



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

QR validez del avalúo



AVALUO: MAN_PRG_2024_1736878

Fecha del avalúo	30/05/2024	Fecha de visita	27/05/2024
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	CL 4 # 27 A -3 BARR 1 DE MAYO		
Barrio	PRIMERO DE MAYO		
Ciudad	Ocaña		
Departamento	Norte de Santander		
Propietario	AHIDDA LUCIA RIZO VERGEL		
Referencia cliente:			
Nombre/razón social	AHIDDA LUCIA RIZO VERJEL		
Nit/CC	27813643		
Garantía	31800001072		

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., 30/05/2024

Señor(es):

GRUPO BANCOLOMBIA S.A.

Avalúo solicitado por: AHIDDA LUCIA RIZO VERJEL

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 **AHIDDA LUCIA RIZO VERGEL** ubicado en la CL 4 # 27 A -3 BARR 1 DE MAYO PRIMERO DE MAYO, 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 \$269,361,575.00 pesos m/cte (Doscientos sesenta y nueve millones trescientos sesenta y un mil quinientos setenta y cinco).

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	119	M2	\$535,000.00	23.64%	\$63,665,000.00
Area Construida	Construcción	137.25	M2	\$1,498,700.00	76.36%	\$205,696,575.00
TOTALES					100%	\$269,361,575

Valor en letras

Doscientos sesenta y nueve millones trescientos sesenta y un mil quinientos setenta y cinco Pesos Colombianos

Perito actuante

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

ING. CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
RAA Nro: AVAL-88229287 RNA-3442
C.C: 88.229.287
Visador

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	Terreno	Construcción	Valor UVR	359.7374
Integral	2,164,123	1,876,362	Valor del avalúo en UVR	748,772.79
Proporcional	63,677,076	269,361,575	Valor asegurable	269,361,575
% valor proporcional	23.6355167	76.3644833	Tiempo esperado comercialización	18
Calificación garantía	Favorable			
Observación calificación	El inmueble es FAVORABLE para GRUPO BANCOLOMBIA S.A. Mantenimiento.			
Observación	<p>Limitaciones al dominio: anotación 007 (Hipoteca), del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.</p> <p>NOTA DE LIQUIDACIÓN: ÁREA de terreno: Se liquidó en el presente informe, área de terreno registrada en documentos jurídicos. ÁREA construida: Se liquida el presente informe, el área construida medida en inspección, ya que corresponde a lo permitido por norma urbanística.</p>			

GENERAL

Código	MAN_PRG_20 24_1736878	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	AHIDDA LUCIA RIZO VERJEL				
Tipo identificación	C.C.	Documento	27813643	Teléfono	
Email					
Referencia cliente:					
Nombre/razón social	AHIDDA LUCIA RIZO VERJEL				
Nit/CC	27813643				
Garantía	31800001072				
Datos del propietario:					
Propietario	AHIDDA LUCIA RIZO VERGEL				
Tipo identificación	C.C.	Documento	27813643	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CL 4 # 27 A -3 BARR 1 DE MAYO				
Conjunto	N/A				
Ciudad	Ocaña	Departamento	Norte de Santander	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	PRIMERO DE MAYO	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	No
Observación	Se trata de un predio localizado sobre la esquina formada por la convergencia de la calle 4 con carrera 27a. Por el frente del predio pasa la ruta del servicio de transporte urbano.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	2		
Clase inmueble	Unifamiliar	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	119	AREA DE TERRENO	M2	119
AREA CONSTRUIDA	M2	-	AREA CONSTRUIDA	M2	103
			AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$45.498.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	119	AREA DE TERRENO	M2	119
AREA PISO 1	M2	110.75	AREA PISO 1	M2	110.75
AREA PISO 2	M2	26.5	AREA PISO 2	M2	26.5

ÁREAS POR NORMA		VALOR
Indice ocupación	N/A	0
Indice construcción	N/A	0

Forma Geometrica	Rectangular	Frente	7		
-------------------------	-------------	---------------	---	--	--

Fondo	17	Relación frente fondo	1:2.42		
--------------	----	------------------------------	--------	--	--

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

Actualidad edificadora	Se presentan proyectos de remodelaciones y ampliaciones sobre predios ya construidos. Se trata de un sector residencial tradicional de la ciudad, el cual viene
-------------------------------	---

sufriendo una modificación en su uso, ya que se viene observando un acelerado desarrollo de la actividad comercial en el mismo, con negocios de comidas rápidas, peluquerías, entre otros.

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

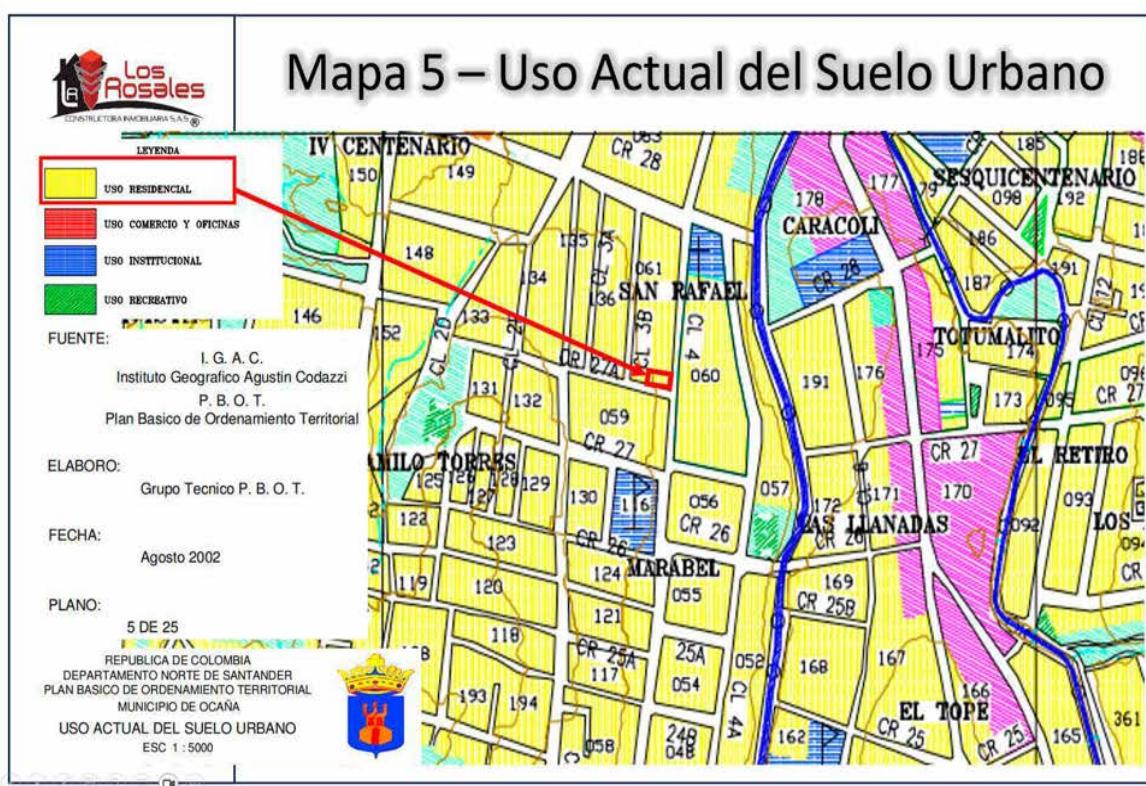
Acuerdo Decreto	ACUERDO 001 DEL 12 DE MARZO DE 2015
Area Del Lote	119
Forma Del Lote	Rectangular
Topografia	Inclinada
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	2
Clasificacion Del Suelo	Urbano
Uso Principal Norma	Mixto
Uso Compatible Norma	Comercio, Vivienda
Uso Condicionado Norma	Comercio de alto impacto
Uso Prohibido Norma	Los demás
Tratamiento	Consolidación
Indice DeOcupacion	N/A
Indice DeContrucción	N/A
AislamientoPosterior	Sin información
Aislamiento Lateral	Sin información
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 forma parte de la comuna 4 sur occidental Adolfo Milanés. El predio se localiza en la Zona de Actividad Mixta, corredor barrial Primero de Mayo (ZAM S6).

CRUCE CARTOGRÁFICO

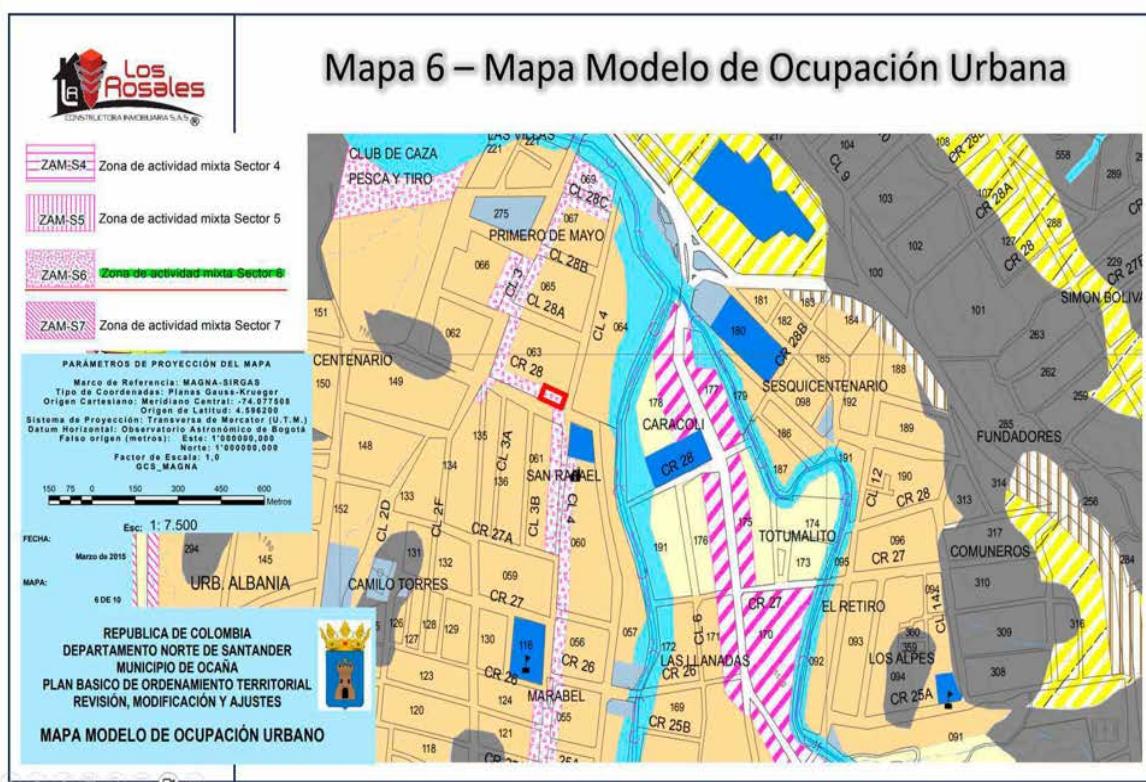
Consulta catastral



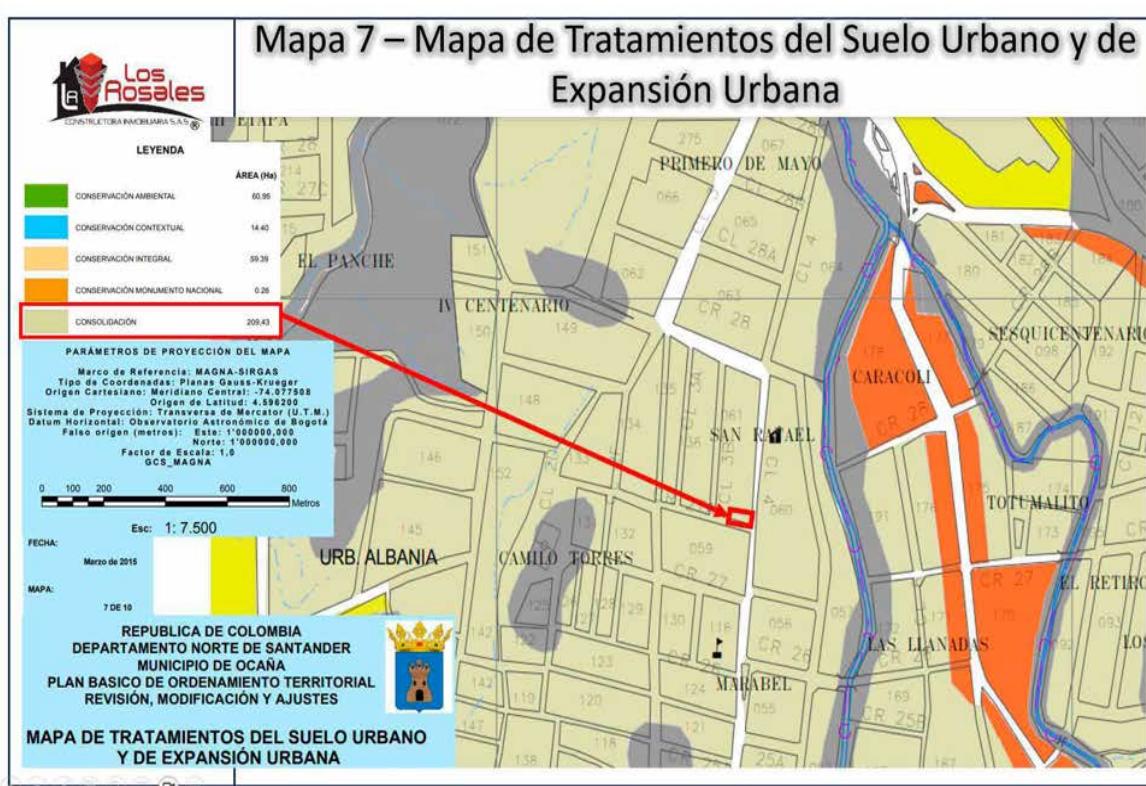
Plano Uso de suelo-actividad



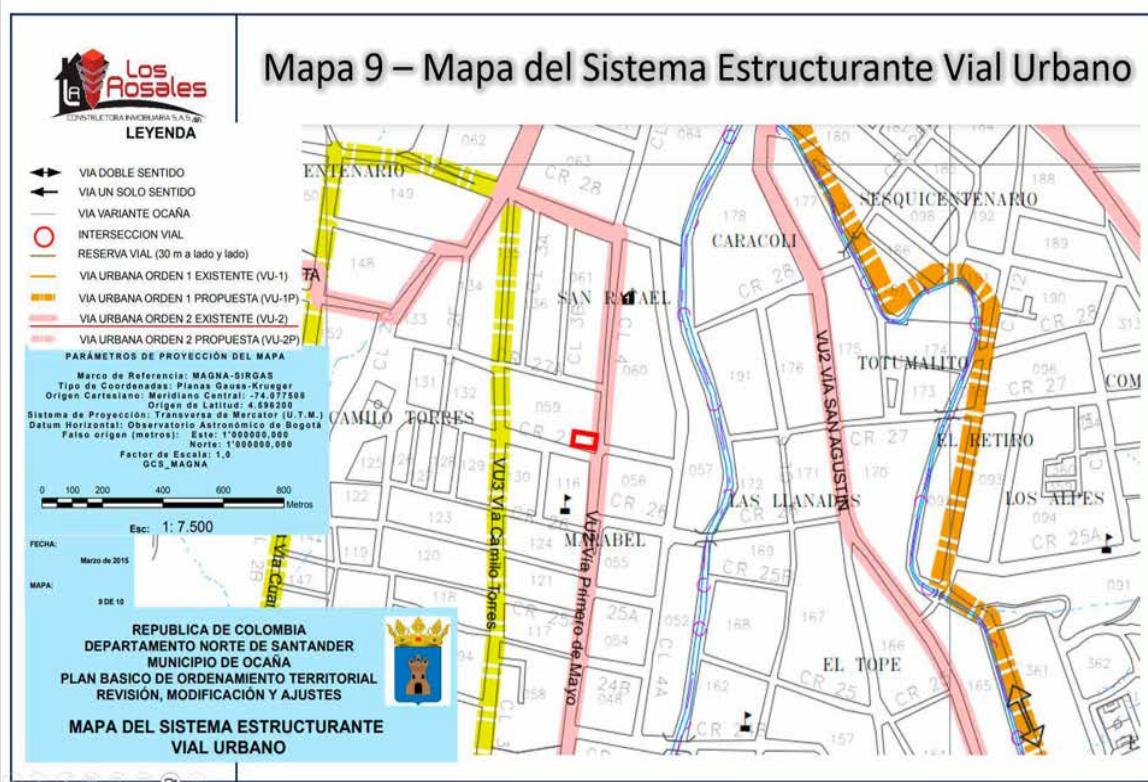
Plano Uso de suelo-actividad



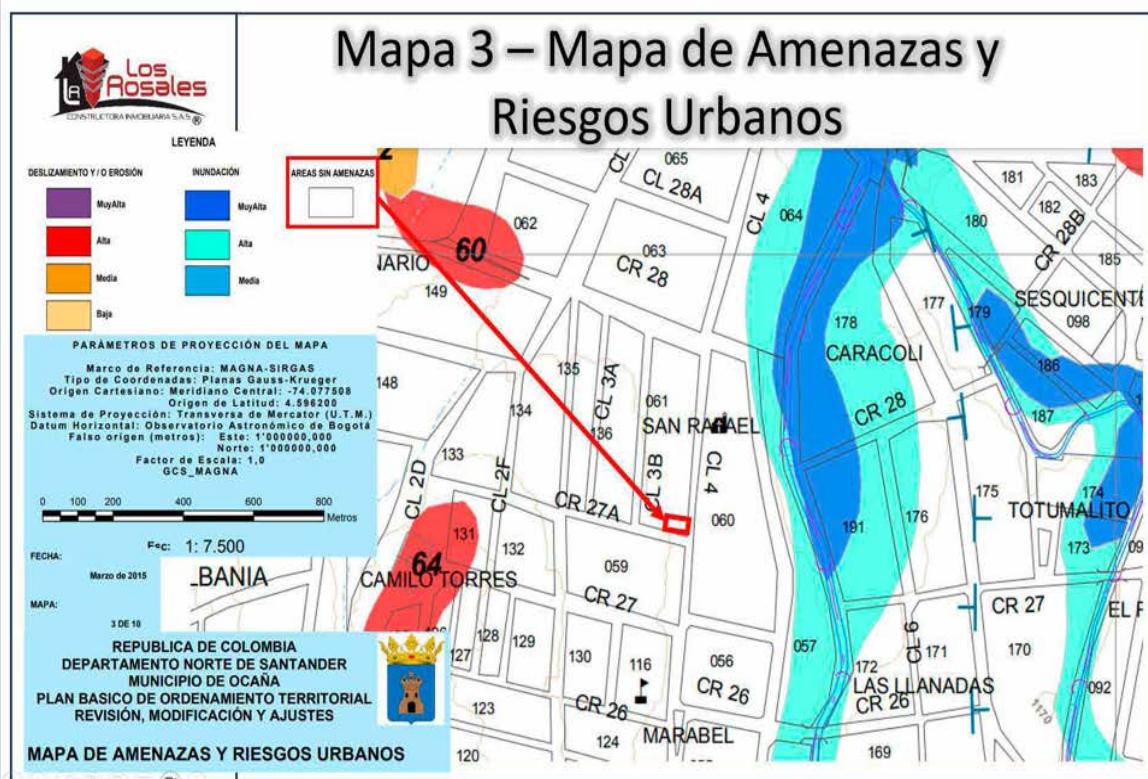
Plano Tratamiento urbanístico



Plano Vial - afectacion



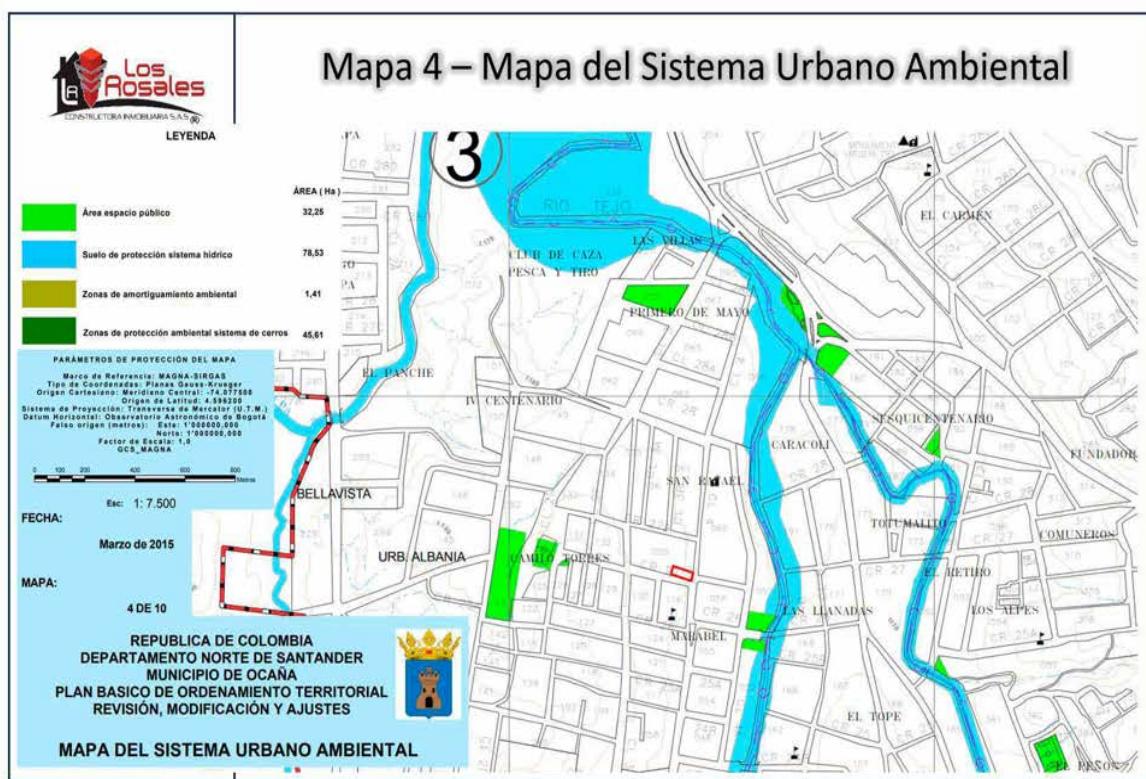
Plano de riesgos



Plano Patrimonio



Plano suelo protección



INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1410	EscrituraDePropiedad	17/10/2006	SEGUNDA	Ocaña

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
270-8838	21/05/24	5449801030000061001	Casa 4000000000

Observación

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

Limitaciones al dominio: anotación 007 (Hipoteca), del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

El predio se encuentra ubicado en un terreno de topografía inclinada, es por ello que el garaje, ubicado en la parte interior de la vivienda, se localiza en un segundo piso, su acceso se realiza por la carrera 27A, el cual se encuentra a nivel de la vía. Este tiene portón eléctrico.

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	SI	Ciclo rutas	NO

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media

Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografia	Inclinada
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	100-200	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Regular	300-400	Sardineles	NO	No hay
Estacionamiento	Bueno	100-200	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Regular	300-400	Tipo de vía	La vía sobre la Calle 4 es de doble calzada, recientemente terminada la repavimentación.	
Escolar	Bueno	0-100			
Comercial	Bueno	100-200			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Predio ubicado en un sector residencial tradicional, debidamente consolidado de la ciudad, caracterizado por viviendas de uno, dos y tres pisos con estilo de construcción tradicional y algunos mejorados. En el entorno del predio se tiene la escuela Marabel, la cancha cubierta del barrio Marabel, la sede del club de tiro, caza y pesca, la capilla San Rafael, así como el autoservicio D1 y establecimientos comerciales de venta de comidas rápidas, tiendas y peluquerías.				

ESTRUCTURA

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	graniplast	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	Si
Irregularidad altura	Si	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	1973	Edad Inmueble	51 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100 %		
Licencia construcción	No suministrada				
Observación	El predio presenta un buen estado general de conservación, requiere de reparaciones menores representadas en humedad (hongos) en algunas partes de las paredes. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación 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.				

DEPENDENCIAS

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

Sala	1	Comedor	1	Cocina	Integral
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	4
Closet	2	Baños privados	1	Estar	1
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	1	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 4, Closet: 2, Baño privado: 1, Estar: 1, Zona ropa: 1, Oficina: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno. El predio posee una alcoba construida en un segundo nivel la cual tiene un área de 9 m ² (3 x 3). Así mismo, el área del garaje junto con la zona de ropa y lavadero, ubicados en un segundo nivel de la vivienda, con un área de 17.5 m ² (2,5 x 7).				

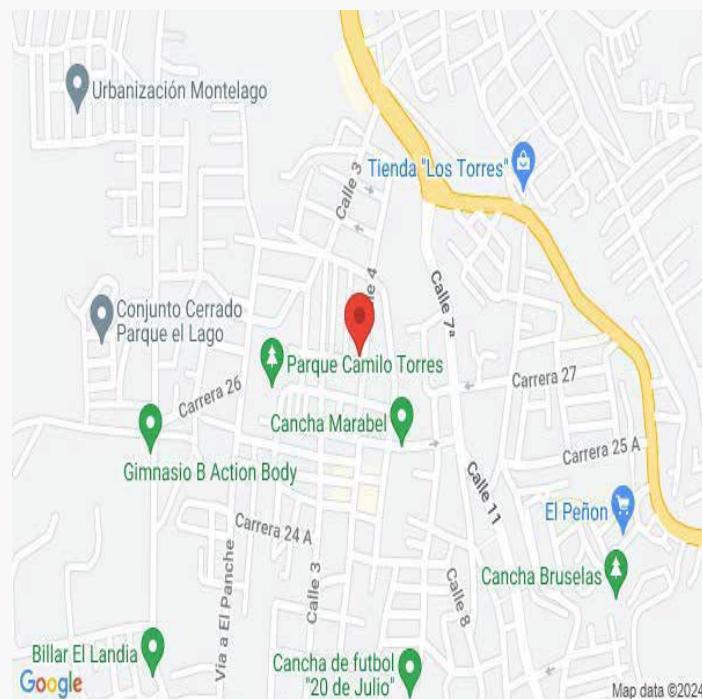
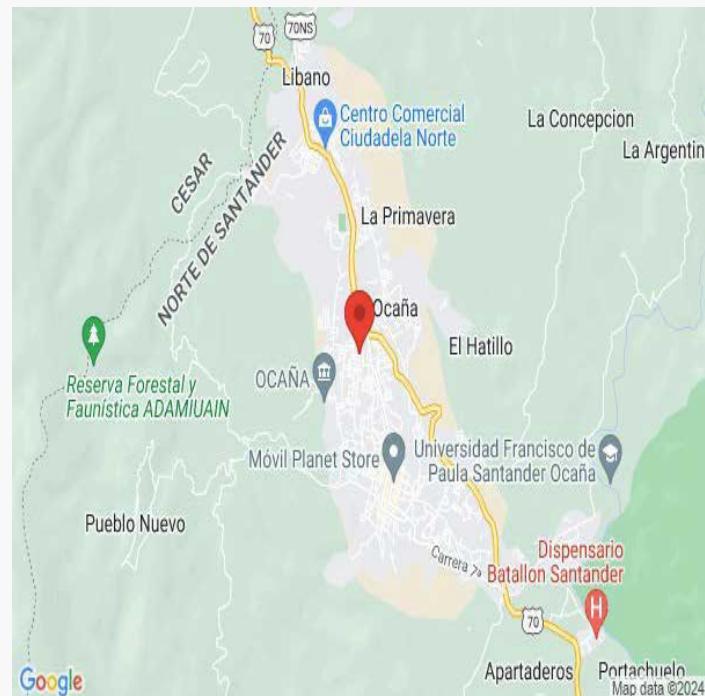
ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.

Observación	Puertas y ventanas externas en hierro y vidrio, puertas internas en madera, portón del garaje eléctrico, cubierta de la vivienda en tejas de fibrocemento y cielo raso en machimbre, cubierta del área de la alcoba 4 así como del garaje en tejas de barro con cielo raso en machimbre.
-------------	--

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CL 4 # 27 A -3 BARR 1 DE MAYO | PRIMERO DE MAYO | Ocaña | Norte de Santander



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 8.247455
GEOGRAFICAS : 8° 14' 50.838''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.358521
GEOGRAFICAS : 73° 21' 30.675''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	B/ PRIMERO DE MAYO	\$350,000,000	0.95	\$332,500,000	3166913985	175	170.5	\$1,400,000	\$238,700,000
2	B/20 DE JULIO	\$255,000,000	0.95	\$242,250,000	6017868754	126	120	\$1,450,000	\$174,000,000
3	B/MARABEL	\$280,000,000	0.95	\$266,000,000	3204928419	120	150	\$1,350,000	\$202,500,000
4	B/ EL LLANO	\$350,000,000	0.95	\$332,500,000	6017868754	189	160	\$1,450,000	\$232,000,000
Del inmueble						119	137.25		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$93,800,000	\$536,000	1.0	1.0	1.00	\$536,000
2	\$68,250,000	\$541,667	1.0	1.0	1.00	\$541,667
3	\$63,500,000	\$529,167	1.0	1.0	1.00	\$529,167
4	\$100,500,000	\$531,746	1.0	1.0	1.00	\$531,746
					PROMEDIO	\$534,644.84
					DESV. STANDAR	\$5,463.70
					COEF. VARIACION	1.02%

TERRENO CONSTRUCCION	ADOPTADOM2 ADOPTADOM2	\$535,000.00 \$1,498,700.00	AREA AREA	119 137.25	TOTAL TOTAL	\$63,665,000.00 \$205,696,575.00
VALOR TOTAL		\$269,361,575.00				

Observaciones:**Enlaces:**2.-<https://www.fincaraz.com.co/inmueble/casa-en-venta/ocana/norte-de-santander/10507736>

REPOSICION

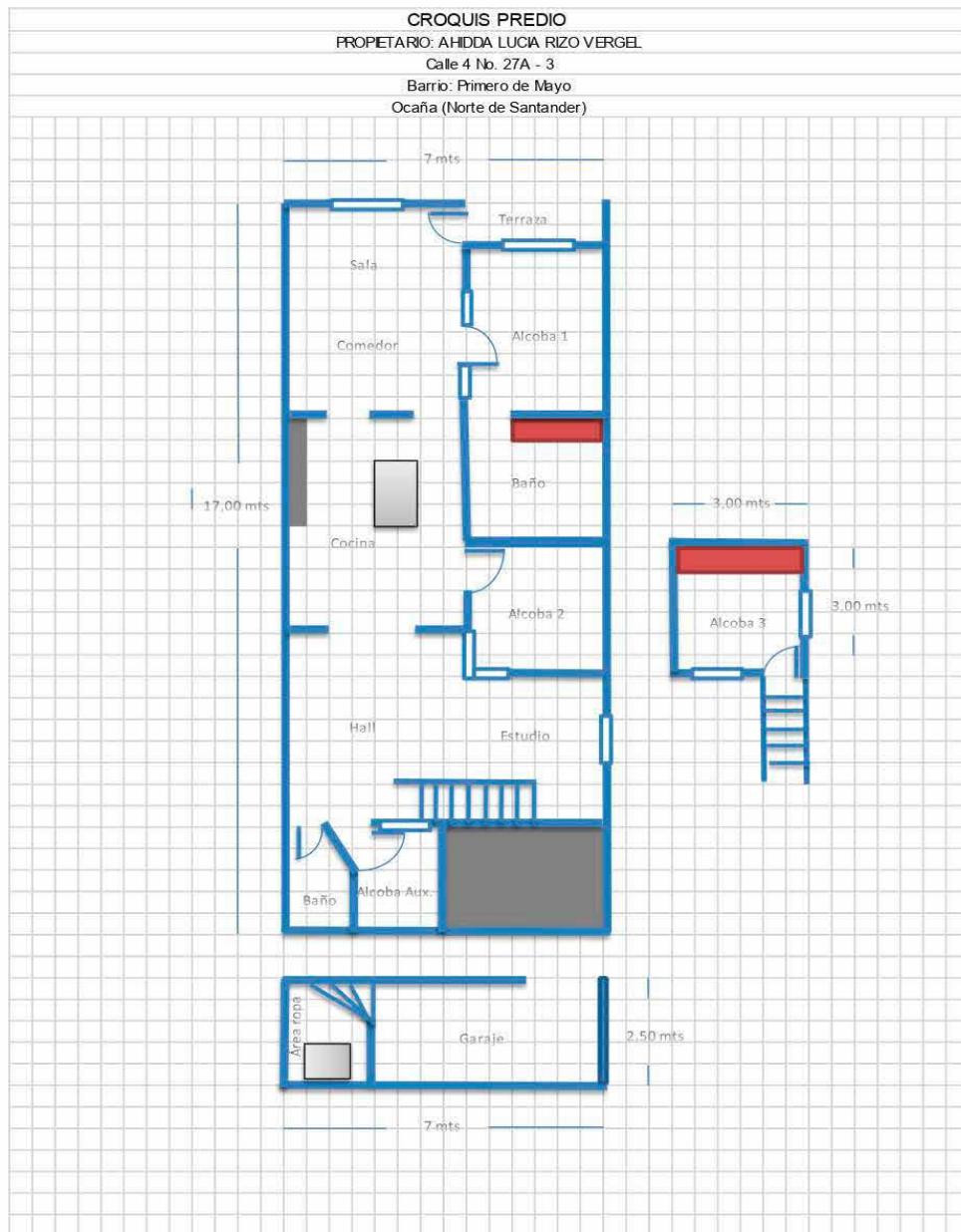
Casa

Depreciación Fitto y Corvini

Área construida total	137.25
Área construida vendible	137.25
Valor M2 construido	\$2,651,679
Valor reposición M2	\$363,942,943
Valor reposición presupuesto M2	\$2,651,679
Fuente	Valores de reposición Bancol
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$2,651,679
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	100
Vetus Tez	51
Edad en % de vida útil	51 %
Fitto y corvin %	43.48 %
Valor reposición depreciado	\$1,498,729
Valor adoptado depreciado	\$1,498,700
Valor total	\$205,696,575

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS General

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Oficina



Fachada del Inmueble



FOTOS General

Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala



ESTAR TV



INTERIOR VIVIENDA



ESTAR TV



FOTOS General

ESTAR TV



Comedor



Cocina



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



GRADAS AREA DE ROPAS



Puerta Hab. principal



FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



cloakroom hab. Principal



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



PUERTA ALCoba 2



Habitación 3



Habitación 4



FOTOS General

GRADAS ALCOBA 4



PUERTA ALCOBA 4



Closet 3



Baño Social 1



PUERTA BAÑO AUXILIAR



Garaje



GRADAS GARAJE



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

VOCABULARIO: **PRECIO:** Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

ABREVIACIONES: Apartamento: APTO ó AP --- TORRE: TO --- LOTE: LO --- CASA: CS o CA --- AVENIDA: AV --- CALLE: CL --- CARRERA: CRA ó KR--- Diagonal: Diag. --- Conjunto: CJ --- Edificio: ED --- Residencial: Res --- Etapa: ET --- SIN Estrato: SE---Matrícula inmobiliaria: M.I.--- Certificado de libertad y tradición: CLT--- SIN INFORMACIÓN: S/I ----- METODOLOGÍA:

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO MAN_PRG_2024_1736878



PIN de Validación: b3d00ae4

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: b3d00ae4

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: b3d00ae4

Categoría 10 Semicuentos y Animales

Alcance

- Semicuentos, 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 de procesos disciplinarios 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 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: b3d00ae4



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



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

b3d00ae4

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 tres (03) días del mes de Mayo del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

RAA AVALUO: MAN_PRG_2024_1736878 M.I.: 270-8838
Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE OCANA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240521192494726484

Nro Matrícula: 270-8838

Página 1 TURNO: 2024-270-1-15255

Impreso el 21 de Mayo de 2024 a las 02:39:51 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

CIRCULO REGISTRAL: 270 - OCANA DEPTO: NORTE DE SANTANDER MUNICIPIO: OCAÑA VEREDA: OCANA

FECHA APERTURA: 26-10-1981 RADICACIÓN: 922-81 CON: CERTIFICADO DE: 26-10-1981

CODIGO CATASTRAL: 5449801030000061001400000000 COD CATASTRAL ANT: 54498010300610014000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

AREA 171 MTS.2 "FRENTE EN 10 MTS.CON LA CALLE 4; FONDO EN 9 MTS.CON TERRENOS DEL INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL UN COSTADO CON LOTE 29 DEL MISMO PLAN; Y OTRO COSTADO CON LA CARRERA 27-A " CON BASE EN LAS SIGUIENTES MATRICULAS 2721-T.14-F.119/73 AREA ACTUALIZADA 119.00 M2.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

PRIMERO: ESCRITURA 343 DEL 10-07-68-NOTARIA OCAÑA-REGISTRADA EL 18-10-68-COMPROVVENTA \$ 61.834.25-DE: SOCIEDAD SAN VICENTE DE PAUL-A: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL. SEGUNDO: ESCRITURA 460 DEL 23-09-59-NOTARIA OCAÑA-REGISTRADA EL 16-10-59-COMPROVVENTA \$ 8.000.-DE: GARCIA JACOME,JOAQUIN EMILIO-A: SOCIEDAD SAN VICENTE DE PAUL. TERCERO: ESCRITURA 430 DEL 14-08-48-NOTARIA OCAÑA-REGISTRADA EL 19-08-48-COMPROVVENTA \$ 1.000.-DE: FRANCO GONZALES,AURELIO;ROJAS O NÑO,IGNACIO;ROJAS O NÑO,RAUL NEFTALI.-A: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 4 27-A-03 3 ETAPA URB. MARABEL

2) CL 4 # 27 A - 3 BARR 1 DE MAYO

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

270 - 701

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 02-07-1973 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 944 DEL 07-05-1973 NOTARIA 1 DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$35,800

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPROVVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

A: PEREZ TORRADO CLARA LUCIA

CC# 27754803 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 02-07-1973 Radicación: SN



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE OCANA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240521192494726484

Nro Matrícula: 270-8838

Página 2 TURNO: 2024-270-1-15255

Impreso el 21 de Mayo de 2024 a las 02:39:51 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

Doc: ESCRITURA 944 DEL 07-05-1973 NOTARIA 1 DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$30,550

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: PEREZ TORRADO CLARA LUCIA

CC# 27754803

A: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 02-07-1973 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 944 DEL 07-05-1973 NOTARIA 1 DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 370 PATRIMONIO DE FAMILIA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: FUTUROS HIJOS

A: PEREZ TORRADO CLARA LUCIA

CC# 27754803

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 18-01-1989 Radicación: 146-89

Doc: ESCRITURA 08 DEL 10-01-1989 NOTARIA UNICA DE OCAIA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: OTRO: 999 CANCELACION PATRIMONIO DE FAMILIA SE CANCELA LA ANOTACION 003

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: PEREZ TORRADO CLARA LUCIA

CC# 27754803

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 15-06-2000 Radicación: 2000-2371

Doc: ESCRITURA 1859 DEL 24-05-2000 NOTARIA TERCERA DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$30,550

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA CUERPO CIERTO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL HOY UNIDAD ADMISNISTRATIVA ESPECIAL LIQUIDADORA DE LOS ASUNTOS DEL INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

A: PEREZ TORRADO CLARA LUCIA

CC# 27754803 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 18-10-2006 Radicación: 2006-5748

Doc: ESCRITURA 1410 DEL 17-10-2006 NOTARIA 2 DE OCANA

VALOR ACTO: \$9,500,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: PEREZ TORRADO CLARA LUCIA

CC# 27754803

A: RIZO VERJEL AHIDDA LUCIA

CC# 27813643 X



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE OCANA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 240521192494726484

Nro Matrícula: 270-8838

Página 3 TURNO: 2024-270-1-15255

Impreso el 21 de Mayo de 2024 a las 02:39:51 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 25-02-2009 Radicación: 2009-849

Doc: ESCRITURA 2140 DEL 31-12-2008 NOTARIA 2 DE OCANA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE EN LA CUANTIA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: RIZO VERJEL AHIDDA LUCIA

CC# 27813643 X

A: BANCOLOMBIA S A

NIT# 8909039388

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 25-02-2009 Radicación: 2009-849

Doc: ESCRITURA 2140 DEL 31-12-2008 NOTARIA 2 DE OCANA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0902 ACTUALIZACION AREA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: RIZO VERJEL AHIDDA LUCIA

CC# 27813643

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 25-02-2009 Radicación: 2009-849

Doc: ESCRITURA 2140 DEL 31-12-2008 NOTARIA 2 DE OCANA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: RIZO VERJEL AHIDDA LUCIA

CC# 27813643

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *9*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2011-143 Fecha: 20-09-2011

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2014-131 Fecha: 23-07-2014

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO POR EL I.G.A.C. (SNC), RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE OCANA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 240521192494726484

Nro Matrícula: 270-8838

Página 4 TURNO: 2024-270-1-15255

Impreso el 21 de Mayo de 2024 a las 02:39:51 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

===== FIN DE ESTE DOCUMENTO =====

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-270-1-15255 FECHA: 21-05-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

LINNETTE ANDREA GUTIERREZ GONZALEZ
REGISTRADORA SECCIONAL

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
y REGISTRO
La guarda de la fe pública