



QR validez del avalúo



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

AVALUO: MAN_PRG_2024_1736878			
Fecha del avalúo		Fecha de visita	27/05/2024
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	CALLE 4 N 27A 3 BARRIO PRIMERO DE MAYO		
Barrio	PRIMERO DE MAYO		
Ciudad	Ocaña		
Departamento	Norte de Santander		
Propietario	AHIDDA LUCIA RIZO VERGEL		

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: 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 CALLE 4 N 27A 3 BARRIO PRIMERO 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 \$257,530,625.00 pesos m/cte (Doscientos cincuenta y siete millones quinientos treinta mil seiscientos veinticinco).

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	24.72%	\$63,665,000.00
Area Construida	Construcción	137.25	M2	\$1,412,500.00	75.28%	\$193,865,625.00
TOTALES					100%	\$257,530,625

Valor en letras
Doscientos cincuenta y siete millones quinientos treinta mil seiscientos veinticinco 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	257,530,625.00
Proporcional	0	257,530,625	Valor asegurable	257,530,625
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL					
Código	MAN_PRG_2024_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					
Datos del propietario:					
Propietario	AHIDDA LUCIA RIZO VERGEL				
Tipo identificación	C.C.	Documento	27813643	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CALLE 4 N 27A 3 BARRIO PRIMERO DE MAYO				
Conjunto					
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 LOTE DE TERRENO JUNTO CON UNA VIVIENDA EN ESTE CONSTRUIDA LOCALIZADOS SOBRE LA ESQUINA FORMADA POR LA CONVERGENCIA DE LA CALLE 4 CON CARRERA 27A. EN EL BARRIO PRIMERO DE MAYO. SECTOR CATASTRAL 3. POR EL FRENTE DEL PREDIO PASA LA RUTA DEL SERVICIO DE TRANSPORTE URBANO CON UNA BUENA REGULARIDAD.				

CARACTERISTICAS GENERALES																													
Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	2																										
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																								
Justificación de Metodología	Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997 ; se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.																												
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>119</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>103</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	119	AREA CONSTRUIDA	M2	103	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>119</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>103</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>PESOS</td><td>45498000</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	119	AREA CONSTRUIDA	M2	103	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	45498000			
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																											
AREA DE TERRENO	M2	119																											
AREA CONSTRUIDA	M2	103																											
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																											
AREA DE TERRENO	M2	119																											
AREA CONSTRUIDA	M2	103																											
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	45498000																											
<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>119</td></tr><tr><td>AREA PISO 1</td><td>M2</td><td>110.75</td></tr><tr><td>AREA PISO 2</td><td>M2</td><td>26.5</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	119	AREA PISO 1	M2	110.75	AREA PISO 2	M2	26.5	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>119</td></tr><tr><td>AREA PISO 1</td><td>M2</td><td>110.75</td></tr><tr><td>AREA PISO 2</td><td>M2</td><td>26.5</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	119	AREA PISO 1	M2	110.75	AREA PISO 2	M2	26.5
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																											
AREA DE TERRENO	M2	119																											
AREA PISO 1	M2	110.75																											
AREA PISO 2	M2	26.5																											
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																											
AREA DE TERRENO	M2	119																											
AREA PISO 1	M2	110.75																											
AREA PISO 2	M2	26.5																											
<table><tr><th>ÁREAS POR NORMA</th><th></th><th>VALOR</th></tr><tr><td>Indice ocupación</td><td>0.7</td><td>83.3</td></tr><tr><td>Indice construcción</td><td>1.2</td><td>142.8</td></tr></table>			ÁREAS POR NORMA		VALOR	Indice ocupación	0.7	83.3	Indice construcción	1.2	142.8																		
ÁREAS POR NORMA		VALOR																											
Indice ocupación	0.7	83.3																											
Indice construcción	1.2	142.8																											
Forma Geometrica	Rectangular	Frente	7																										
Fondo	17	Relación frente fondo	1:2 BUENA																										
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																												
Actualidad edificadora	SE TRATA DE UN SECTOR RESIDENCIAL TRADICIONAL DE LA CIUDAD, EL CUAL VIENE SUFRIEND UNA MODIFICACION EN SU USO YA QUE SE VIENE OBSERVANDO UNACELERADO DESARROLLO DE LA ACTIVIDAD COMERCIAL EN EL MISMO, CON NEGOCIOS DE COMIDAS RAPIDAS, PELUQUERIAS, ENTRE OTROS.																												
Comportamien to 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	04 DE DICIEMBRE DE 2.023
Area Del Lote	119
Forma Del Lote	RECTANGULAR
Topografia	INCLINADA
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	UNA UNIDAD
Clasificacion Del Suelo	URBANO
Uso Principal Norma	MIXTO
Uso Compatible Norma	COMERCIO TIPO A GRUPO 1
Uso Condicionado Norma	COMERCIO DE ALTO IMPACTO SOCIAL.
Uso Prohibido Norma	AQUELLOS NO CONSIDERADOS COMO PIRNICPPALES, COMPATIBLES, COMPLEMENTARIOS Y RETRINGIDOS.
Tratamiento	ZONA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL 3 (ZR 3)
Indice DeOcupacion	0.70
Indice DeContruccion	1.2
Antejardin	0
AislamientoPosterior	SIN
Aislamiento Lateral	SIN
Altura Permitida	3
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 MILANES. ENTRE SUS SITIOS CONNOTADOS SE TIENEN LA CANCHA MARABEL, CLUB DE TIRO, CAZA Y PESCA, ENTRE OTROS. EL PREDIO SE LOCALIZA EN LA ZONA DE ACTIVIDAD MIXTA CORREDOR BARRIAL PRIMERO DE MAYO (ZAM S6).

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	54498010300610014000	Casa

Observación

MEDIANTE ESCRITURA PUBLICA 2410 DEL 31 DE DIECIEMBRE DEL 2.008 SE HACE ACLARACION DE AREA ASI COMO LA ACTUALIZACION DE LA NOMENCLATURA DEL PREDIO.

GARAJES Y DEPOSITOS

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
1	Privado-Integral vivienda			Mt2	Sencillo	Paralelo	Si		1

Observación

EL PREDIO SE ENCUENTRA UBICADO EN UN TERRENO DE TOPOGRAFIA INCLINADA, ES POR ELLO QUE EL GARAJE, QUE EN LA PARTE INTERIOR DE LA VIVIENDA, SE LOCALIZA EN UNA ESPECIE DE SEGUNDO PISO, SU ACCESO SE REALIZA POR LA CARRERA 27A, EL CUAL SE ENCUENTRA A NIVEL DE LA VIA. ESTE TIENE PORTON ELECTRICO.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBILAMIENTO 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	Ligera
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 VIA SOBRE LA CALLE 4 ES DE DOBLE CALZADA, RECIENTEMENTE TERMINADA LA REPAVIMENTACION. EN LO QUE A	
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 TRADICINAL, DEBIDAMENTO CONSOLIDADO DE LA CIUDAD, CARACTERIZADO POR VIVIENDAS DE UNO, DOS Y TRES PISOS CON ESTILO DE CONSTRUCCION TRADICIONAL Y ALGUNOS MEJORADOS. EN EL ENTORNO DEL PREDIO SE TIENE LA ESCUELA MARABEL, LA CANCHA CUBIERTA DEL BARRIO MARABEL, LA SEDE DEL CLUD DE TIRO,CAZA Y PESCA, LA CAPILLA SAN RAFAEL, ASI COMO EL AUTO SERVICIO DE UNO Y UN GRAN NUMERO DE ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES DE VENTA DE COMIDAS RAPIDAS, TIENDAS Y PELUQUERIAS.				

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			
Licencia construcción	NO SE SUMINISTRO				
Observación	EL PREDIO PRESENTA UN BUEN ESTADO GENERAL DE CONSERVACION, REQUIERE DE REPARACIONES MENORES REPRESENTADAS EN HUMEDAD (HONGOS) EN ALGUNAS PARTES DE LAS PAREDES. EN LO QUE A LA PARTE ESTRUCTURAL RESPECTA, NO SE OBSERVAN FALAS A SIMPLE VISTA.				

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

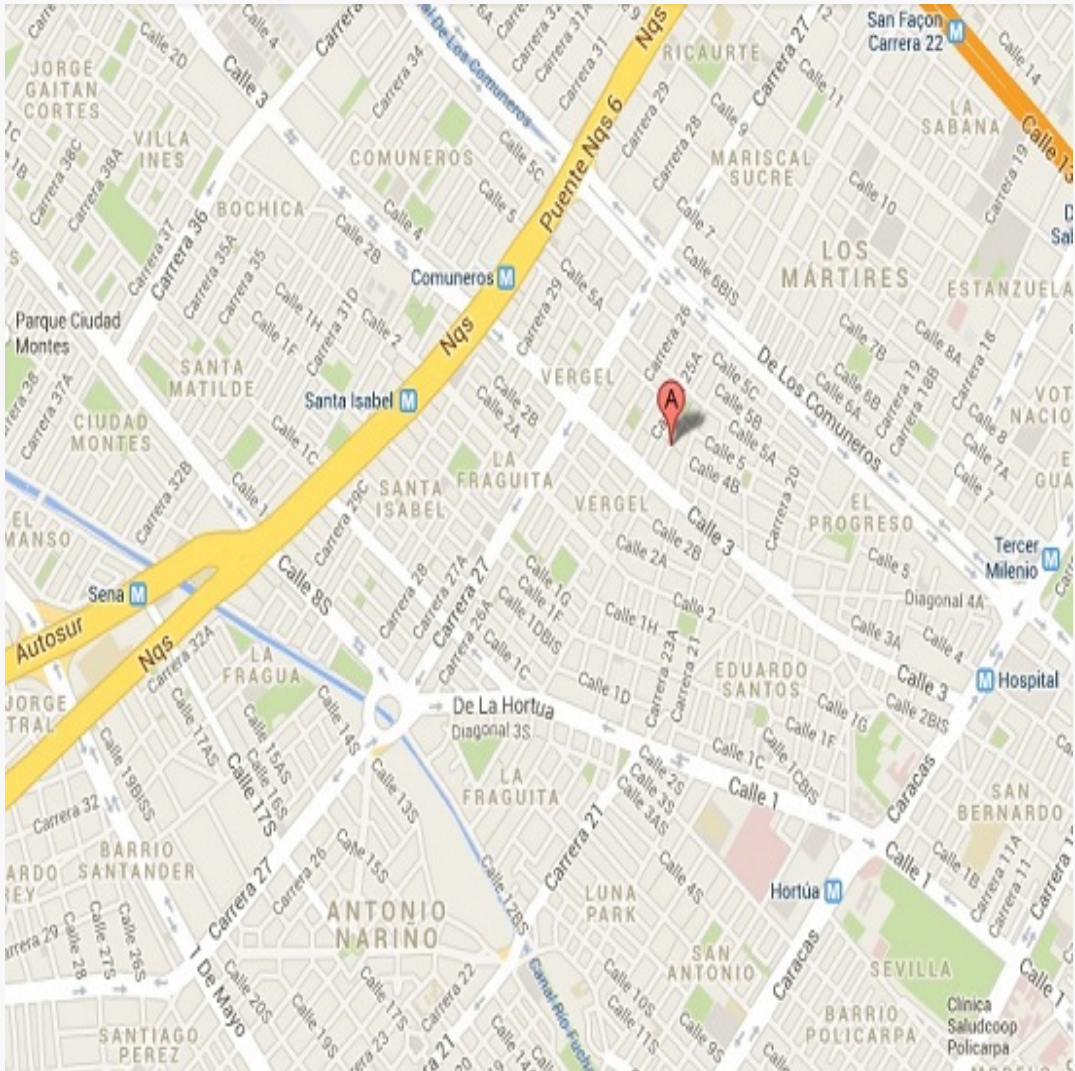
Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	1	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 4, Closet: 2, Baño privado: 1, Estar: 1, Zona ropas: 1, Oficina: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno. EL PREDIO POSEE UNA ALCOBA CONSTRUIDA EN UN SEGUNDO NIVEL LA CUAL TIENE UN AREA DE 9 METROS CUADRADOS (3 X 3). ASI MISMO, EL AREA DEL GARAJE JUNTO CON LA ZONA DE ROPAS Y LAVADERO, UBICADOS EN UN SEGUNDO NIVEL DE LA VIVIENDA, CON UN ÁREA DE 17.5 METROS CAUDRADOS (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, PORTON DEL GARAJE ELECTRICO, CUBIERTA DE LA VIVIENDA EN TEJAS DE FIBRO CEMENTO Y CIELO RASO EN MACHIMBRE, CUBIERTA DEL AREA DE LA ALCOBA 4 ASÍ COMO DEL GARAJE EN TEJAS DE BARRO CON CIELO RASO EN MACHIMBRE.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CALLE 4 N 27A 3 BARRIO PRIMERO 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 CONSTRUCCI ON 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 TAMANO	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%

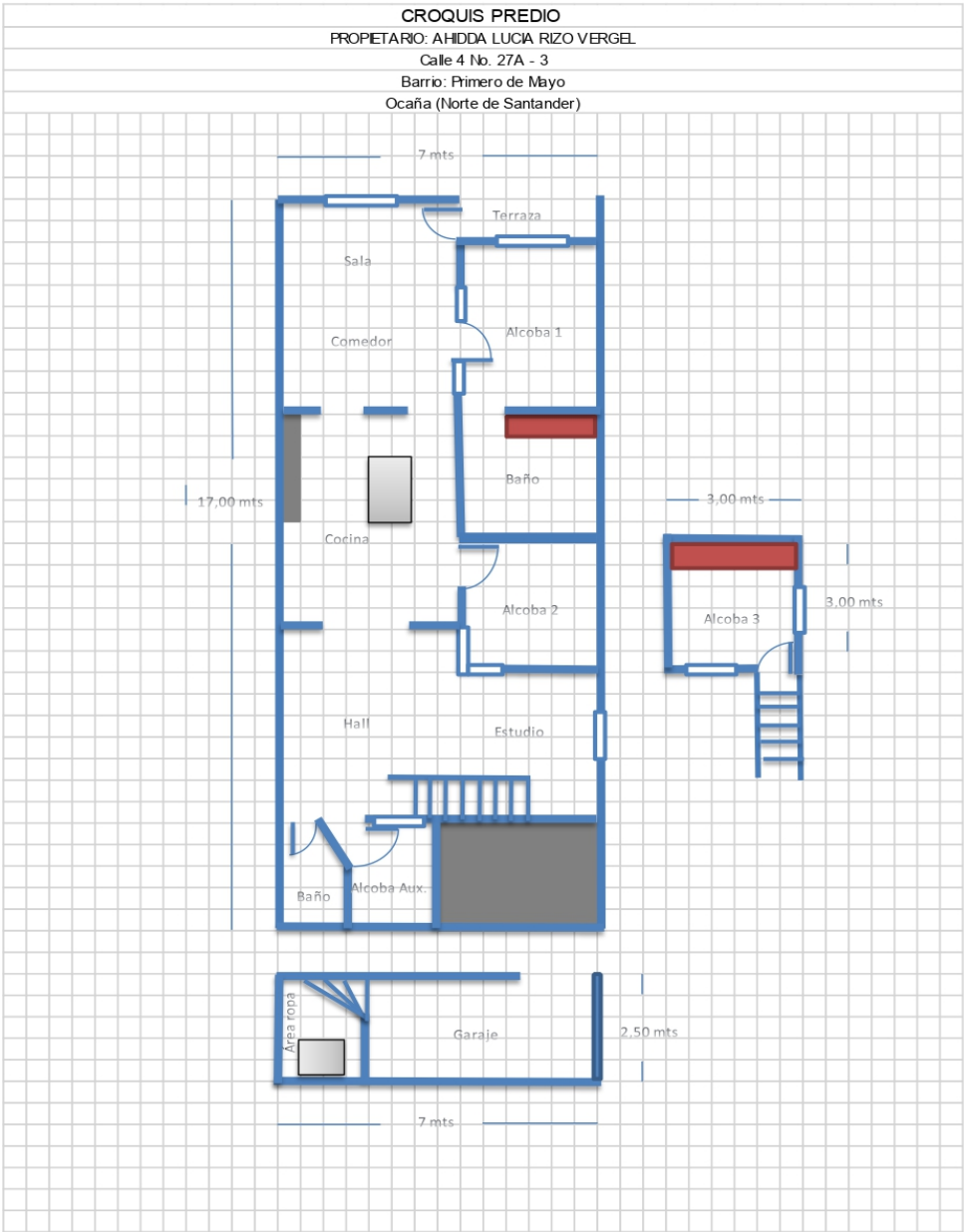
TERRENO	ADOPTADOM2	\$535,000.00	AREA	119	TOTAL	\$63,665,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,412,500.00	AREA	137.25	TOTAL	\$193,865,625.00
VALOR TOTAL	\$257,530,625.00					

Observaciones:
SE TRATA DE UNA CASA DE HABITACION LOCALIZDA EN UN SECTOR DE USO MIXTO: RESIDENCIAL Y COMERCIAL, DEBIDAMENTE CONSOLIDADO, EN BUEN ESTADO GENERAL DE CONSERVACION, CON UNA DISTRIBUCION FUNCIONAL.

Enlaces:

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS General

Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



FOTOS General

Vista Inmueble Contiguo



Vista Inmueble Contiguo



Oficina



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



FOTOS General

Sala



ESTAR TV



INTERIOR VIVIENDA



ESTAR TV



ESTAR TV



Comedor



Cocina



Cocina



FOTOS General

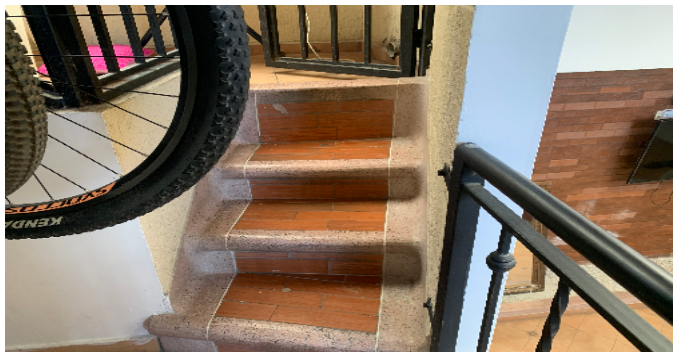
Cocina



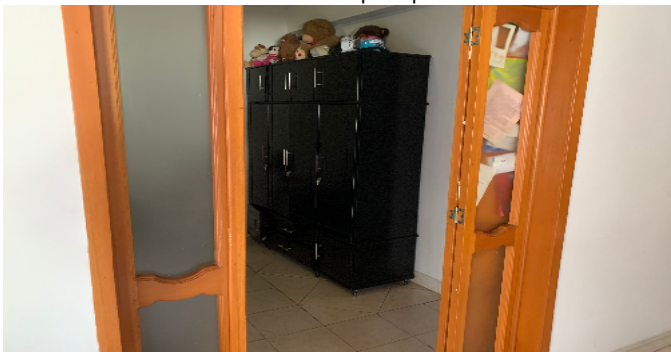
Zona de Ropas



GRADAS AREA DE ROPAS



Puerta Hab. principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Closet hab. Principal



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



FOTOS General

Habitación 2



PUERTA ALCOBA 2



Habitación 3



Habitación 4



PUERTA ALCOBA 4



GRADAS ALCOBA 4



Closet 3



Baño Social 1



FOTOS General

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 --- **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 MAN_PRG_2024_1736878





Registro Abierto de Avaluadores

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



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTOREGULADORA DE AVALUADORES

PIN de Validación: b6d0De64

Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV
NIT: 800870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 25403 del 18 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 18 de Septiembre de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-82382448.

A la expedición de esta certificación al registro del señor(a) EDIXON JOSE PEREA MURILLO se encuentra **Activo y en Vigencia** en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción: 27 Jun 2018 Régimen: Régimen Asociativo

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción: 18 Sep 2018 Régimen: Régimen Asociativo

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, demás ambientales.


Fecha de inscripción: 27 Jun 2018 Régimen: Régimen Asociativo

Página 1 de 4





RAA
Registro Abierto de Avaluadores



ANAV
CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTOREGULADORA DE AVALUADORES

PIN de Validación: b6d0De64

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

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles, damás, construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de Inscripción: 27 Jun 2019 Régimen: Régimen Residencial

RAA AVALUO: MAN_PRG_2024_1736878 M.I.: 270-8838

Categoría 5 Bienes Especiales

Alcance

- Incluya centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clubes, etc. de obras. Incluya todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de Inscripción: 27 Jun 2019 Régimen: Régimen Residencial

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: Microcomputadoras, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, radios, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camiones, camionetas, buses, tractores, camionetas y remolques, motocicletas, motocicletas, motocicletas, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de Inscripción: 27 Jun 2019 Régimen: Régimen Residencial

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 Régimen: Régimen Residencial

Página 2 de 4





Registro Abierto de Avaluadores

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



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

PIN de Validación: b6d0De64

Categoría 10 Samovancias y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción: 18 Sep 2018

Régimen: Régimen Asociativo

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

RAA AVALUO: MAN_PRG_2024_1736878 M.I.: 270-8838

- Inventarios, materia prima, productos, o servicios terminados, establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción: 27 Jun 2018

Régimen: Régimen Asociativo

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: OCAÑA, NORTE DE SANTANDER

Dirección: CARRERA 30 # 1-04

Teléfono: 315800324

Correo Electrónico: edipamu0818@gmail.com

TRASLADOS DE ERA




ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	28 Mayo 2018

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV, no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(los) señor(ES) EDIXON JOSE PEREA MURILLO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 82382463

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

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


Página 3 de 4



PIN de Validación: b3d0De64

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

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




PIN DE VALIDACIÓN

b3d0De64

RAA AVALUO: MAN_PRG_2024_1736878 M.I.: 270-8838

El presente certificado se expide en Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los días **17** de Mayo del 2024 y tiene vigencia de 90 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma:
Antonio Hariberto Salgado Plaza
Representante Legal

Página 4 de 4