



QR validez del avalúo



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

**AVALUO: LRCAJA-1100948092**

<b>Fecha del avalúo</b>		<b>Fecha de visita</b>	16/11/2023
<b>Dirigido a</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
<b>Dirección</b>	CL 1 NORTE # 36 - 13		
<b>Barrio</b>	Maria Eugenia		
<b>Ciudad</b>	Aguachica		
<b>Departamento</b>	Cesar		
<b>Propietario</b>	WILMAR OJEDA RODRIGUEZ		

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: WILMER SAIN URREA CASTRO

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 **WILMAR OJEDA RODRIGUEZ** ubicado en la CL 1 NORTE # 36 - 13 Maria Eugenia, de la ciudad de Aguachica.

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 \$169,383,000.00 pesos m/cte (Ciento sesenta y nueve millones trescientos ochenta y tres mil).

Atentamente,

**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Terreno	75	M2	\$300,000.00	13.28%	\$22,500,000.00
Area Construida	Construcción	133.53	M2	\$1,100,000.00	86.72%	\$146,883,000.00
TOTALES					100%	\$169,383,000.00

Valor en letras  
Ciento sesenta y nueve millones trescientos ochenta y tres 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	169,383,000.00
Proporcional	0	0	Valor asegurable	0
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	6
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL					
Código	LRCAJA-1100948092	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación		Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	WILMER SAIN URREA CASTRO				
Tipo identificación	0	Documento	1100948092	Teléfono	3213018192
Email	wilmer.urrea4769@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	WILMAR OJEDA RODRIGUEZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	9690999	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CL 1 NORTE # 36 - 13				
Conjunto					
Ciudad	Aguachica	Departamento	Cesar	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	Maria Eugenia	Condiciones PH	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	<p>Se trata de una casa de construcción totalmente nueva, para la fecha de la vbisita se encontraba aún sin habitar, ubicado en un sector tradicional de la ciudad, sector nor oriental, de estrato bajo alto (2), caracterizado por viviendas de uno, dos y tres pisos, con estilo de construcción tracional. <b>Inmueble ubicado en:</b> Calle 1 Norte, sobre el costado norte de la vía, identificado con el número 36 - 13, en el barrio Maria Eugenia.</p> <p><b>Al inmueble se llega así:</b> Tomando la carrera 36 se llega hasta la calle 1 Norte y a 15 metros de la esquina, sobre el costado norte de la calle 1 Norte se encuetrna el predio. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales. Se deja claridad que el predio tiene la acometida para el gas domiciliario pero no está instalado el contador el cual se encuentra pendiente por instalar, ya se hicieron los trámites respectivos. Los otros contadores si se constataron en la visita.</p>				



CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	2																							
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 <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> ; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s): 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.																									
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>75</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>133.53</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	75	AREA CONSTRUIDA	M2	133.53	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>75</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>62</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2023</td><td>PESOS</td><td>16359000</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	75	AREA CONSTRUIDA	M2	62	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	16359000
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2	75																								
AREA CONSTRUIDA	M2	133.53																								
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2	75																								
AREA CONSTRUIDA	M2	62																								
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	16359000																								
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td></td><td>M2</td><td>133.53</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR		M2	133.53	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>75</td></tr><tr><td>AREA PISO 1</td><td>M2</td><td>65.10</td></tr><tr><td>AREA PISO 2</td><td>M2</td><td>68.43</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	75	AREA PISO 1	M2	65.10	AREA PISO 2	M2	68.43			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																								
	M2	133.53																								
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2	75																								
AREA PISO 1	M2	65.10																								
AREA PISO 2	M2	68.43																								
<table><tr><th>ÁREAS POR NORMA</th><th></th><th>VALOR</th></tr><tr><td>Indice ocupación</td><td>0.60</td><td>45</td></tr><tr><td>Indice construcción</td><td>2.5</td><td>187.5</td></tr></table>			ÁREAS POR NORMA		VALOR	Indice ocupación	0.60	45	Indice construcción	2.5	187.5															
ÁREAS POR NORMA		VALOR																								
Indice ocupación	0.60	45																								
Indice construcción	2.5	187.5																								
Forma Geometrica	Rectangular	Frente	5																							
Fondo	15	Relación frente fondo	1:3																							
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	El predio forma parte de un proyecto de 8 viviendas de las cuales se tiene construidas y terminadas tres (3) una de las cuales es objeto del presente avalúo. contiguo al predio se tiene una en construcción.																									
Comportamien to 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	025
Area Del Lote	75
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	COMERCIO TIPO A, (GRUPO 2, 7 Y 10). INDUSTRIA B GRUPO 1.
Uso Prohibido Norma	AQUELLOS NO CONSIDERADOS COMO PIRNICPPALES, COMPATIBLES, COMPLEMENTARIOS Y RETRINGIDOS.
Tratamiento	Residencial estrato 2
Indice DeOcupacion	0.60
Indice DeConstruccion	2.5
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:	Por medio de la Resolución 486 del 21 de noviembre del 2.021, de la secretaría de planeación, se concede licencia de construcción del predio.

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
0448	EscrituraDePropiedad	02/05/22	UNICA	San Alberto
2220	EscrituraDePropiedad	01/11/223	UNICA	Aguachica

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
196-74739	07/11/2023	01-02-0083-0030-000	Casa

**Observación** No se tienen observaciones jurídicas con respecto al predio.

GARAJES Y DEPOSITOS

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
1	Privado-Integral vivienda			Mt2	Sencillo	Paralelo	Si		1

**Observación** El predio cuenta con un garaje el cual forma parte integral de la vivienda. paralelo a la sala y a las gradas de acceso al segundo piso. En el garaje se construyo un tanaue subterraneo con capacidad para 5.000 litros para almacenamiento de agua.

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	NO	Ciclo rutas	NO

CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	2	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	NO	No hay
Estacionamiento	Regular	100-200	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Regular	300-400	Tipo de vía	VIA DE ACCESO AL SECTOR DE DOBLE CALZADA. PAVIMENNTTO EN BUEN ESTADO	
Escolar	Regular	300-400			
Comercial	Regular	300-400			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	El predio se ubica en un sector de estrato medio - bajo, con viviendas construidas en uno y dos niveles, con estilo de construcción traidicional. contiguo al predio se ubica una cancha de futbol y en su entorno se tienen microtiendas. El sector del barrio Maria Eugenia cuenta con un hospital local (3 cuadras del predio).				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Optimo	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	mampostería reforzada-dovelas		
Daños por Sismos	No disponibles	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	graniplast	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Casa Continua	Otro tipologia vivienda	
Año construcción	0	Edad Inmueble	2023 años	Vida útil	100
Estado construcción	Nueva	%Avance			
Licencia construcción	Resolución 486 del 2 de noviembre de 2.021. por medio del cual se expide licencia de construcción				
Observación	Se trata de una vivienda totalmente nueva, con un buen diseño de construcción, con vigas en hierro y concreto, muros en ladrillos, frisados, estucados y pintados. Ventilación e iluminación natural buenos.				

DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Semilnt
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	3
Closet	3	Baños privados	2	Estar	1
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	2	Zona ropas	1	Local	0

Balcón	1	Jardin	Si	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 2, Estar: 1, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 2, Zona ropas: 1, Local: 0, Balcón: 1, Jardín: Si, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Pisos en cerámica, baños enchapados con servicios sanitarios y lavamanos en porcelana, de linea sencilla, cocina semi integral, con gavetas en madera. todas las alcobas cuentacon closet en madera. Puerta exerna y portón del garaje metálicas. venanas metálicas y de vidrio.							

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** CL 1 NORTE # 36 - 13 | Maria Eugenia | Aguachica | Cesar



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 8.314771  
GEOGRAFICAS : 8° 18' 53.1756''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.601018  
GEOGRAFICAS : 73° 36' 3.6642''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Maria Eugenia	\$200,000,000	0.95	\$190,000,000	3024387622	100	153	\$1,050,000	\$160,650,000
2	Maria Eugenia	\$180,000,000	0.95	\$171,000,000	3024387622	80	140	\$1,050,000	\$147,000,000
3	Florida Blanca	\$110,000,000	0.95	\$104,500,000	3174014853	75	111	\$750,000	\$83,250,000
4	La Victoria	\$187,000,000	0.95	\$177,650,000	576018793897	75	130	\$1,185,000	\$154,050,000
Del inmueble						75	133353		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$29,350,000	\$293,500	1.0	1.0	1.00	\$293,500
2	\$24,000,000	\$300,000	1.0	1.0	1.00	\$300,000
3	\$21,250,000	\$283,333	1.0	1.0	1.00	\$283,333
4	\$23,600,000	\$314,667	1.0	1.0	1.00	\$314,667
					PROMEDIO	\$297,875.00
					DESV. STANDAR	\$13,128.55
					COEF. VARIACION	4.41%

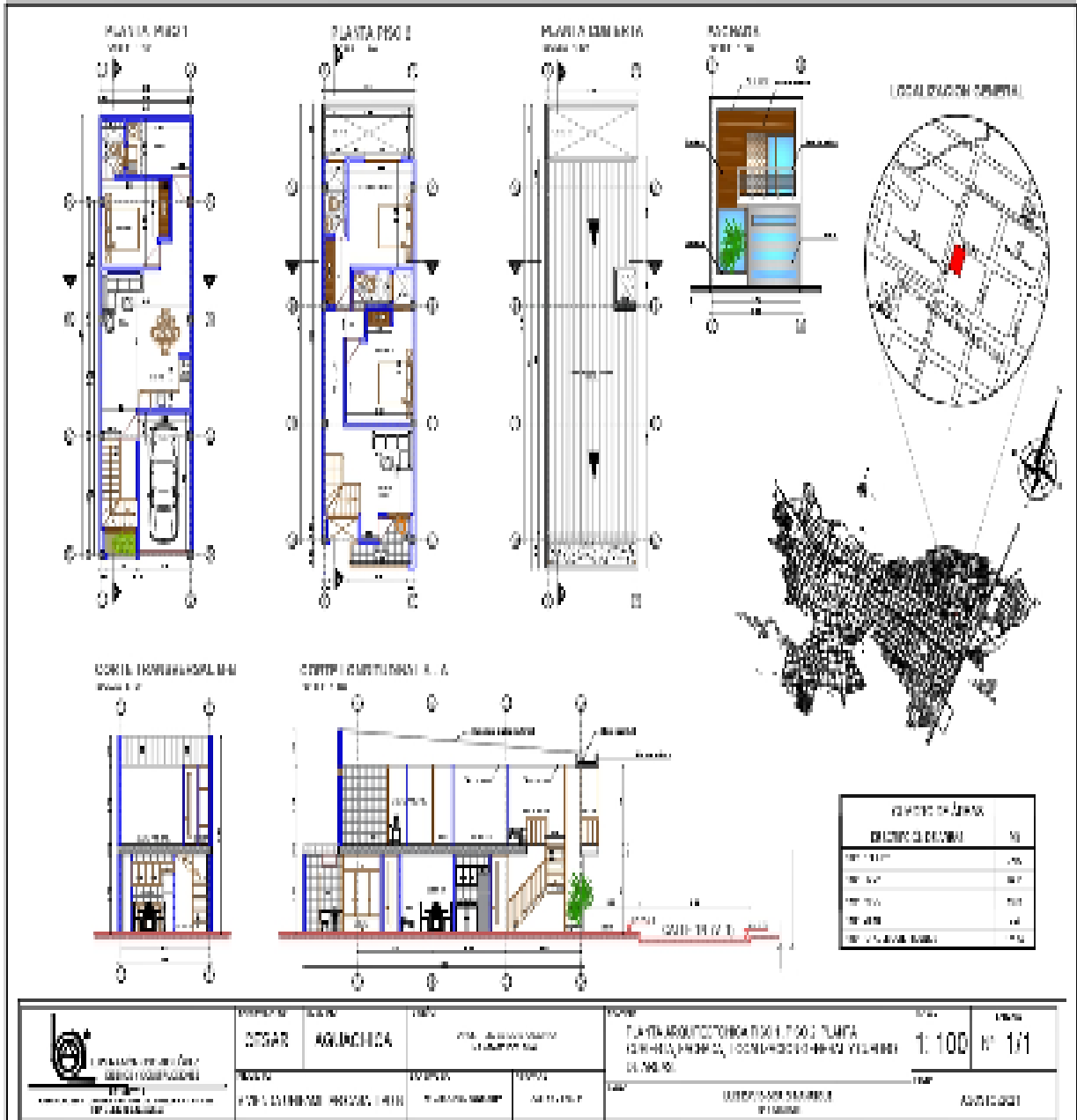
TERRENO	ADOPTADOM2	\$300,000.00	AREA	75	TOTAL	\$22,500,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,100,000.00	AREA	133353	TOTAL	\$146,688,300,000.00
VALOR TOTAL	\$146,710,800,000.00					

<b>Observaciones:</b>
Las muestras de los dos primeros predios son predios que forman parte del proyecto del cual forma parte el predio en estudio. El proyecto contempla la construcción de siete viviendas de las cuales ya hay constguidas tres, una de ellas es el predio que se avalúa. Las otras muestras son de predios ubicados en sectores de características similares (viviendas de dos pisos), ubicados en sectores de extrato similar (2), con destino similar (residencial).
<b>Enlaces:</b>



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Vista Inmueble Contiguo





## FOTOS General

Fachada del Inmueble



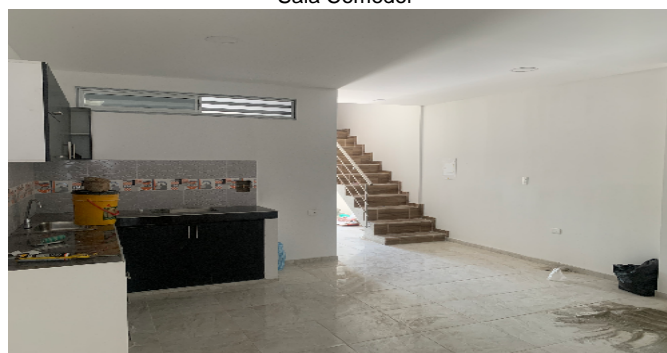
Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Comedor



Balcón



Cocina



Zona de Ropas



## FOTOS General

Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Closet hab. Principal



Baño Privado



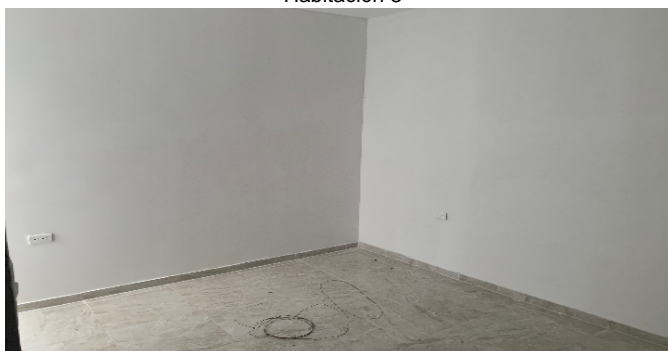
Habitación 2



Closet 1



Habitación 3



Baño Social 1





## FOTOS General

Garaje



PUERTA ALCOBA 1



PUERTA BAÑO AUXILIAR



ACOMETIDA GAS



BAÑO ALCOBA 2



FACHADA PREDIO Y PREDIO CONTIGUO



PUERTA BAÑO ALCOBA 2



INTERIOR VIVIENDA



## FOTOS General

TANQUE SUBTERRANEO



PUERTA ALCOBA 2



## 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---Matrícula inmobiliaria: M.I.--- Certificado de libertad y tradición: CLT---- SIN INFORMACIÓN: S/I

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

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

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

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

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

## 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, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a 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-1100948092





PIN de Validación: b1530a93



## 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: b1530a93



#### 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: b1530a93



#### Categoría 10 Semovientes y Animales

##### Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

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: b1530a93



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**

**b1530a93**

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 un (01) días del mes de Noviembre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal