



QR validez del avalúo



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

AVALUO: LRCAJA-1002387805			
Fecha del avalúo		Fecha de visita	11/04/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	SANTA ROSA SUR DE BOLIVAR		
Barrio	URB. CIUDAD JARDIN		
Ciudad	Santa Rosa		
Departamento	Bolívar		
Propietario	FLOR ALBA ROJAS MENDOZA		

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



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: RAMIRO DE JESUS VERA JAIMES

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 **FLOR ALBA ROJAS MENDOZA** ubicado en la SANTA ROSA SUR DE BOLIVAR URB. CIUDAD JARDIN, de la ciudad de Santa Rosa.

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 \$114,804,000.00 pesos m/cte (Ciento catorce millones ochocientos cuatro 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 de Terreno	Terreno	90	M2	\$588,000.00	46.10%	\$52,920,000.00
Area Construida	Construcción	81	M2	\$764,000.00	53.90%	\$61,884,000.00
TOTALES					100%	\$114,804,000
Valor en letras Ciento catorce millones ochocientos cuatro 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	114,804,000.00
Proporcional	0	114,804,000	Valor asegurable	114,804,000
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	10
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL					
Código	LRCAJA-1002387805	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	C.C.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	RAMIRO DE JESUS VERA JAIMES				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1002387805	Teléfono	3116178731
Email					
Datos del propietario:					
Propietario	FLOR ALBA ROJAS MENDOZA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	45622049	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	SANTA ROSA SUR DE BOLIVAR				
Conjunto					
Ciudad	Santa Rosa	Departamento	Bolívar	Estrato	1
Sector	Urbano	Barrio	URB. CIUDAD JARDIN	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interes Prioritario	Sometido a PH	No
Observación	SE TRATA DE UN LOTE DE TERRENO JUNTO CON UNA CASA DE HABITACION EN ESTE CONTRUIDA, UBICADOS SOBRE LA CARRERA 4, SECTOR DE ESTRATO BAJO, DE USO RESIDENCIAL, EN PROCESO DE DESARROLLO Y CONSOLIDACION. CUENTA CON LOS SERVICIOS PUBLICOS DE AGUA, ALCANTARILLADO Y LUZ. ESTE ULTIMO NO CUENTA CON REGISTRO (MEDIDOR) PERO SE CANCELA UN CONSUMO MENSUAL COMO CONSTANCIA DE ELLO SE ADJUNTA RECIBO DE PAGO DE ENERGIA.				

CARACTERISTICAS GENERALES																										
Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1																							
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION																					
Justificación de Metodología	Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial. 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.																									
<table><thead><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr></thead><tbody><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>90</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>81</td></tr></tbody></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	90	AREA CONSTRUIDA	M2	81	<table><thead><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr></thead><tbody><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>90</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>0</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>PESOS</td><td>1973000</td></tr></tbody></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	90	AREA CONSTRUIDA	M2	0	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	1973000
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2	90																								
AREA CONSTRUIDA	M2	81																								
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2	90																								
AREA CONSTRUIDA	M2	0																								
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	1973000																								
<table><thead><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr></thead><tbody><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>90</td></tr><tr><td>AREA PISO 1</td><td>M2</td><td>81</td></tr></tbody></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	90	AREA PISO 1	M2	81	<table><thead><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr></thead><tbody><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>90</td></tr><tr><td>AREA PISO 1</td><td>M2</td><td>81</td></tr></tbody></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	90	AREA PISO 1	M2	81			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2	90																								
AREA PISO 1	M2	81																								
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2	90																								
AREA PISO 1	M2	81																								
<table><thead><tr><th>ÁREAS POR NORMA</th><th></th><th>VALOR</th></tr></thead><tbody><tr><td>Indice ocupación</td><td>0.7</td><td>63</td></tr><tr><td>Indice construcción</td><td>1.2</td><td>108</td></tr></tbody></table>			ÁREAS POR NORMA		VALOR	Indice ocupación	0.7	63	Indice construcción	1.2	108															
ÁREAS POR NORMA		VALOR																								
Indice ocupación	0.7	63																								
Indice construcción	1.2	108																								
Forma Geometrica	Rectangular	Frente	6																							
Fondo	15	Relación frente fondo	1:2.5																							
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	SE TRATA DE UN SECTOR DE USO RESIDENCIAL, EN PROCESO DE DESARROLLO Y CONSOLIDACION.																									

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

REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	009 DEL 28 DE MAYO DE 2014
Area Del Lote	90
Forma Del Lote	RECTANGULAR
Topografia	PLANA
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	UNA UNIDAD
Clasificacion Del Suelo	URBANO
Uso Principal Norma	RESIDENCIAL
Uso Prohibido Norma	AQUELLOS NO CONSIDERADOS COMO PIRNICPPALES, COMPATIBLES, COMPLEMENTARIOS Y RETRINGIDOS.
Tratamiento	RESIDENCIAL ESTRATO 1
Indice DeOcupacion	0.70
Indice DeConstruccion	1.2
Antejardin	0
AislamientoPosterior	SIN
Aislamiento Lateral	SIN
Altura Permitida	4 PISOS
Amenaza Riesgo Inundacion	NO
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO
Suelos De Proteccion	NO
Patrimonio	NO
Observaciones Reglamentación urbanística:	MEDIANTE ESCRITURA PUBLICA 157 DEL 7 DE MAYO DE 2.009 SE HACE LA DECLARACION DE CONSTRUCCION DE MEJORAS EN SUELO PROPIO.

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
171	EscrituraDePropiedad	08/03/24	UNICA	Santa Rosa

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
068-12055	21/03/24	010002900018000	Casa

Observación NO SE TIENEN OBSERVACIONES JURIDICAS

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación EL PREDIO NO POSEE GARAJE

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBAMIEN TO 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	Media
Estrato	1	Barrio legal	Si	Topografia	Ligera
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	100-200	Tipo de vía	VIA DE ACCESO AL SECTOR DE DOBLE CALZADA. PAVIMENTNTO 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 RESIDENCIAL DE ESTRATO BAJO, EN PROCESO DE DESARROLLO Y CONSOLIDACIN, CON VIVIENDAS DE UNO Y DOS PISOS CON ESTILO DE CONSTRUCCION ALGUNOS MEJORADOS Y OTROS TRADICIONAL.				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja metalica
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Casa Continua	Otro tipologia vivienda	
Año construcción	2009	Edad Inmueble	15 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	En obra	%Avance	75		
Licencia construcción	SIN				
Observación	ESTRUCTURA TRADICIONAL, CON CIMENTACION EN MUROS DE CARGAS, LA VIVIENDA SE ENCUENTRA EN ETAPA DE CONSTRUCCIN CON UN AVANCE DE OBRA DE UN 65%.				

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

Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

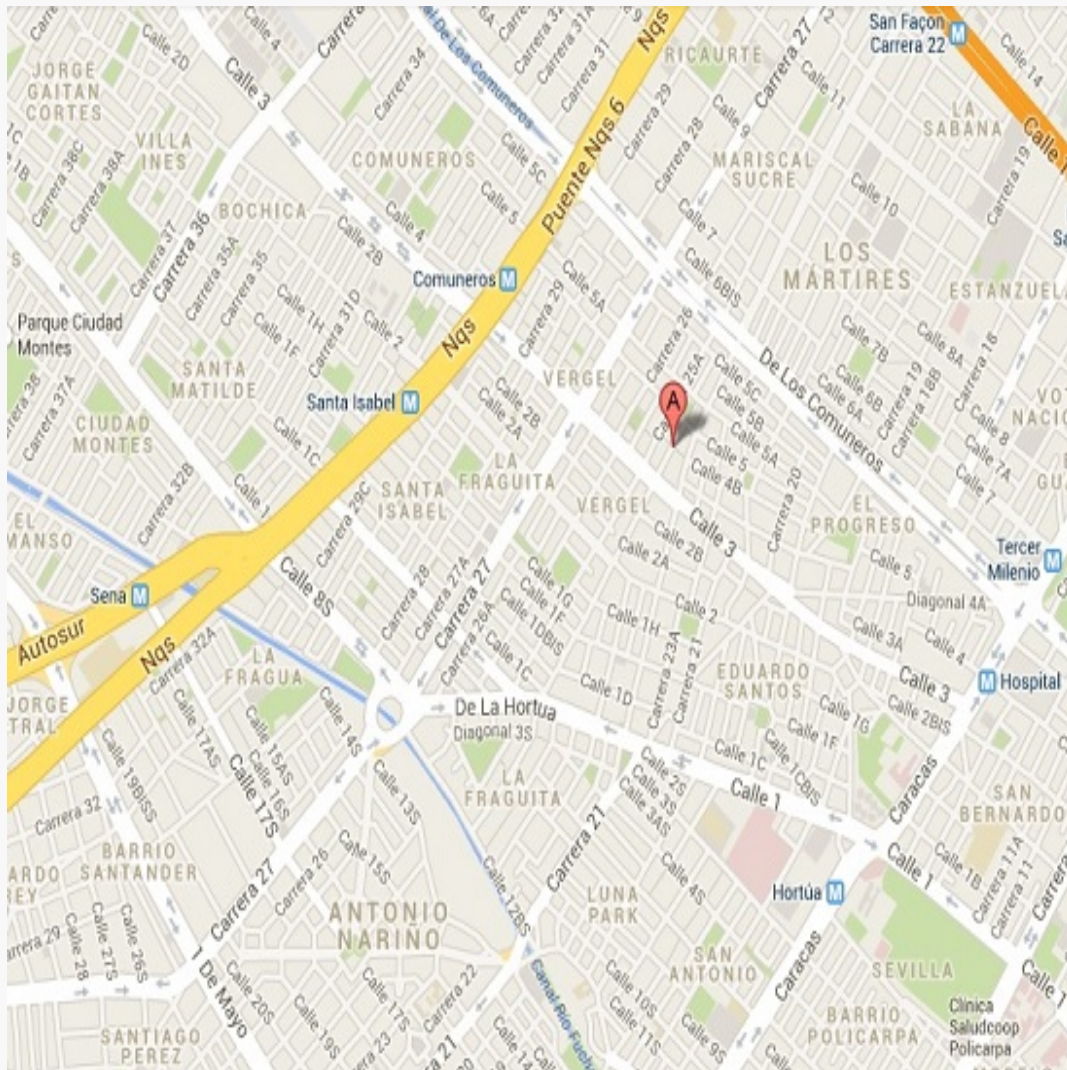
ACABADOS

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

Observación	SE TRATA DE UN LOTE DE TERRENO CON UNA CASA DE HABITACION EN PROCESO DE CONSTRUCCION, CON UN AVANCE DE OBRA DE UN 65%. EL PREDIO SE ENCUENTRA EN OBRA GRIS, TANTO EN PISO (ANTE PISO Y PARTE EN CEMENTO ESMALTADO) COMO EN LAS PAREDES (SIN FRISAR), EL ÁREA DE LA COCINA POSEE PISO EN CERAMICA CON EL MESON ENCHAPADO, BAÑO Y DUCHA ECHAPADOS, PUERTAS INTERNAS Y EXTERNAS EN LAMINAS DE HIERRO PLIZADO.
-------------	--

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: SANTA ROSA SUR DE BOLIVAR | URB. CIUDAD JARDIN | Santa Rosa | Bolívar



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 7.963358
GEOGRAFICAS : 7° 57' 48.0888''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.061241
GEOGRAFICAS : 74° 3' 40.467''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Lotes con servicios	\$65,000,000	0.95	\$61,750,000		102.7		\$	\$0
2	Lotes con servicios	\$65,000,000	0.95	\$61,750,000	3157197088	102		\$	\$0
3	B/ LAS VEGAS	\$60,000,000	0.95	\$57,000,000	3184507496	102.2		\$	\$0
Del inmueble						90	81		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$61,750,000	\$601,266	1.0	1.0	1.00	\$601,266
2	\$61,750,000	\$605,392	1.0	1.0	1.00	\$605,392
3	\$57,000,000	\$557,730	1.0	1.0	1.00	\$557,730
					PROMEDIO	\$588,129.31
					DESV. STANDAR	\$26,407.34
					COEF. VARIACION	4.49%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$588,000.00	AREA	90	TOTAL	\$52,920,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$764,000.00	AREA	81	TOTAL	\$61,884,000.00
VALOR TOTAL	\$114,804,000.00					

Observaciones:

SE TRATA DE UN LOTE DE TERRENO JUNTO CON UNA CASA DE HABITACION EN ESTE CONSTRUIDO LA CUAL PRESENTA UN 65% DE AVANCE DE OBRA, EL PREDIO SE ENCUENTRA EN OBRA NEGRA Y SOLO POSEE ACABADOS EN LA COCINA DONDE SE TIENE PISO EN CERAMICA Y ENCHAPE EN MESON Y PAREDES, IGUALMENTE LOS BAÑOS SE ENCUENTRAN DEBIDAMENTE ENCHAPADOS. EL PREDIO REAUIERE PUES SER TERMINADO PARA SU OPTIMO APROVECHAMIENTO Y DISFRUTE..

Enlaces:

[1-https://www.facebook.com/groups/943621065772005](https://www.facebook.com/groups/943621065772005)

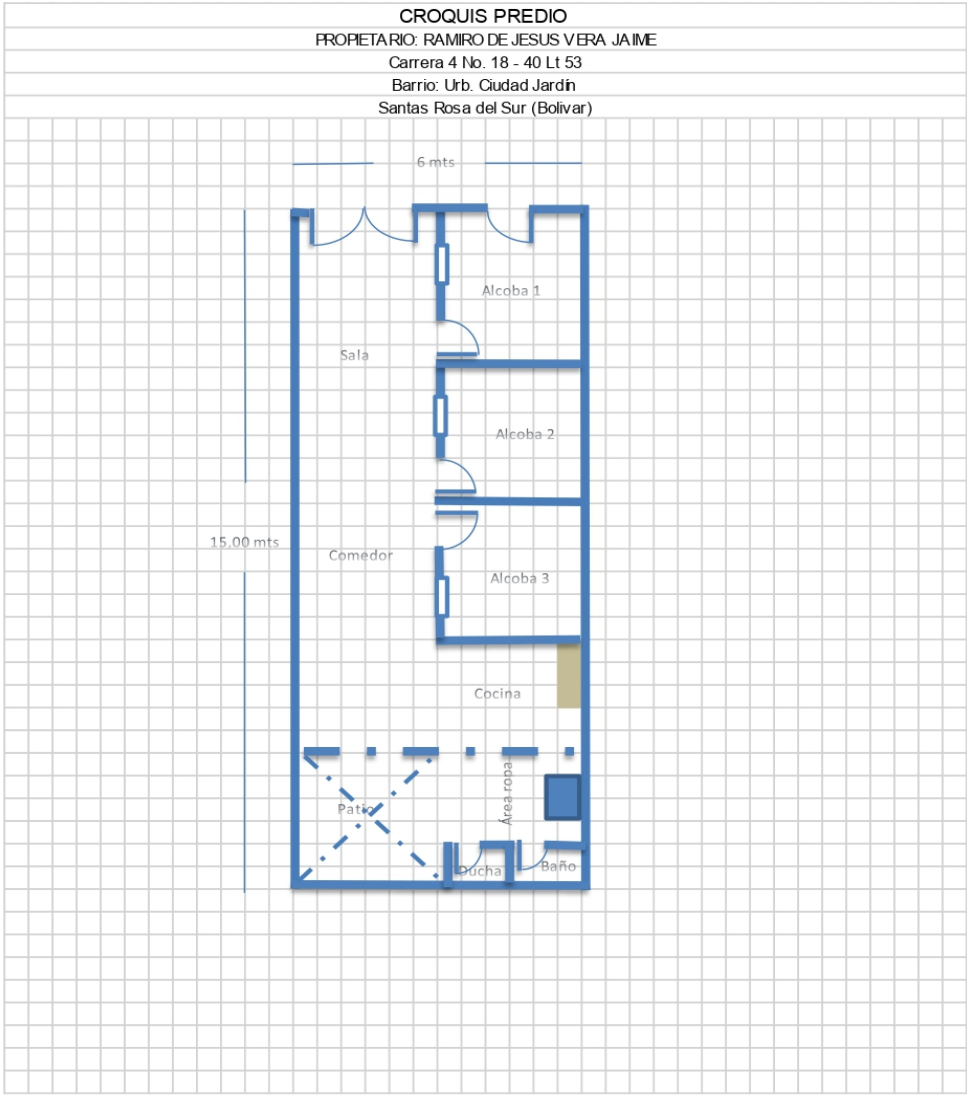
REPOSICION

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	81
Area construida vendible	81
Valor M2 construido	\$1,458,000
Valor reposición M2	\$118,098,000
Valor reposición presupuesto M2	\$1,458,000
Fuente	CONSTRUDATA
Factor ajuste %	35 %
Valor reposición M2 ajustado	\$947,700
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
VetusTez	3
Edad en % de vida útil	3 %
Fito y corvin %	19.37 %
Valor reposición depreciado	\$764,131
Valor adoptado depreciado	\$764,000
Valor total	\$61,884,000

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS General

Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Vista Inmueble Contiguo



Vista Inmueble Contiguo

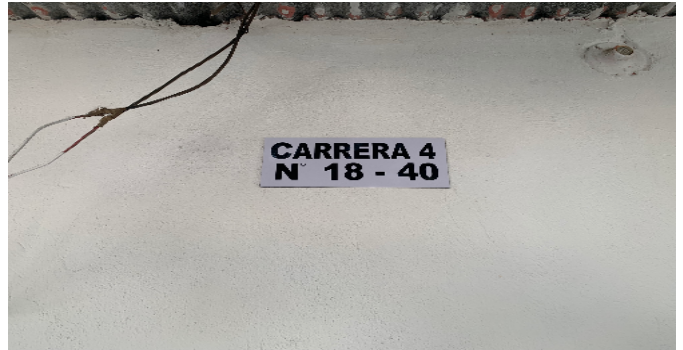


FOTOS General

Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



PUERTA HABITACION 1



Habitación 2



PUERTA HABITACION 2



Habitación 3



PUERTA HABITACION 3



Baño Social 1



Baño Social 1



FOTOS General

PUERTA BAÑO



PUERTA DUCHA



Patio Interior



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 --- **Etapas:** 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 SALVEDADE 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-1002387805



PIN de Validación: b02g0b1t

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

Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 800870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 25403 del 18 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 18 de Septiembre de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-82382448.

A raíz de la inscripción de esta certificación al registro del señor(a) EDIXON JOSE PEREA MURILLO se encuentra **Activo y disponible** en las siguientes categorías y alcances:

RAA AVALUO: LRCAJA-1002387805 M.I.: 068-12055	
Categoría 1 Inmuebles Urbanos Alcance Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, talleres y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suabo de expansión con plan parcial adoptado. Fecha de inscripción: 27 Jun 2018 Régimen: Régimen Asociativo	
Categoría 2 Inmuebles Rurales Alcance Talleres rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suabo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales. Fecha de inscripción: 18 Sep 2018 Régimen: Régimen Asociativo	
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, demás ambientales. Fecha de inscripción: 27 Jun 2018 Régimen: Régimen Asociativo	

Página 1 de 4

	 RAA Registro Abierto de Avaluadores	 CORPORACIÓN COLOMBIANA AUTORREGULADORA DE AVALUADORES
PIN de Validación: b02g0b1t https://www.raa.org.co		
Categoría 4 Obras de Infraestructura Alcance Estructuras especiales para proceso, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles, damás, construcciones civiles de infraestructura similar. Fecha de inscripción: 27 Jun 2019 Régimen: Régimen Residencial		
RAA AVALUO: LRCAJA-1002387805 M.I.: 068-12055 Categoría 5 Bienes Especiales Alcance Incluya centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clubes, centros de recreación, etc. Incluya todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores. Fecha de inscripción: 27 Jun 2019 Régimen: Régimen Residencial		
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: Microcomputadoras, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, radios, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camiones, camionetas, buses, tractores, camionetas y remolques, motocicletas, motocicletas, motocicletas, cuatrimotos, bicicletas y similares. Fecha de inscripción: 27 Jun 2019 Régimen: Régimen Residencial		
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 Residencial		
Página 2 de 4		



PIN de Validación: bb2g0b1t

<https://www.raa.org.co>**Categoría 10 Samovancias y Animales****Alcance**

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

Fecha de inscripción
18 Sep 2018Regimen
Regimen Asociativo**Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio**

RAA AVALUO: LRCAJA-1002387805 M.I.: 068-12055

- Inventarios, materia prima, productos en proceso, producto terminado, establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
27 Jun 2018Regimen
Regimen Asociativo**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: OCAÑA, NORTE DE SANTANDER

Dirección: CARRERA 30 # 1-04

Teléfono: 315800324

Correo Electrónico: adipamu0818@gmail.com

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	28 Mayo 2018

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(los) señor(ES) EDIXON JOSE PEREA MURILLO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 82382463

El(los) señor(ES) 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 pueda escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una

Página 3 de 4



PIN de Validación: bb2gbb1t



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



aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando al 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

bb2gbb1t

RAA AVALUO: LRCAJA-1002387805 M.I.: 068-12055

El presente certificado se expide en Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los días 06 de mayo de 2024 y tiene vigencia de 90 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma:
Antonio Hariberto Salcedo Pizarro
Representante Legal