



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

QR validez del avalúo

**Vivienda**

**Urbano**

## AVALUO: LRCAJA-91512395

Fecha del avalúo	Fecha de visita	05/05/2023
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	CARRERA 7 # 8_258 BARRIO LA FLORESTA EN SAN MARTIN CESAR	
Barrio	LA FLORESTA	
Ciudad	San Martin	
Departamento	Cesar	
Propietario	BLANCA CECILIA ARIAS	

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: ALEXANDER DE AVILA ARIAS

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 **BLANCA CECILIA ARIAS** ubicado en la CARRERA 7 # 8\_258 BARRIO LA FLORESTA EN SAN MARTIN CESAR LA FLORESTA, de la ciudad de San Martin.

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 \$99,730,100.00 pesos m/cte (Noventa y nueve millones setecientos treinta mil cien).

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	274.45	M2	\$218,000.00	59.99%	\$59,830,100.00
Area Construida		57	M2	\$700,000.00	40.01%	\$39,900,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$99,730,100.00</b>

Valor en letras

Noventa y nueve millones setecientos treinta mil cien Pesos Colombianos

Perito actuante



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

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	<b>Terreno</b>	<b>Construcción</b>	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	99,730,100.00
Proporcional	0	0	Valor asegurable	0
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	6
<b>Calificación garantía</b>				
<b>Observación calificación</b>				
<b>Observación</b>				

## GENERAL

Código	LRCAJA-91512395	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
<b>Datos del dirigido a:</b>					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
<b>Datos del solicitante:</b>					
Solicitante	ALEXANDER DE AVILA ARIAS				
Tipo identificación	C.C.	Documento	91512395	Teléfono	3144801985
Email	deavilaalexander2482@gmail.com				
<b>Datos del propietario:</b>					
Propietario	BLANCA CECILIA ARIAS				
Tipo identificación	C.C.	Documento	30504750	Ocupante	Propietario
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
Dirección	CARRERA 7 # 8_258 BARRIO LA FLORESTA EN SAN MARTIN CESAR				
Conjunto					
Ciudad	San Martin	Departamento	Cesar	Estrato	1
Sector	Urbano	Barrio	LA FLORESTA	Condiciones PH	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	SE TRATA DE UN LOE DE TERRENO JUNTO CON UNA CASA DE HABITACIÓN EN ESTE CONSTRUIDO, LOCALIZADO SOBRE LA MARGEN IZQUIERDA (COSTADO ORIENTAL) DE LA VIA NACIONAL (CARRERA 7) QUE COMUNICA EL MUNICIPIO DE SAN MARTIN CON LA COSTA NORTE Y EL INTERIOR DEL PAÍS.				

## CARACTERISTICAS GENERALES

<b>Uso actual</b>	Vivienda	<b>Piso inmueble</b>	1																					
<b>Clase inmueble</b>	Unifamiliar	<b>Otro</b>		<b>Método evaluación</b> MERCADO																				
<b>Justificación de Metodología</b>	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b>; se utiliza el siguiente (s) método(s):</p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p>																							
<b>ÁREAS JURÍDICAS</b> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th>ÁREA DE TERRENO</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> <tr> <td>AREA DE TERRENO</td> <td>M2</td> <td>274.45</td> </tr> <tr> <td>AREA CONSTRUIDA</td> <td>M2</td> <td>57</td> </tr> </table>		ÁREA DE TERRENO	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	274.45	AREA CONSTRUIDA	M2	57	<b>ÁREAS CATASTRAL</b> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th>ÁREA DE TERRENO</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> <tr> <td>AREA DE TERRENO</td> <td>M2</td> <td>274.45</td> </tr> <tr> <td>AREA CONSTRUIDA</td> <td>M2</td> <td>57</td> </tr> <tr> <td>AVALUO CATASTRAL 2023</td> <td>PESOS</td> <td>17806000</td> </tr> </table>		ÁREA DE TERRENO	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	274.45	AREA CONSTRUIDA	M2	57	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	17806000
ÁREA DE TERRENO	UND	VALOR																						
AREA DE TERRENO	M2	274.45																						
AREA CONSTRUIDA	M2	57																						
ÁREA DE TERRENO	UND	VALOR																						
AREA DE TERRENO	M2	274.45																						
AREA CONSTRUIDA	M2	57																						
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	17806000																						
<b>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</b> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th>ÁREA DE TERRENO</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> <tr> <td>AREA DE TERRENO</td> <td>M2</td> <td></td> </tr> <tr> <td>AREA PISO 1</td> <td>M2</td> <td></td> </tr> </table>		ÁREA DE TERRENO	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2		AREA PISO 1	M2		<b>ÁREAS VALORADAS</b> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th>ÁREA DE TERRENO</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> <tr> <td>AREA DE TERRENO</td> <td>M2</td> <td></td> </tr> <tr> <td>AREA PISO 1</td> <td>M2</td> <td></td> </tr> </table>		ÁREA DE TERRENO	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2		AREA PISO 1	M2				
ÁREA DE TERRENO	UND	VALOR																						
AREA DE TERRENO	M2																							
AREA PISO 1	M2																							
ÁREA DE TERRENO	UND	VALOR																						
AREA DE TERRENO	M2																							
AREA PISO 1	M2																							
<b>ÁREAS POR NORMA</b> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th>Índice ocupación</th> <th>0.7</th> <th>VALOR</th> </tr> <tr> <td>Índice construcción</td> <td>1.2</td> <td>0</td> </tr> </table>		Índice ocupación	0.7	VALOR	Índice construcción	1.2	0																	
Índice ocupación	0.7	VALOR																						
Índice construcción	1.2	0																						
<b>Forma Geometrica</b>	Rectangular	<b>Frente</b>	6.10																					
<b>Fondo</b>	45	<b>Relación frente fondo</b>	1:7																					
<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>	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.																							
<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.																							

## REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	003 de marzo de 2.017
Area Del Lote	274.45
Forma Del Lote	RECTANGULAR
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	ZONA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL 3 (ZR 3)
Indice DeOcupacion	0.70
Antejardin	0
AislamientoPosterior	SIN
Aislamiento Lateral	SIN
Altura Permitida	3 PISOS
Amenaza Riesgo Inundacion	NO
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO
Suelos De Proteccion	NO
Patrimonio	NO
Observaciones Reglamentación urbanística:	SE TIENE PROYECTADA LA CONSTRUCCION DE UN MALECON PARALELO A LA VIA NACIONAL DESDE EL EXTREMO SUDOESTE AL EXTREMO NOROESTE DEL MUNICIPIO,

## INFORMACIÓN JURÍDICA

### ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
0307	EscrituraPH	28/06/13	UNICA	San Martin

### MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
196-47290	27/04/23	010100240029000	Casa

**Observación** MEDIANTE ESCRITURA PUBLICA 1573 DEL 1 DE DICIEMBRE DE 2.022 DE LA NOTARIA UNICA DE SAN ALBERTO, SE REALIZA LA ACLARACION DE LA NOMENCLATURA DEL PREDIO.

## GARAJES Y DEPOSITOS

**Observación** EL PREDIO NO POSEE GARAJE.

## DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO URBANO	
	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO

### 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>	Regular	<b>Condiciones de salubridad</b>	Bueno		
<b>EQUIPAMIENTO</b>			<b>VIAS, ANDENES Y SARDINELES</b>		

	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Regular	100-200	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Regular	100-200	Tipo de vía		
Escolar	Bueno	0-100			
Comercial	Bueno	0-100			

#### IMPACTO AMBIENTAL

Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
<b>Observación:</b>	SE TRATA DE UN PREDIO LOCALIZADO SOBRE EL COSTADO ORIENTAL DE LA CARRERA, LA CUAL CONSTITUYE LA ANTIGUA VIA NACIONAL QUE COMUNICA EL MUNICIPIO DE SAN MARTIN CON LA COSTA NORTE Y EL INTERIOR DEL PAIS. SECTOR DE ESTRATO BAJO, RESIDENCIAL CON PRESENCE DE ALGUNA ACTIVIDAD COMERCIAL EN ESTA FRANJA DE LA VIA DESARROLLADA.				

## 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 metalica
Fachada	concreto texturizado	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2003	Edad Inmueble	20 años	Vida útil	100
Estado construcción		%Avance			
Licencia construcción					
Observación	CASA DE HABITACION CONSTRUIDA EN MATERIAL, CON UN ESTILO TRADICIONAL, CIMENTACION EN MUROS DE CARGA, PAREDES EN LADRILLOS FRSADAS Y PINTADAS.				

## 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 ropa	1	Local	0

Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	0
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, Baño servicio: 0, Zona ropa: 1, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno. El predio tiene un área total de 274.45 metros cuadrados de los cuales construidos solo tiene 57 metros cuadrados, el resto del predio es solar.				

## ACABADOS

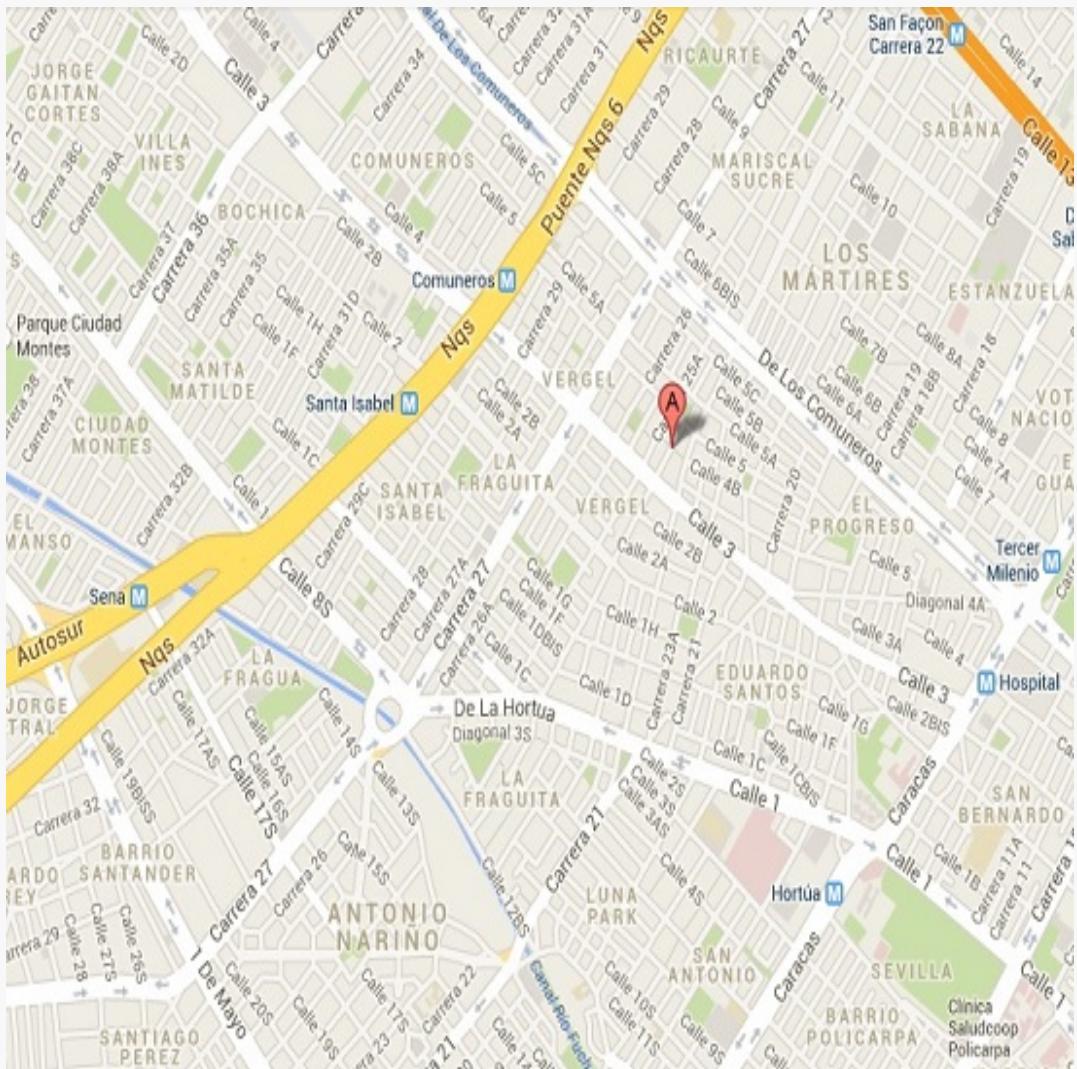
	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Sencillo	Sin acabado	Normal	Normal	Normal	Sencillo
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Regular	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.

Observación	PISOS EN CERAMICA, CUBIERTA EN LAMINAS DE ZINC, PUERTA Y VENTANA EXTERNA EN HIERRO Y VIDRIO, COCINA SENCILLA CON MESON ENCHAPADO, ALCOBAS SIN PUERTAS.
-------------	--

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección:

CARRERA 7 # 8\_258 BARRIO LA FLORESTA EN SAN MARTIN CESAR | LA FLORESTA | San Martin | Cesar



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 8.006853  
GEOGRAFICAS : 8° 0' 24.6702''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.515280  
GEOGRAFICAS : 73° 30' 55.008''

## MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	URB. VILLAMARCELA	\$80,000,000	1	\$80,000,000	3103216323	109	75	\$750,000	\$56,250,000
2	OASIS 2DA ETAPA	\$80,000,000	1	\$80,000,000	3003605973	120	85	\$600,000	\$51,000,000
3	B/ PRADERA	\$80,000,000	1	\$80,000,000	3187691189	84	70	\$800,000	\$56,000,000
4	B/ MARIA AUXILIADORA	\$85,000,000	1	\$85,000,000	3208963945	105	85	\$650,000	\$55,250,000
<b>Del inmueble</b>						<b>274.45</b>	<b>57</b>		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$23,750,000	\$217,890	0.9	1.0	0.90	\$196,101
2	\$29,000,000	\$241,667	1.0	0.9	0.90	\$217,500
3	\$24,000,000	\$285,714	0.9	0.9	0.81	\$231,429
4	\$29,750,000	\$283,333	0.9	0.9	0.81	\$229,500
				PROMEDIO	\$218,632.37	
				DESV. STANDAR	\$16,235.73	
				COEF. VARIACION	7.43%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$218,000.00	AREA	274.45	TOTAL	\$59,830,100.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$700,000.00	AREA	57	TOTAL	\$39,900,000.00
VALOR TOTAL		\$99,730,100.00				

**Observaciones:**

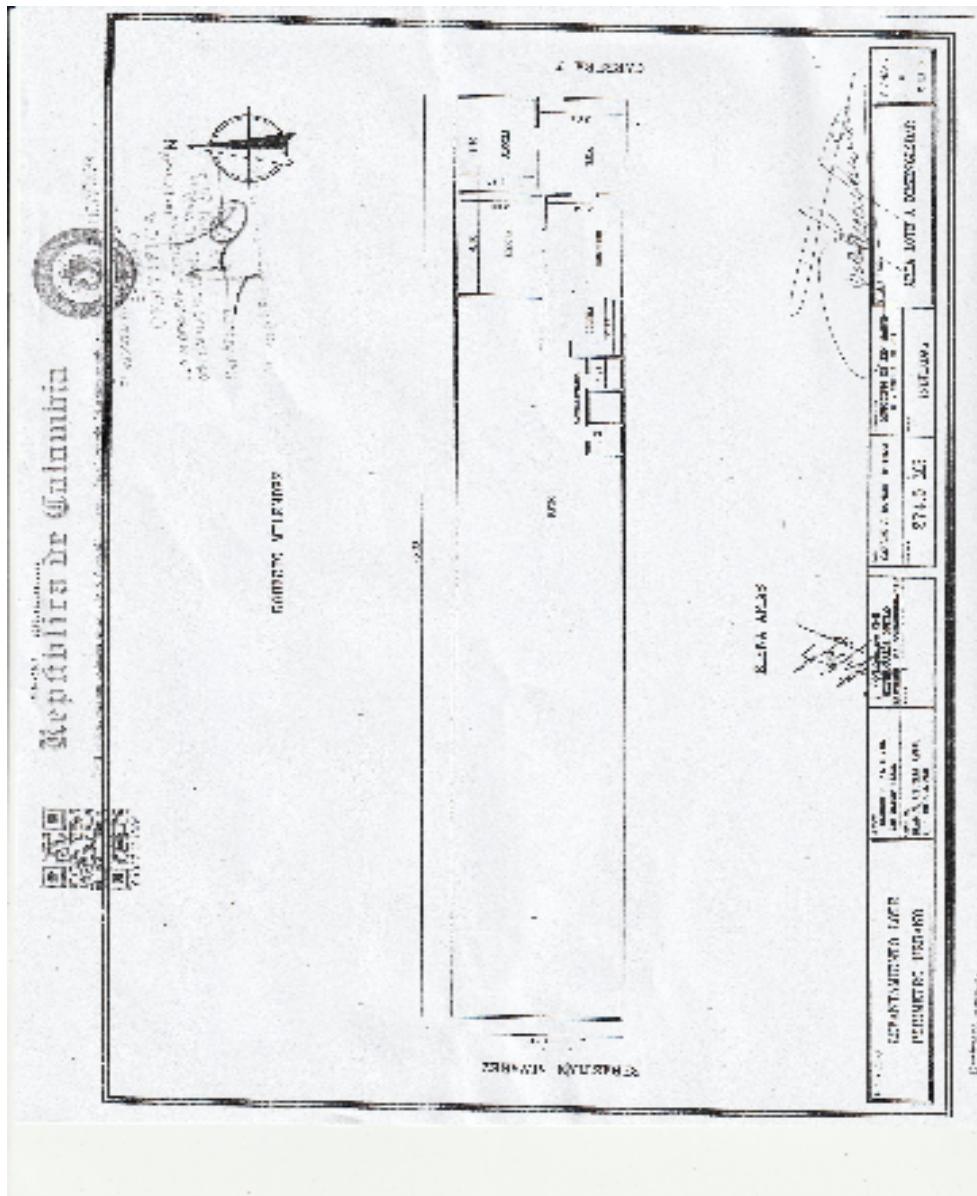
PARA LA TOMA DE MUESTRAS DE MERCADO SE ENCONTRO UNA (URB. VILLA MARCELA) EN EL MUNICIPIO DE SAN MARTIN, LAS OTRAS MUESTRAS SON TOMADAS DEL MERCADO LOCAL DE LA VECINA CIUDAD DE AGUACHICA TENIENDO EN CUENTA LAS CARACTERISTICAS DE LAS MISMAS EN CUANTO A ESTRATO, USO, DESTINO Y CONSTRUCCION.

SE TRATA DE UNA CASA LOTE UBICADA EN UN SECTOR RESIDENCIAL DE ESTRATO BAJO, LOCALIZADA SOBRE EL COSTADO ORIENTAL DE LA CARRERA 7, OTRORA VIA NACIONAL QUE COMUNICA LA COSTA NORTE CON EL INTERIOR DEL PAIS. EL PREDIO PRESENTA UN NORMAL ESTADO GENERAL DE CONSERVACION, CON UNA DISTRIBUCION FUNCIONAL, CON BUENA ILUMINACION Y VENTILACION NATURAL.

**Enlaces:**

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano





## FOTOS 4

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Vista Inmueble Contiguo



## FOTOS 4

Vista Inmueble Contiguo



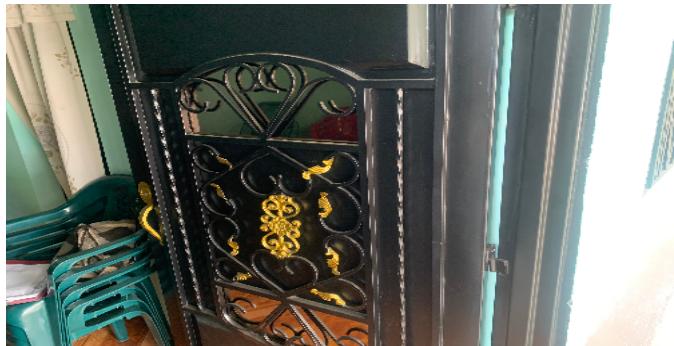
Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble yo Conjunto



Puerta de entrada



Comedor



Sala



Sala



Cocina





## FOTOS 4

Baño Social 1



Baño Social 1



## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

- 1. Método de comparación o de mercado:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.
- 2. Método de capitalización de rentas o ingresos:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.
- 3. Método de costo de reposición:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.
- 4-)** **Método o técnica Residual:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

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

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien 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 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-91512395**



PIN de Validación: 9f3009a7



<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 evaluador AVAL-82382448.

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

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
27 Jun 2019

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
19 Sep 2018

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
27 Jun 2019

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: 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 Semicuentos y Animales

### Alcance

- Semicuentos, 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



<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

**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 dies (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