



QR validez del avalúo



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

AVALUO: LRCAJA-15491060			
Fecha del avalúo		Fecha de visita	06/05/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	BIFAMILIARES VILLA PAULA VIP PROPIEDAD HORIZONTAL APTO A 4 3,		
Barrio	VILLA PAULA		
Ciudad	Santa Rosa		
Departamento	Bolívar		
Propietario	DIEGO ALEXANDER VILLAMIL MUÑOZ		

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: GONZALO DURANGO SANMARTIN

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 **DIEGO ALEXANDER VILLAMIL MUÑOZ** ubicado en la BIFAMILIARES VILLA PAULA VIP PROPIEDAD HORIZONTAL APTO A 4 3, VILLA PAULA, 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 \$44,310,000.00 pesos m/cte (Cuarenta y cuatro millones trescientos diez 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 Privada	Construcción	44.31	M2	\$1,000,000.00	100.00%	\$44,310,000.00
TOTALES					100%	\$44,310,000
Valor en letras Cuarenta y cuatro millones trescientos diez 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	44,310,000.00
Proporcional	0	44,310,000	Valor asegurable	44,310,000
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL					
Código	LRCAJA-15491060	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	GONZALO DURANGO SANMARTIN				
Tipo identificación	C.C.	Documento	15491060	Teléfono	3154820297
Email	gonzalodurango5@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	DIEGO ALEXANDER VILLAMIL MUÑOZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1.049.018.069	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	BIFAMILIARES VILLA PAULA VIP PROPIEDAD HORIZONTAL APTO A 4 3,				
Conjunto	VILLA PAULA				
Ciudad	Santa Rosa	Departamento	Bolívar	Estrato	1
Sector	Rural	Barrio	VILLA PAULA	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interes Prioritario	Sometido a PH	Si
Observación	SE TRATA DE UN PREDIO LOCALIZADO EN EL SEGUNDO PISO DEL CONJUNTO VILLA PAULA, IDENTIFICACO COMO APARTAMENTO A4 - 3. SECTOR NORTE DEL MUNICIPIO DE SANTA ROSA, DE ESTRATO BAJO, EN PROCESO DE DESARROLLO Y CONSOLIDFACIÓN. EL PREDIO CUENTA CON SERVICIOS PUBLICOS DE AGUA Y LUZ ELECTRICA.				

CARACTERISTICAS GENERALES																													
Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	DOS (2)																										
Clase inmueble	Bifamiliar	Otro		Método evaluación	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 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><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>44.31</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>52.79</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td>8.48</td></tr><tr><td>AREA LIBRE COMUN</td><td>M2</td><td></td></tr></table> <table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA</td><td>M2</td><td>52.79</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>PESOS</td><td></td></tr></table>						ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	44.31	AREA PRIVADA	M2	52.79	AREA LIBRE PRIVADA	M2	8.48	AREA LIBRE COMUN	M2		ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA	M2	52.79	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																											
AREA CONSTRUIDA	M2	44.31																											
AREA PRIVADA	M2	52.79																											
AREA LIBRE PRIVADA	M2	8.48																											
AREA LIBRE COMUN	M2																												
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																											
AREA	M2	52.79																											
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS																												
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>44.31</td></tr><tr><td>AREA LIBRE MEDIDA</td><td>M2</td><td>8.48</td></tr></table> <table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>44.31</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td>8.48</td></tr></table>						ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	44.31	AREA LIBRE MEDIDA	M2	8.48	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	44.31	AREA LIBRE PRIVADA	M2	8.48						
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																											
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	44.31																											
AREA LIBRE MEDIDA	M2	8.48																											
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																											
AREA PRIVADA VALORADA	M2	44.31																											
AREA LIBRE PRIVADA	M2	8.48																											
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 DESARROLLADO MEDIANTE LA EJECUCIÓN DE UN PROGRAMA DE VIVIENDAS DE INTERES SOCIAL PRIRITARIO,.																												
Comportamien to Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.																												
Reglamentació n urbanística:	EL PREDIO ORIGINALMENTE CONSTABA DE UNA SALA COMEDOR, UNA COCINA, DOS ALCOBAS, UN BAÑO Y UN PATIO CON SU AREA DE LABORES. ESTA ULTIMA FUE SOMETIDO A UNA AMPLIACION EN LA CUAL SE ESTA ADELANTANDO UNA CONSTRUCCION DE DOS (2) PISOS EN CADA UNO DE LOS CUALES SE ESTA CONSTRUYENDO UNA HABITACION CON SU BAÑO INTERNO (SIN LA RESPECTIVA LICECIA DE CONSTRUCCION).																												

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
215	EscrituraDePropiedad	21/03/18	UNICA	Santa Rosa
310	EscrituraPH	27/07/17	UNICA	Santa Rosa

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
068-21159	22/04/24	25.62	SIN INFORMACION	Apartamento

Observación

MEDIANTE ESCRITURA PUBLICA NUMERO 310 DEL 27 DE JULIO DEL 2.017 DE LA NOTARÍA UNICA DE SANTA ROSA DEL SUR SE CONSTITUYE EL REGLAMENTO DE PROPOEDAD HORIZAONTAL. POSTERIORMENTE, MEDIANTE ESCTIRUTA PUBLICA 215 DEL 21 DE MARZO DEL 2.018 DE LA NOTARIA UNICA DE SANTA ROSA DEL SUR, SE HACE TRASNFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL AL SEÑOR DIEGO ALEXANDER VILLAMIL MUÑOZ. EL PREDIO SE ENCONTRABA BAJO LA AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR LA CUAL FUE DEBIDAMENTE CANCELADA MEDIANTE ESCRITURA PUBLICA 797 DEL 10 DE OCTUBRE DEL 2.023. NOTARÍA UNICA DE SANTA ROSA DEL SUR.

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

EL PREDIO NO POSE GARAJE

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO	
Gas	NO	NO	Ciclo rutas	NO	
CARACTERISTICAS					
Uso	Residencial	Área de	Residencial.	Demanda /	Media

predominante		actividad		Interés	
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	100-200	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	100-200	Sardineles	NO	Bueno
Estacionamiento	Regular	100-200	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Regular	300-400	Tipo de vía	VIA DE ACCESO AL SECTOR DE DOBLE CALZADA. PAVIMENNTNO EN BUEN ESTADO	
Escolar	Bueno	100-200			
Comercial	Bueno	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 CONSOLIDACIO, EL CUAL CUENTA CON UNA SEDES ESCOLAR, UN POLIDEPORTIVO, MICRO MERCADOS, PARQUES INFANTIL. ENTRE OTROS. EL SECTOR FUE DESARROLLADO MEDIANTE LA EJECUCION DE UN PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO.				
PROPIEDAD HORIZONTAL					
Escritura de Propiedad Horizontal	310		Fecha escritura	27/07/17	
Notaria escritura	UNICA		Ciudad escritura	SANTA ROSA DEL SUR	
Valor administración	NO HAY	Total unidades		Terraza comunal	No
Ubicación	Apartamento Exterior	# Pisos edificio	2	Porteria	No

Horario vigilancia	0 horas	Tanque	No	Cancha	Si
Zonas verdes	No	Shut	No	Citófono	No
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	No
Bicicletero	No	Garaje visitante	No	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	No	#Ascensores	0
#Sotanos	0				
Observación	Escritura: 310, Fecha escritura: 27/07/17, Notaría escritura: UNICA, Ciudad escritura: SANTA ROSA DEL SUR, Administración: NO HAY, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 2, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Cancha: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	0-3 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda		Otro tipología vivienda	
Año construcción	2017	Edad Inmueble	7 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance			
Licencia construcción	NO SE SUMINISTRO				
Observación	SE TRATA DE UN APARTAMENTO UBICADO EN UN SEGUNDO PISO DE LA UNIDAD, IDENTIFICADO CON EL NUMERO APTO A 4 - 03. SE DEJA CONSTANCIA QUE EN EL DESARROLLO DE LA PRESENTE VISITA SE ENCONTRO UNA AMPLIACION EN EL AREA DE LA CONSTRUCCION EN PARTE POSTERIOR DEL PREDIO (SIN LICENCIA), CONSISTENTE EN UNA CONSTRUCCION DE DOS PISOS ASÍ: UN PRIMER PISO EN EL CUAL SE OBICA UNA ALCOBA, EN OBRA NEGRA (70% DE AVANCE DE OBRA) Y UN SEGUNDO PISO EN EL CUAL SE UBICA OTRA ALCOBA Y SU AREA PARA UN BAÑO INTERNO, EN OBRA GRIS (80% DE AVANCE DE OBRA), CON CUBIERTA EN LAMINAS DE ZINC. ESTAS TIENEN UN ÁREA DE 3.5 X 6 METROS, CON SU RESPECTIVA GRADA DE ACCESO.				

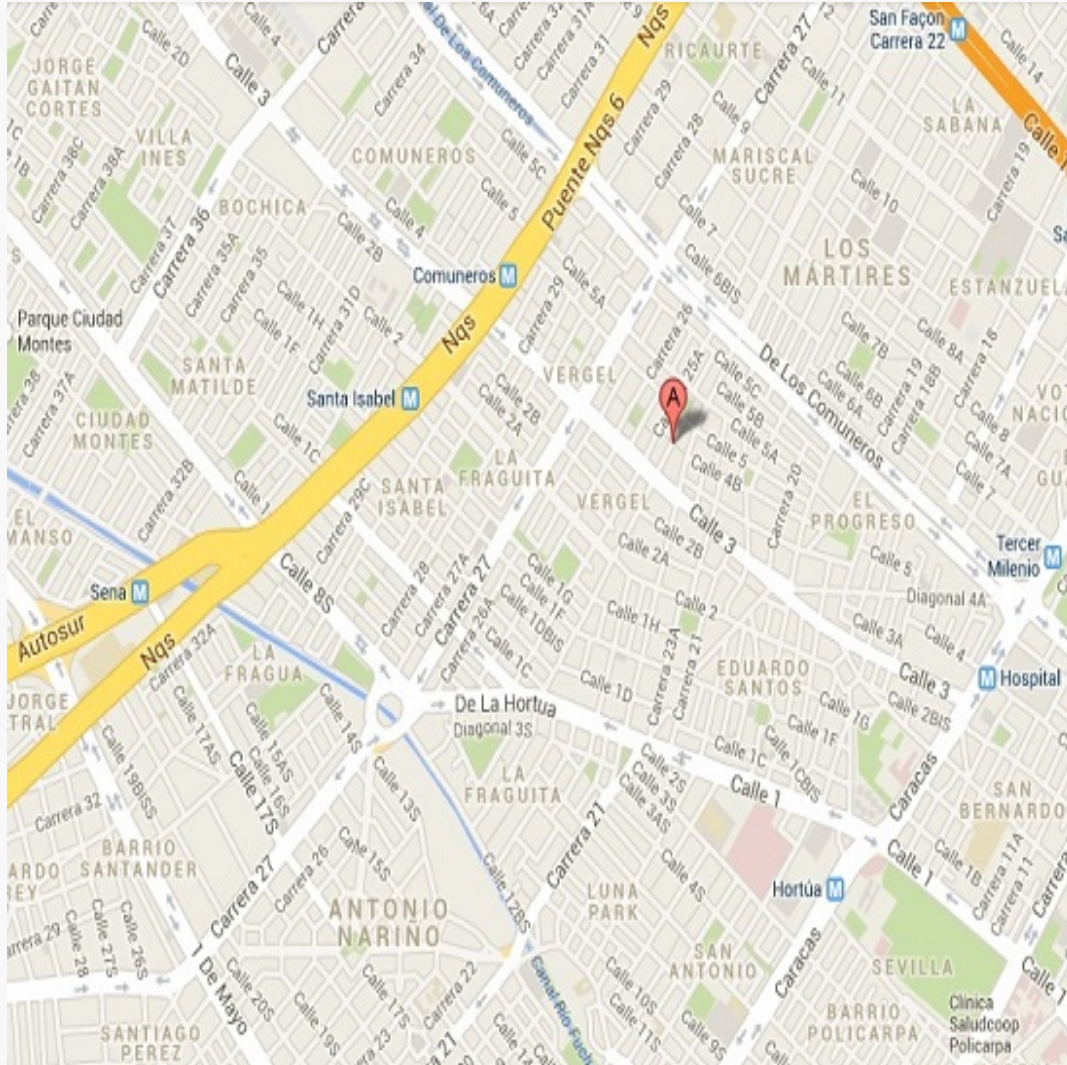
DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	0	Patio interior	1	Habitaciones	2
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0

Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno. ASE DEJA CONSTANCIA DE QUE SE ENCONTRO UNA AMPLIACION DE LA CONSTRUCCION CONSISTENTE EN UNA OBRA CONSTRUIDA EN DOS (2) PISOS, EN CADA UNO DE LOS CUALES SE ESTA CONSTRUYENDO UNA ALCOBA CON SU BAÑO INTERNO.				

ACABADOS								
	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Sin acabado	Sin acabado	Sin acabado	Sencillo	Sin acabado	Sencillo	Sencillo	Sin acabado
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	No hay
Observación	EL PREDIO POSEE PAREDES EN LADRILLOS FRISADOS Y PINTADOS, PISOS EN CEMENTO (ANTE PISO), CUBIERTA EN TEJAS DE FIBROCEMENTO SIN CIELO RASO, COCINA SIN ENCHAPE EN MESON, BAÑO ENCHAPADO CON PUERTA METÁLICA.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: BIFAMILIARES VILLA PAULA VIP PROPIEDAD HORIZONTAL APTO A 4 3, | VILLA PAULA | Santa Rosa | Bolívar



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 7.976738

GEOGRAFICAS : 7° 58' 36.2568''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.059635

GEOGRAFICAS : 74° 3' 34.686''

REPOSICION

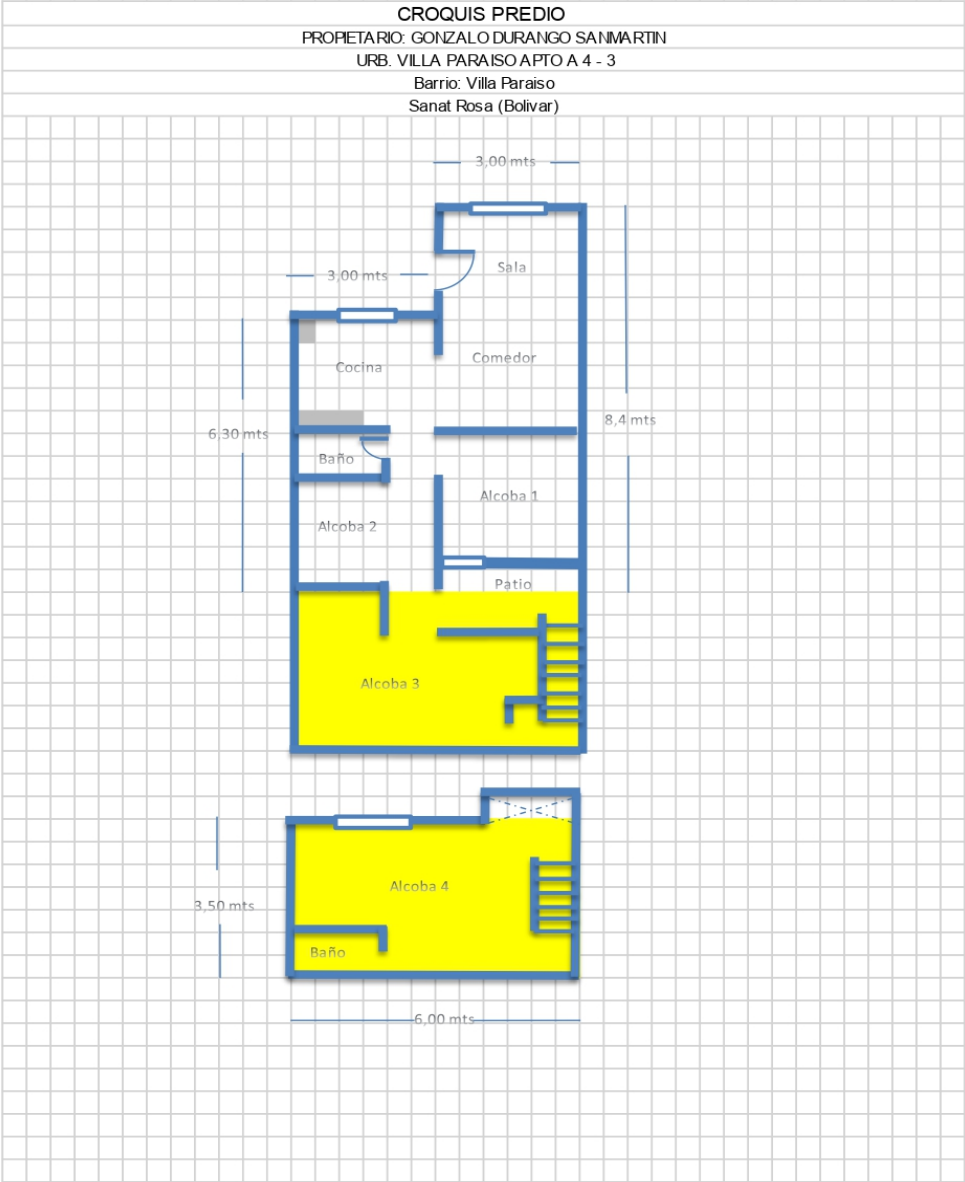
Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	48.31
Area construida vendible	48.31
Valor M2 construido	\$1,503,694
Valor reposición M2	\$72,643,457
Valor reposición presupuesto M2	\$1,503,694
Fuente	CONSTRUDATA
Factor ajuste %	15 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,278,140
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
VetusTez	7
Edad en % de vida útil	7 %
Fito y corvin %	21.17 %
Valor reposición depreciado	\$1,007,558
Valor adoptado depreciado	\$1,000,000
Valor total	\$48,310,000

Observaciones: SE DEJA CONSTANCIA QUE SE TOMO EL AREA JURIDICA Y CONSTATADA PARA EL MANEJO DEL PRESENTE AVALUO. EL AREA DEJADA DE INCLUIR ESTA POR FUERA DE LA REGLAMENTACION Y CORRESPONDE A UN ÁREA DE UNOS 36 MERTOS CUADRADOS LOS CUALES POR ESTAR EN PROCESO DE CONSTRUCCIONCON UN AVANCE ENTRE EL 70% Y 75% TENDRIAN UN VALOR DE \$25.000.000.00 APROXIMADAMENTE.

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS General

Foto Selfie



Foto Selfie



Via frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Vista Inmueble Contiguo



FOTOS General

Vista Inmueble Contiguo



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



FOTOS General

INTERIOR PREDIO - ZONA DE ROPAS - PATIO



Escalera del inmueble



ZONA DE AMPLIACION - GRADAS 2DO PISO



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



ZONA AMPLIACION - HABITACION 3



ZONA AMPLIACION - HABITACION 3



ZONAS AMPLIACION - BAÑO INTERNO HABITACION 3



FOTOS General

ZONA AMPLIACION - HABITACION 3 Y BAÑO INTERNO



ZONA AMPLIACION - HABITACION 4



Baño Social 1



PUERTA BAÑO SOCIAL



Cubierta-Techos



Cubierta-Techos



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

VOCABULARIO: PRECIO: Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

ABREVIACIONES: Apartamento: APTO ó AP --- TORRE: TO --- LOTE: LO --- CASA: CS o CA --- AVENIDA: AV --- CALLE: CL --- CARRERA: CRA ó KR--- Diagonal: Diag. --- Conjunto: CJ --- Edificio: ED --- Residencial: Res --- Etapa: ET --- SIN Estrato: SE---Matrícula inmobiliaria: M.I.--- Certificado de libertad y tradición: CLT---- SIN INFORMACIÓN: S/I

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su

vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y 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-15491060



PIN de Validación: b6d0De64

<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.

Al momento de expedición de esta certificación al registro del señor(a) EDIXON JOSE PEREA MURILLO se encuentra **Activo y en Vigencia** en las siguientes categorías y alcances:

RAA AVALUO: LRCAJA-15491060 M.I.: 068-21159	
Categoría 1 Inmuebles Urbanos Alcance <ul style="list-style-type: none"> 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 Asociativista
Categoría 2 Inmuebles Rurales Alcance <ul style="list-style-type: none"> 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 Asociativista
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección Alcance <ul style="list-style-type: none"> 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 Asociativista

Página 1 de 4

	 RAA Registro Abierto de Avaluadores	 CORPORACIÓN COLOMBIANA AUTORREGULADORA DE AVALUADORES		
PIN de Validación: b6d0De64 https://www.raa.org.co				
Categoría 4 Obras de Infraestructura Alcance <ul style="list-style-type: none"> Estructuras especiales para proceso, acueductos y conducciones, puentes, aeropuertos, muelles, damas, construcciones civiles de infraestructura similar. <table border="0"> <tr> <td>Fecha de inscripción 27 Jun 2019</td> <td>Regimen Regimen Asociativo</td> </tr> </table>			Fecha de inscripción 27 Jun 2019	Regimen Regimen Asociativo
Fecha de inscripción 27 Jun 2019	Regimen Regimen Asociativo			
RAA AVALUO: LRCAJA-15491060 M.I.: 068-21159 Categoría 5 Bienes Especiales Alcance <ul style="list-style-type: none"> Incluya centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, cines, etc. Incluya todas las inmuebles que no se clasifiquen dentro de las numerales anteriores. <table border="0"> <tr> <td>Fecha de inscripción 27 Jun 2019</td> <td>Regimen Regimen Asociativo</td> </tr> </table>			Fecha de inscripción 27 Jun 2019	Regimen Regimen Asociativo
Fecha de inscripción 27 Jun 2019	Regimen Regimen Asociativo			
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil Alcance <ul style="list-style-type: none"> 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. <table border="0"> <tr> <td>Fecha de inscripción 27 Jun 2019</td> <td>Regimen Regimen Asociativo</td> </tr> </table>			Fecha de inscripción 27 Jun 2019	Regimen Regimen Asociativo
Fecha de inscripción 27 Jun 2019	Regimen Regimen Asociativo			
Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales Alcance <ul style="list-style-type: none"> Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior. <table border="0"> <tr> <td>Fecha de inscripción 27 Jun 2019</td> <td>Regimen Regimen Asociativo</td> </tr> </table>			Fecha de inscripción 27 Jun 2019	Regimen Regimen Asociativo
Fecha de inscripción 27 Jun 2019	Regimen Regimen Asociativo			



PIN de Validación: b6d0De64

<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-15491060 M.I.: 068-21159

- 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: edipamu0818@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

	 RAA Registro Abierto de Avaluadores	 CORPORACIÓN COLOMBIANA AUTORREGULADORA DE AVALUADORES
PIN de Validación: b3d0Ue64 https://www.raa.org.co		
<p>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 de la ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.</p>		
	PIN DE VALIDACIÓN b3d0Ue64	
RAA AVALUO: LRCAJA-15491060 M.I.: 068-21159		
<p>El presente certificado se expide en Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los fines del presente, el día 15 de Mayo del 2024 y tiene vigencia de 90 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.</p>		
		
Firma: Antonio Hariberto Salgado Plaza Representante Legal		
Página 4 de 4		