



QR validez del avalúo



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

AVALUO: CO-PRG_2023_3364889

Fecha del avalúo		Fecha de visita	25/10/2023
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	FINCA EL RINCON VEREDA EL RINCON		
Barrio	Vereda El Rincón		
Ciudad	Ocaña		
Departamento	Norte de Santander		
Propietario	MAURICIO ENRIQUE CARRASCAL RODRIGUEZ Y OTRA		

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):

GRUPO BANCOLOMBIA S.A.

Avalúo solicitado por: MAURICIO ENRIQUE CARRASCAL RODRIGUEZ

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 **MAURICIO ENRIQUE CARRASCAL RODRIGUEZ Y OTRA** ubicado en la FINCA EL RINCON VEREDA EL RINCON Vereda El Rincón, 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 \$1,211,060,000.00 pesos m/cte (Mil doscientos once millones sesenta mil).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

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

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Terreno	10000	M2	\$92,000.00	75.97%	\$920,000,000.00
Area Construida	Construcción	264	M2	\$1,102,500.00	24.03%	\$291,060,000.00
TOTALES					100%	\$1,211,060,000.00

Valor en letras
Mil doscientos once millones sesenta mil Pesos Colombianos

Perito actuante



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

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	1,211,060,000.00
Proporcional	0	0	Valor asegurable	0
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	9
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL					
Código	CO-PRG_2023_3364889	Propósito	0	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	MAURICIO ENRIQUE CARRASCAL RODRIGUEZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	88143402	Teléfono	
Email					
Datos del propietario:					
Propietario	MAURICIO ENRIQUE CARRASCAL RODRIGUEZ Y OTRA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	88143402	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	FINCA EL RINCON VEREDA EL RINCON				
Conjunto					
Ciudad	Ocaña	Departamento	Norte de Santander	Estrato	S/E_Rural
Sector	Rural	Barrio	Vereda El Rincón	Condiciones PH	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Finca-Terreno	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	Se trata de un lote de terreno junto con dos (2) viviendas en este construidas ubicadas en la vereda El Rincón, la cual forma parte del corregimiento de La Ermita, Sector sur oriental de la ciudad. El predio se encuentra localizado sobre la margen izquierda de la vía nacional que de la ciudad de Ocaña conduce a la ciudad de Cúcuta. Es un sector caracterizado por el acelerado desarrollo urbanístico con la construcción de cabañas campestres, conjuntos residenciales capestres (Europa, Algodonal Club, conjuto campestre Beraca, así como la sede recreativodel magisterio, entre otros). La vivienda aprincipal construida en material, paredes en ladrillos frsados, estucados y pintados, pisos en tabletas de gres, cubierta en tejas de fibrocemento con cielo raso en dreywall, baños enchapados, cocina con mseson en marmol, puertas y ventanss internas y externas en madera, esta vivienda consta de: cuatro (4) alcobas, todas con baño interno y closet, sala, comedor, cocina, corredor, un estar.				

Toda la vivienda posee corredores externo, vivienda con una vetustez de 2 años. La segunda vivienda es una casa de habitación en material, pisos en tabletas de gres, cubierta en tejas de fibrocemento (sin cielo raso), puertas internas en madera, baño y cocina enchapados. Esta consta de sala comedor, cocina, dos (2) alcobas y un baño, área de ropas.

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1																							
Clase inmueble	Otro	Otro	Lote de terreno con destino para casa campestre	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>																									
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>1000</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>264</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	1000	AREA CONSTRUIDA	M2	264	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>1000</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>264</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2023</td><td>PESOS</td><td>24385000</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	1000	AREA CONSTRUIDA	M2	264	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	24385000
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2	1000																								
AREA CONSTRUIDA	M2	264																								
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2	1000																								
AREA CONSTRUIDA	M2	264																								
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	24385000																								
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>1000</td></tr><tr><td>AREA PISO 1</td><td>M2</td><td>264</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	1000	AREA PISO 1	M2	264	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>1000</td></tr><tr><td>AREA PISO 1</td><td>M2</td><td>264</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	1000	AREA PISO 1	M2	264			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2	1000																								
AREA PISO 1	M2	264																								
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2	1000																								
AREA PISO 1	M2	264																								
<table><tr><th>ÁREAS POR NORMA</th><th></th><th>VALOR</th></tr><tr><td>Indice ocupación</td><td>0.60</td><td>600</td></tr><tr><td>Indice construcción</td><td>1.2</td><td>1200</td></tr></table>			ÁREAS POR NORMA		VALOR	Indice ocupación	0.60	600	Indice construcción	1.2	1200															
ÁREAS POR NORMA		VALOR																								
Indice ocupación	0.60	600																								
Indice construcción	1.2	1200																								
Forma Geometrica	Irregular	Frente	73																							
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 medias																									
Actualidad	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.																									

edificadora	
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	1000
Forma Del Lote	IRREGULAR
Topografia	PLANA
# Unidades Predios(Predios subdivididos físicamente)	UNA UNIDAD
Clasificacion Del Suelo	RURAL
Uso Principal Norma	Servicio de ruta (paradores, restaurantes y estacionamientos), recreación pasiva y activa, centros vacacionales, turismo y similares.
Uso Compatible Norma	Embalses, restauración ecológica, vías de comunicación e infraestructura necesaria para el desarrollo del uso principal, estabilización de taludes; forestal, uso institucional.
Uso Condicionado Norma	Estaciones de servicio, agricultura mecanizada y pecuario de especies menores como avicultura y porcicultura y parcelaciones.
Uso Prohibido Norma	Minería, industriales, usos urbanos, disposición final de residuos sólidos.
Antejardin	0
Aislamiento Posterior	SIN
Aislamiento Lateral	SIN
Amenaza Riesgo Inundacion	PARCIAL
Suelos De Proteccion	NO
Patrimonio	NO
Observaciones Reglamentación urbanística:	Corredor vial suburbano La Ermita: En este corredor se busca el asentamiento de actividades turísticas, recreacionales, entretenimiento, agrícolas y aprovechamiento del paisaje. Sector comprendido desde el kilómetro 1 + 800 metros y el cenro poblado de la Ermita a la altura del Instituto Tenocógico Carlos Hernandez Yaruro. El predio se destina para vivienda campestre. El predio posee com construcción dos (2) viviendas. La vivienda principal con un área de 240 metros consrtuido de los caules 85 metros constituyen los corredores externos. Esta vivienda consta de cuatro (4) alcobas, todas con baño interno y closet en madera, un baño social, sala, comedor, cocina con meson en marmol, un estar, pasillos, y corredores en toda la parte externa de la vivienda, pisos en tabletas de gres (quemadas), cubierta en tejas de fibrocemento y cielo raso en dreywall, puertas y ventanas internas y externas en madera. Paredes en ladrillos, frisadasm estucasa y pintadas. Una segunda

vivienda para el administrador con un área construida de 57,5 metros cuadrados, consta de dos (2) alcobas, sala comedor, cocina, baño y zona de ropas, posee además un pequeño cuardo el cual funciona como bodega. Construida en material, paredes en ladrillos frisadas y pintadas, cubierta en tejas de fibro cemento (sin cielo raso), baño y cocina enchapados, puertas internas y externas en madera.

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS				
Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
3057	EscrituraDePropiedad	30-12-22	PRIMERA	Ocaña

MATRÍCULAS			
Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
270-23501	19/08/24	54498000400030028000	LOTE DE TERRENO RURAL

Observación	EN EL CERTIFICADO DE LIBERTAD Y TRADICIÓN ADJUNTO, EXPEDIDO EL 24 DE OCTUBRE DEL AÑO EN CURSO, EN LA ANOTACION 12SE REPORTA LA CONSTITUCION DE UN FIDEICOMISO CIVIL DEL 50% DEL PREDIO.
-------------	---

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBAMIENTO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	NO	SI	Arborizacion	SI	
Alcantarillado	NO	NO	Alamedas	NO	
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Otro	Área de actividad	Mixta.	Demanda / Interés	Media
Estrato	S/E_Rural	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	NO	No hay

Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	NO	No hay
Estacionamiento	Regular	100-200	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Regular	mas de 500	Tipo de vía	VIA NACIONAL FRENTE AL PREDIO	
Escolar	Bueno	0-100			
Comercial	No hay				

IMPACTO AMBIENTAL

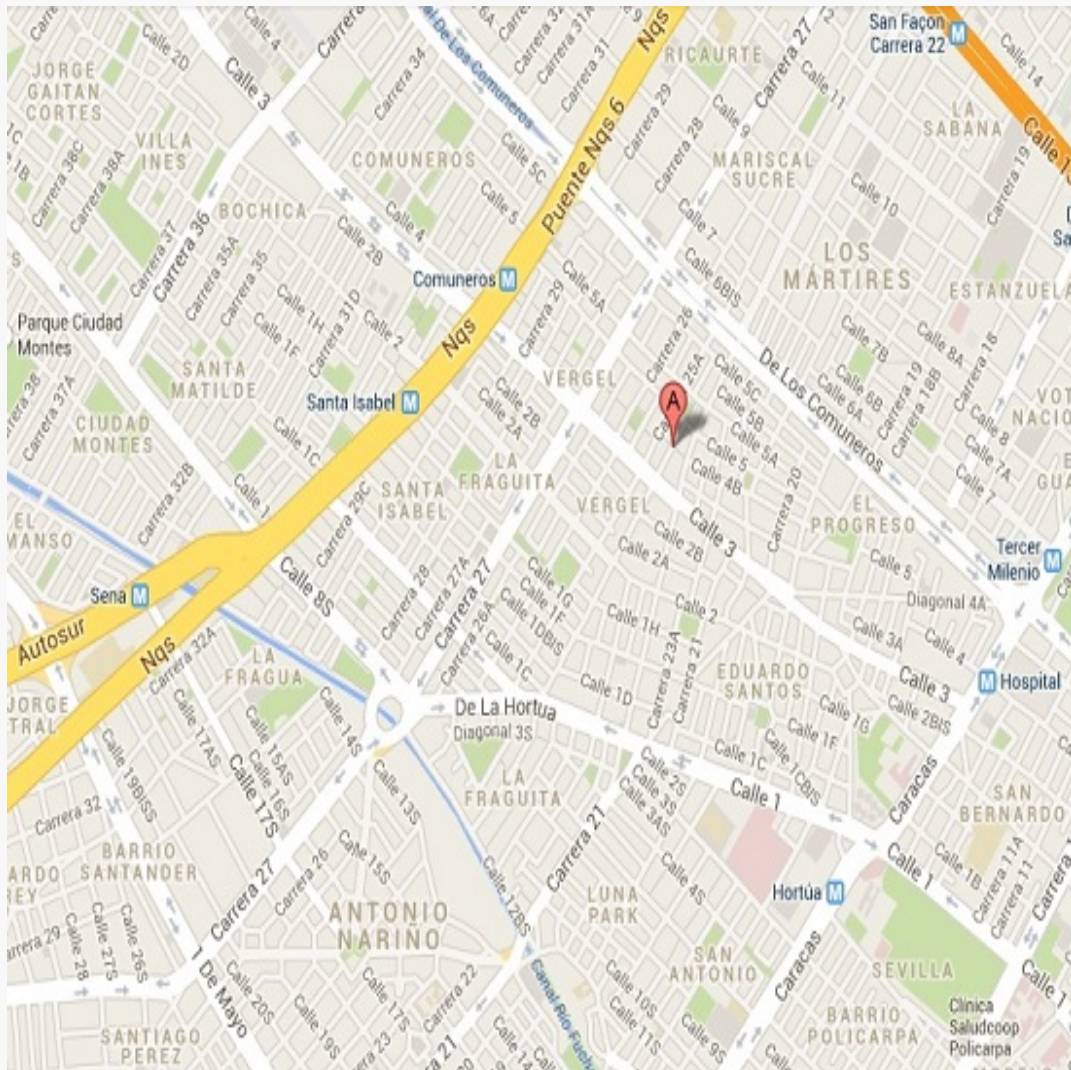
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO

Observación:

EL PREDIO SE ENCUENTRA LOCALIZADO CONTIGUO A LA SEDE DEL CENTRO RECREACIONAL DEL MAGISTERIO. SE TRATA DE UN SECTOR CON UN ACELERADO DESARROLLO URBANISTICO CON CASAS CAMPESTRES. EL SECTOR FORMA PARTE DEL DENOMINADO CORREDOR VIAL DE OCAÑA EL CUAL INICIA EN LA SALIDA DE LA CIUDAD DE OCAÑA EN EL SECTOR CONOCIDO COMO ALCOLSURE Y LLEGA HASTA EL CENTRO POBLADO DEL CORREGIMIENTO DE LA ERMITA ABARCANDO 300 METROS A LADO Y LADO DE LA VIA NACIONAL (ACUERDO 001 DEL 12 DE MARZO DE 2.015 -EOT OCAÑA). CONTIGUO AL PREDIO, A ESCASOS 100 METROS SE ENCUENTRA LA SEDE DE LA ESCUELA DE LA VEREDA EL RINCON. EL CENTRO POBLADO DEL CORREGIMIENTO DE LA ERMITA, DISTANTE ESCASOS 2 KILÓMETROS DEL PREDIO, CUENTA CON CAPILLA, PUESTO DE SALUD, Y UNA SEDE DE COLEGIO DE EDUCACION SECUNDARIA. EN EL SECTOR SE DESARROLLAN ACTIVIDADES AGRICOLAS CON CULTIVOS PROPIOS DE LA REGION COMO SON FRIJOL, MAIZ, PLATANO, YUCA ASÍ COMO ACTIVIDADES PECUARIAS DE AVICULTURA DE HUEVO COMERCIAL Y POLLO DE ENGORDE, GANADERIA DE LECHE COMERCIAL Y DOBLE PROPOSITO. CUENTA CON UN POZO PROFUNDO PARA SUMINISTRO DEL AGUA, ASI MISMO SE TIENE UNA POZA SEPTICA.

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: FINCA EL RINCON VEREDA EL RINCON | Vereda El Rincón | Ocaña | Norte de Santander

**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 8.195274

GEOGRAFICAS : 8° 11' 42.9858''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.318541

GEOGRAFICAS : 73° 19' 6.747''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	URB. DON SIMON	\$460,000,000	0.95	\$437,000,000	3204928419	1005	240	\$1,375,000	\$330,000,000
2	URB. EL ROSAL	\$420,000,000	0.95	\$399,000,000	3153855579	1042	210	\$1,350,000	\$283,500,000
3	URB. EL ROSAL	\$625,000,000	0.95	\$593,750,000	3183820630	3500	160	\$1,400,000	\$224,000,000
4	VDA. EL RINCON	\$780,000,000	0.95	\$741,000,000	3043327845	6694.5	388	\$285,000	\$110,580,000
Del inmueble						10000	264		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$107,000,000	\$106,468	0.85	1.0	0.85	\$90,498
2	\$115,500,000	\$110,845	0.85	1.0	0.85	\$94,218
3	\$369,750,000	\$105,643	0.90	1.0	0.90	\$95,079
4	\$630,420,000	\$94,170	0.95	1.0	0.95	\$89,461
					PROMEDIO	\$92,313.82
					DES. STANDAR	\$2,751.04
					COEF. VARIACION	2.98%

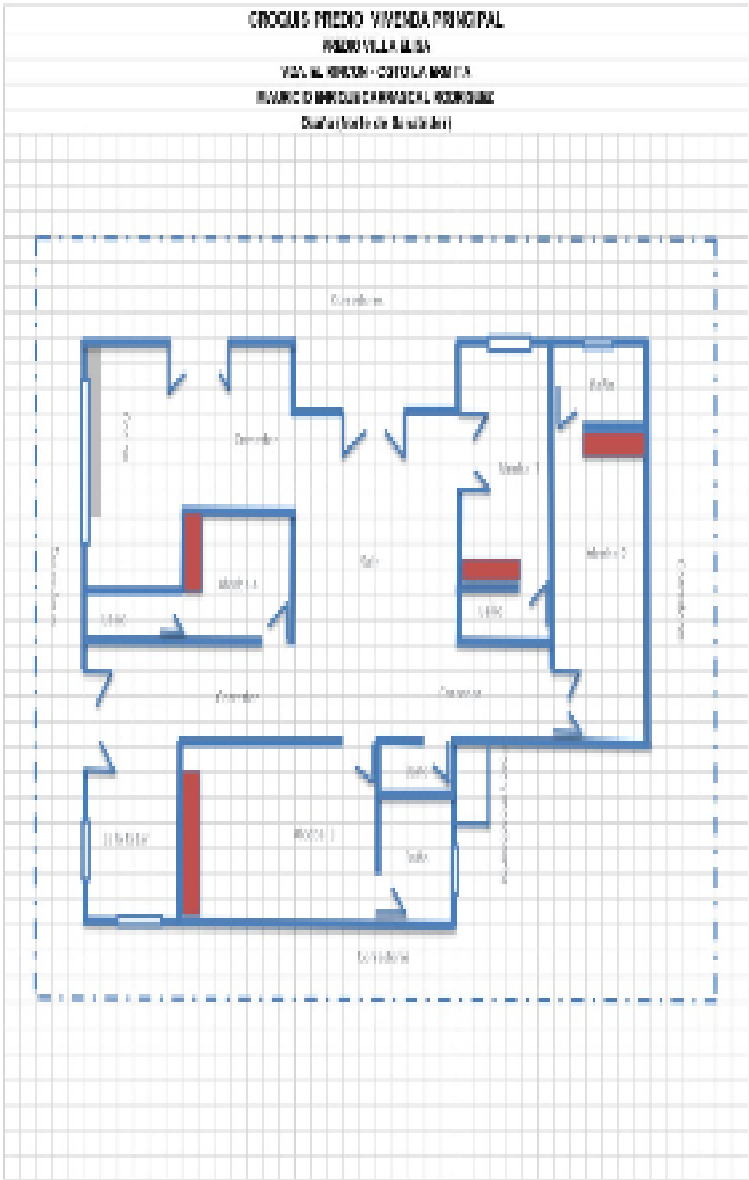
TERRENO	ADOPTADOM2	\$92,000.00	AREA	10000	TOTAL	\$920,000,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,102,500.00	AREA	264	TOTAL	\$291,060,000.00
VALOR TOTAL	\$1,211,060,000.00					

Observaciones:
SE DEBE TENER EN CUENTA QUE LOS PREDIOS DESTINADOS PARA VIVIENDAS CAMPESTRES (CABAÑAS) TIENEN UNÁREA ENTRE LOS 3.000 Y 1.000 METROS, SIENDO EL CASO DEL PREDIO QUE NOS OCUPA DE UNAREA MUY SUPERIOR A LAS MUESTRAS ENCONTRADAS. EN EL CASO PARTICULAR DEL VALOR DEL METRO CUADRADO DE CONSTRUCCION SE PRESENTA UNA DIFERENCIA MARCADA ENTRE LAS MUESTRAS 1,2 Y 3 FRENTE A LA MUESTRA 4, EL CUALES UNPREDIO UBICADO A ESCASOS METROS DEL PREDIO EN ESTUDIO (60 MERTOS). ESTE PREDIO PRESENTA UNA CONSTRUCCION CON UN ESTADO DE CONSERVACION SEGUN TABLA FTO Y CORVINI CON UNA CALIFICACION 5, DE ALLI EL VALOR ASIGNADO. IGUALMENTE CONSIDERO QUE DADA LA FORMA IRREGULAR DEL TERRENO (FORMA DE CONO, CON UN FRENTE DE 73 METROS Y EN EL FONDO 8 METROS), CONSIDERO QUE AFECTA SU FALOR.

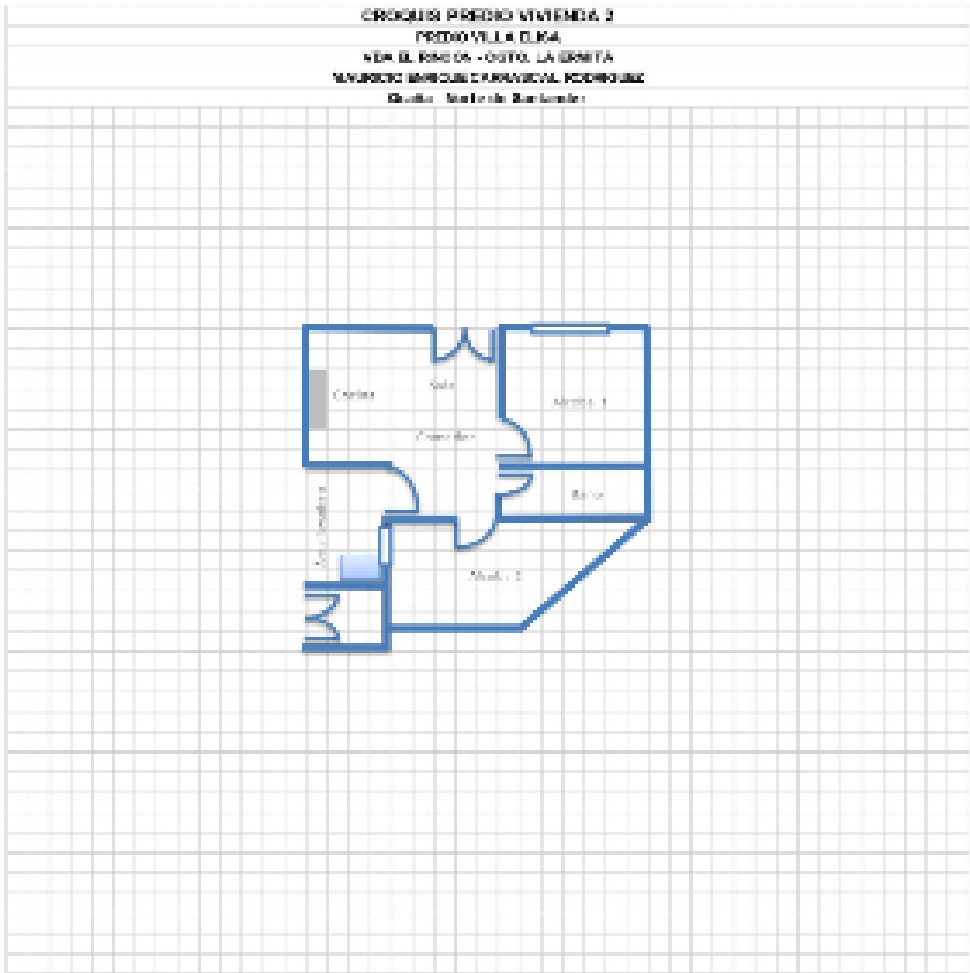
Enlaces:

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



Plano



FOTOS

Foto Selfie



Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



FOTOS

Contador de Gas



Vista Inmueble Contiguo



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



FOTOS

Sala



Comedor



Cocina



Cocina



Hall o Estar de Habitaciones



Hab 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 2



FOTOS

Habitación 3



Habitación 3



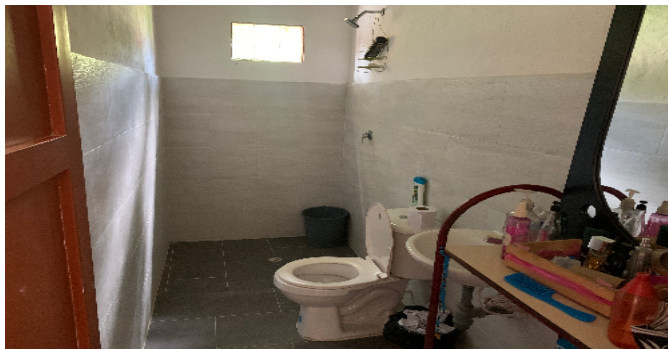
Closet 2



Habitación 4



Baño Social 1



Zonas Verdes



Zonas Verdes



Zonas Verdes



FOTOS

Zonas Verdes



Zonas Verdes



INTERIOR VIVIENDA CORREDOR



ZONA DE ROPA VIVIENDA 2



BAÑO ALCOBA 2



CORREDOR VIVIENDA PRINCIPAL



PUERTA BAÑO ALCOBA 3



Zona de Ropas vivienda 2



FOTOS

RONDA RIO ALGODONAL



CORREDOR VIVIENDA PRINCIPAL



BAÑO ALCOBA 2



PUERTA ALCOBA 1 VIVIENDA 2



RONDA RIO ALGODONAL



PUERTA BAÑO VIVIENDA 2



RONDA RIO ALGODONAL



CORREDOR VIVIENDA PRINCIPAL



FOTOS

PUERTA ALCOBA 1 VIVIENDA 2



Baño vivienda 2



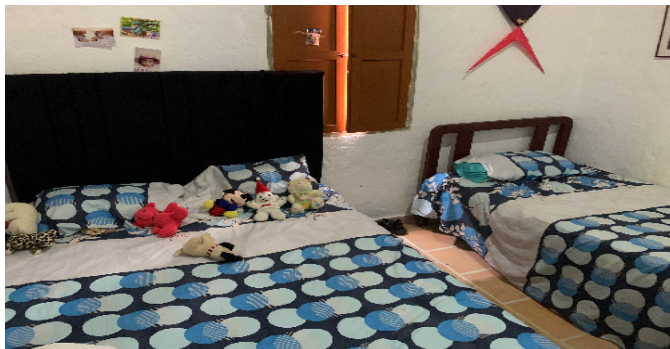
BAÑO AUXILIAR



CORREDOR VIVIENDA PRINCIPAL



ALCOBA 1 VIVIENDA 2



BAÑO ALCOBA 3



PUERTA ALCOBA 3



PUERTA ALCOBA 2



FOTOS

PUERTA BAÑO



COMEDOR VIVIENDA 2



Fachada posterior



BAÑO ALCOBA 3



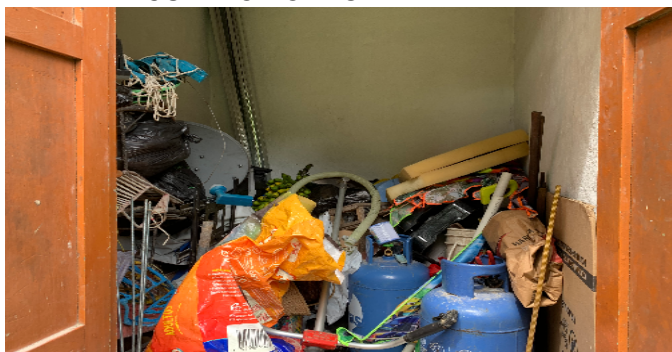
BAÑO ALCOBA 3



ALCOBA 2 VIVIENDA 2



CUARTO BODEGA VIVIENDA 2



ALCOBA 2 VIVIENDA 2



FOTOS

FACHADA VIVIENDA 2



INTERIOR VIVIENDA CORREDOR



POZA SEPTICA



Cocina Vivienda 2



BAÑO ALCOBA 2



CORREDOR VIVIENDA



PUERTA ALCOBA



PUERTA ACCESO VIVIENDA 2



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 --- **Etapas:** ET --- **SIN Estrato:** SE --- **Matrícula inmobiliaria:** M.I. --- **Certificado de libertad y tradición:** CLT --- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADE AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valorar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. --- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -**según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO CO-PRG_2023_3364889



PIN de Validación: b67b0b25



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: b67b0b25



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: b67b0b25



Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

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: b67b0b25



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

b67b0b25

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 dos (02) días del mes de Octubre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal