



QR validez del avalúo

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

Fecha del avalúo	Fecha de visita	18/11/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección.	KR 40 # 7 - 42 INT CASA	
Barrio	BARRIO LA GLORIA	
Ciudad	Ocaña	
Departamento	Norte de Santander	
Propietario	LUDDY NAVARRO DE BECERRA	

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: 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: YOHANA MAIRUTH BECERRA NAVARRO

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 **LUDDY NAVARRO DE BECERRA** ubicado en la KR 40 # 7 - 42 INT CASA BARRIO LA GLORIA, 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 \$294,410,000 pesos m/cte (Doscientos noventa y cuatro millones cuatrocientos diez 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
Bogotá D.C.-COLOMBIA

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Terreno	134	M2	\$465,000.00	33.79%	\$62,310,000.00
Area Construida	Construcción	111	M2	\$1,100,000.00	66.21%	\$122,100,000.00
TOTALES					100%	\$184,410,000

Valor en letras
Ciento ochenta y cuatro millones cuatrocientos diez mil Pesos Colombianos

APARTAMENTO 201

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Construida	Construcción	60	M2	\$1,100,000.00	100.00%	\$66,000,000.00
TOTALES					100%	\$66,000,000

Valor en letras
Sesenta y seis millones Pesos Colombianos

APARTAMENTO 202

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Construida	Construcción	40	M2	\$1,100,000.00	100.00%	\$44,000,000.00
TOTALES					100%	\$44,000,000

Valor en letras
Cuarenta y cuatro millones Pesos Colombianos

Valor comercial total: **\$294,410,000**

Valor en letras: Doscientos noventa y cuatro millones cuatrocientos diez mil Pesos Colombianos

Perito actuante

EDIXON JOSE PEREA MURILLO
RAANro: AVAL-82382448 C.C: 82382448
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-11-19 08:46:00

C.C:
Visador

VALORES/TIPO DE AREA			INFORMACIÓN UVR		
	Terreno	Construcción	Valor UVR		1
Integral	1,376,194	1,661,351	Valor del avalúo en UVR	44,000,000.00	
Proporcional	62,312,139	122,097,861	Valor asegurable	294,410,000	
% valor	33.79	66.21	Tiempo esperado comercialización	12	

proporcional

Calificación garantía	No Favorable
Observación calificación	El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. NO FUE POSIBLE INSPECCIONAR EL SEGUNDO NIVEL POR CUANTO LOS INQUILINOS NO SE ENCONTRABAN AL MOMENTO DE LA VISITA.
Observación	<p>Jurídica: EL PREDIO ORIGINALMENTE SE EDIFICÓ EN UN PISO, PARA LA FECHA DE LA VISITA SE ENCONTRÓ UNA AMPLIACIÓN COMO LO ES LA CONSTRUCCIÓN DE UN SEGUNDO PISO EN EL CUAL SE UBICAN DOS (2) APARTAMENTOS CON ACCESO INDEPENDIENTE, LOS CUALES NO FUE POSIBLE INSPECCIONAR EL SEGUNDO NIVEL POR CUANTO LOS INQUILINOS NO SE ENCONTRABAN AL MOMENTO DE LA VISITA.</p> <p>Garaje: EL PREDIO NO POSEE GARAJE.</p> <p>Entorno: SE TRATA DE UN PREDIO LOCALIZADO EN UNA CALLEJUELA LA CUAL A SU VEZ SE UBICA SOBRE EL COSTADO ORIENTAL DE LA CALLE 7, LA CUAL ES DE USO MIXTO (RESIDENCIAL Y COMERCIAL).</p> <p>Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 4, Closet: 2, Baño privado: 3, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno. dos de las alcobas poseen los espacios para la instalación de los closet.</p> <p>Acabados: Pisos en cerámica, cocina semi integral con gavetería en madera. puertas internas en madera, puertas y ventanas externas en hierro y vidrio, cubierta (entre pisos) en placa.</p>

Código	LRCAJA-37331 664-V2	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	YOHANA MAIRUTH BECERRA NAVARRO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	37331664	Teléfono	3163199191
Email	yohannabecerra@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	LUDDY NAVARRO DE BECERRA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	27704160	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección:	KR 40 # 7 - 42 INT CASA				
Conjunto	N/A				
Ciudad	Ocaña	Departamento	Norte de Santander	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	BARRIO LA GLORIA	Ubicación	Terreno À– ConstrucciÃ³n
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIS vivienda de interés Social	Sometido a PH	No
Observación	SE TRATA DE UNA CASA DE HABITACIÓN UBICADA EN UNA CALLEJUELA LOCALIZADA SOBRE LA CALLE 7, SECTOR NORTE DE LA CIUDAD. IDENTIFICADO CON EL NÚMERO 7 - 42. BARRIO LA GLORIA. EL INMUEBLE CUENTA CON TODOS LOS SERVICIOS PÚBLICOS COMO SON: AGUA, LUZ, GAS DOMICILIARIO.				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	2		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO
Justificación de Metodología	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</p> <p>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p>				
Forma Geometrica	IRREGULAR	Frente	4.5		
Fondo	9	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				
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.				
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	DECRETO 018 DEL 2.002 DEL 16 DE SEPTIEMBRE
Area Del Lote	134
Forma Del Lote	IRREGULAR
Topografia	PLANA
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	DOS
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.
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:	SE DEJA CONSTANCIA QUE EL PREDIO ORIGINALMENTE SE CONSTRUYO EN UN (1) PISO. PARA LA VISITA SE ENCONTRÓ UNA CONSTRUCCION ADICIONAL EN EL SEGUNDO PISO EN DONDE SE TIENEN DOS (2) APARTAMENTOS. EL APARTAMENTO 201 CONSTA DE SALA COMEDOR, COCINA (SEMI INTEGRAL), BAÑO AUXILIAR, BALCON, HALL, DOS ALCOBAS CON CLOSET, ALCOBIA PRINCIPAL

CON BAÑO INTERNO, PATIO Y ÁREA DE ROPAS. EL APARTAMENTO 202 CONSTA DE SALA COMEDOR, COCINA (SENCILLA), DOS (2) ALCOBAS, CADA UNA CUENTA CON EL ÁREA PARA EL CLOSET, UN BAÑO AUXILIAR, PATIO Y AREA DE ROPAS. NO SE TIENE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN NI REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL MISMO.

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
933	EscrituraDePropiedad	15/08/1997	SEGUNDA	Ocaña

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
270-16904	28/10/2025	54498010201640009000	Casa

Observación

EL PREDIO ORIGINALMENTE SE EDIFICÓ EN UN PISO, PARA LA FECHA DE LA VISITA SE ENCONTRÓ UNA AMPLIACIÓN COMO LO ES LA CONSTRUCCIÓN DE UN SEGUNDO PISO EN EL CUAL SE UBICAN DOS (2) APARTAMENTOS CON ACCESO INDEPENDIENTE. NO SE TIENE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DEL ÁREA EDIFICADA EN EL SEGUNDO PISO EN EL CUAL SE CONSTRUYERON DOS (2) APARTAMENTOS TOTALMENTE INDEPENDIENTES.

Observación

EL PREDIO NO POSEE GARAJE.

SERVICIOS PÚBLICOS**AMOBLAMIENTO URBANO**

	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	NO
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografia	Plana

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	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Regular	300-400	Tipo de vía	VIA DE ACCESO AL SECTOR DE DOBLE CALZADA. PAVIMENTO EN BUEN ESTADO	
Escolar	Regular	300-400			
Comercial	Bueno	0-100			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	SE TRATA DE UN PREDIO LOCALIZADO EN UNA CALLEJUELA LA CUAL A SU VEZ SE UBICA SOBRE EL COSTADO ORIENTAL DE LA CALLE 7, LA CUAL ES DE USO MIXTO (RESIDENCIAL Y COMERCIAL).				

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	Placa Fácil
Fachada	graniplast	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	1975	Edad Inmueble	50	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia const.	NO SE SUMINISTRO				
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

Sala	1	Comedor	1	Cocina	Semilint
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	4
Closet	2	Baños privados	3	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0
Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	No

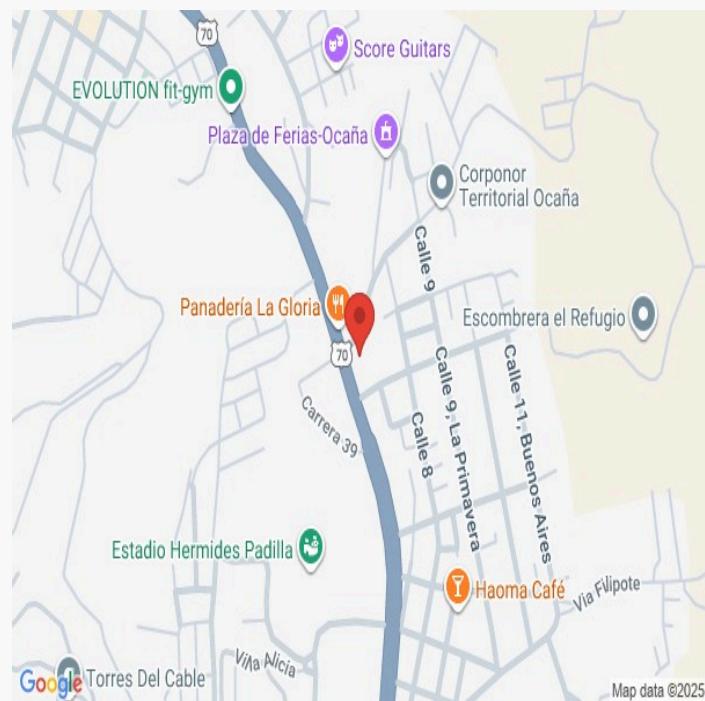
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 4, Closet: 2, Baño privado: 3, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno. dos de las alcobas poseen los espacios para la instalación de los closet. El apartamento 201 consta de: sala, comedor, cocina (semi integral), un balcón, un baño auxiliar, un hall, dos (2) alcobas, cada una con closet, alcoba principal con baño interno, parque y área de ropa. El apartamento 202 consta de: sala comedor, cocina (sencilla), baño auxiliar, área de ropa, dos (2) alcobas, con el espacio para los closet.				

	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	Pisos en cerámica, cocina semi integral con gavetería en madera. puertas internas en madera, puertas y ventanas externas en hierro y vidrio, cubierta (entre pisos) en placa. Los apartamentos 201 y 202 poseen pisos en cerámica, cubierta en tejas de fibrocemento, cielo raso en drywall, cocina de 201 semi integral, cocina del 202 sencilla.
-------------	--

Dirección:

KR 40 # 7 - 42 INT CASA | BARRIO LA GLORIA | Ocaña | Norte de Santander



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 8.262695
GEOGRAFICAS : 8° 15' 45.702''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.360019
GEOGRAFICAS : 73° 21' 36.0678''

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	La Torcoroma	\$180,000,000	0.95	\$171,000,000	3133339084	108	98	\$1,100,000	\$107,800,000
2	EL PEÑON (OCAÑA)	\$180,000,000	0.95	\$171,000,000	3204928419	120	100	\$1,050,000	\$105,000,000
3	Santa Ana	\$350,000,000	0.95	\$332,500,000	3204928419	225	175	\$1,150,000	\$201,250,000
4	LAS MERCEDES	\$120,000,000	0.95	\$114,000,000	3133339084	70	70	\$1,100,000	\$77,000,000
Del inmueble						134	211		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$63,200,000	\$585,185	1.0	0.85	0.85	\$497,407.41
2	\$66,000,000	\$550,000	1.0	0.85	0.85	\$467,500.00
3	\$131,250,000	\$583,333	0.90	0.85	0.77	\$446,250.00
4	\$37,000,000	\$528,571	1.0	0.85	0.85	\$449,285.71
					PROMEDIO	\$465,111
					DESV. STANDAR	\$23,487.18
					COEF. VARIACION	5.05%

TERRENO CONSTRUCCION	ADOPTADOM2 ADOPTADOM2	\$465,000.00 \$1,100,000.00	AREA AREA	134 211	TOTAL TOTAL	\$62,310,000.00 \$232,100,000.00
VALOR TOTAL		\$294,410,000.00				

Observaciones:

EL APARTAMENTO 201 TIENE UN AREA DE 60 METROS CUADRADOS Y EL APARTAMENTO 202 40 METROS CUADRADOS.

Enlaces:

Plano



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



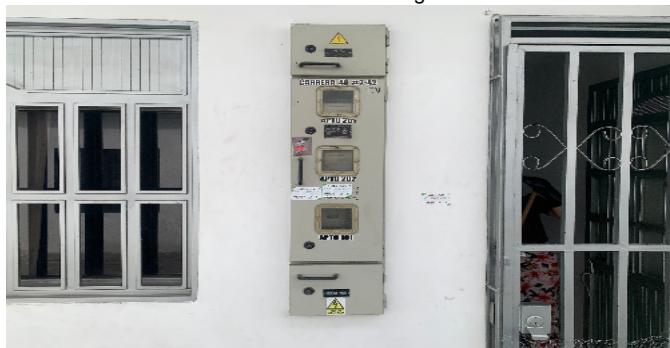
Entorno



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Gas



Inmueble Colindante



Inmueble Colindante



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Puerta de entrada



PUERTA ENTRADA APARTAMENTOS



PUERTA ENTRADA APTO 202



PUERTA ENTRADA APTO 201



Sala



SALA APTO 202



SALA APTO 201



Comedor



COMEDOR APTO 202



COMEDOR APTO 201



COMEDOR - COCINA APTO 202



Cocina



COCINA APTO 201



COCINA APTO 202



Zona de Ropas



AREA ROPA APTO 201



PATIO APTO 202



PATIO APTO 201



Escalera del inmueble



BALCON APTO 201



Puerta Hab. principal



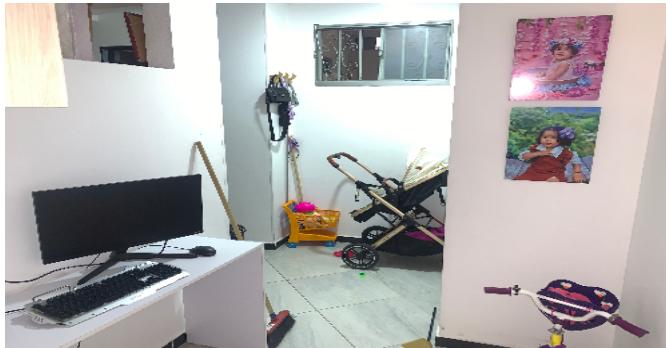
PUERTA ALCoba PPAL APTO 201



ENTRADA AL SECTOR



HALL ALCOBAS APTO 201



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal (APTO 201)



PUERTA ALCOBAS 1 APTO 201



Habitación 1 APTO 202



CLOSET HABITACIÓN PPAL APTO 201



Baño Privado Hab 1



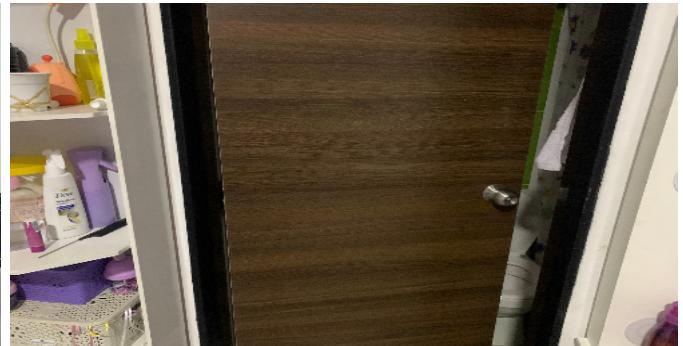
BAÑO INTERNO ALCoba PPAL 201



AREA CLOSET ALCoba 1 APTO 202



PUERTA BAÑO ALCoba PPAL APTO 201



Habitación 2



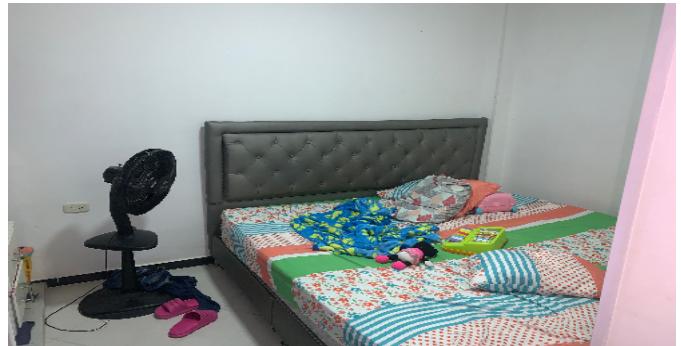
PUERTA ALCoba 1 PATO 202



PUERTA ALCoba 2 APTO 201



ALCOBA 2 APTO 202



ALCOBA 2 APTO 202



AREA CLOSET Habitación 2



Baño Privado Hab 2



CLOSET ALCoba 2 APTO 201



PUERTA BAÑO ALCoba 2



AREA CLOSET ALCoba 2 APTO 202



Habitación 3



PUERTA ALCoba 3



AREA CLOSET HABITACION 3



Habitación 4



Baño Privado Hab 4



PUERTA BAÑO ALCoba 4



Baño Social 1



PUERTA BAÑO SOCIAL APTO 202



BAÑO SOCIAL APTO 202



PUERTA BAÑO SOCIAL APTO 201



BAÑO SOCIAL APTO 201



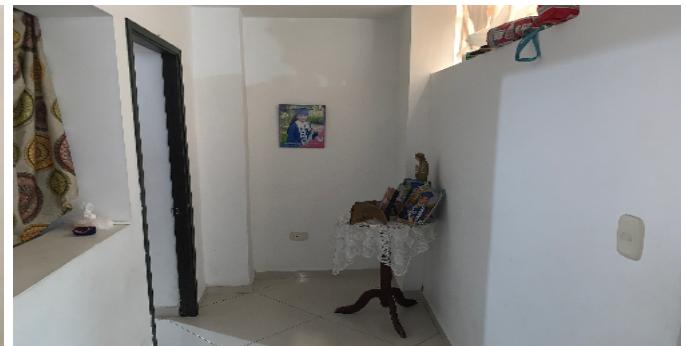
PUERTA BAÑO SOCIAL



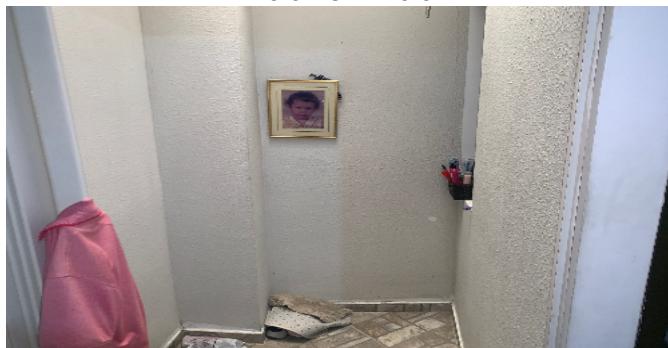
HALL APARTAMENTOS



CORREDOR



VACIO ILUMINACION



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 valuaria 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 valuaria 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 valuador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-37331664-V2



PIN de Validación: bc350b20

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

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 la 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

Régimen
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

Régimen
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

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: bc350b20

<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

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de ~~30~~ías. 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: bc350b20

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Sep 2018Régimen
Régimen Académico

Categoría 11: Muebles Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Inventarios, materia prima, producto en proceso, producto terminado, establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
27 Jun 2019Régimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: OCANÁ, 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	Autoreguladora 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 dia 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 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 reporta la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).



PIN de Validación: bc350b20



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



AUTORREGULADORA DE AVALUADORES



PIN DE VALIDACIÓN

bc350b20

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 cuatro (04) días del mes de Noviembre del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

[Signature]

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Peñano
Representante Legal



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE OCANA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2510287088123669085

Nro Matrícula: 270-16904

Página 2 TURNO: 2025-270-1-30032

Impreso el 28 de Octubre de 2025 a las 08:49:31 PM

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

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

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 29-03-1996 Radicación: 1402

Doc: AUTO SN DEL 19-03-1996 JUZ PROMISCUO FLIA DE OCA/A

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 999 CORRECCION TRABAJO DE PARTICION

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

A: LOBO QUINTERO MARIELA

CC# 27754663 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 07-11-1996 Radicación: 4667

Doc: ESCRITURA 1785 DEL 06-11-1996 NOTARIA 1 DE OCA/A

VALOR ACTO: \$4,500,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: LOBO QUINTERO MARIELA

CC# 27754663

A: NAVARRO RUTH ESTELA

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 16-01-1997 Radicación: 164

Doc: ESCRITURA 15 DEL 15-01-1997 NOTARIA 2 DE OCA/A

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: NAVARRO RUTH ESTELA

A: BANCO CAJA SOCIAL

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 19-08-1997 Radicación: 3514

Doc: ESCRITURA 933 DEL 15-08-1997 NOTARIA 2 DE OCA/A

VALOR ACTO: \$2,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: NAVARRO SANTIAGO RUTH STELLA

CC# 27704160

A: NAVARRO DE BECERRA LUDDY

X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 13-06-2000 Radicación: 2000-2311

Doc: ESCRITURA 723 DEL 13-06-2000 NOTARIA 2 DE OCA/A

VALOR ACTO: \$11,600,000

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA CUERPO CIERTO

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

DE: BANCO CAJA SOCIAL

A: NAVARRO RUTH ESTELA

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *7*



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE OCANA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2510287088123669085

Nro Matrícula: 270-16904

Página 3 TURNO: 2025-270-1-30032

Impreso el 28 de Octubre de 2025 a las 08:49:31 PM

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

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

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

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

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

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

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-270-1-30032

FECHA: 28-10-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA


LINNETTE ANDREA GUTIERREZ GONZALEZ
REGISTRADOR SECCIONAL

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública**



¡Transferencia exitosa!

Comprobante No. TRbEJhbpG2EC

28 oct. 2025 - 9:50 p.m.

Valor de la transferencia

\$ 300.000

¿A quién le llegó la plata?

Enviado a

LOS ROSALES CONST IN

Código de negocio

0087263820

¿De dónde salió?

Cuenta de Ahorros

Ahorros
***1891**