



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Informe de Valuación de un Inmueble de uso Comercial Urbano

QR validez del avalúo

AVALUO: MAN_PRG_2023_2049496

Fecha del avalúo	Fecha de visita	25/07/2023
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.	
Dirección	CALLE 9 14-66	
Barrio	CENTRO - MERCADO	
Ciudad	Ocaña	
Departamento	Norte de Santander	
Propietario	SAID LOPEZ PATIÑO	

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



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

GRUPO BANCOLOMBIA S.A.

Avalúo solicitado por: SAID LOPEZ PATIÑO

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **SAID LOPEZ PATIÑO** ubicado en la CALLE 9 14-66 CENTRO - MERCADO, de la ciudad de Ocaña.

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 \$3,200,823,268.00 pesos m/cte (Tres mil doscientos millones ochocientos veintitres mil doscientos sesenta y ocho).

Atentamente,



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

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

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

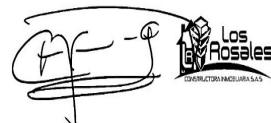
Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Terreno	526.19	M2	\$4,500,000.00	73.98%	\$2,367,855,000.00
Area Construida	Construcción	526.196	M2	\$1,583,000.00	26.02%	\$832,968,268.00
TOTALES					100%	\$3,200,823,268.00

Valor en letras

Tres mil doscientos millones ochocientos veintitres mil doscientos sesenta y ocho Pesos Colombianos

Perito actuante

EDIXON JOSE PEREA MURILLO
 RAA Nro: AVAL-82382448
 C.C: 82382448



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
 CESAR JIMENEZ QUINTERO
 C.C.:88229287
 RAA AVAL-88229287
 RNA RNA-3442

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
		Terreno	Construcción	Valor UVR
Integral	0	0		Valor del avalúo en UVR 3,200,823,268.00
Proporcional	0	0		Valor asegurable 0
% valor proporcional		100		Tiempo esperado comercialización 6
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL

Código	MAN_PRG_2023_2 049496	Propósito	Mantenimiento	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	890903938-8	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	SAID LOPEZ PATIÑO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	88137081	Teléfono	
Email					
Datos del propietario:					
Propietario	SAID LOPEZ PATIÑO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	88137081	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CALLE 9 14-66				
Conjunto					
Ciudad	Ocaña	Departamento	Norte de Santander	Estrato	Comercial
Sector	Urbano	Barrio	CENTRO - MERCADO	Condiciones PH	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Bodega	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	SE TRATA DE UNA BODEGA LOCALIZADA SOBRE EL COSTADO ORIENTAL DE LA CALLE 9, SECTOR COMERCIAL DEL MERCADO PUBLICO. ZONA DE ACTIVIDAD MULTIPLE INTENSIVA EN EMPLEO (ZAMIE). LOCALIZADO EN LA COMUNA 1 CENTRAL, JOSE EUSEBIO CARO (ZONA CENTRO). EL SECTOR SE CARACTERIZA POR TENER PREDIOS DE DOS Y TRES PISOS, EL PRIMER PISO DESTINADO PARA LA ACTIVIDAD COMERCIAL Y LOS SEGUNDO PISOS PARA ACTIVIDAD RESIDENCIAL, Y EN OCASIONES COMO BODEGAS DE LOS LOCALES DEL PRIMER PISO.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Comercial	Piso inmueble	1		
Clase inmueble	0	Otro		Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION
Justificación de Metodología	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</p> <p>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p> <p>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.</p>				

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	526.19	AREA DE TERRENO	M2	605
AREA CONSTRUIDA	M2	526.19	AREA CONSTRUIDA	M2	663
			AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	181278000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	526.19	AREA DE TERRENO	M2	526.19
AREA PISO 1	M2	526.19	AREA PISO 1	M2	526.19

ÁREAS POR NORMA		VALOR
Indice ocupación		0
Indice construcción		0

Forma Geometrica	Rectángulo irregular	Frente	7.5		
-------------------------	----------------------	---------------	-----	--	--

Fondo	39	Relación frente fondo	1:6		
--------------	----	------------------------------	-----	--	--

Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración altas
-----------------------------------	--

Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.
-------------------------------	--

**Comportamiento
Oferta y Demanda**

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

REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	001 del 12 de marzo de 2.015
Area Del Lote	526.19
Forma Del Lote	RECTANGULO IRREGULAR
Topografia	PLANA
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	UNA UNIDAD
Clasificacion Del Suelo	URBANO
Uso Principal Norma	COMERCIAL TIPO A
Uso Compatible Norma	RECREATIVO TIPO A. INSTITUCIONAL TIPO A.
Uso Condicionado Norma	COMERCIO DE ALTO IMPACTO SOCIAL.
Uso Prohibido Norma	AQUELLOS NO CONSIDERADOS COMO PIRNICPPALES, COMPATIBLES, COMPLEMENTARIOS Y RETRINGIDOS.
Tratamiento	ZONA DE ACTIVIDAD MULTIPLE DE ALTO IMPACTO EN EMPLEO (ZAMIE)
Antejardin	0
AislamientoPosterior	SIN
Aislamiento Lateral	SIN
Altura Permitida	3 PISOS
Amenaza Riesgo Inundacion	NO
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO
Suelos De Proteccion	NO
Patrimonio	NO
Observaciones Reglamentación urbanística:	PREDIO LOCALIZADO EN EL SECTOR CMERCIAL DEL MERCADO PUBLICO DESTINADO PARA EL DESARROLLO DE LA ACTIVIDAD COMERCIAL (BODEGA), ACTUALMENTE ARRENDADA A LA EMPRESA ISIS. SU USO ESTA ACORDE A LA REGLAMENTACION URBANISTICA DE LA CIUDAD.

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
539	EscrituraDePropiedad	21/05/98	SEGUNDA	Ocaña

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
270-7070	08/06/23	54498010100000107002	BODEGA 0000000000

Observación

GARAJES Y DEPOSITOS

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts ²)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
0	Común uso exclusivo			Mt2			No		

Observación

EL PREDIO POSEE UN ÁREA EN LA PARTE ANTERIOR (ENTRADA) DESTINADA PARA EL PARQUEO DE MOTOS. (86.25 MTS2).

DEL ENTORNO

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

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Comercial	Área de actividad	Comercial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	Comercial	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Regular	100-200	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	No hay	mas de 500	Sardineles	NO	No hay
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Regular	300-400	Tipo de vía		
Escolar	Regular	100-200			
Comercial	Bueno	0-100			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	SE TRATA DE UNA BODEGA UBICADA EN EL SECTOR COMERCIAL POR EXCELENCIA DE LA CIUDAD COMO LO ES EL SECTOR DEL MERCADO PUBLICO. SECTOR DE PERMANENTE VALORIZACIÓN.				

ESTRUCTURA

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Industrializado	Estructura reforzada	SI
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja metalica
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	1985	Edad Inmueble	38 años	Vida útil	100
Estado construcción		%Avance			
Licencia construcción	CONSTRUCCION ANTIGUA				
Observación	EL PREDIO PRESENTA UN BUEN ESTADO GENERAL. CUBIERTA EN TEJAS METÁLICAS CON ESTRUCTURA EN MADERA (CAMBIADO RECIENTEMENTE), PISOS EN CERMAMICA (SIMILAR A GRANITO PULIDO) TRAFICO PESADO, EN LA PARTE POSTERIOR SE TIENE UNA DIVISION EN PAREDE DE DREYWALL DONDE SE UBICA EL BAÑO, UNA ESPECIE DE CAFETERIA, UNA OFICINA Y UN AREA DE BODEGA. ,				

DEPENDENCIAS

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

Sala	0	Comedor	0	Cocina	No hay
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	0
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	1	Estudio	0	Cuarto servicio	0

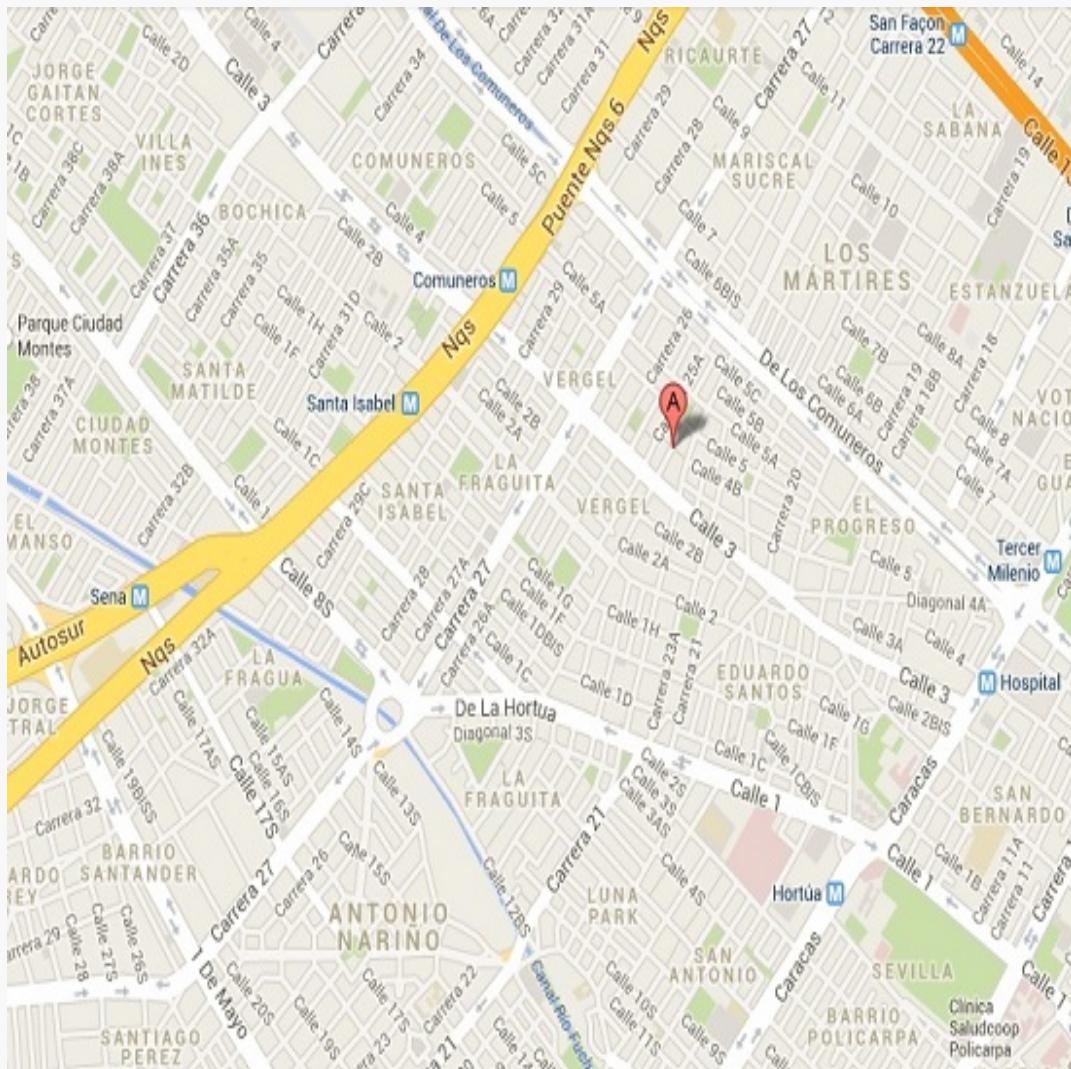
Baños servicio	0	Zona ropa	0	Local	1
Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Bodega. Consta de: sala: 0, Comedor: 0, Cocina: No hay, Baño social: 1, Patio interior: 0, Habitaciones: 0, Closet: 0, Baño privado: 0, Estar: 0, Bodega: 1, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropa: 0, Local: 1, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno. La bodega cuenta con una división en paredes de Dreywall en la parte posterior del predio (3.00 metros x 17.00 metros) en las cuales se encuentra un baño, área de averías y destrucción y una pieza auxiliar.				

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad					Normal	Normal	Normal	Normal
Estado					Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	SE TRATA DE UNA BODEGA CONSTRUIDA EN MATERIAL, PAREDES EN LADRILLOS, FRISADAS Y PINTADAS, CUBIERTA EN TEJAS METÁLICAS (CANALETAS), CON ESTRUCTURA EN HIERRO, PISOS EN CERÁMICA (TRÁFICO PESADO), PORTÓN EXTERIOR EN LÁMINAS DE HIERRO PLIZADOS, PUERTAS INTERNAS DE ACCESO EN VIDRIO.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CALLE 9 14-66 | CENTRO - MERCADO | Ocaña | Norte de Santander



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 8.237678
GEOGRAFICAS : 8° 14' 15.6408''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.354506
GEOGRAFICAS : 73° 21' 16.2216''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Barrio Los Altos	\$450,000,000	1	\$450,000,000	3204928419	120	120	\$650,000	\$78,000,000
2	Barrio Centro	\$1,200,000,000	1	\$1,200,000,000	3204928419	277.98	277.98	\$1,100,000	\$305,778,000
3	La Rotina	\$350,000,000	1	\$350,000,000	3204928419	120	120	\$450,000	\$54,000,000
Del inmueble					526.19	526.19			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$372,000,000	\$3,100,000	1.0	1.0	1.00	\$3,100,000
2	\$894,222,000	\$3,216,857	1.0	1.0	1.00	\$3,216,857
3	\$296,000,000	\$2,466,667	1.0	1.0	1.00	\$2,466,667
				PROMEDIO	\$2,927,841.33	
				DESV. STANDAR	\$403,640.26	
				COEF. VARIACION	13.79%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$4,500,000.00	AREA	526.19	TOTAL	\$2,367,855,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,583,000.00	AREA	526.19	TOTAL	\$832,958,770.00
VALOR TOTAL		\$3,200,813,770.00				

Observaciones:

COMO SE PUEDE APRECIAR EN ESTE PRIMER GRUPO DE MUESTRAS, EL VALOR DEL METRO CUADRADO DE TERRENO OSCILA ENTRE LOS \$3.000.000.00 Y LOS \$2.500.000.00. PERO EN EL SEGUNDO GRUPO SE TIENEN VALORES DE \$16.800.000.00 Y \$5.696.000.00. MI CONCEPTO PARTICULAR ES QUE EL VALOR DEL TERRENO DEBE SER POR EL ORDEN DE LOS \$4.000.000.00 A \$5.000.000.00.

EXISTE UNA OFERTA DE UN LOCAL UBICADO EN LA ESQUINA DEL MERCADO AL COSTADO SUROCCIDENTAL, QUE MIDE 2 X 4 METROS Y TIENE UN VALOR DE \$200.000.000.00 LO CUAL ARROJARIA UN VALOR DE \$25.000.000.00 EL METRO CUADRADO.

Enlaces:

1.- https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3c68-3537405a8b91-94d1-be99e16c-3794?page=1&pos=7&t_sec=20&t_or=2&t_pvrid=46f4d0fb-5a35-4214-b65c-ac3b0524ca5&req_sgmt=RFVTS1RPUDtTRU7l0vSIUDs%3D

2.- https://publicaqui.com.co/propiedad/7962604_local-comercial-ocean

3.- https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-38f7-74d0296c605c-94dc-36e27ad0-c2c6?page=1&pos=18&t_sec=20&t_or=2&t_pvrid=6a276a3-479a-4284-9770-436dbaa709eb&req_sgmt=RFVTS1RPUDtTRU7l0vSIUDs%3D

MERCADO MERCADO 2

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	DULCE NOMBRE	\$1,800,000,000	1	\$1,800,000,000	3204928419	98.24	98.24	\$1,500,000	\$147,360,000
2	MERCADO PUBLICO	\$2,000,000,000	1	\$2,000,000,000	3204928419	290	290	\$1,200,000	\$348,000,000
3		\$0		\$0				\$0	\$0
4		\$0		\$0				\$0	\$0

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$1,652,640,000	\$16,822,476	1.0	1.0	1.00	\$16,822,476
2	\$1,652,000,000	\$5,696,552	1.0	1.0	1.00	\$5,696,552
3	\$0	\$0			0.00	\$0
4	\$0	\$0			0.00	\$0
				PROMEDIO	\$5,629,756.82	
				DESV. STANDAR	\$7,930,316.06	
				COEF. VARIACION	140.86%	

TERRENO	ADOPTADO	\$4,500,000.00	AREA	526.19	TOTAL	\$2,367,855,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,583,000.00	AREA	526.19	TOTAL	\$832,958,770.00
VALOR TOTAL		\$3,200,813,770.00				

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://vancabrallesinmobiliaria.com.co/local-venta-sector-centro-ocana/5998842>

2.-https://goplacelit.com/co/inmueble/venta/oficina/10925818-oficina?utm_source=Lfull-connect&utm_medium=referrer

REPOSICION

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	526.19
Area construida vendible	526.19
Valor M2 construido	\$2,365,458
Valor reposición M2	\$1,244,680,345
Valor reposición presupuesto M2	\$2,365,458
Fuente	GACETA OFICIAL 5096 ALCALDIA MEDELLIN
Factor ajuste %	10 %
Valor reposición M2 ajustado	\$2,128,912
Calificación estado conservación	1
Vida útil	100
Vetus Tez	25
Edad en % de vida útil	25 %
Fitto y corvin %	25.62 %
Valor reposición depreciado	\$1,583,485
Valor adoptado depreciado	\$1,583,000
Valor total	\$832,958,770

FOTOS 4

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Vista Inmueble Contiguo



Vista Inmueble Contiguo



FOTOS 4

ASPECTO INTERIOR LOCAL



ASPECTO INTERIOR LOCAL



ASPECTO INTERIOR LOCAL



ASPECTO INTERIOR LOCAL



ASPECTO INERIOR LOCAL



ZONA BODEGA



ASPECTO INTERIOR LOCAL

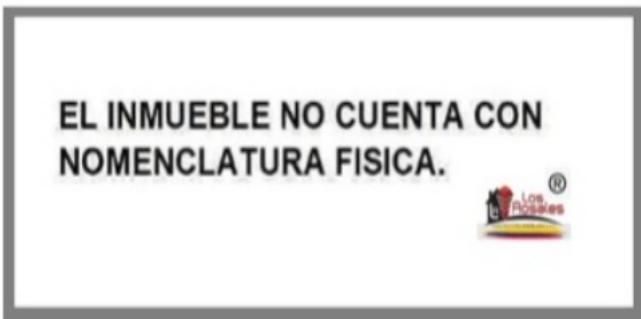


Fachada del Inmueble

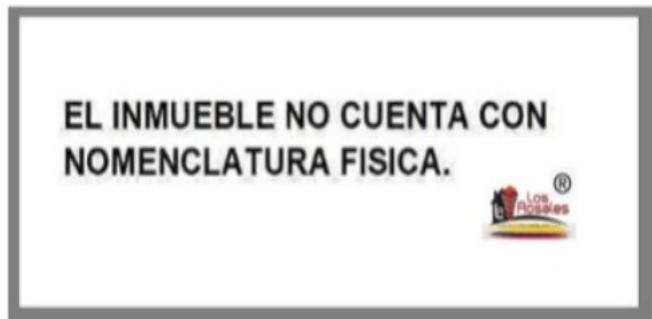


FOTOS 4

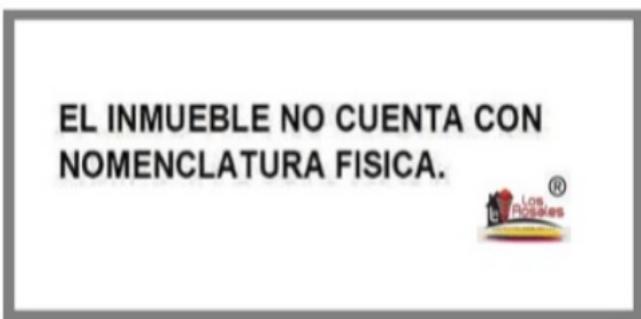
Nomenclatura



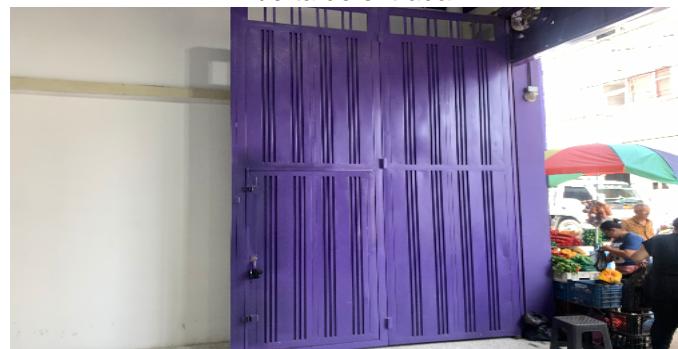
Nomenclatura



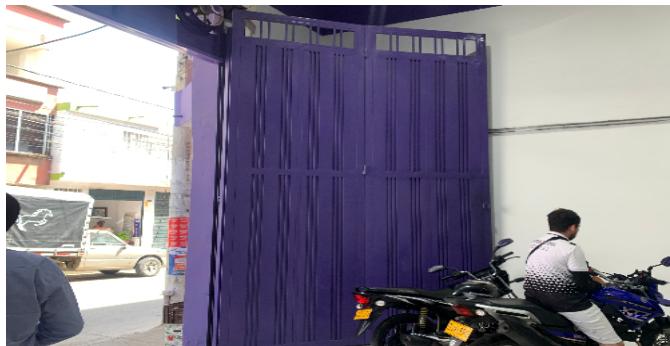
Nomenclatura



Puerta de entrada



Puerta de entrada



CAFETERIA



Baño Social 1



Baño Social 1



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

----- **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 recibido del 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 MAN_PRG_2023_2049496



PIN de Validación: b1920a50



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



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) EDIXON JOSE PEREA MURILLO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 82382448, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 19 de Septiembre de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-82382448.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) EDIXON JOSE PEREA MURILLO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
27 Jun 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
19 Sep 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales , Lotes incluidos en estructura ecológica principal , Lotes definidos o contemplados en el Código de Recursos Naturales Renovables , Daños ambientales

Fecha de inscripción
27 Jun 2019

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b1920a50

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso , Acueductos y conducciones , Presas , Aeropuertos , Muelles , Demás construcciones civiles de infraestructura similar

Fecha de inscripción
27 Jun 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
27 Jun 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
27 Jun 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
27 Jun 2019

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b1920a50

Categoría 10 Semicuentos y Animales

Alcance

- Semicuentos, animales

Fecha de inscripción
19 Sep 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Inventarios , Materia prima , Producto en proceso , Producto terminado , Establecimientos de comercio

Fecha de inscripción
27 Jun 2019

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: OCAÑA, NORTE DE SANTANDER

Dirección: CARRERA 30#1-04

Teléfono: 3158600324

Correo Electrónico: edipemu0816@gmail.com

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	29 Mayo 2019

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) EDIXON JOSE PEREA MURILLO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 82382448.

El(la) señor(a) EDIXON JOSE PEREA MURILLO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una



PIN de Validación: b1920a50



aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

b1920a50

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los veinticuatro (24) días del mes de Junio del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal