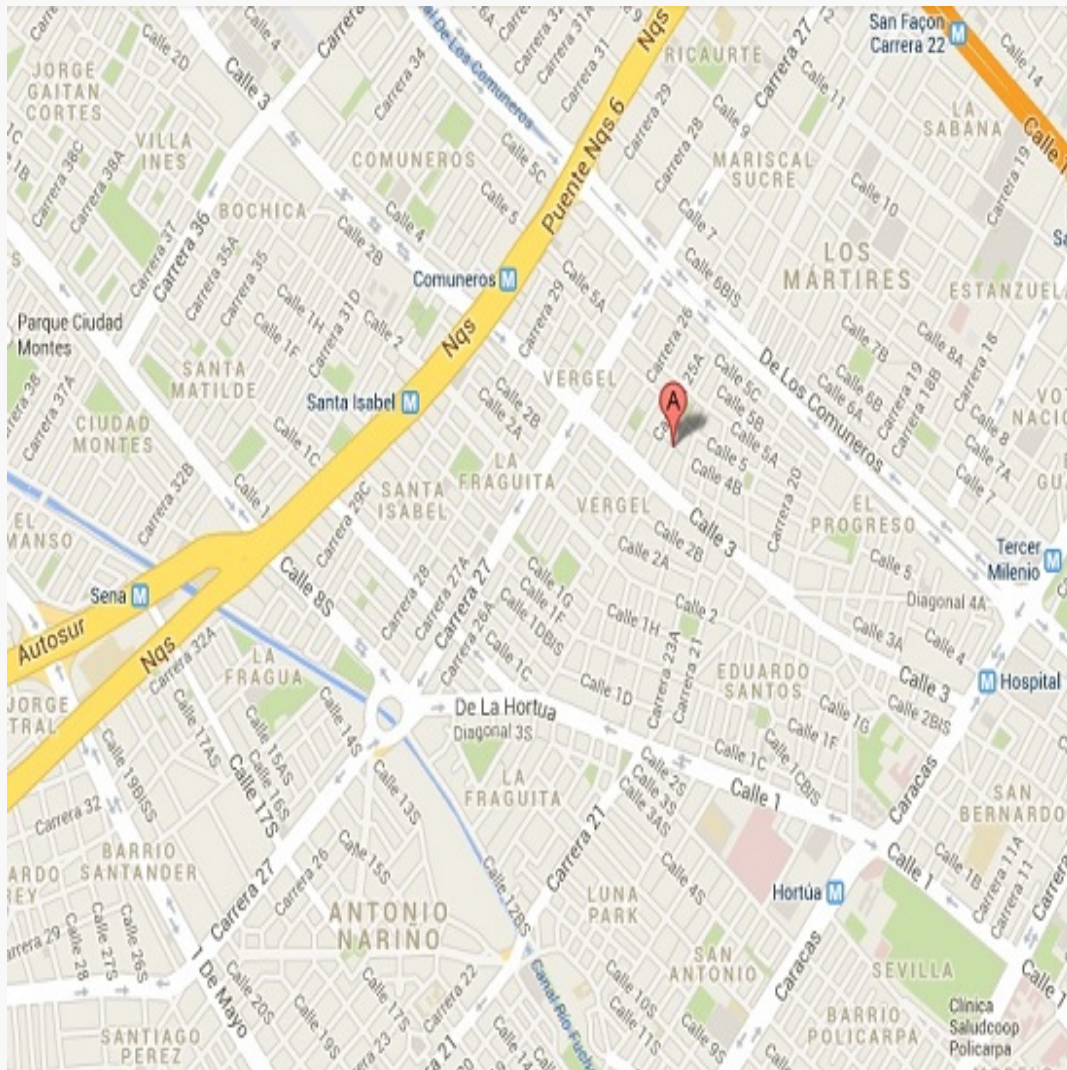
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 0, Baño privado: 1, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 1, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno. El patio fue cubierto con tejas trasparentes en un 70%.				

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	PREDIO CONSRTUIDO EN MATRIAL, PAREDES EN LADRILLOS FRISADAS Y PINTADS, PISOS EN CERÁMICA, CUBIERTA EN TEJAS DE FIBROCEMENTO CON ESTRUCTURA EN MADERA, COCINA ENCHAPADA CON GAVETAS SUPERIORES EN MADERA, PUERTAS Y VENTANAS EXTERNAS EN HIERRO Y VIDRIO, PUERTAS INTERNAS EN MADERA, PUERTAS DEL BAÑO AUXILIAR EN ALUMIO Y ACRILICO.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CALLE 23A 11-33 BARRIO CUESTA BLANCA | CUESTA BLANCA | Ocaña | Norte de Santander



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 8.229238
GEOGRAFICAS : 8° 13' 45.2568''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.343370
GEOGRAFICAS : 73° 20' 36.1314''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Villa de los Caro	\$90,000,000	1	\$90,000,000	3204928419	90	78	\$850,000	\$66,300,000
2	Promesa de Dios	\$150,000,000	1	\$150,000,000	3133339084	162	130	\$800,000	\$104,000,000
3	Las Mercedes	\$70,000,000	1	\$70,000,000	3133339084	70	60	\$850,000	\$51,000,000
4	El Libano	\$80,000,000	1	\$80,000,000	3143013171	84	70	\$800,000	\$56,000,000
Del inmueble						96	84		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$23,700,000	\$263,333	1.0	1.0	1.00	\$263,333
2	\$46,000,000	\$283,951	0.95	1.0	0.95	\$269,753
3	\$19,000,000	\$271,429	1.0	1.0	1.00	\$271,429
4	\$24,000,000	\$285,714	1.0	1.0	1.00	\$285,714
					PROMEDIO	\$272,557.32
					DESV. STANDAR	\$9,439.73
					COEF. VARIACION	3.46%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$272,000.00	AREA	96	TOTAL	\$26,112,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$825,000.00	AREA	84	TOTAL	\$69,300,000.00
VALOR TOTAL	\$95,412,000.00					

Observaciones:
SE TRATA DE UNA CASA DE HABITACION UBICADA EN UN SECTOR POPULAR, RESIDENCIAL, DE ESTRATO BAJO, EN BUEN ESTADO DE CONSERVACION, CON UN ESTILO TRADICIONAL, A LA CUAL SE LE REALIZO UNA AMPLIACION EN LA PARTE DE LA CONSTRUCCION COMO FUE UNA ALCOBA CON BAÑO INTERNO.
Enlaces:

FOTOS 4

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



FOTOS 4

Contador de Gas



Vista Inmueble Contiguo



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble y Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



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-1101686249



PIN de Validación: 9f3009a7



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: 9f3009a7



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: 9f3009a7



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	29 Mayo 2019

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

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

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



PIN de Validación: 9f3009a7



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

9f3009a7

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 días (10) días del mes de Abril del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal