



QR validez del avalúo



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

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 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: 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.

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

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 |
| TOTALES | | | | | 100% | \$99,730,100.00 |

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 | |
|--------------------------|---------|--------------|----------------------------------|---------------|
| | Terreno | Construcción | 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 |
| Calificación garantía | | | | |
| Observación calificación | | | | |
| Observación | | | | |

| GENERAL | | | | | |
|--------------------------------------|--|---------------|-----------------|----------------|------------------------|
| Código | LRCAJA-91512395 | 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 | ALEXANDER DE AVILA ARIAS | | | | |
| Tipo identificación | C.C. | Documento | 91512395 | Teléfono | 3144801985 |
| Email | deavilaalexander2482@gmail.com | | | | |
| Datos del propietario: | | | | | |
| Propietario | BLANCA CECILIA ARIAS | | | | |
| Tipo identificación | C.C. | Documento | 30504750 | Ocupante | Propietario |
| Datos del inmueble objeto de avalúo: | | | | | |
| 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 HABITQCIÓN EN ESTE CONSTRUIDO, LOCALIZADO SOBRE LA MARGEN IZQUIERDA (COSTADO ORIENTAL) DE LA VIA NACIONAL (CARRERA 7)QUE COMUNICA EL MUNICIPIO DE SAN MARTINCON LA COSTA NORTE Y EL INTERIOR DEL PAIS. | | | | |

CARACTERISTICAS GENERALES

| Uso actual | Vivienda | Piso inmueble | 1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---|-----------------------|-------------------------|-------------------|---------|------------------|-----|--------|---------------------|-----|----|--|--|--|-----------------|-----|-------|-----------------|----|--------|-----------------|----|----|-----------------------|-------|----------|
| Clase inmueble | Unifamiliar | Otro | | Método evaluación | MERCADO | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Justificación de Metodología | Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el 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>274.45</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>57</td></tr></table> | | | ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR | AREA DE TERRENO | M2 | 274.45 | AREA CONSTRUIDA | M2 | 57 | <table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</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> | | | ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR | AREA DE TERRENO | M2 | 274.45 | AREA CONSTRUIDA | M2 | 57 | AVALUO CATASTRAL 2023 | PESOS | 17806000 |
| ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA DE TERRENO | M2 | 274.45 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA CONSTRUIDA | M2 | 57 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA DE TERRENO | M2 | 274.45 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA CONSTRUIDA | M2 | 57 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AVALUO CATASTRAL 2023 | PESOS | 17806000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <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></td></tr><tr><td>AREA PISO 1</td><td>M2</td><td></td></tr></table> | | | ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | AREA DE TERRENO | M2 | | AREA PISO 1 | M2 | | <table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</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> | | | ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR | AREA DE TERRENO | M2 | | AREA PISO 1 | M2 | | | | |
| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA DE TERRENO | M2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA PISO 1 | M2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA DE TERRENO | M2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA PISO 1 | M2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <table><tr><th>ÁREAS POR NORMA</th><th></th><th>VALOR</th></tr><tr><td>Indice ocupación</td><td>0.7</td><td>0</td></tr><tr><td>Indice construcción</td><td>1.2</td><td>0</td></tr></table> | | | ÁREAS POR NORMA | | VALOR | Indice ocupación | 0.7 | 0 | Indice construcción | 1.2 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | |
| ÁREAS POR NORMA | | VALOR | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Indice ocupación | 0.7 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Indice construcción | 1.2 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Forma Geometrica | Rectangular | Frente | 6.10 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Fondo | 45 | Relación frente fondo | 1:7 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Perspectivas de valoración | De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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 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 UICA 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

| | | | | | |
|------------------|-------------|---------------------------|--------------|-------------------|-------|
| Uso predominante | Residencial | Área de actividad | Residencial. | Demanda / Interés | Media |
| Estrato | 1 | Barrio legal | Si | Topografia | Plana |
| Transporte | Regular | Condiciones de salubridad | Bueno | | |

| | |
|--------------|----------------------------|
| EQUIPAMIENTO | VIAS, ANDENES Y SARDINELES |
|--------------|----------------------------|

| | Nivel | Nivel Distancia | | Sector | Conservación |
|-------------------|--|-----------------|-------------------|-------------|--------------|
| Zonas recreativas | 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 |
| Observación: | 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, REDIDENCIAL CON PREWENCIA 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 | Tipologia vivienda | Casa Continua | Otro tipologia 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 FRASADAS 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 ropas | 1 | Local | 0 |

| | | | | | |
|-------------|--|-------------|-------|-------------|-------|
| Balcón | 0 | Jardin | 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 ropas: 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 contruidos 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 CONSTRUCCI ON 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 |
| Del inmueble | | | | | | 274.45 | 57 | | |

| # | TOTAL SIN CONSTRUCCION | TERRENO M2 | FACTOR TAMANO | 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 |
| | | | | | DES.V. 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 | | | | | |

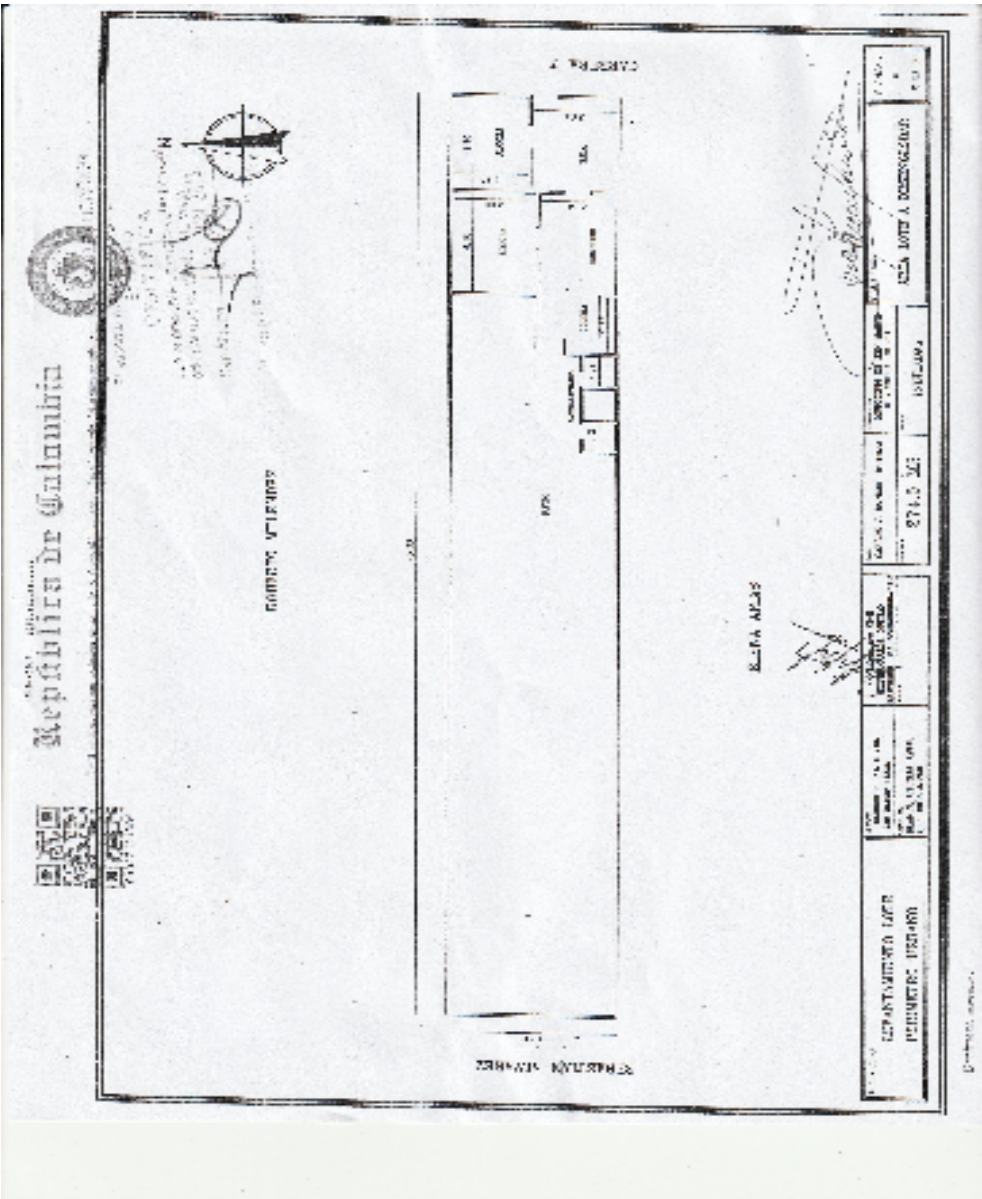
Observaciones:
PARA LA TOMA DE MUESTRAS DE MERCADO SE ENCONTRO UNA (URB. VILLA MARCELA) EN EL MUNICIPIO DE SAN MARTIN, LAS OTRAS MUESTRAS SON TOMADAS DEL MERCADO LOCAL DE LA VECINA CIUDAD DE AGUACHICA TENIENDO EN CUENTA LAS CARACTERISTICAS DE LAS MISMAS EN CUANTO A ESTRATO, USO, DESTINO Y CONSTRUCCION.

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 ILUMINACIÓN Y VENTILACION NATURAL.

Enlaces:

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS 4

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Vista Inmueble Contiguo



FOTOS 4

Vista Inmueble Contiguo



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble y Conjunto



Puerta de entrada



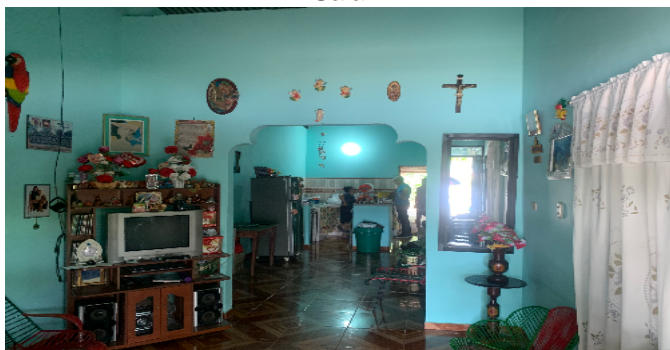
Comedor



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 --- **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 SALVEDADES AL AVALÚO

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



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