



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

QR validez del avalúo

AVALUO: LRCAJA-1063560178

Fecha del avalúo	Fecha de visita	12/01/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	CL 6 8-09	
Barrio	PRIMERO DE MAYO	
Ciudad	La Gloria	
Departamento	Cesar	
Propietario	SAID RUEDA SANTACRUZ	

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: DARWIN JOSE PALENCIA MOYA

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 **SAID RUEDA SANTACRUZ** ubicado en la CL 6 8-09 PRIMERO DE MAYO, de la ciudad de La Gloria.

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 \$89,177,020.00 pesos m/cte (Ochenta y nueve millones ciento setenta y siete mil veinte).

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 de Terreno	Terreno	119.74	M2	\$223,000.00	29.94%	\$26,702,020.00
Area Construida		73.5	M2	\$850,000.00	70.06%	\$62,475,000.00
TOTALES					100%	\$89,177,020

Valor en letras
Ochenta y nueve millones ciento setenta y siete mil veinte 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	89,177,020.00
Proporcional	0	89,177,020	Valor asegurable	89,177,020
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	10
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL

Código	LRCAJA-10635 60178	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	DARWIN JOSE PALENCIA MOYA				
Tipo identificación	0	Documento	1063560178	Teléfono	3203835950
Email	yuyle_alejandra0215@hotmail.com				

Datos del propietario:

Propietario	SAID RUEDA SANTACRUZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	5048344	Ocupante	Propietario

Datos del inmueble objeto de avalúo:

Dirección	CL 6 8-09				
Conjunto					
Ciudad	La Gloria	Departamento	Cesar	Estrato	1
Sector	Urbano	Barrio	PRIMERO DE MAYO	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIP	Sometido a PH	No
Observación	SE TRATA DE UN LOTE DE TERRENO JUNTO CON UNA CASA DE HABITACION EN ESTE CONTRUIDO, UBICADO EN UN SECTOR EN PROCESO DE DESARROLLO Y CONCOLIDACIÓN, DE ESTRATO BAJO BAJO.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1																						
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación MERCADO																					
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>																								
ÁREAS JURÍDICAS <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th>ÁREA DE TERRENO</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> <tr> <td>AREA DE TERRENO</td> <td>M2</td> <td>119.74</td> </tr> <tr> <td>AREA CONSTRUIDA</td> <td>M2</td> <td>70.72</td> </tr> </table>		ÁREA DE TERRENO	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	119.74	AREA CONSTRUIDA	M2	70.72	ÁREAS CATASTRAL <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th>ÁREA DE TERRENO</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> <tr> <td>AREA DE TERRENO</td> <td>M2</td> <td>133.09</td> </tr> <tr> <td>AREA CONSTRUIDA</td> <td>M2</td> <td>70.72</td> </tr> <tr> <td>AVALUO CATASTRAL 2024</td> <td>PESOS</td> <td></td> </tr> </table>			ÁREA DE TERRENO	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	133.09	AREA CONSTRUIDA	M2	70.72	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	
ÁREA DE TERRENO	UND	VALOR																							
AREA DE TERRENO	M2	119.74																							
AREA CONSTRUIDA	M2	70.72																							
ÁREA DE TERRENO	UND	VALOR																							
AREA DE TERRENO	M2	133.09																							
AREA CONSTRUIDA	M2	70.72																							
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS																								
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th>ÁREA DE TERRENO</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> <tr> <td>AREA DE TERRENO</td> <td>M2</td> <td>119.74</td> </tr> <tr> <td>AREA PISO 1</td> <td>M2</td> <td>73.5</td> </tr> </table>		ÁREA DE TERRENO	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	119.74	AREA PISO 1	M2	73.5	ÁREAS VALORADAS <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th>ÁREA DE TERRENO</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> <tr> <td>AREA DE TERRENO</td> <td>M2</td> <td>119.74</td> </tr> <tr> <td>AREA PISO 1</td> <td>M2</td> <td>73.5</td> </tr> </table>			ÁREA DE TERRENO	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	119.74	AREA PISO 1	M2	73.5			
ÁREA DE TERRENO	UND	VALOR																							
AREA DE TERRENO	M2	119.74																							
AREA PISO 1	M2	73.5																							
ÁREA DE TERRENO	UND	VALOR																							
AREA DE TERRENO	M2	119.74																							
AREA PISO 1	M2	73.5																							
ÁREAS POR NORMA <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Indice ocupación</td> <td>0.60</td> <td>71.844</td> </tr> <tr> <td>Indice construcción</td> <td>1.2</td> <td>143.688</td> </tr> </table>		Indice ocupación	0.60	71.844	Indice construcción	1.2	143.688																		
Indice ocupación	0.60	71.844																							
Indice construcción	1.2	143.688																							
Forma Geometrica	Rectangular	Frente	7																						
Fondo	17	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	SE TRATA DE UN SECTOR QUE SE VIENE DESARROLLANDO POR EL SISTEMA DE AUTOCONSTRUCCIÓN, CONVIVIENDAS DE ESTILO TRADICIONAL.																								
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	12 DEL 31 DE AGOSTO DE 2006
Area Del Lote	119.74
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	SUELO URBANO
Indice DeOcupacion	60%
Indice DeContrucción	120%
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:	DE ACUERDO A LA RESOLUCION DE RECONICIMIENTO DE OBRA, EL PREDIO POSEE UN ÁREA TOTAL DE 133.09 METROS CUADRADOS, LO CUAL ESTARIA INCLUYENDO EL ÁREA DE LA TERRAZA CUBIERTA UBICADA EN LA PARTE ANTERIOR DEL PREDIO.

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
586	EscrituraResolucion	14/12/22	ALCALDIA MUNICIPAL LA GLORIA	La Gloria

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
196-77460		010000460001000	Casa

Observación PREDIO ADQUIRIDO MEDIANTE RESOLUCION 586 DEL 14 DE DICIEMBRE DE 2.022, DE LA ALCALAID MUNICIPAL DE LA GLORIA CESAR (CESION A TITULO DE GRATUIDAD DE BIENES FISCALES).

GARAJES Y DEPOSITOS

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacida d	Forma	Cubierto	Servidum bre	Total Garajes
0	Común uso exclusivo			Mt2			No		

Observación EL PREDIO NO POSEE GARAJE

DEL ENTORNO

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

CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Debil
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	Regular	100-200	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Regular	100-200	Sardineles	NO	No hay
Estacionamiento	No hay	mas de 500	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Regular	300-400	Tipo de vía	VIA DE ACCESO AL SECTOR DE DOBLE CALZADA. PAVIMENTO EN BUEN ESTADO	
Escolar	Regular	100-200			
Comercial	Regular	100-200			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	SE TRATA DE UN SECTOR NETAMENTE RESIDENCIAL, EN PROCESO DE DESARROLLO Y CONSOLIDACION, DE ESTRATO BAJO BAJO. CON VIVIENDAS DE UN NIVEL CON ESTILO DE CONSTRUCCION TRADICIONAL. EL PREDONIO POSEE CONTADOR DE ENERGIA, DE CUERDO A INFORMACIÓN SUMINISTRADA POR EL PROPIETARIO, EN EL SECTOR SE COBRA UNA TARIFA BÁSICA MENSUAL POR LO DE LA ESTRATIFICACION. SECTOR EN DESARROLLO Y CONSOLIDACION.				

ESTRUCTURA

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja metalica
Fachada	graniplast	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2021	Edad Inmueble	3 años	Vida útil	100 años
Estado construcción		%Avance			
Licencia construcción	LICENCIA DE RECONOCIMIENTO DE UNA OCNSTRUCCION DE FECHA 13 DE JUNIO DE 2.023				
Observación	SE TRATA DE UNA CONSTRUCCION DISEÑADA ESTRUCTURALMENTE PARA DOS (2) PISOS, CON VIGAS EN HIERRO Y CONCRETO.				

DEPENDENCIAS

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	2
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0
Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	No

Oficina	0	Ventilación	Bueno	Illuminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno. Terraza.				

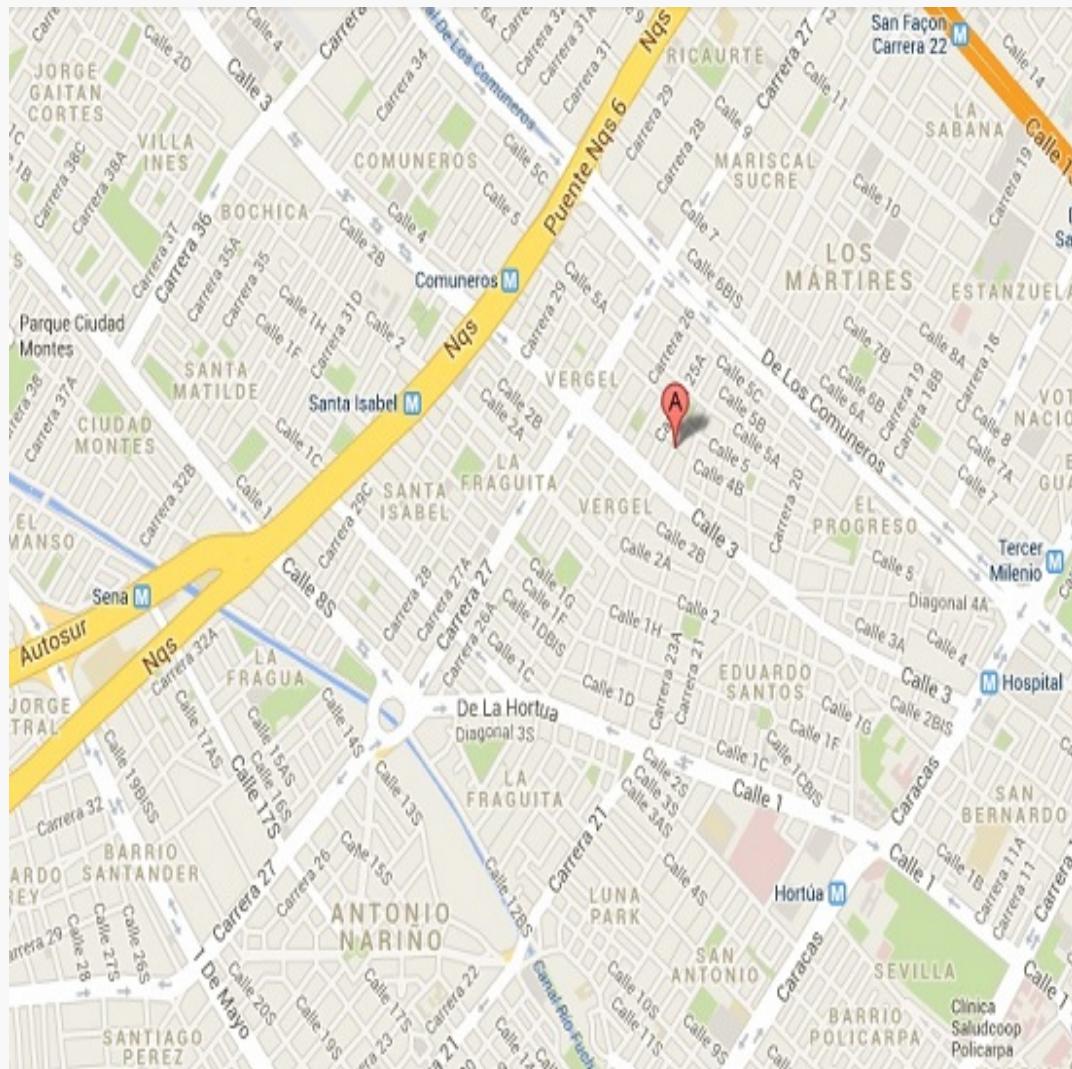
ACABADOS

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

Observación	EL PREDIO POSEE PUERTAS Y VENTANAS EXTERNAS EN HIERRO Y VIDRIO, LAS ALCOBAS NO POSEEN PUERTAS, BAÑO CON PUERTA EN POLICARBONATO Y MARCO DE ALUMINIO. EL PREDIO POSEE CIELO RASO EN PVC EN EL AREA DE SALA, COMEDOR Y COCINA, ASI MISMO POSEE CIELO RASO EN FIBRA DE VIDRIO EN LAS ALCOBAS Y BAÑO.
-------------	---

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CL 6 8-09 | PRIMERO DE MAYO | La Gloria | Cesar



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 8.617630
GEOGRAFICAS : 8° 37' 3.468''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.800171
GEOGRAFICAS : 73° 48' 0.6156''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	LA GLORIA (CESAR)	\$90,000,000	0.95	\$85,500,000	3136482589	110	85	\$700,000	\$59,500,000
2	B/ PRADERA (AGUACHICA)	\$85,000,000	0.95	\$80,750,000	3187691189	90	75	\$800,000	\$60,000,000
3	B/ CIUDADELA (AGUACHICA)	\$90,000,000	0.95	\$85,500,000	3203563523	90	70	\$900,000	\$63,000,000
4	B/L (AGUACHICA)	\$109,000,000	0.95	\$103,550,000	3135085944	95	80	\$1,000,000	\$80,000,000
Del inmueble						119.74	73.5		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$26,000,000	\$236,364	1.0	1.0	1.00	\$236,364
2	\$20,750,000	\$230,556	1.0	0.90	0.90	\$207,500
3	\$22,500,000	\$250,000	1.0	0.9	0.90	\$225,000
4	\$23,550,000	\$247,895	1.0	0.9	0.90	\$223,105
				PROMEDIO		\$222,992.22
				DESV. STANDAR		\$11,872.20
				COEF. VARIACION		5.32%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$223,000.00	AREA	119.74	TOTAL	\$26,702,020.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$850,000.00	AREA	73.5	TOTAL	\$62,475,000.00
VALOR TOTAL		\$89,177,020.00				

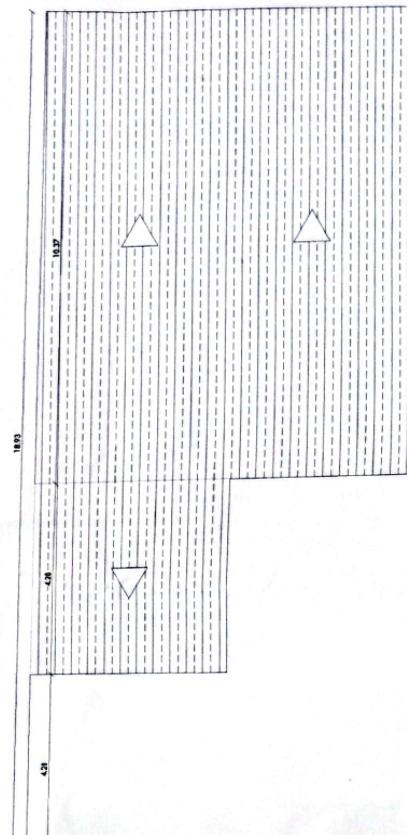
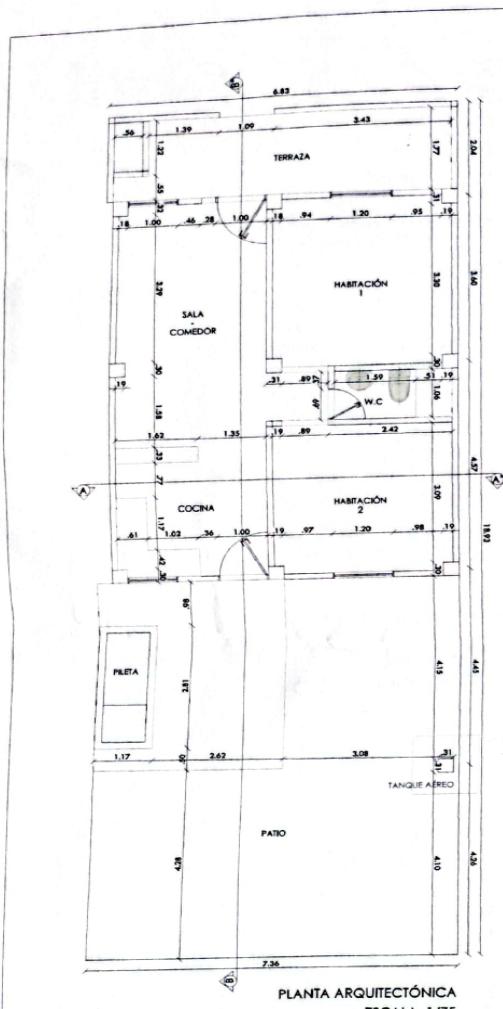
Observaciones:

PARA EL MERCADO SE ENCONTRO UN PREDIO EN VENTA A DOS (2) CUADRADAS DEL PREDIO EN ESTUDIO EN EL MUNICIPIO DE LA GLORIA. LOS OTROS PREDIOS SE TOMARON DEL MERCADO DE LA CIUDAD DE AGUACHICA EN PREDIOS DE CARACTERISTICAS SIMILARES A LAS DEL PREDIO EN ESTUDIO.

Enlaces:

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

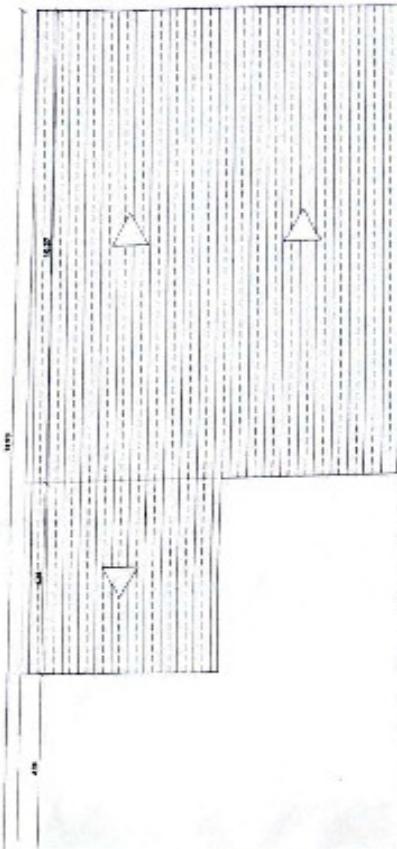
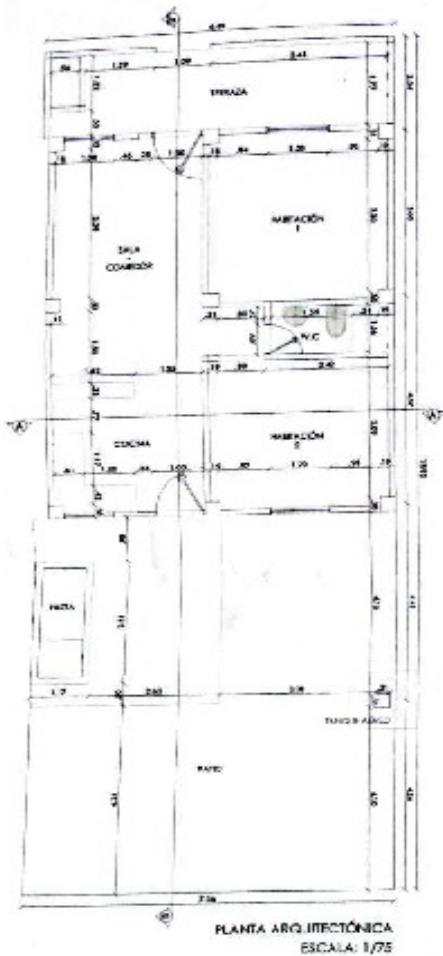
Plano



CUADRO DE ÁREAS	
COCINA	8.56
SALA - COMEDOR	15.72
HABITACIÓN 1	12.62
HABITACIÓN 2	11.43
BÁNO	2.44
PATÍO	59.08
ALBERCA	3.28
TERRAZA	11.69
OTROS	8.26
TOTAL ÁREAS INTERNAS	70.72
ÁREA LOTE	133,09

CONTENIE	
PLANTA ARQUITECTÓNICA PLANTA DE CUBIERTA CUADRO DE ÁREAS	
ACONTO	DWG.
	SAÚL RUEDA SANTACRUZ
FECHA	08/05/2023
PROYECTO	ARQ. SOÑA SOLANO CASADO
UNIDAD MEDIDORA	LA GLORIA - CESAR
<i>Sofía</i>	
REVISIÓN	PLANO N°
	001
	002

Plano



CUADRO DE ÁREAS	
COCINA	8.56
SALA - COMEDOR	15.72
HABITACIÓN 1	12.62
HABITACIÓN 2	11.43
BAÑO	2.44
PATIO	5.08
ALBERCA	3.28
TERRAZA	11.69
OTROS	8.26
TOTAL ÁREAS INTERNAS	70.72
ÁREA LOTE	133.09

CONTRIBUTO
PLANTA ARQ. INTEGRONICA
PLANTA DE CUBIERTA
CUADRO DE ÁREAS

NOMBRE	EDAD	TIPO DE VIVIENDA
SAN JUAN SAMANIEGO	40	RESIDENCIAL
ESTADO CIVIL	SEXO	TIPO DE VIVIENDA
EN CASA CONYUGAL	MASCULINO	RESIDENCIAL
ALQUILER	FECHA DE NACIMIENTO	SUSCRIPCION
CONYUGE	01/01/1978	<i>Sofía</i>
RESIDENCIA	001	
ESTRUCTURA	002	

FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Vista Inmueble Contiguo



FOTOS General

Vista Inmueble Contiguo



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala



Cocina



Zona de Ropas



FOTOS General

Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Baño Social 1



Baño Social 1



PUERTA BAÑO SOCIAL



Patio Interior

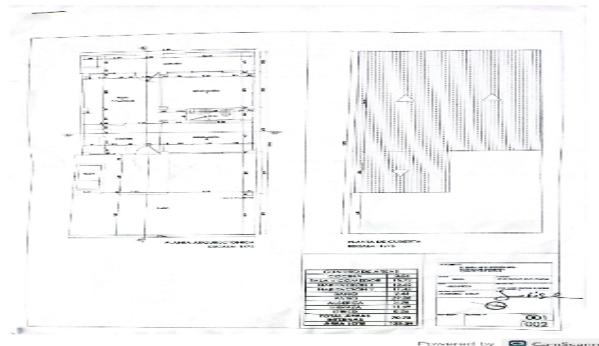


ASPECTO ESTRUCTURA PREDIO



FOTOS General

PLANO



TANQUE AEREO



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 valuaria 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 valuaria 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-1063560178



PIN de Validación: b0240abc



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



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autoregulación 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 avalador 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

Regímen
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

Regímen
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

Regímen
Régimen Académico



PIN de Validación: b0240abc



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



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE VALUADORES

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

Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y demás de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
27 Jun 2019

Régimen
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

Régimen
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

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b0240abc

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

Categoria 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Sep 2018Régimen
Régimen Académico

Categoria 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

- RAA AVALUO: LRCAJA-1063560178 M.I.: 196-77460*
- Inventarios, materia prima, producto en proceso, producto terminado, establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
27 Jun 2019Régimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: OCANÁ, 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 Autorreguladora Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	29 Mayo 2019

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios 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 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: b0240abc



<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 reporta la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

b0240abc

El presente certificado se expide en la ciudad de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los tres (3) días de Enero del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal