



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

### Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Rural

QR validez del avalúo

## 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 del Sur	
Departamento	Bolívar	
Propietario	DIEGO ALEXANDER VILLAMIL MUÑOZ	

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



### AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

**Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía**

Avalúo solicitado por: 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 del Sur.

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 \$38,284,800.00 pesos m/cte (Treinta y ocho millones doscientos ochenta y cuatro mil ochocientos).

Atentamente,



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

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

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

Bogotá D.C.-COLOMBIA

## LIQUIDACIÓN

### VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Construcción	39.88	M2	\$960,000.00	100.00%	\$38,284,800.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$38,284,800</b>

Valor en letras

Treinta y ocho millones doscientos ochenta y cuatro mil ochocientos 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
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	38,284,800.00
Proporcional	0	38,284,800	Valor asegurable	38,284,800
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
<b>Calificación garantía</b>				
<b>Observación calificación</b>				
<b>Observación</b>				

## GENERAL

<b>Código</b>	LRCAJA-15491 060	<b>Propósito</b>	Modelo 8-14	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
---------------	---------------------	------------------	-------------	--------------------	-----------------

### Datos del dirigido a:

<b>Dirigido A</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	NIT 860021967-7	<b>Email</b>	

### Datos del solicitante:

<b>Solicitante</b>	GONZALO DURANGO SANMARTIN				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	15491060	<b>Teléfono</b>	3154820297
<b>Email</b>	gonzalodurango5@gmail.com				

### Datos del propietario:

<b>Propietario</b>	DIEGO ALEXANDER VILLAMIL MUÑOZ				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	1049018069	<b>Ocupante</b>	Desocupado

### Datos del inmueble objeto de avalúo:

<b>Dirección</b>	BIFAMILIARES VILLA PAULA VIP PROPIEDAD HORIZONTAL APTO A 4 3				
<b>Conjunto</b>	BIFAMILIARES VILLA PAULA VIP PROPIEDAD HORIZONTAL				
<b>Ciudad</b>	Santa Rosa del Sur	<b>Departamento</b>	Bolívar	<b>Estrato</b>	1
<b>Sector</b>	Rural	<b>Barrio</b>	VILLA PAULA	<b>Ubicación</b>	Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Casa	<b>Tipo subsidio</b>	VIP Vivienda Interes Prioritario	<b>Sometido a PH</b>	Si

<b>Observación</b>	Inmueble ubicado en: Predio en el segundo piso del Bifamiliar Villa Paula. Al norte del municipio. Cuenta con servicios públicos (agua, energía), contadores instalados y funcionales.				
--------------------	--	--	--	--	--

## CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	2		
Clase inmueble	Bifamiliar	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 <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b>; se utiliza el siguiente (s) método(s):</p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p>				
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	44.31	AREA	M2	52.79
AREA PRIVADA	M2	52.79	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	
AREA LIBRE PRIVADA	M2	8.48			
AREA LIBRE COMUN	M2				
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	44.10	AREA PRIVADA VALORADA	M2	39.88
AREA LIBRE MEDIDA	M2	3.00	AREA LIBRE PRIVADA	M2	
AREA ALCoba 1ER PISO	M2	14.80			
AREA ALCoba 2DO PISO	M2	15.20			
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.,				
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.				
Reglamentación 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). LA ALCoba DEL PRIMER PISO TIENE UN ÁREA DE 14.80 MTS CUADRADOS Y LA ALCoba DEL SEGUNDO PISO TIENE UN AREA DE 15.20 METROS CUADRADOS.				

## INFORMACIÓN JURÍDICA

### ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
215	EscrituraDePropiedad	21/03/18	UNICA	Santa Rosa del Sur

### MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
068-21159	22/04/24	25.62%	Sin información	Apartamento A4-03

**Observación** La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

## GARAJES Y DEPOSITOS

**Observación** El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito.

## DEL ENTORNO

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

### CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	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	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. PAVIMENTO 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 CONSOLIDACIÓN, EL CUAL CUENTA CON UNA SEDE ESCOLAR, UN POLIDEPORTIVO, MICRO MERCADOS, PARQUES INFANTIL. ENTRE OTROS. EL SECTOR FUE DESARROLLADO MEDIANTE LA EJECUCIÓN DE UN PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO.

**PROPIEDAD HORIZONTAL**

Escritura de Propiedad Horizontal	310		Fecha escritura	27/07/17	
Notaría escritura	UNICA		Ciudad escritura	SANTA ROSA DEL SUR	
Valor administración	NO HAY	Total unidades		Terraza comunal	No
Ubicación	Apartamento Exterior	# Pisos edificio	2	Portería	No
Horario vigilancia	0 horas	Tanque	No	Cancha	Si
Zonas verdes	No	Shut	No	Citófono	No
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No

<b>Club</b>	No	<b>Bomba eyectora</b>	No	<b>Gimnasio</b>	No
<b>Bicicletero</b>	No	<b>Garaje visitante</b>	No	<b>Golfito</b>	No
<b>Calefacción</b>	No	<b>Planta eléctrica</b>	No	<b>Jardín infantil</b>	No
<b>Piscinas</b>	No	<b>Ascensores</b>	No	<b>#Ascensores</b>	0
<b>#Sótanos</b>	0				
<b>Observación</b>	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 ASI: UN PRIMER PISO EN EL CUAL SE UBICA 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.				

## DEPENDENCIAS

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

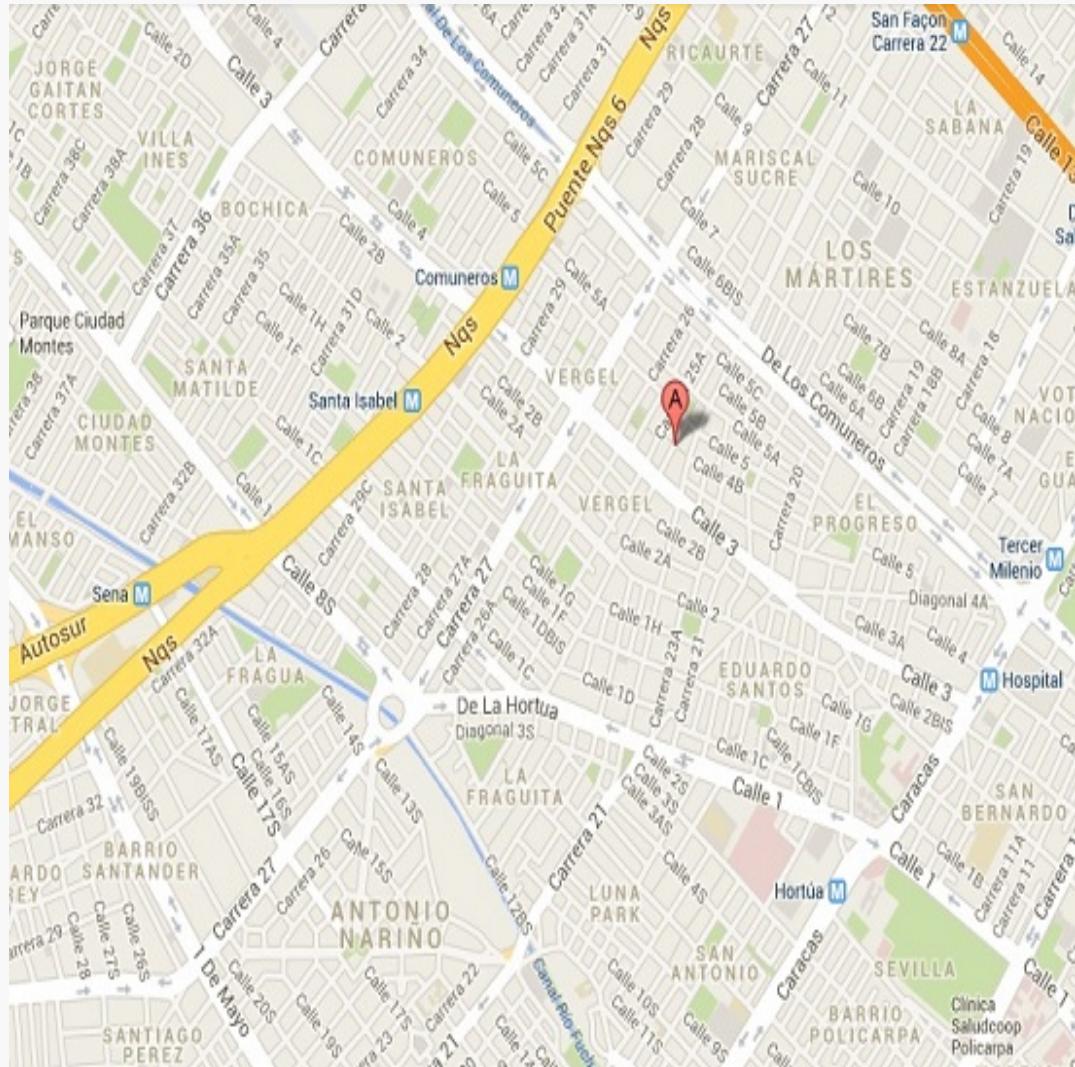
<b>Bodega</b>	0	<b>Estudio</b>	0	<b>Cuarto servicio</b>	0
<b>Baños servicio</b>	0	<b>Zona ropa</b>	1	<b>Local</b>	0
<b>Balcón</b>	0	<b>Jardín</b>	No	<b>Zona verde</b>	No
<b>Oficina</b>	0	<b>Ventilación</b>	Bueno	<b>Iluminación</b>	Bueno
<b>Observación</b>	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Zona ropa: 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
<b>Observación</b>	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 del Sur | Bolívar



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 7.976738  
GEOGRAFICAS : 7° 58' 36.2568''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.059635  
GEOGRAFICAS : 74° 3' 34.686''

## MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	B/BRISAS DE BUTURAMA	2	\$74,000,000	0.95	\$70,300,000		\$		\$	\$1,004,285.71	3182222900
2	B/LOS ALAMOS	3	\$100,000,000	0.95	\$95,000,000		\$		\$	\$1,117,647.06	3133339084
3	B/LOS ALAMOS	2	\$90,000,000	0.95	\$85,500,000		\$		\$	\$1,017,857.14	3133339084
4	B/LOS ALAMOS		\$100,000,000	0.95	\$95,000,000		\$		\$	\$1,130,952.38	3133339084
<b>Del inmueble</b>		<b>2</b>				<b>0</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	10	70	70	1.0	1.0	1.0	1.0	0.90	0.9	\$903,857.14
2	9	85	85	1.0	1.0	1.0	1.0	0.9	0.9	\$1,005,882.35
3	10	84	84	1.0	1.0	1.0	1.0	0.9	0.9	\$916,071.43
4	10	84	84	1.0	1.0	1.0	1.0	0.9	0.9	\$1,017,857.14
<b>7 años</b>								<b>PROMEDIO</b>	<b>\$960,917.02</b>	
								<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$59,248.11</b>	
								<b>COEF. VARIACION</b>	<b>6.17%</b>	

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$1,020,165.12	<b>TOTAL</b>	\$40,684,185.12
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$901,668.91	<b>TOTAL</b>	\$35,958,556.00
VALOR TOTAL	\$38,284,800.00			

## Observaciones:

SE DEJA CONSTANCIA QUE PARA EL PRESENTE AVALUO SE TOMO COMO MERCADO APARTAMENTOS EN LA VECINA CIUDAD DE AGUACHICA (MUESTRA 1) Y DE LA CIUDAD DE OCAÑA (MUESTRAS 2,3 Y 4), CON CARACTERISTICAS SIMILARES DE ESTRADO Y USO. ASI MISMO SE INFORMA DE UN PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL QUE SE VIENE DESARROLLANDO EN LA CIUDAD DE OCAÑA LLAMADO PRADO VERDE CUYAS VIVIENDAS SON DE 38 METROS CUADRADOS HABITABLES CON UN VALOR DE \$91.000.000.00, LAS CUALES SE ENTREGA EN OBRA GRIS, CON LA COCINA ENCHAPADA Y CONSTAN DE SALA - COMEDOR, COCINA, DOS ALCOBAS Y UN BAÑO.

## Enlaces:

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



## FOTOS General

Foto Selfie



Foto Selfie



Vía 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



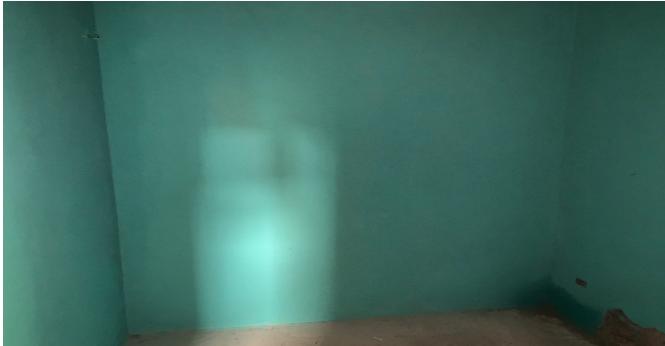
ZONA DE AMPLIACION - GRADAS 2DO PISO



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



ZONA AMPLIACION - HABITACION 3



ZONA AMPLIACION - HABITACION 3



ZONAS AMPLIACION - BAÑO INTERNO HABITACION 3



## FOTOS General

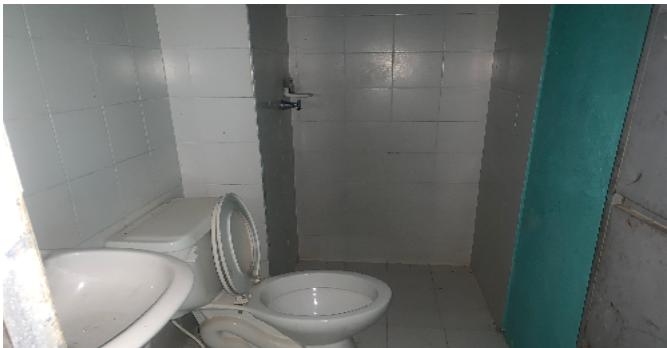
ZONA AMPLIACION - HABITACION 4



ZONA AMPLIACION - HABITACION 3 Y BAÑO INTERNO



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 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-15491060**



PIN de Validación: 86d000a64



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



CORPORACIÓN COLOMBIANA  
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV  
NIT: 800070027-5

Entidad Reconocida de Autoregulación mediante la Resolución 26408 del 10 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. 82302448, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 10 de Septiembre de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-82302448.

Al momento de expedición de esta certificación el registro del señor(a) EDIXON JOSE PEREA MURILLO se encuentra activo y se desempeña en las siguientes categorías y alcances:

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, tiendas 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 2018

Regímenes  
Regímenes Aprobados

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

- Tierras rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, casas, 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  
10 Sep 2018

Regímenes  
Regímenes Aprobados

#### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

- Blaves 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 2018

Regímenes  
Regímenes Aprobados



PIN de Validación: 66d000a04



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



CORPORACIÓN COLOMBIANA  
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

#### Categoría 4 Obras de Infraestructura

##### Alcance

- Estructuras especiales para proceso, acueductos y conducciones, puentes, aeropuertos, muelles, diques y construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de Inscripción  
27 Jun 2019

Regímenes  
Regímenes Aduaneros

*RAA AVALUO: LRCAJA-15491060 M.I.: 068-21159*

##### Alcance

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

Fecha de Inscripción  
27 Jun 2019

Regímenes  
Regímenes Aduaneros

#### 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, radares, 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, tráctores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de Inscripción  
27 Jun 2019

Regímenes  
Regímenes Aduaneros

#### Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

##### Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la cláusula anterior.

Fecha de Inscripción  
27 Jun 2019

Regímenes  
Regímenes Aduaneros



PIN de Validación: 66d000a04

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

## Categoría 10 Samoviantas y Animales

## Alcance

- Samoviantas, animales y muebles no clasificados a otra especialidad.

Fecha de Inscripción  
18 Sep 2018Régimen  
Régimen Aprobatorio

## Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

**RAA AVALUO: LRCAJA-15491060 M.I.: 068-21159**

- Inventarios, materia prima, piezas, mercancías en su estado terminado, establecimientos de comercio.

Fecha de Inscripción  
27 Jun 2018Régimen  
Régimen Aprobatorio

## Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: OCANA, NORTE DE SANTANDER

Dirección: CARRERA 30 #1-04

Teléfono: 3158800924

Correo Electrónico: ad.pomu0818@gmail.com

## TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autoreguladora Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autoreguladora de Avaluadores ANAV	29 Mayo 2018

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Colombiana Autoreguladora de Avaluadores ANAV, no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(s) señor(es) EDIKON JOSE PEREA MURILLO, Identificado(s) con Cédula de ciudadanía No. 82982448.

El(s) señor(es) EDIKON JOSE PEREA MURILLO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autoreguladora 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



PIN de Validación: 63d00we4

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 aquí contenida y la que se porta la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



#### PIN DE VALIDACIÓN

63d00we4

*RAA*

*AVALUO: LRCAJA-15491060 M.I.: 068-21159*



Firma:  
Antonio Hernando Salcedo Pizano  
Representante Legal