



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 del Sur | | |
| 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 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 Email: 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 |
| TOTALES | | | | | 100% | \$38,284,800 |
| 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 | 1 |
| 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 |
| 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 | 1049018069 | Ocupante | Desocupado |
| Datos del inmueble objeto de avalúo: | | | | | |
| Dirección | BIFAMILIARES VILLA PAULA VIP PROPIEDAD HORIZONTAL APTO A 4 3 | | | | |
| Conjunto | BIFAMILIARES VILLA PAULA VIP PROPIEDAD HORIZONTAL | | | | |
| Ciudad | Santa Rosa del Sur | 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 | 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 | 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. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <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> | | | ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR | AREA CONSTRUIDA | M2 | 44.31 | AREA PRIVADA | M2 | 52.79 | AREA LIBRE PRIVADA | M2 | 8.48 | AREA LIBRE COMUN | M2 | | <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 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>44.10</td></tr><tr><td>AREA LIBRE MEDIDA</td><td>M2</td><td>3.00</td></tr><tr><td>AREA ALCOBA 1ER PISO</td><td>M2</td><td>14.80</td></tr><tr><td>AREA ALCOBA 2DO PISO</td><td>M2</td><td>15.20</td></tr></table> | | | ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | AREA PRIVADA MEDIDA | M2 | 44.10 | AREA LIBRE MEDIDA | M2 | 3.00 | AREA ALCOBA 1ER PISO | M2 | 14.80 | AREA ALCOBA 2DO PISO | M2 | 15.20 | <table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>39.88</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td></td></tr></table> | | | ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR | AREA PRIVADA VALORADA | M2 | 39.88 | AREA LIBRE PRIVADA | M2 | |
| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA PRIVADA MEDIDA | M2 | 44.10 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA LIBRE MEDIDA | M2 | 3.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA ALCOBA 1ER PISO | M2 | 14.80 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA ALCOBA 2DO PISO | M2 | 15.20 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA PRIVADA VALORADA | M2 | 39.88 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA LIBRE PRIVADA | M2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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 | | | AMOBILAMIENTO 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. PAVIMENTNTO 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. | | | | |

| 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 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 |
| Del inmueble | | 2 | | . | . | 0 | | 0 | | | |

| # | EDAD | AREA CONSTRUIDA | AREA PRIVADA | FACTOR ACABADOS | FACTOR EDAD | FACTOR PISO | FACTOR TAMANO | 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 |
| | 7 años | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | PROMEDIO | \$960,917.02 |
| | | | | | | | | | DESV. STANDAR | \$59,248.11 |
| | | | | | | | | | COEF. VARIACION | 6.17% |

| | | | | |
|--------------|-----------------|----------------|-------|-----------------|
| VALOR MÁXIMO | POR Mt2 | \$1,020,165.12 | TOTAL | \$40,684,185.12 |
| VALOR MÍNIMO | POR Mt2 | \$901,668.91 | TOTAL | \$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



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 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 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 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 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

| | | | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|
| |  RAA Registro Abierto de Avaluadores |  CORPORACIÓN COLOMBIANA AUTORREGULADORA DE AVALUADORES | | |
| PIN de Validación: b6d0De64 | https://www.raa.org.co | | | |
| <p align="center">Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV NIT: 800870027-5</p> | | | | |
| <p align="center">Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 25403 del 18 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio</p> | | | | |
| <p>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.</p> | | | | |
| <p>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:</p> | | | | |
| <p>RAA AVALUO: LRCAJA-15491060 M.I.: 068-21159</p> <p>Categoría 1 Inmuebles Urbanos</p> <p>Alcance</p> <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. <table border="0"> <tr> <td>Fecha de inscripción 27 Jun 2018</td> <td>Régimen Régimen Asociativista</td> </tr> </table> | | | Fecha de inscripción 27 Jun 2018 | Régimen Régimen Asociativista |
| Fecha de inscripción 27 Jun 2018 | Régimen Régimen Asociativista | | | |
| <p>Categoría 2 Inmuebles Rurales</p> <p>Alcance</p> <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. <table border="0"> <tr> <td>Fecha de inscripción 18 Sep 2018</td> <td>Régimen Régimen Asociativista</td> </tr> </table> | | | Fecha de inscripción 18 Sep 2018 | Régimen Régimen Asociativista |
| Fecha de inscripción 18 Sep 2018 | Régimen Régimen Asociativista | | | |
| <p>Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección</p> <p>Alcance</p> <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. <table border="0"> <tr> <td>Fecha de inscripción 27 Jun 2018</td> <td>Régimen Régimen Asociativista</td> </tr> </table> | | | Fecha de inscripción 27 Jun 2018 | Régimen Régimen Asociativista |
| Fecha de inscripción 27 Jun 2018 | Régimen Régimen Asociativista | | | |
| <p align="right">Página 1 de 4</p> | | | | |

| | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  RAA Registro Abierto de Avaluadores |  CORPORACIÓN COLOMBIANA AUTORREGULADORA DE AVALUADORES |
| PIN de Validación: b6d0De64 https://www.raa.org.co | | |
| <p>Categoría 4 Obras de Infraestructura</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Estructuras especiales para proceso, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles, damás, construcciones civiles de infraestructura similar. <p>Fecha de inscripción: 27 Jun 2019 Régimen: Régimen Residencial</p> | | |
| <p>RAA AVALUO: LRCAJA-15491060 M.I.: 068-21159</p> <p>Categoría 5 Bienes Especiales</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Incluya centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, cines, etc. Incluya todas las inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores. <p>Fecha de inscripción: 27 Jun 2019 Régimen: Régimen Residencial</p> | | |
| <p>Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil</p> <p>Alcance</p> <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. <p>Fecha de inscripción: 27 Jun 2019 Régimen: Régimen Residencial</p> | | |
| <p>Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales</p> <p>Alcance</p> <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. <p>Fecha de inscripción: 27 Jun 2019 Régimen: Régimen Residencial</p> | | |
| <p>Página 2 de 4</p> | | |



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 |
| <p>RAA AVALUO: LRCAJA-15491060 M.I.: 068-21159</p> <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 de la Ley 1474 de 2011, en vigencia de Mayo del 2024 y tiene vigencia de 90 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.</p> | | |
| <div style="text-align: center;">  Firma: Antonio Hariberto Salgado Pizarro Representante Legal </div> | | |
| <p style="text-align: right;">Página 4 de 4</p> | | |