



QR validez del avalúo



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA**  
**Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano**

Fecha del avalúo		Fecha de visita	27/01/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	ED MIXTO "CARACOLI" APTO 501		
Barrio	URB. CARACOLI		
Ciudad	Ocaña		
Departamento	Norte de Santander		
Propietario	JUAN CARLOS ORTIZ GALVIS		

Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

**Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía**

Avalúo solicitado por: JHON JAYLLER BARROZO TORRADO

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 **JUAN CARLOS ORTIZ GALVIS** ubicado en la ED MIXTO "CARACOLI" APTO 501 URB. CARACOLI, 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 \$239,680,000.00 pesos m/cte (Doscientos treinta y nueve millones seiscientos ochenta mil).


Atentamente,

**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**  
CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA

VALOR COMERCIAL						
Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Construcción	85.6	M2	\$2,800,000.00	100.00%	\$239,680,000.00
TOTALES					100%	\$239,680,000
Valor en letras Doscientos treinta y nueve millones seiscientos ochenta mil Pesos Colombianos						

Perito actuante



EDIXON JOSE PEREA MURILLO  
RAANro: AVAL-82382448 C.C: 82382448  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-01-28 07:46:00

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	239,680,000.00
Proporcional	0	239,680,000	Valor asegurable	239,680,000
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

Código	LRCAJA-1026567641	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	JHON JAYLLER BARROZO TORRADO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1026567641	Teléfono	3108014953
Email	Jhonjailer134@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	JUAN CARLOS ORTIZ GALVIS				
Tipo identificación	C.C.	Documento	91231426	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	ED MIXTO "CARACOLI" APTO 501				
Conjunto	EDIFICIO MIXTO CARACOLI				
Ciudad	Ocaña	Departamento	Norte de Santander	Estrato	4
Sector	Urbano	Barrio	URB. CARACOLI	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	Si
Observación	SE TRATA DE UN APARTAMENTO LOCALIZADO EN EL QUINTO PISO DEL EDIFICIO MIXTO CARACOLI, EN EL COSTADO NORTE DEL MISMO EL CUAL A SU VEZ SE LOCALIZA EN EL COSTADO SUR DE LA CARRERA 31. SECTOR CATASTRAL 3. EL CUAL FORMA PARTE DE LA COMUNA 5 FRANCISCO FERNANDEZ DE CONTRERAS. ZONA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL 1. EL PREDIO CUENTA CON LOS SERVICIOS DE AGUA, GAS Y ENERGIA CON SUS CONTADORES DEBIDAMENTE INSTALADOS.				



Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	Uno (1)																																												
Clase inmueble	Multifamiliar	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 <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b> ; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> 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 CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>85.6</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>85.6</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td></td></tr><tr><td>AREA LIBRE COMUN</td><td>M2</td><td></td></tr></table> <table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA</td><td>M2</td><td>85.6</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2025</td><td>PESOS</td><td>4497000</td></tr></table> <table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>85.6</td></tr><tr><td>AREA LIBRE MEDIDA</td><td>M2</td><td></td></tr></table> <table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>85.6</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td></td></tr></table>						ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	85.6	AREA PRIVADA	M2	85.6	AREA LIBRE PRIVADA	M2		AREA LIBRE COMUN	M2		ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA	M2	85.6	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	4497000	ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	85.6	AREA LIBRE MEDIDA	M2		ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	85.6	AREA LIBRE PRIVADA	M2	
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																																													
AREA CONSTRUIDA	M2	85.6																																													
AREA PRIVADA	M2	85.6																																													
AREA LIBRE PRIVADA	M2																																														
AREA LIBRE COMUN	M2																																														
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																																													
AREA	M2	85.6																																													
AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	4497000																																													
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																																													
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	85.6																																													
AREA LIBRE MEDIDA	M2																																														
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																																													
AREA PRIVADA VALORADA	M2	85.6																																													
AREA LIBRE PRIVADA	M2																																														
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración altas																																														
Actualidad edificadora	SE TRATA DE UN SECTOR RESIDENCIAL EN FASE DE DESARROLLO Y CONSOLIDACION. CONVIVIENDAS DE DOS Y TRES PISOS, ASI COMO EDIFICIOS DE APARTAMENTOS DE HASTA 6 PISOS, CON UN ESTILO DE CONSTRUCCIÓN MODERNO.																																														
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 alta, y se considera que la demanda es alta.																																														
Reglamentación urbanística:	SECTOR CATASTRAL 3. EL CUAL FORMA PARTE DE LA COMUNA 5 FRANCISCO FERNANDEZ DE CONTRERAS. ZONA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL 1.																																														

ESCRITURAS				
Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2957	EscrituraDePropiedad	23/12/22	PRIMERA	Ocaña
347	EscrituraPH	07/03/24	PRIMERA	Ocaña
MATRÍCULAS				
Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
270-87890	17/01/25	11.92	0103000000740038 000000000	Apartamento
Observación	NO SE TIENEN OBSERVACIONES JURIDICAS.			

INFORMACIÓN GARAJES									
Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
4	Compañ uso exclusivo		12.50	Mt2	Sencillo	Lineal	Si		
Observación	EL APARTAMENTO 501 TIENE PARA SU USO EXCLUSIVO EL PARQUEADERO No. 4 LOCALIZADO EN EL PRIMER PISO DEL EDIFICIO. ESTE TIENE UNÁREA DE 12.50 MTS CUADRADOS.								

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

CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Fuerte
Estrato	4	Barrio legal	Si	Topografia	Ligera
Transporte	Regular	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Regular	300-400	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Regular	300-400	Tipo de vía	VIA DE ACCESO AL SECTOR DE DOBLE CALZADA. PAVIMENNTTO EN BUEN ESTADO	
Escolar	Bueno	0-100			
Comercial	Regular	300-400			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	SE TRATA DE UN SECTOR RESIDENCIAL EXCLUSIVO DE LA CIUDAD, EN PROCESO DE DESARROLLO Y CONSOLIDACION, CARACTERIZADO POR VIVENDAS CONSTRUIDAS EN DOS Y TRES PISOS, ASI COMO EDIFICIOS DE APARTAMENTOS DE 8 PISOS, IGUALMENTE, CONTIGUO AL PREDIO SE ENCUENTRAN LAS UNIDADES RESIDENCIALES CAMPESTRES TORRES DEL CABLE Y LAS ACACIAS.				
Escritura de Propiedad Horizontal	347		Fecha escritura	07/03/24	
Notaria escritura	PRIMERA		Ciudad escritura	OCA?A	
Valor administración	NO HAY	Total unidades	10	Terraza comunal	No

Ubicación	Apartamento Exterior	# Pisos edificio	5	Porteria	No
Horario vigilancia	0 horas	Tanque	No	Cancha	No
Zonas verdes	No	Shut	No	Citófono	Si
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	No
Bicicletero	No	Garaje visitante	No	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	No	#Ascensores	0
#Sotanos	0				
Observación	Escritura: 347, Fecha escritura: 07/03/24, Notaría escritura: PRIMERA, Ciudad escritura: OCA?A, Administración: NO HAY, Total unidades: 10, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 5, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Citófono: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0. EL EDIFICIO CONSTA DE 9 APARTAMENTOS, UNA OFICINA Y ZONA DE PARQUEO EN EL PRIMER PISO.				

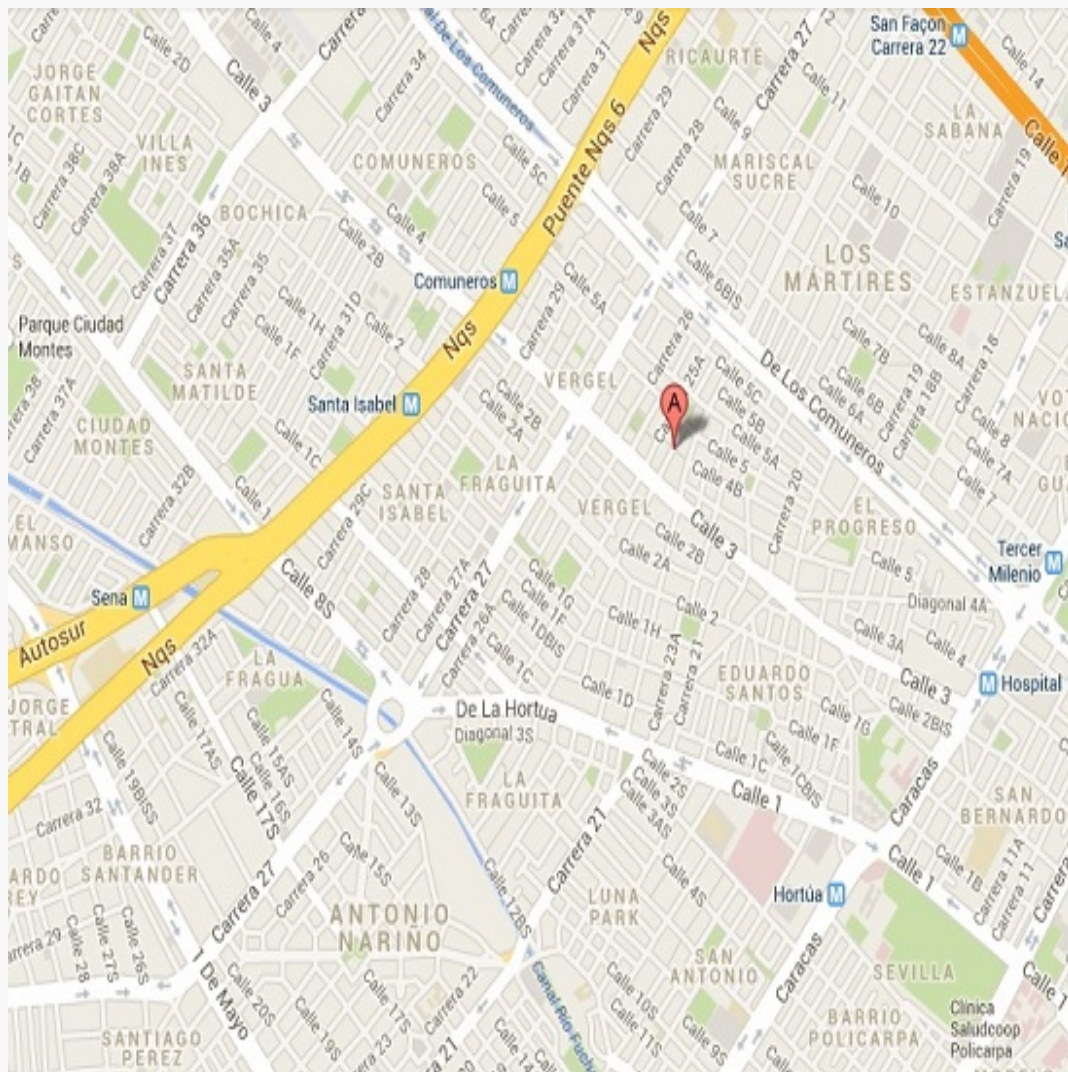
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Industrializado	Estructura reforzada	SI
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura			
Daños por Sismos	No disponibles	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	Enchapes o fachaletas	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana	Otro tipologia vivienda	
Año construcción	2024	Edad Inmueble	1 aÑ±os	Vida útil	100 aÑ±os
Estado construcción	Usada	%Avance			
Licencia construcción	RESOLUCION 410 DEL 24 DE OCTUBRE DE 2.023				
Observación	SE TRATA DE UN PREDIO RELATIVAMENTE NUEVO, CON UN BUEN DISEÑO ARQUITECTONICO DE CONSTRUCCION, CON BUENA VENTILACION E ILUNACION NATURAL.				

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

Balcón	3	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 3, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

	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	SE TRATA DE UNA CONSTRUCCION RELATIVAMENTE NUEVA, CON UNA VETUSTEZ DE UN AÑO, EN BUEN ESTADO GENERAL DE CONSERVACION, CON BUEN DISEÑO ARQUITECTONICO DE CONSTRUCCION, BUENA VENTILACION E ILUMINACION NATURAL.							

**Dirección:** ED MIXTO "CARACOLI" APTO 501 | URB. CARACOLI | Ocaña | Norte de Santander



**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 8.257931  
GEOGRAFICAS : 8° 15' 28.551''

**LONGITUD**

MAGNA SIRGAS: -73.361743  
GEOGRAFICAS : 73° 21' 42.2748''

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	LA PRIMAVERA	2	\$315,000,000	0.95	\$299,250,000	1	\$		\$	\$2,720,454.55	3204928419
2	LA PRIMAVERA	2	\$400,000,000	0.95	\$380,000,000	1	\$		\$	\$2,714,285.71	3204928419
3	CARACOLI		\$250,000,000	0.95	\$237,500,000	1	\$		\$	\$2,774,532.71	3138918980
4	LA PRIMAVERA	3	\$160,000,000	0.95	\$152,000,000	1	\$		\$	\$2,375,000.00	3204928419
Del inmueble		Uno (1)		.	.	1		0			

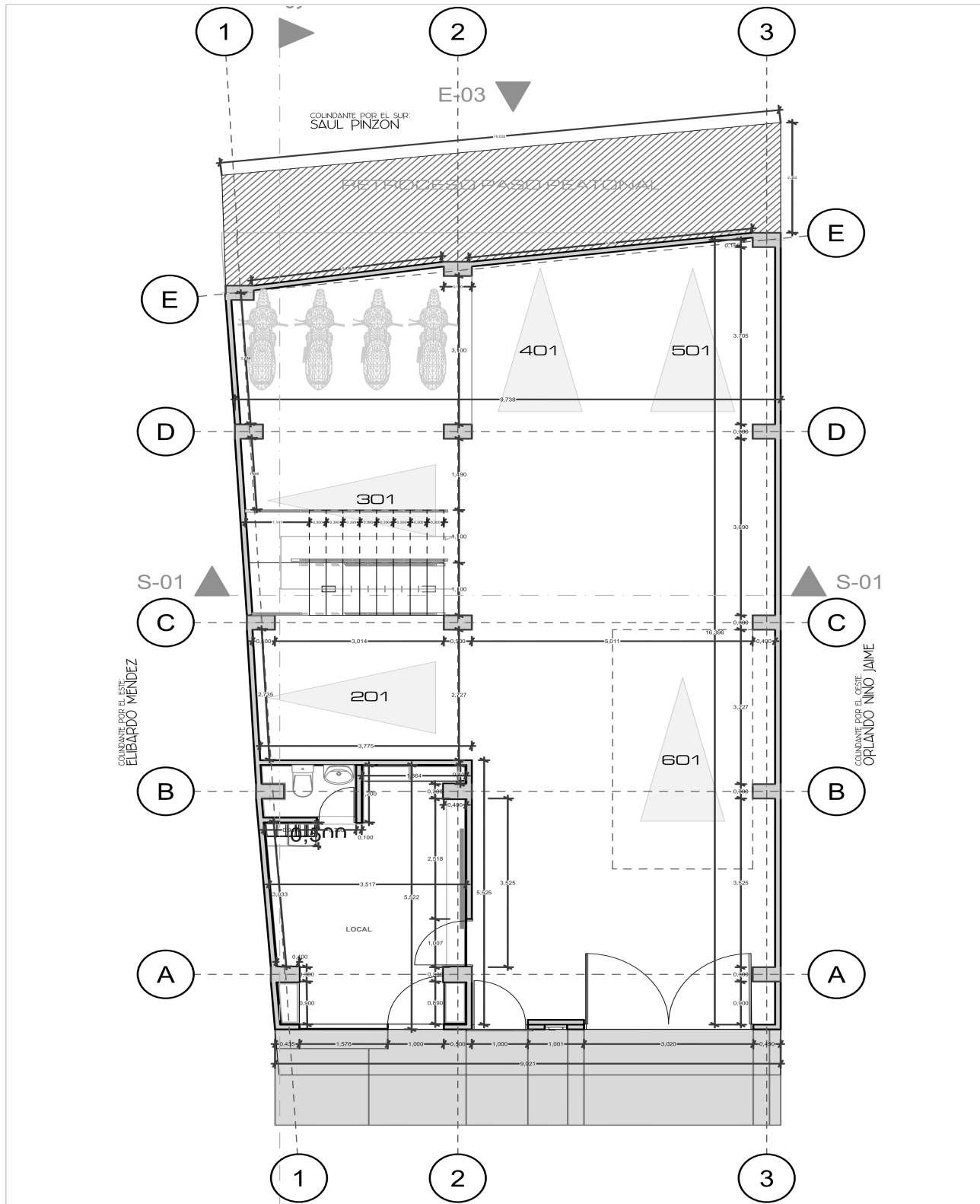
#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	10	110	110	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,720,454.55
2	12	140	140	1.0	1.05	1.0	0.95	1.0	1	\$2,707,500.00
3	1	85.6	85.6	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,774,532.71
4	15	64	64	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,375,000.00
	1 años									
									PROMEDIO	\$2,644,371.82
									DESV. STANDAR	\$181,912.78
									COEF. VARIACION	6.88%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,826,284.60	TOTAL	\$241,929,961.73
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,462,459.03	TOTAL	\$210,786,493.00
VALOR TOTAL	\$239,680,000.00			

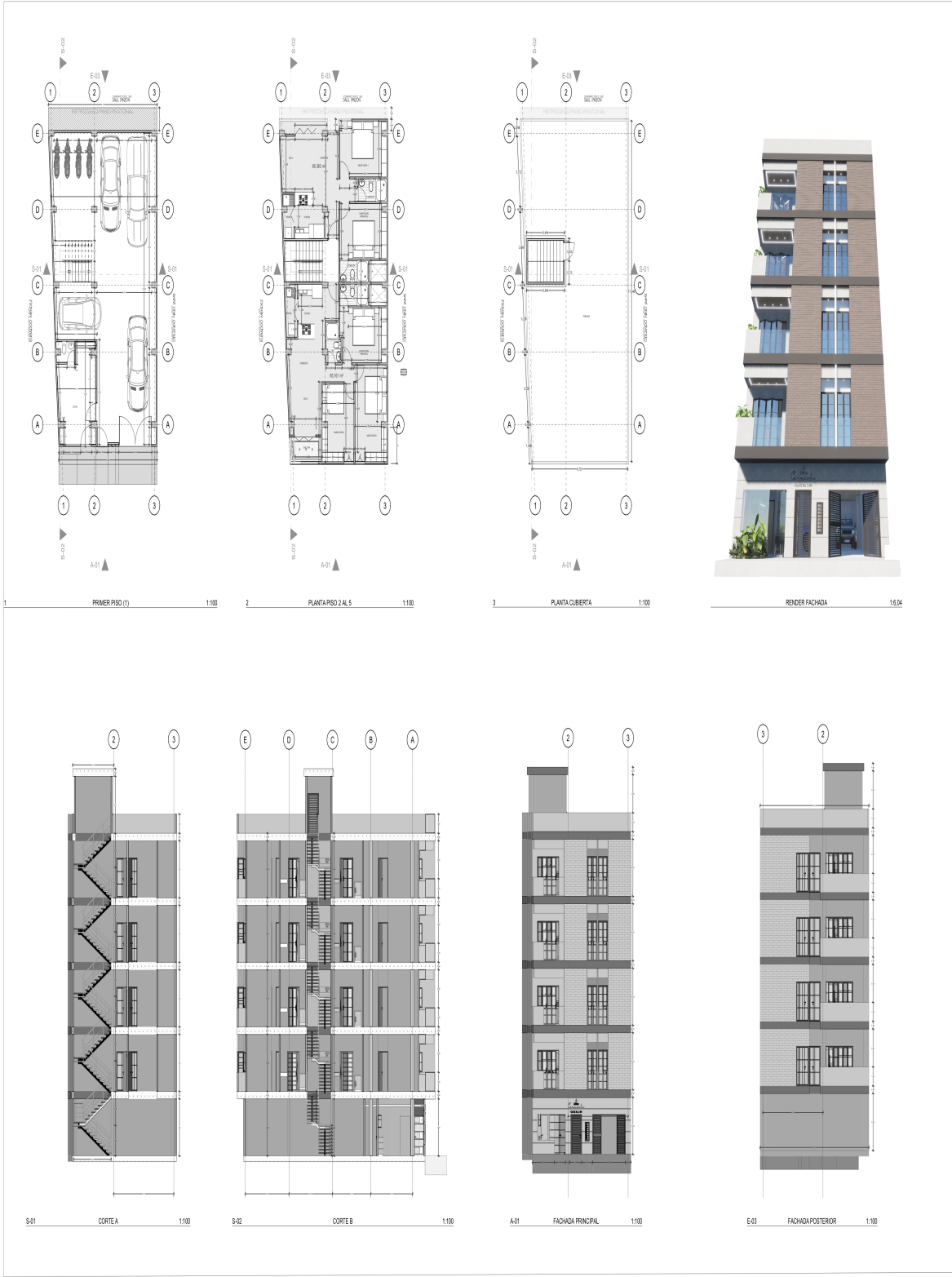
Observaciones:
SE TRATA DE UNA CONSTRUCCION RELATIVAMENTE NUEVA, LOCAIZADA EN UN SECTOR DE PERMANENTE PROGRESO Y VALORIZACION, CON UN BUEN ESTILO DE CONSTRUCCION, CON BUENA VENILACION E ILUMNACIÓN NATURAL, SE ADOPTA EL VALOR MAXIMO TENIENDO EN CUENTA QUE LAS MUESTRAS ENCONTRADAS TIENEN UNA MAYOR VETUSTEZ.
Enlaces:



## Plano



Plano



Plano





Foto Selfie



Foto Selfie



Via frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Agua





Contador de Gas



Contador de Gas



Inmueble Colindante



Inmueble Colindante



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



IDENTIFICACION APARTAMENTO



Nomenclatura del Conjunto





Puerta de entrada



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas





Balcón



HALL APARTAMENTOS



Hab. 1 o Habitación Principal



Closet hab. Principal



Baño Privado Hab 1



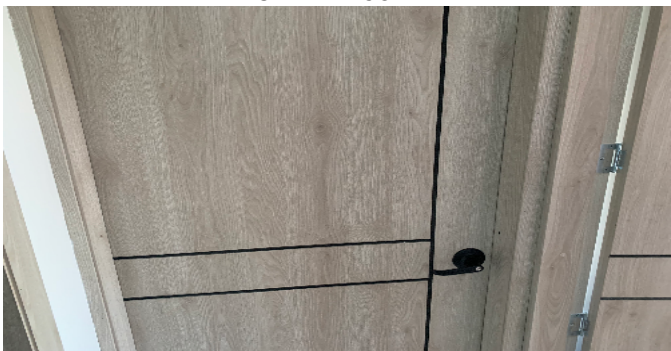
Baño Privado Hab 1



PUERTA BAÑO ALCOBA PPAL



PUERTA ALCOBA 2





Habitaci3n 2 Y Closet



BALCON ALCOBA 2



BALCON ALCOBA 3



Habitaci3n 3 y Closet



Baño Social 1



PUERTA BAÑO SOCIAL



Patio Interior



Garaje

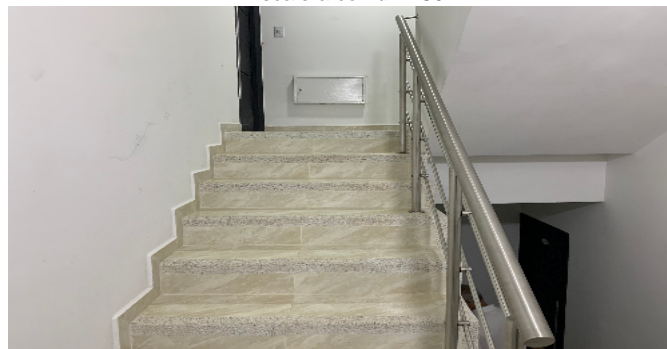




Garaje



Escalera común - CJ



**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.

**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.

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 LRCAJA-1026567641**



PIN de Validación: aa880a04



**Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes 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: aa880a04



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



#### 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

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 6 Inmuebles y Obras

##### 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

Régimen  
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

Régimen  
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

Régimen  
Régimen Académico





PIN de Validación: aa880a04



#### 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	Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)	29 Mayo 2019

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes 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 Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes 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: aa880a04



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 Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).



**PIN DE VALIDACIÓN**

**aa880a04**

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 22 días 18 días del mes de Enero del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal