



QR validez del avalúo



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

Fecha del avalúo		Fecha de visita	28/01/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CALLE 2 F # 28 C -07 URBANIZACIÓN LAS VILLAS		
Barrio	URB. LAS VILLAS		
Ciudad	Ocaña		
Departamento	Norte de Santander		
Propietario	LEONARDO ANDRES MOZO JACOME Y OTRA		

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: CRISTIAN EDUARDO IBARRA RODRIGUEZ

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **LEONARDO ANDRES MOZO JACOME Y OTRA** ubicado en la CALLE 2 F # 28 C -07 URBANIZACIÓN LAS VILLAS URB. LAS VILLAS, 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 \$246,217,500.00 pesos m/cte (Doscientos cuarenta y seis millones doscientos diecisiete mil quinientos).

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 de Terreno	Terreno	72	M2	\$663,000.00	19.39%	\$47,736,000.00
Area Construida	Construcción	126.02	M2	\$1,575,000.00	80.61%	\$198,481,500.00
TOTALES					100%	\$246,217,500
Valor en letras Doscientos cuarenta y seis millones doscientos diecisiete mil quinientos Pesos Colombianos						

Perito actuante



EDIXON JOSE PEREA MURILLO  
RAANro: AVAL-82382448 C.C: 82382448  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-01-29 16:32:00

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	246,217,500.00
Proporcional	0	246,217,500	Valor asegurable	246,217,500
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

Código	LRCAJA-10306184925	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	CRISTIAN EDUARDO IBARRA RODRIGUEZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	10306184925	Teléfono	3106184925
Email	ibarracristianeduardo@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	LEONARDO ANDRES MOZO JACOME Y OTRA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	88143422	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CALLE 2 F # 28 C -07 URBANIZACIÓN LAS VILLAS				
Conjunto	UNB. LAS VILLAS				
Ciudad	Ocaña	Departamento	Norte de Santander	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	URB. LAS VILLAS	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	No
Observación	SE TRATA DE UN PREDIO UBICADO EN EL CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACION LAS VILLAS, EL CUAL A SU VEZ SE LOCALIZA EN UN SECTOR RESIDENCIAL, FUERTEMENTE INFLUENCIADO POR LA ACTIVIDAD MIXTA (COMRCAIL Y RESIDENCIAL) DESARROLLADA EN SU ENTORNO. CONTIGUO A LA SEDE DEL CLUB DE CAZA Y PESCA DE LA CIUDAD, ASI MISMO, CONTIGUO AL SECTOR MIXTO DEL MARABEL.				

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 <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 DE TERRENO</td><td>M2</td><td>72</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>126.02</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	72	AREA CONSTRUIDA	M2	126.02	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>72</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>126.02</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2025</td><td>PESOS</td><td></td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	72	AREA CONSTRUIDA	M2	126.02	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2	72																								
AREA CONSTRUIDA	M2	126.02																								
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2	72																								
AREA CONSTRUIDA	M2	126.02																								
AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS																									
<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>72</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	72	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>72</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	72									
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2	72																								
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2	72																								
<table><tr><th>ÁREAS POR NORMA</th><th></th><th>VALOR</th></tr><tr><td>Indice ocupación</td><td>0.7</td><td>50.4</td></tr><tr><td>Indice construcción</td><td>1.2</td><td>86.4</td></tr></table>			ÁREAS POR NORMA		VALOR	Indice ocupación	0.7	50.4	Indice construcción	1.2	86.4															
ÁREAS POR NORMA		VALOR																								
Indice ocupación	0.7	50.4																								
Indice construcción	1.2	86.4																								
Forma Geometrica	Rectangular	Frente	6																							
Fondo	12	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 medias																									
Actualidad edificadora	SE TRATA DE UN PREDIO UBICADO EN UN SECTOR RESIDENCIAL FUERTEMENTE INFLUENCIADO POR LA ACTIVIDAD COMERCIAL QUE SE DESARROLLA EN SU ENTRNO.																									
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.																									

Acuerdo Decreto	ACUERDO 04 DE 2.023
Area Del Lote	72
Forma Del Lote	RECTANGULAR
Topografia	PLANA
# Unidades Predios(Predios subdivididos físicamente)	1
Clasificacion Del Suelo	URBANO
Uso Principal Norma	RESIDENCIAL
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	Residencial estrato 2
Indice DeOcupacion	0.70
Indice DeContruccion	1.2
Antejardin	0
AislamientoPosterior	SIN
Aislamiento Lateral	SIN
Altura Permitida	4 PISOS
Amenaza Riesgo Inundacion	SI
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO
Suelos De Proteccion	NO
Patrimonio	NO
Observaciones Reglamentación urbanística:	PREDIO AJUSTADO A LA NORMATIVIDAD URBANISTICAS DEL SECTOR. ACUERDO MUNICIPAL 04 DE 2.023, POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE OCAÑA Y SEDICTAN OTRAS DISPOSICIONES.

ESCRITURAS				
Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2668	EscrituraDePropiedad	28/12/2009	PRIMERA	Ocaña
MATRÍCULAS				
Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle	
270-13672	21/01/2025	54498010300221000200	Casa	
Observación	MEDIANTE ESCRITURA PUBLICA 2230 DEL 21 DE OCTUBRE DEL 2.024, DE AL NOTARIA PRIMERA DE OCAÑA SE REALIZA LA DECLARACION DE LAS MEJORAS EN SUELO PROPIO AUTORIZADAS MEDIANE RESOLUCION 352 DEL 23 DE SEPTIEMBRE DE 2.024 POR PARTE DE LA OFICINA DE PLANEACION MUNICIPAL DE OCAÑA.			

INFORMACIÓN GARAJES									
Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
1	Privado-Integral vivienda			Mt2	Sencillo	Paralelo	No		1
Observación	EL PREDIO CUENTA CON UN GARAJE SEMI DESCUBIERTO EN LA PARTE ANTERIOR.								

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBILAMIENTO 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	Media
Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografia	Ligera
Transporte	Bueno	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	NO	No hay
Estacionamiento	Bueno	100-200	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	Bueno	0-100			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	PREDIO UBICADO EN UNA ZONA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL 2 (ZAR 2), CONTIGUA A LAS ZONAS DE ACTIVIDAD MIXTA SECTOR 4 Y SECTOR 6, COLINDANTE CON LAS INSTALACIONES DEL CLUB DE CAZA Y PESCA DE LA CIUDAD. SUELO DE PROTECCION DEL SISTEMA HIDRICO.				

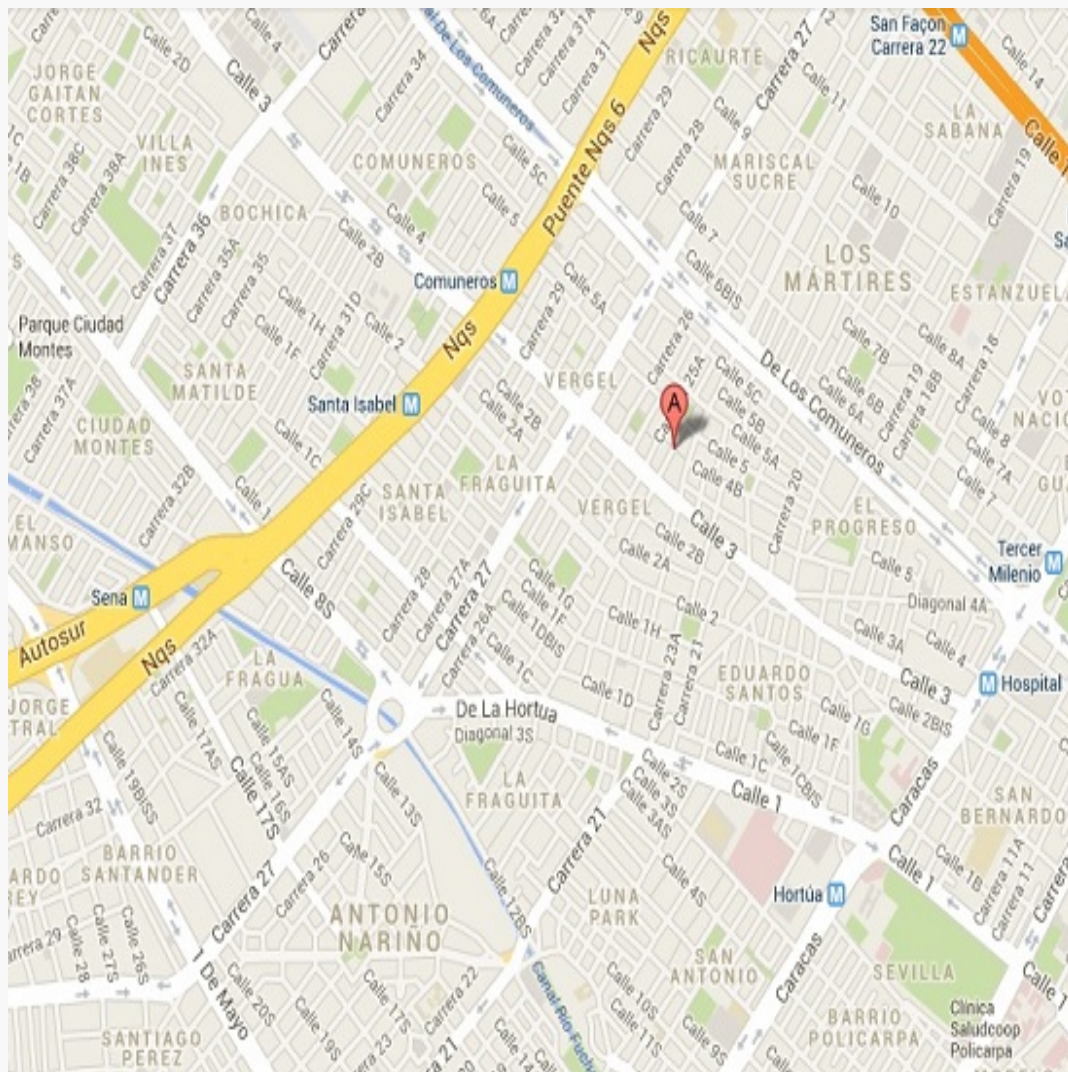
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	graniplast	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	1984	Edad Inmueble	41 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance			
Licencia construcción	RECONOCIMIENTO DECLARACION MEJORAS MEDIANTE RESOLUCION 352 DEL 23 DE SEPTIEMBRE DE 2.024.				
Observación	PREDIO EDIFICADO EN DOS (2) PISOS, EL CUAL PRESENTA UN NORMAL ESTADO DE CONSERVACION, ACORDE A SUS VETUSTEZ, REQUIERE DE REPARACIONES MENORES COMO LO ES CORRECCION DE PROBLEMAS DE HUMEDAD EN ALGUNAS PAREDES.				

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

Balcón	1	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Patio interior: 2, Habitaciones: 3, Closet: 3, Estar: 2, Bodega: 1, Estudio: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno. EL GARAJE SE UBICA EN LA PARTE ANTERIOR DEL PREDIO.				

	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 CASA DE HABITACION CONSTRUIDA EN MATERIAL, CON ACABADOS NORMALES, PISOS EN CERAMICA, CUBIERTA EN TEJAS DE FIBROCEMENTO CON CIELO RASON EN EL SEGUNDO PISO EN PVC, COCIAN SENCILLA CON MESON ENCHAPADO Y GAVETAS EN MADERA, ALCOBAS CON CLOSET EN MADERA.							

CALLE 2 F # 28 C -07 URBANIZACIÓN LAS VILLAS | URB. LAS VILLAS | Ocaña | Norte de Santander



MAGNA SIRGAS: 8.250213  
GEOGRAFICAS : 8° 15' 0.7668''

MAGNA SIRGAS: -73.358791  
GEOGRAFICAS : 73° 21' 31.647''

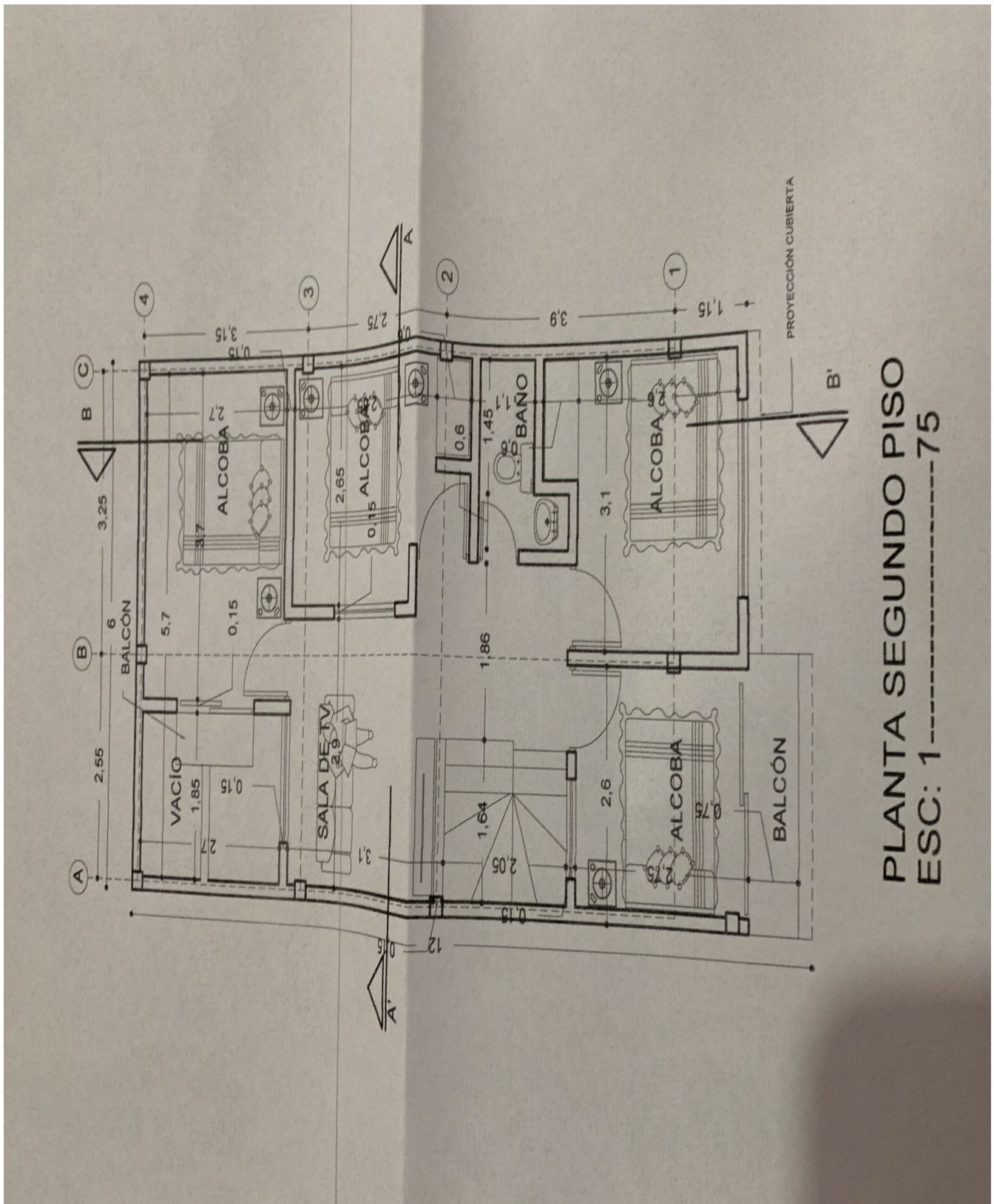
#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	EL PEÑON	\$320,000,000	0.95	\$304,000,000	3204928419	98	162	\$1,500,000	\$243,000,000
2	SESQUICENTEN ARIO	\$190,000,000	0.95	\$180,500,000	3330333827	84	74	\$1,650,000	\$122,100,000
3	IV CENTENARIO	\$250,000,000	0.95	\$237,500,000	3204928419	72	120	\$1,600,000	\$192,000,000
4	NUEVA ESPAÑA	\$350,000,000	0.95	\$332,500,000	3134730619	98	170	\$1,550,000	\$263,500,000
Del inmueble						72	126.02		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$61,000,000	\$622,449	1.0	1.0	1.00	\$622,449
2	\$58,400,000	\$695,238	1.0	1.0	1.00	\$695,238
3	\$45,500,000	\$631,944	1.0	1.0	1.00	\$631,944
4	\$69,000,000	\$704,082	1.0	1.0	1.00	\$704,082
					PROMEDIO	\$663,428.29
					DESV. STANDAR	\$42,170.66
					COEF. VARIACION	6.36%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$663,000.00	AREA	72	TOTAL	\$47,736,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,575,000.00	AREA	126.02	TOTAL	\$198,481,500.00
VALOR TOTAL	\$246,217,500.00					

Observaciones:
SE TRATA DE UNA CASA DE HABITACION UBICADA EN UN SECTOR DE PROGRESO Y VALORIZACION, SECTOR RESIDENCIAL FUERTEMENTE INFLUENCIADO POR LA ACTIVIDAD MIXTA DESARROLLADA EN LOS SECTORES CONTIGUOS. UBICADA AL COSTADO DE LA SEDE DEL CLUB DE CAZA Y PESCA.
Enlaces:

# Plano



Plano

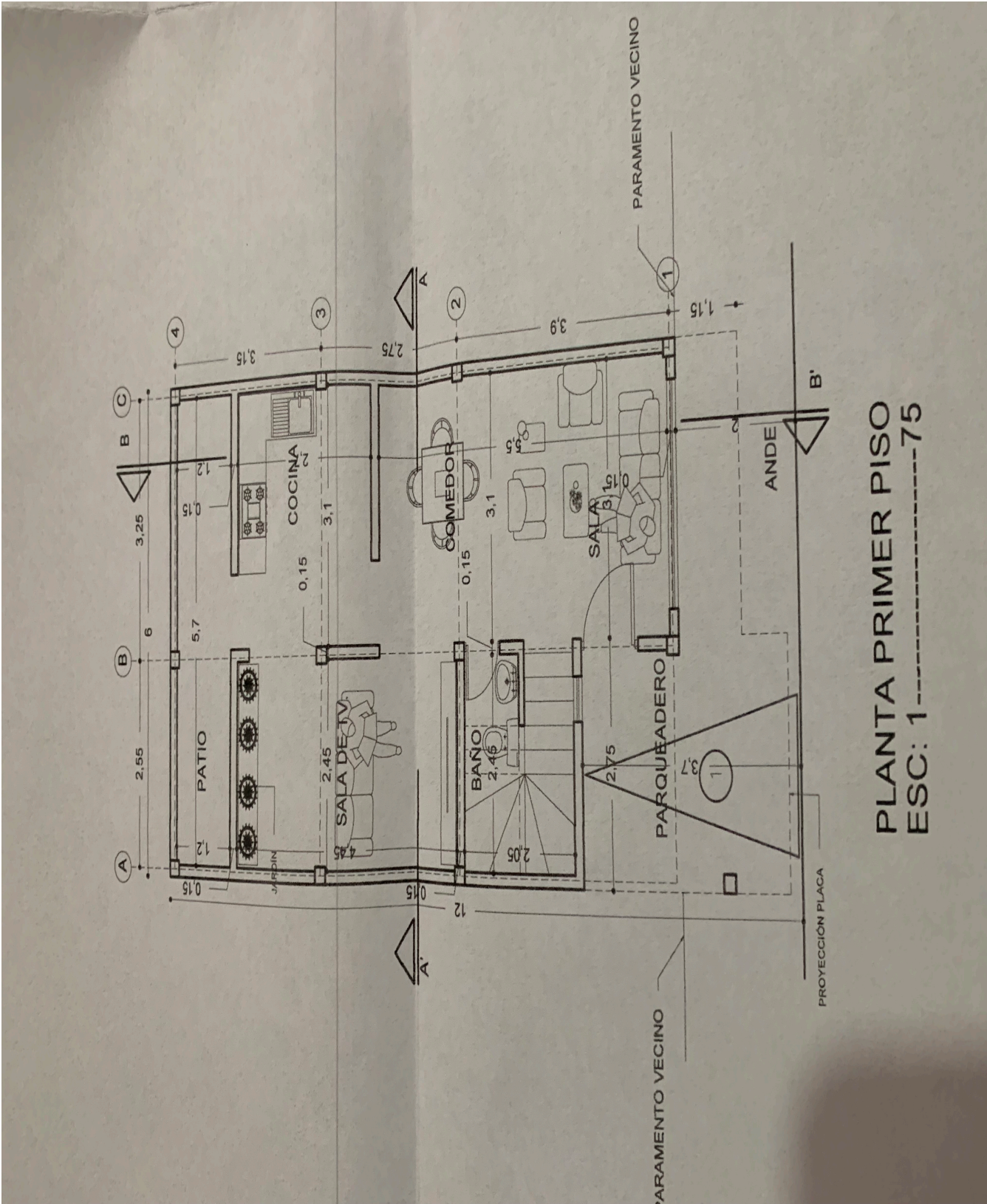


Foto Selfie



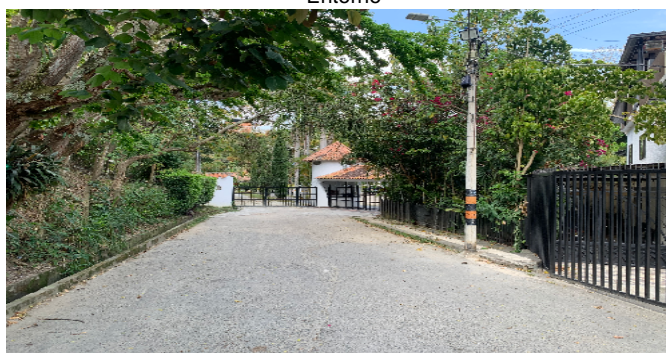
Foto Selfie



Via frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Gas



Inmueble Colindante



Inmueble Colindante



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala



ESTAR TV.



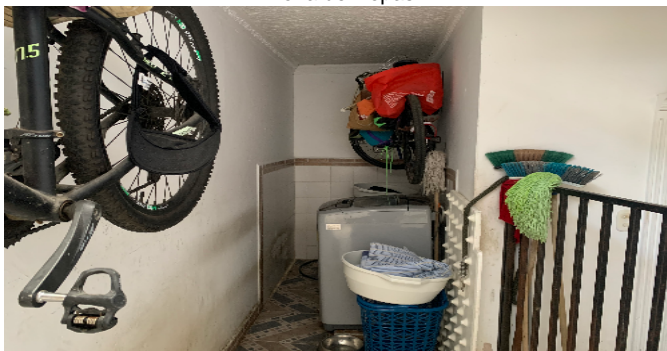
Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Balcón



Estudio



Puerta Hab. principal



Hall o Estar de Habitaciones



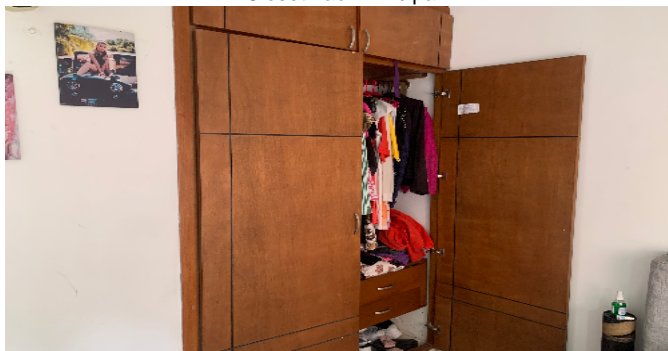
Hall o Estar de Habitaciones



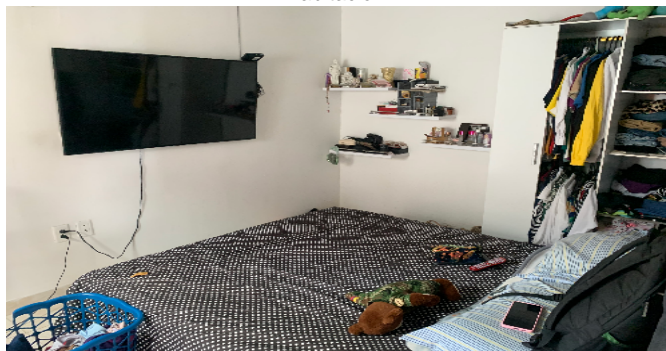
Hab. 1 o Habitación Principal



Closet hab. Principal



Habitación 2



PUERTA ALCOBA 2



Closet 1



Habitación 3



Puerta Hab. 3



Closet 2



Baño Social 1



PUERTA BAÑO SOCIAL



Baño Social 2



PUERTA BAÑO AUXILIAR



Patio Interior



Patio Interior



Patio Interior



Garaje



**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-10306184925**



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



#### 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: 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 23 días 18 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