



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Rural

QR validez del avalúo

AVALUO: LRCAJA-1036621439

Fecha del avalúo	Fecha de visita	21/11/2023
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	CASA LOTE	
Barrio	MONTERREY	
Ciudad	Simiti	
Departamento	Bolívar	
Propietario	EDILMA LOPEZ QUICENO	

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: ANDRES CAMILO JIMENEZ JIMENEZ

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 **EDILMA LOPEZ QUICENO** ubicado en la CASA LOTE MONTERREY, de la ciudad de Simití.

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 \$129,426,250,000.00 pesos m/cte (Ciento veintinueve mil cuatrocientos veintiséis millones doscientos cincuenta 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 Email: avaluos@losrosales.com

Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Construida	Construcción	225000	M2	\$575,000.00	99.96%	\$129,375,000,000.00
Area Construida	Construcción	162.5	M2	\$200,000.00	0.03%	\$32,500,000.00
Area de Terreno		250	M2	\$75,000.00	0.01%	\$18,750,000.00
TOTALES					100%	\$129,426,250,000.00

Valor en letras

Ciento veintinueve mil cuatrocientos veintiséis millones doscientos cincuenta 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	129,426,250,00 0.00
Proporcional	0	0	Valor asegurable	0
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12

Calificación garantía

Observación calificación

Observación

GENERAL

Código	LRCAJA-10366 21439	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	ANDRES CAMILO JIMENEZ JIMENEZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1036621439	Teléfono	3155596914
Email	camilo3223018294@gmail.com				

Datos del propietario:

Propietario	EDILMA LOPEZ QUICENO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	32005970	Ocupante	Propietario

Datos del inmueble objeto de avalúo:

Dirección	CASA LOTE				
Conjunto					
Ciudad	Simiti	Departamento	Bolívar	Estrato	S/E_Rural
Sector	Rural	Barrio	MONTERREY	Condiciones PH	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	SE TRATA DE UNA CASA DE HABITACIÓN UBICADA EN CENTRO POBLADO DEL CORREGIMIENTO DE MONTERREY, EL CUAL FORMA PARTE DEL MUNICIPIO DE SIMITI, DEPARTAMENTO DE BOLIVAR. PREDIO LOCALIZADO CONTIGUO A LA ESTACION DE POLICIA DE CORREGIMIENTO. MONTERREY ES UNODE LOS CORREGIMIENTOS MAS DESARROLLADO DEL MUNICIPIO DE SIMITI.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	2		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION
Justificación de Metodología	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</p> <p>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p> <p>MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.</p>				

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	190	AREA DE TERRENO	M2	310
AREA CONSTRUIDA	M2	456	AREA CONSTRUIDA	M2	456
			AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	88424000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	250	AREA DE TERRENO	M2	250
AREA PISO 1	M2	225.25	AREA PISO 1	M2	225.25
AREA PISO 2	M2	162.5	AREA PISO 2	M2	162.5

ÁREAS POR NORMA		VALOR			
Indice ocupación	0.70	175			
Indice construcción	1.45	362.5			

Forma Geometrica	Rectangular	Frente	12.5		
-------------------------	-------------	---------------	------	--	--

Fondo	20 - 18	Relación frente fondo	1:2 BUENA		
--------------	---------	------------------------------	-----------	--	--

Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración bajas
-----------------------------------	--

Actualidad edificadora	NO SE OBSERVARON CONSTRUCCIONES EN DESARROLLO EN EL ENTORNO.
-------------------------------	--

Comportamiento Oferta y Demanda

Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es baja, y se considera que la demanda es baja.

REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	ACUERDO 004 DEL 24 DE MARZO DE 2002
Area Del Lote	250
Forma Del Lote	RECTANGULAR
Topografia	PLANA
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	UNA UNIDAD
Clasificacion Del Suelo	URBANO - RURAL
Uso Principal Norma	RESIDENCIAL
Uso Compatible Norma	COMERCIO TIPO A GRUPO 1
Indice DeOcupacion	0.70
Indice DeContrucción	1.45
Antejardin	0
AislamientoPosterior	SIN
Aislamiento Lateral	SIN
Altura Permitida	2 PISOS
Amenaza Riesgo Inundacion	NO
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO
Suelos De Proteccion	NO
Patrimonio	NO
Observaciones Reglamentación urbanística:	ACUERDO 004 DEL 24 DE MARZO DE 2.002 POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SIMITI - BOLIVAR.

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
204	EscrituraDePropiedad	03/09/20	SANTA ROSA	Santa Rosa

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
068-26154	18/10/23	02-00-0001-0007-000	CASA - LOCAL

Observación

SE ENCUENTRAN DIFERENCIA EN LAS AREAS REPORTADAS TANTO EN EL RECIBO DE PAZ Y SALVO PREDIAL (310 MTS CUADRADOS DE TERRENO Y 456 MTS CUADRADOS CONSTRUIDOS), COMO EN LA ESCRITURA Y CERTIFICADO DE LIBERTAD Y TRADICION (190 MTS CUADRADOS DE TERRENO), Y EN LA MEDICION REALIZADA EN EL PREDIO (250 MTS DE TERRENO Y 387.75 METOS CONSTRUIDOS).

GARAJES Y DEPOSITOS

INFORMACIÓN GARAJES

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

Observación

EL GARAJE ENCONRTADO EN EL PREDIO TIENE CAPACIDAD PARA DOS (2) VEHICULOS. ESTE PUEDE SER HABILITADO COMO LOCAL COMERCIAL.

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	NO	NO	Ciclo rutas	NO	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Debil
Estrato	S/E_Rural	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte		Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMENTO			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	No hay		Vías pavimentadas	NO	No hay
Asistencial	Regular	100-200	Tipo de vía	VIA FRENTE AL PREDIO SINPAVIMENTAR. DE DOBLE CALZADA.	
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 LOTE DE TERRENO JUNTO CON LA VIVIENDA EN EL CONSTRUIDA. EL PREDIO ESTA UBICADO EN EL CENTRO RURAL POBLADO DEL CORREGIMIENTO DE MONTERREY, EL CUAL DISTA UNOS 35 KILOMETROS DEL CASCO URBANO DEL MUNICIPIO DE SIMITI. EL CORREGIMIENTO DE MONTERREY ESTA CONFORMADO POR VIVIENDAS DE UN PISO CON ESTILO DE CONSTRUCCIÓN TRADICIONAL, DE LENTO PROGRESO Y VALORIZACIÓN. EN ESTE SE TIENE UNA SEDE DE EDUCACION DE PRIMARIA Y BACHILLERATO ASI COMO UN PUESTO DE SALUD. EN SU ENTORNO, A ESCASOS 50 METROS SE UBICA LA ESTACION DE POLICIA DEL CORREGIMIENTO. ASI MISMO EXISTEN TIENDAS Y MICROTIENDAS, PARQUE Y ESCENARIOS DEPORTIVOS.				

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	graniplast	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2001	Edad Inmueble	22 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance			
Licencia construcción	NO SESUMINISTRO.				
Observación	LA VIVIENDA ESTA DISEÑADA PARA DOS (2) PISOS, MUROS EN LADRILLOS FRISADOS Y PINTADOS, VIGAS EN HIERRO Y CONCRETO, ENTRE PISO EN PLACA, CUBIERTA SEGUNDO PISO EN LAMINAS DE ZINC.				

DEPENDENCIAS

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	5
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	1

Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 5, Closet: 0, Baño privado: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Zona ropa: 1, Local: 1, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

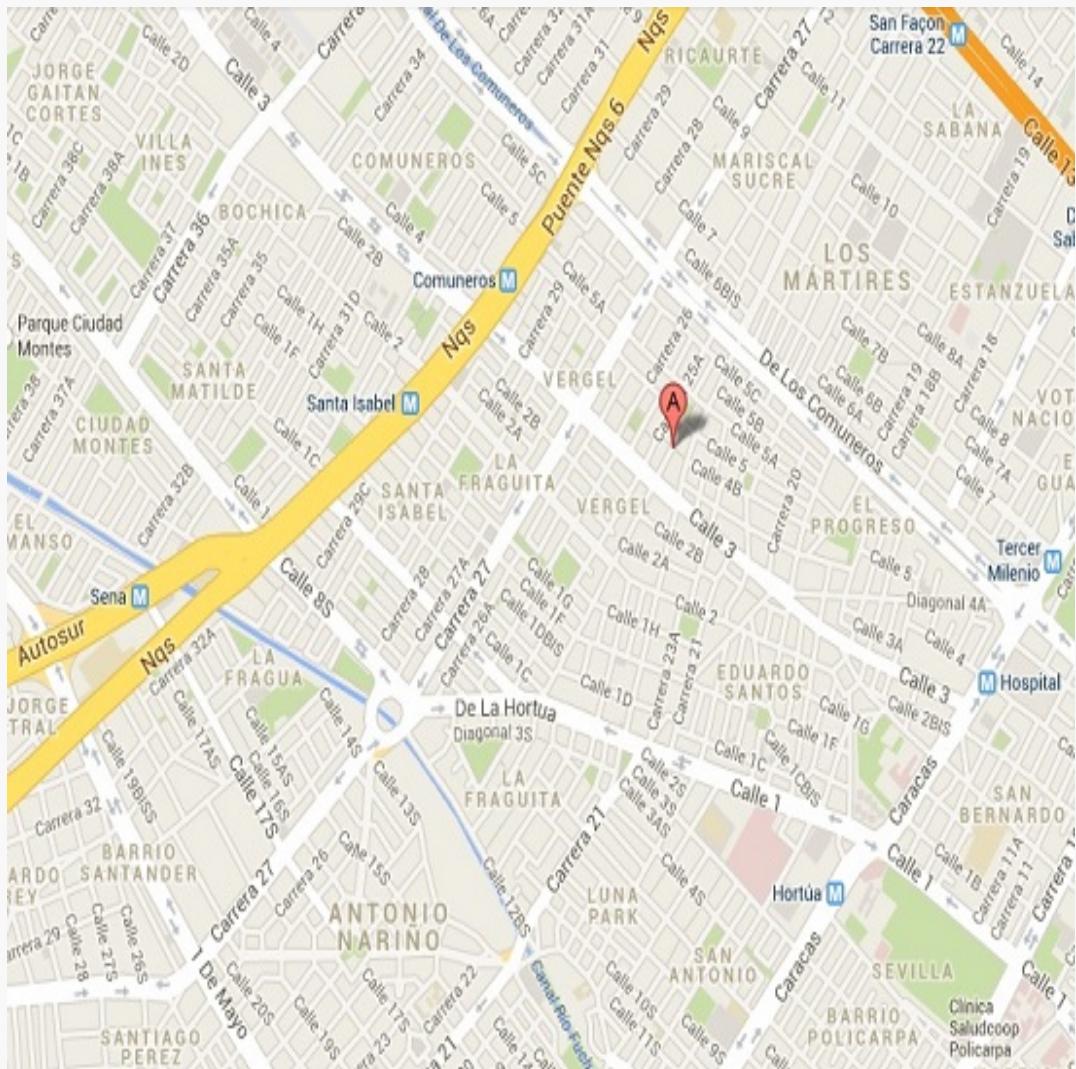
ACABADOS

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

Observación	LA VIVIENDA ESTA DISEÑADA PARA DOS (2) PISOS, EL PRIMERO DE LOS CUALES SE ENCUENTRA TERMINADO. EN EL ÁREA DEL LOLCA, SALA Y ALCoba No. 1 SE TIEN PISO EN CERÁMICA, EL RESTO DE LA VIVIENDA POSEE PISO EN CEMENTO ESMALTADO. LAS ALCOBAS 4 Y 5 POSEEN CUBIERTA EN ZINC CON CIELO RASO EN MACHIMBRE Y PISO ESMALTADO. LAS PUERTAS DE LAS ALCOBAS SON EN LAMINAS DE HIERRO PLIZADAS, LA ALCOBAS 3 TIENE PUERTA EN MADERA,. EL BAÑO Y EL SERVICIO NO POSEEN PUERTAS. COCINA CON MESON ENCHAPADO. EN LO QUE RESPECTA AL SEGUNDO PISO, ESTE SOLAMENTE TIENE CUBIERTA EN ZINC Y LAS PAREDES DE LOS COSTADOS.
-------------	---

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CASA LOTE | MONTERREY | Simiti | Bolívar



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 7.738853
GEOGRAFICAS : 7° 44' 19.8702''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.008207
GEOGRAFICAS : 74° 0' 29.5446''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Vereda Caguises - San Pablo	\$60,000,000	0.95	\$57,000,000	3222484820	480		\$	\$0
2	Vereda Caguises - San Pablo	\$25,000,000	0.95	\$23,750,000	3229436063	300		\$	\$0
3	Corregimiento La Mata - La Gloria	\$8,000,000	0.95	\$7,600,000	3116929835	98		\$	\$0
4	Vereda El Faro Aguachica	\$375,000,000	0.95	\$356,250,000	5713909716	5000		\$	\$0
Del inmueble					250	225.25			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$57,000,000	\$118,750	1.0	1.0	1.00	\$118,750
2	\$23,750,000	\$79,167	1.0	1.0	1.00	\$79,167
3	\$7,600,000	\$77,551	1.0	1.0	1.00	\$77,551
4	\$356,250,000	\$71,250	1.0	1.0	1.00	\$71,250
					PROMEDIO	\$86,679.42
					DESV. STANDAR	\$21,651.47
					COEF. VARIACION	24.98%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$75,000.00	AREA	250	TOTAL	\$18,750,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$575,000.00	AREA	225.25	TOTAL	\$129,518,750.00
VALOR TOTAL		\$148,268,750.00				

Observaciones:

ANTE LA IMPOSIBILIDAD DE ENCONRTAR MERCADO EN EL CORREGIMIENTO DE MONTERREY, SE OPTO POR BUSCAR EN MUNICIPIOS VECINOS, TERRENOS QUE TUBIESEN CARACTERISTICAS SIMILARES A LAS DEL PREDIO EN ESTUDIO ENCONTRANDO PREDIOS EN EL VECINO MUNICIPIO DE SAN PABLO, AGUACHICA Y LA GLORIA. EXCPEO EL PRIMER PREDIO DE LA VEREDA CAGUISES, DEL MUNICIPIO DE SAN PABLO, SE PUEDE CONCLUIR QUE EL VALR A ADOPTAR SERIA DE \$75.000.00 EN PROMEDIO EL METRO CUADRADO.

Enlaces:

REPOSICION

Depreciación Fitto y Corvini

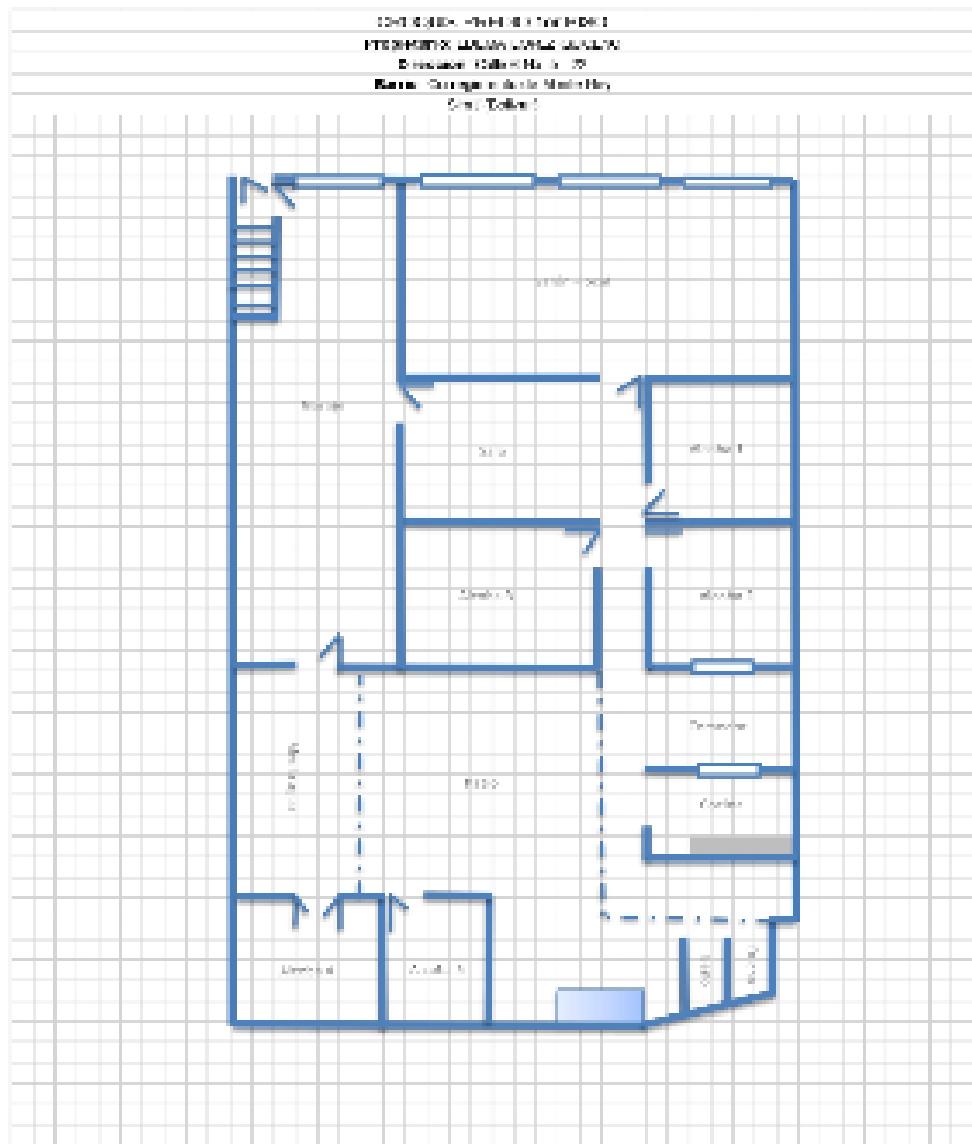
Area construida total	250
Area construida vendible	250
Valor M2 construido	\$1,150,424
Valor reposición M2	\$287,606,000
Valor reposición presupuesto M2	\$1,150,424
Fuente	LA LONJA-ELKIN RUIZ 2023
Factor ajuste %	29.09 %
Valor reposición M2 ajustado	\$815,766
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
Vetus Tez	22
Edad en % de vida útil	22 %
Fitto y corvin %	29.09 %
Valor reposición depreciado	\$578,459
Valor adoptado depreciado	\$575,000
Valor total	\$143,750,000

Depreciación Fitto y Corvini

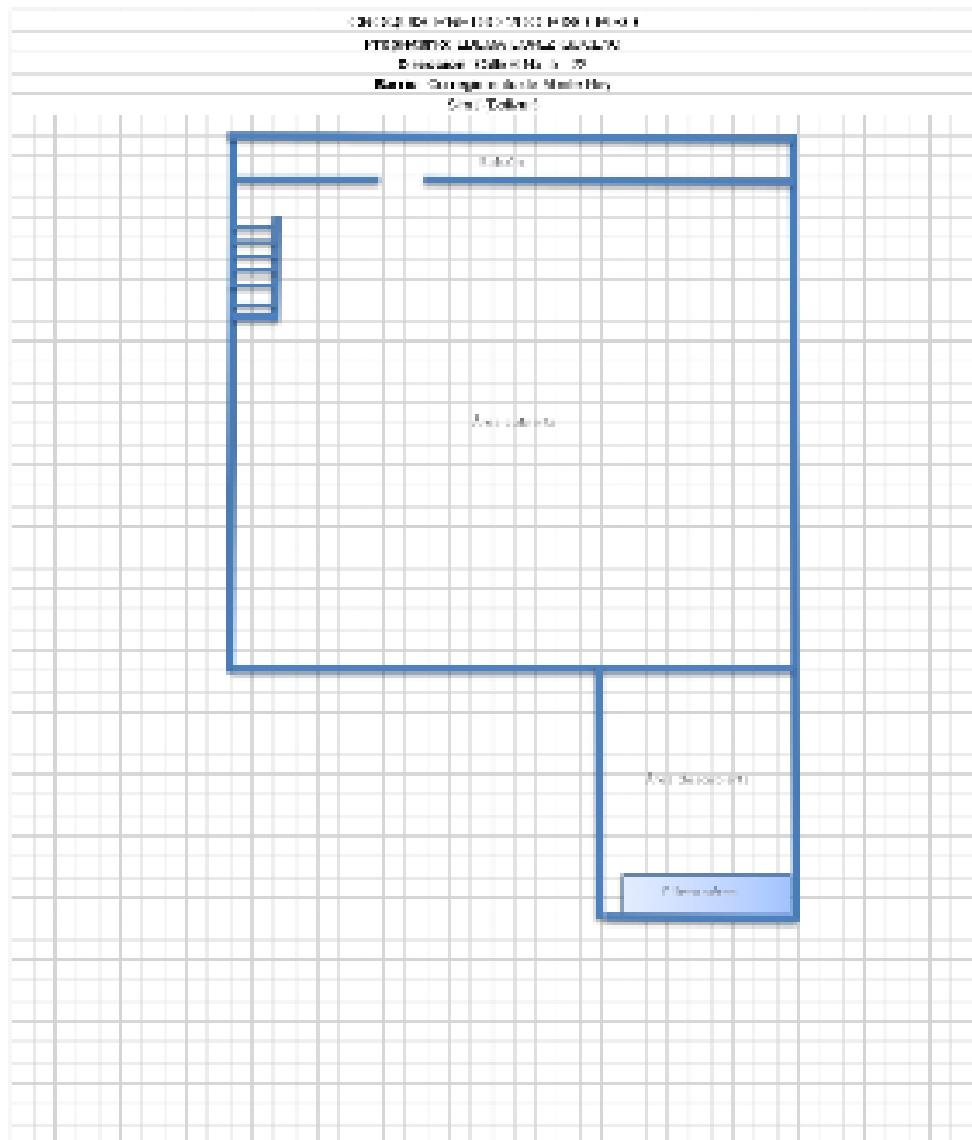
Area construida total	162.5
Area construida vendible	162.5
Valor M2 construido	\$1,150,424
Valor reposición M2	\$186,943,900
Valor reposición presupuesto M2	\$1,150,424
Fuente	LA LONJA-ELKIN RUIZ 2023
Factor ajuste %	75 %
Valor reposición M2 ajustado	\$287,606
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
VetusTez	22
Edad en % de vida útil	22 %
Fitto y corvin %	29.09 %
Valor reposición depreciado	\$203,941
Valor adoptado depreciado	\$200,000
Valor total	\$32,500,000

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



Plano



FOTOS General

Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



FOTOS General

Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Vista Inmueble Contiguo



Local



Local



Local



Fachada del Inmueble



FOTOS General

Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala



Comedor



Escalera del inmueble



Balcón



Cocina



FOTOS General

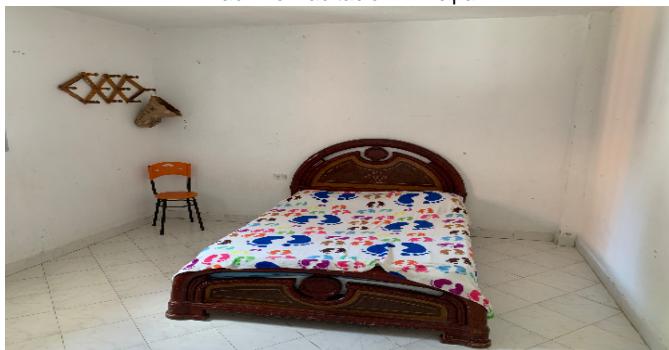
Patio Interior



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 4



Habitación 5



Baño Social 1



FOTOS General

Baño Social 1



Garaje



PUERTA ALCoba 5



PUERTA ALCoba 2



ASPECTO SEGUNDO PISO



PUERTA ALCoba 4



ASPECTO SEGUNDO PISO



PUERTA ALCoba 1



FOTOS General

ASPECTO SEGUNDO PISO



PILETA AEREA



PUERTA ALCOBA 3



ASPECTO SEGUNDO PISO



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 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, 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 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-1036621439



PIN de Validación: b1530a93



<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: 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



<https://www.raa.org.co>



Categoría 10 Semicuentos y Animales

Alcance

- Semicuentos, 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



<https://www.raa.org.co>



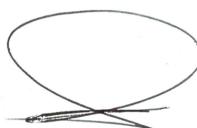
aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

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