



QR validez del avalúo



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA
Informe de Valuación de un Inmueble de uso 0 Urbano

AVALUO: MAN_PRG_2023_2149776

Fecha del avalúo		Fecha de visita	25/07/2023
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	CALLE 87 # 30-75 CS 4		
Barrio	LA PRIMAVERA		
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 87 # 30-75 CS 4 LA PRIMAVERA, 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 \$1,553,648,000.00 pesos m/cte (Mil quinientos cincuenta y tres millones seiscientos cuarenta y ocho mil).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

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

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

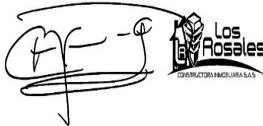
Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Terreno	944	M2	\$842,000.00	51.16%	\$794,848,000.00
Area Construida	Construcción	542	M2	\$1,400,000.00	48.84%	\$758,800,000.00
TOTALES					100%	\$1,553,648,000.00

Valor en letras
Mil quinientos cincuenta y tresmillones seiscientos cuarenta y ocho mil 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	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	1,553,648,000.00
Proporcional	0	0	Valor asegurable	0
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	8
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL					
Código	MAN_PRG_2023_2149776	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	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CALLE 87 # 30-75 CS 4				
Conjunto					
Ciudad	Ocaña	Departamento	Norte de Santander	Estrato	4
Sector	Urbano	Barrio	LA PRIMAVERA	Condiciones PH	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	SE TRATA DE UN LOTE DE TERRENO JUNTO CON LA CASA DE HABITACION EN ESTE CONSTRUIDA, UBICADA EN EL INTERIOR DEL CONJUNTO RESIDENCIAL GANDUR. EL CUAL A SU VEZ SE LOCALIZA SOBRE EL COSTADO OCCIDENTAL DE LA CARRERA 7 (AVENIDA FRANCISCO FERNANDEZ DE CONTRERAS), FRENTE AL COLISEO CUBIERTO ARGELINO DURAN QUINTERO. SECTOR DE ACTIVIDAD MIXTA SECTOR 4. AVENIDA FRANISCO FERNANDEZ DE CONTRERAS.. SECRTOR IGAC 1 COMUNA 5.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	0	Piso inmueble	2																				
Clase inmueble	0	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.																						
ÁREAS JURÍDICAS <table><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>944</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>542</td></tr></table>		AREA DE TERRENO	M2	944	AREA CONSTRUIDA	M2	542	ÁREAS CATASTRAL <table><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>944</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>542</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2023</td><td>PESOS</td><td>364361000</td></tr></table>				AREA DE TERRENO	M2	944	AREA CONSTRUIDA	M2	542	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	364361000			
AREA DE TERRENO	M2	944																					
AREA CONSTRUIDA	M2	542																					
AREA DE TERRENO	M2	944																					
AREA CONSTRUIDA	M2	542																					
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	364361000																					
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA <table><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>944</td></tr><tr><td>AREA PISO 1</td><td>M2</td><td>341.07</td></tr><tr><td>AREA PISO 2</td><td>M2</td><td>204.68</td></tr></table>		AREA DE TERRENO	M2	944	AREA PISO 1	M2	341.07	AREA PISO 2	M2	204.68	ÁREAS VALORADAS <table><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>944</td></tr><tr><td>AREA PISO 1</td><td>M2</td><td>341.07</td></tr><tr><td>AREA PISO 2</td><td>M2</td><td>204.68</td></tr></table>				AREA DE TERRENO	M2	944	AREA PISO 1	M2	341.07	AREA PISO 2	M2	204.68
AREA DE TERRENO	M2	944																					
AREA PISO 1	M2	341.07																					
AREA PISO 2	M2	204.68																					
AREA DE TERRENO	M2	944																					
AREA PISO 1	M2	341.07																					
AREA PISO 2	M2	204.68																					
ÁREAS POR NORMA <table><tr><td>Indice ocupación</td><td>0.7</td><td>660.8</td></tr><tr><td>Indice construcción</td><td>1.2</td><td>1132.8</td></tr></table>		Indice ocupación	0.7	660.8	Indice construcción	1.2	1132.8																
Indice ocupación	0.7	660.8																					
Indice construcción	1.2	1132.8																					
Forma Geometrica	Rectángulo irregular	Frente																					
Fondo		Relación frente fondo																					
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	944
Forma Del Lote	RECTANGULO IRREGULAR
Topografia	PLANA
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	UNA UNIDAD
Clasificacion Del Suelo	URBANO
Uso Principal Norma	MIXTO
Uso Compatible Norma	RECREATIVO TIPO A, GRUPO 1 Y 2, INSTITUCIONAL,
Uso Condicionado Norma	COMERCIO TIPO A, (GRUPO 2, 7 Y 10). INDUSTRIA B GRUPO 1.
Uso Prohibido Norma	COMERCIO GRUPO A TIPO 10. Y TODAS AQUELLAS QUE NO HACEN PARTE DEL USO PRINCIPAL COMPATIBLE. CONDICIONADO Y PROHIBIDO.
Tratamiento	ZONA DE ACTIVIDAD MIXTA ZAM - 4. FRANCISCO FERNANDEZ DE CONTRERAS.
Indice DeOcupacion	0.70
Indice DeConstruccion	120%
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:	EL PREDIO Y SU CONSTRUCCIÓN SE ENCUENTRAN DENTRO DE LA REGLAMENTACION URBANISTICAS DEL PBOT DE A CIUDAD.

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1358	EscrituraDePropiedad	31/08/98	PRIMERA	Ocaña

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
270-4846	28/06/23	24498010200000128002 80000000000	Casa

Observación NO SE TIENEN OBSERVACIONES JURIDICAS.

GARAJES Y DEPOSITOS

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
1	Integral a la casa			Mt2	Doble	Lineal	Si		

Observación GARAJE CON CAPACIDAD PARA DOS (2) VEHICULOS.

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	SI	NO	Ciclo rutas	NO	
CARACTERISTICAS					
Uso	Mixta	Área de	Mixta.	Demanda /	Media

predominante		actividad		Interés	
Estrato	4	Barrio legal	Si	Topografía	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Muy Bueno	0-100	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	0-100	Tipo de vía	LA VIA AL PREDIO LO SONSTITUYE LA CALLE 7 O AVENIDA FRANCISCO FERENANDEZ DE CONTRERAS.	
Escolar	Bueno	0-100			
Comercial	Bueno	0-100			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	SE TRATA DE UN PREDIO UBICADO EN EL INTERIOR DE UN CONJUNTO RESIDENCIAL CERRADO EL CUAL A SU VEZ SE LOCALIZA SOBRE EL COSTADO OCCIDENTAL DE LA AVENIDA FRANCISCO FERNANDEZ DE CONTRERAS, ZONA DE ACTIVIDAD MIXTA SECTOR 4 AVENIDA FRANCISCO FERNANDEZ DE CONTRERAS. SECTOR IGAC 1 COMUNA 5. FRENTE AL PREDIO SE LOCALIZA EL COLISEO CUBIERT ARGELINO DURAN QUINTERO ASÍ COMO LA CANCHA DE FUTBOL LA PRIMAVERA, CONTIGUO AL PREDIO SE LOCALIZA UN CENTRO MEDICO, Y A UNOS 200 METROS SE LOCALIZA EL HOSPITAL REGINAL EMIRO CAÑIZARES DE LA CIUDAD.				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Optimo	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de barro
Fachada	graniplast	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	Si
Irregularidad altura	Si	Tipologia vivienda		Otro tipologia vivienda	
Año construcción	1979	Edad Inmueble	44 años	Vida útil	100
Estado construcción		%Avance			
Licencia construcción					
Observación	NO OBSTANTE LE EDAD DE CONSTRUCCIÓN, EL PREDIO FUE SOMETIDO A REMODELACION GENERAL HACE UNOS 10 AÑOS PRESENTANDO UN EXCELENTE ESTADO DE CONSERVACIÓN.				

DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	3	Comedor	2	Cocina	Integral
Baños Sociales	2	Patio interior	1	Habitaciones	4
Closet	5	Baños privados	4	Estar	1
Bodega	1	Estudio	1	Cuarto servicio	1
Baños servicio	1	Zona ropas	1	Local	0

Balcón	2	Jardin	Si	Zona verde	Si
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 3, Comedor: 2, Cocina: Integral, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 4, Closet: 5, Baño privado: 4, Estar: 1, Bodega: 1, Estudio: 1, Cuarto servicio: 1, Baño servicio: 1, Zona ropas: 1, Local: 0, Balcón: 2, Jardín: Si, Zona verde: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Lujoso.	Lujoso.	Lujoso.	Normal	Lujoso.	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.		Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	EL PREDIO POSEE PISOS EN PORCELANATO, PAREDES FRISADAS, ESTUCADAS Y PINTADAS, PUERTAS INTERNAS EN MADERA, COCINA INTEGRAL CON GAVETERIA EN MADERA, TODAS LAS ALCOBAS POSEEN CLOSET EN MADERA, AREA DE LA TERRAZA CON PISO EN TABLETAS DE GRES. ALCOBA PRINCIPAL CON VESTIER, BAÑO Y YACUSI.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CALLE 87 # 30-75 CS 4 | LA PRIMAVERA | Ocaña | Norte de Santander



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 8.256249
GEOGRAFICAS : 8° 15' 22.4964''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.360038
GEOGRAFICAS : 73° 21' 36.1368''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Barrio Buenos Aires	\$700,000,000	1	\$700,000,000	3204928419	300	300	\$1,500,000	\$450,000,000
2	Barrio Buenos Aires	\$320,000,000	1	\$320,000,000	3204928419	100	179	\$1,300,000	\$232,700,000
3	Barrio La Primavera	\$340,000,000	1	\$340,000,000	3153855579	120	150	\$1,550,000	\$232,500,000
4	Barrio El Lago	\$450,000,000	1	\$450,000,000	3133339084	98	300	\$1,250,000	\$375,000,000
Del inmueble						944	542		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$250,000,000	\$833,333	1.0	1.0	1.00	\$833,333
2	\$87,300,000	\$873,000	1.0	1.0	1.00	\$873,000
3	\$107,500,000	\$895,833	1.0	1.0	1.00	\$895,833
4	\$75,000,000	\$765,306	1.0	1.0	1.00	\$765,306
					PROMEDIO	\$841,868.20
					DESV. STANDAR	\$57,201.46
					COEF. VARIACION	6.79%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$842,000.00	AREA	944	TOTAL	\$794,848,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,400,000.00	AREA	542	TOTAL	\$758,800,000.00
VALOR TOTAL	\$1,553,648,000.00					

Observaciones:
Enlaces:

FOTOS 9

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Vista Inmueble Contiguo



FOTOS 9

Vista Inmueble Contiguo



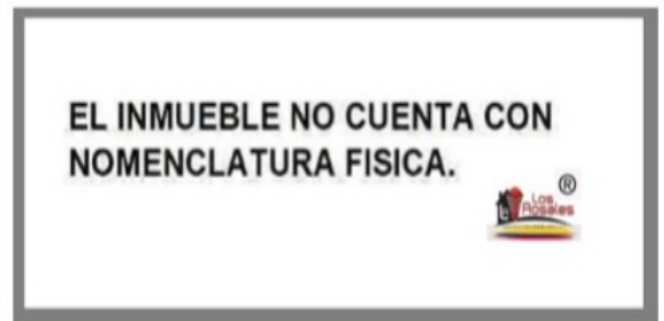
Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Puerta de entrada



PORTON ACCESO AREA PISCINA



Sala



FOTOS 9

Sala



Sala



Comedor



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Patio Interior



Patio Interior



FOTOS 9

Escalera



Escalera



Escalera



Balcón



Balcón



Balcón



Estudio



Estudio



FOTOS 9

Baño de servicio



Hall o Estar de Habitaciones



Hab 1 o Habitación Principal



Hab 1 o Habitación Principal



Closet hab Principal



Baño Privado



Baño Privado



Habitación 2



FOTOS 9

SOTANO



INTERIOR CONJUNTO



INTERIOR CONJUNTO



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 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 MAN_PRG_2023_2149776



PIN de Validación: b1920a50



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 avaluador 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 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, 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