



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

QR validez del avalúo

Vivienda

Urbano

AVALUO: LRCAJA-1065647681

Fecha del avalúo	Fecha de visita	01/02/2023
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	DIAGONAL 25 NO. 61-41, PISO 4 AP 404 INT 13 CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUES DE BOLIVAR LEANDRO DIAZ ET 3	
Barrio	PARQUES DE BOLIVAR - LEANDRO DIAZ	
Ciudad	Valledupar	
Departamento	Cesar	
Propietario	ROJAS NAVARRO MARILIS	

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ - Dirección: Calle 151 #18A-34 OF. 505 Edificio San Telmo - Cedritos; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: CARLOS EDUARDO PEÑA ROJAS
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 **ROJAS NAVARRO MARILIS** ubicado en la DIAGONAL 25 NO. 61-41, PISO 4 AP 404 INT 13 CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUES DE BOLIVAR LEANDRO DIAZ ET 3 PARQUES DE BOLIVAR - LEANDRO DIAZ , de la ciudad de Valledupar.

El Valor de Mercado ha sido elaborado con fundamento en las Normas Internacionales de Valuación (IVS), bajo el principio de Mayor y Mejor Uso del predio, con la más estricta independencia, objetividad e imparcialidad, y libre de intereses personales.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$85,325,400.00 pesos m/cte (Ochenta y cinco millones trescientos veinticinco mil cuatrocientos).

Atentamente,



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Registrado en títulos	45.80	M2	\$1,863,000.00	100.00%	\$85,325,400.00
TOTALES					100%	\$85,325,400.00

Valor en letras
Ochenta y cinco millones trescientos veinticinco mil cuatrocientos Pesos Colombianos

Perito actuante

JUAN SEBASTIAN BARRANTES OSORIO
RAA Nro: AVAL-1065617365
C.C: 1065617365

VALORES/TIPO DE AREA.

INFORMACIÓN UVR

	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	85,325,400.00
Proporcional	0	0	Valor asegurable	0
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12

Calificación garantía

Observación calificación

Observación

GENERAL

Código	LRCAJA-1065647681	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	CARLOS EDUARDO PEÑA ROJAS				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1065647681	Teléfono	3183140786
Email	carlos.pena5867@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	ROJAS NAVARRO MARILIS				
Tipo identificación	C.C.	Documento	49784490	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	DIAGONAL 25 NO. 61-41, PISO 4 AP 404 INT 13 CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUES DE BOLIVAR LEANDRO DIAZ ET 3				
Conjunto	PARQUES DE BOLIVAR - LEANDRO DIAZ ETAPA 3				
Ciudad	Valledupar	Departamento	Cesar	Estrato	1
Sector	Urbano	Barrio	PARQUES DE BOLIVAR - LEANDRO DIAZ	Condiciones PH	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	Si
Observación	Apartamento ubicado en un 4to piso, el apartamento se única en la Torre N° 13 del CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUES DE BOLIVAR LEANDRO DIAZ ET 3, no obstante el conjunto no cuenta con nomenclatura en fachada.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	4																														
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro	N/A	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>																																
ÁREAS JURÍDICAS <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th>ÁREA CONSTRUIDA</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> <tr> <td>M2</td> <td>48.90</td> <td></td> </tr> <tr> <th>AREA PRIVADA</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> <tr> <td>M2</td> <td>45.80</td> <td></td> </tr> <tr> <th>AREA LIBRE PRIVADA</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> <tr> <td>M2</td> <td>0</td> <td></td> </tr> <tr> <th>AREA LIBRE COMUN</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> <tr> <td>M2</td> <td>0</td> <td></td> </tr> </table>		ÁREA CONSTRUIDA	UND	VALOR	M2	48.90		AREA PRIVADA	UND	VALOR	M2	45.80		AREA LIBRE PRIVADA	UND	VALOR	M2	0		AREA LIBRE COMUN	UND	VALOR	M2	0		ÁREAS CATASTRAL <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th>ÁREA</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> <tr> <td>AVALUO CATASTRAL 2023</td> <td>PESOS</td> <td></td> </tr> </table>		ÁREA	UND	VALOR	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	
ÁREA CONSTRUIDA	UND	VALOR																															
M2	48.90																																
AREA PRIVADA	UND	VALOR																															
M2	45.80																																
AREA LIBRE PRIVADA	UND	VALOR																															
M2	0																																
AREA LIBRE COMUN	UND	VALOR																															
M2	0																																
ÁREA	UND	VALOR																															
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS																																
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th>ÁREA PRIVADA MEDIDA</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> <tr> <td>M2</td> <td>49</td> <td></td> </tr> <tr> <th>AREA LIBRE MEDIDA</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> <tr> <td>M2</td> <td>0</td> <td></td> </tr> </table>		ÁREA PRIVADA MEDIDA	UND	VALOR	M2	49		AREA LIBRE MEDIDA	UND	VALOR	M2	0		ÁREAS VALORADAS <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th>ÁREA PRIVADA VALORADA</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> <tr> <td>M2</td> <td>48.90</td> <td></td> </tr> <tr> <th>AREA LIBRE PRIVADA</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> <tr> <td>M2</td> <td>0</td> <td></td> </tr> </table>		ÁREA PRIVADA VALORADA	UND	VALOR	M2	48.90		AREA LIBRE PRIVADA	UND	VALOR	M2	0							
ÁREA PRIVADA MEDIDA	UND	VALOR																															
M2	49																																
AREA LIBRE MEDIDA	UND	VALOR																															
M2	0																																
ÁREA PRIVADA VALORADA	UND	VALOR																															
M2	48.90																																
AREA LIBRE PRIVADA	UND	VALOR																															
M2	0																																
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	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.																																
Reglamentación urbanística:	Predio sometido a régimen de propiedad horizontal, el cual debe guardar los parámetros bajo los cuales se constituyó la copropiedad																																

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
5194	EscrituraDePropiedad	28/11/2016	1	Valledupar

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
190-164556	31/01/2023	0.002174	ph	apartamento

Observación

La información aquí consignada es tomada de los documentos aportados, la misma no se constituye como un estudio de títulos formal.

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

Garaje en la modalidad de Bahía Comunal.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO URBANO	
	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	SI
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	SI

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	1	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		

	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	300-400	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	100-200	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	100-200	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Regular	mas de 500	Tipo de vía	Vía con pavimento en doble sentido, esta en el acceso sobre calle o carrera.	
Escolar	Bueno	100-200			
Comercial	Bueno	300-400			

IMPACTO AMBIENTAL

Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO

Observación: Sector en desarrollo constructivo de la ciudad de Valledupar; cercano a colegios, parques e iglesias; disponibilidad de servicios públicos.

PROPIEDAD HORIZONTAL

Escríptura de Propiedad Horizontal	210		Fecha escritura	22/01/2016	
Notaria escritura	1		Ciudad escritura	VALLEDUPAR	
Valor administración	85000	Total unidades	480	Terraza comunal	Si
Condiciones	Solo construcción	# Pisos edificio	24	Porteria	Si
Horario vigilancia		Tanque	No	Cancha	Si
Zonas verdes	No	Shut	Si	Citófono	No
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	Si	Ascensores	No	#Ascensores	
#Sotanos					
Observación	Escritura: 210, Fecha escritura: 22/01/2016, Notaría escritura: 1, Ciudad escritura: VALLEDUPAR, Administración: 85000, Total unidades: 480, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 24, Portería: Si, Cancha: Si, Shut: Si, Terraza comunal: Si, Piscina: Si				

ESTRUCTURA

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Industrializado	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana	Otro tipología vivienda	N/A
Año construcción	2016	Edad Inmueble	7 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	NO SE SUMINISTRA				
Observación	La estructura aparentemente se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento. Nota: La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, 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.				

DEPENDENCIAS

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

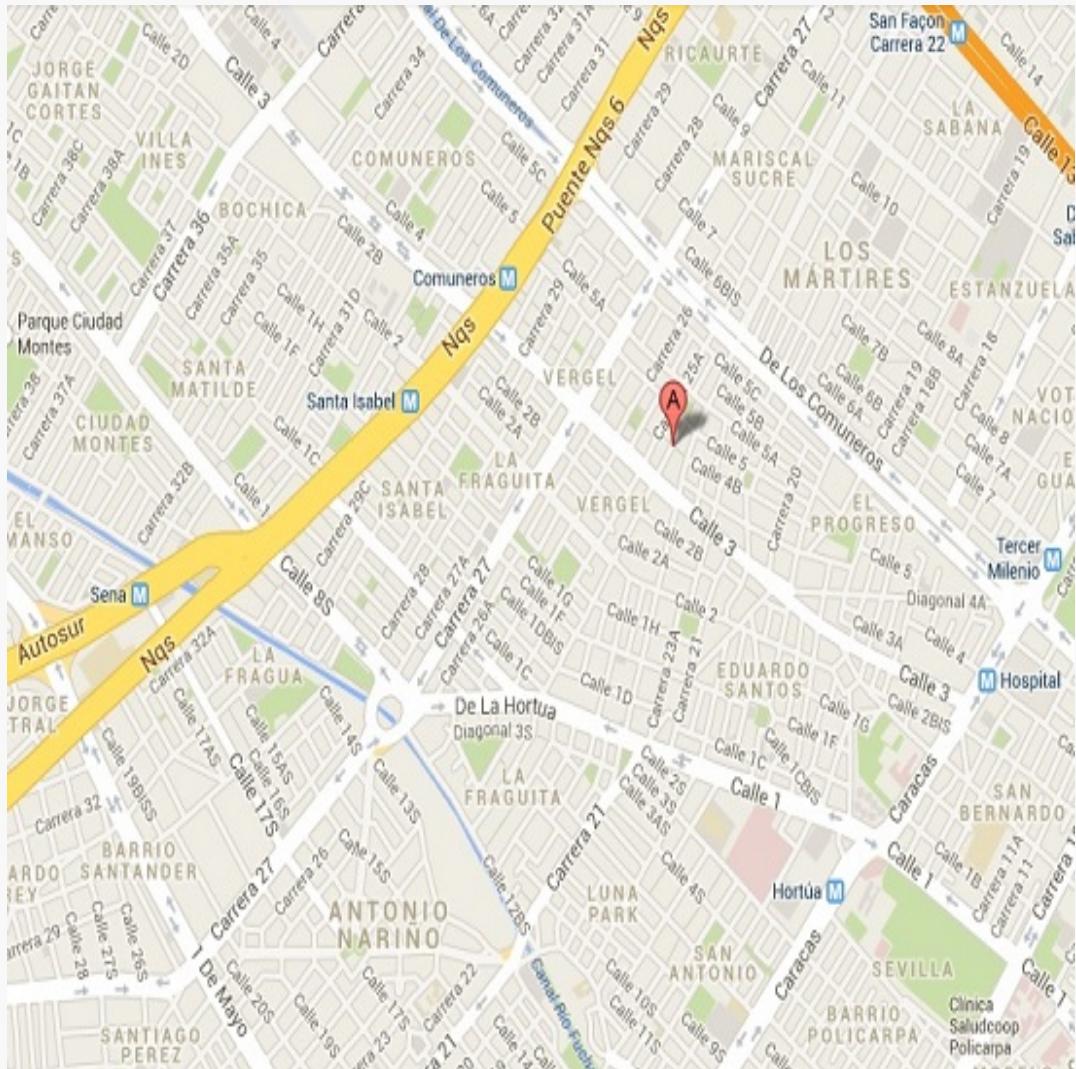
Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0
Balcón	1	Jardín	0	Zona verde	0
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Zona ropa: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad								
Estado								
Observación								

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: DIAGONAL 25 NO. 61-41, PISO 4 AP 404 INT 13 CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUES DE BOLIVAR
LEANDRO DIAZ ET 3 | PARQUES DE BOLIVAR - LEANDRO DIAZ | Valledupar | Cesar



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 10.43506722573101

GEOGRAFICAS : 10° 26' 6.2412''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.26155835125358

GEOGRAFICAS : 73° 15' 41.6082''

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	LENADRO DIAZ ET 3	4	\$95,000,000	0.95	\$90,250,000	0	\$0	0	\$0	\$1,970,524.02	
2	LEANDRO DIAZ ET 2	2	\$80,000,000	0.98	\$78,400,000	0	\$0	0	\$0	\$1,711,790.39	
3	LEANDRO DIAZ ET 1	5	\$85,000,000	0.98	\$83,300,000		\$0	0	\$0	\$1,818,777.29	
Del inmueble		4				0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	7	48	45.80	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,970,524.02
2	8	48.90	45.80	1.0	1.0	1.05	1.0	1.0	1.05	\$1,797,379.91
3	9	48.90	45.80	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,818,777.29
	7 años									
									PROMEDIO	\$1,862,227.07
									DESV. STANDAR	\$94,396.15
									COEF. VARIACION	5.07%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$1,956,623.23	TOTAL	\$89,613,343.71
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$1,767,830.92	TOTAL	\$80,966,656.21
VALOR TOTAL		\$85,325,400.00		

Observaciones:

Enlaces:

1-https://es-la.facebook.com/marketplace/item/1636235523494098/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post

2-https://es-la.facebook.com/marketplace/item/904385437579454/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post

3-[LEANDRO DIAZ ET 2](#)

FOTOS

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Fachada del Conjunto



FOTOS

Fachada posterior



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



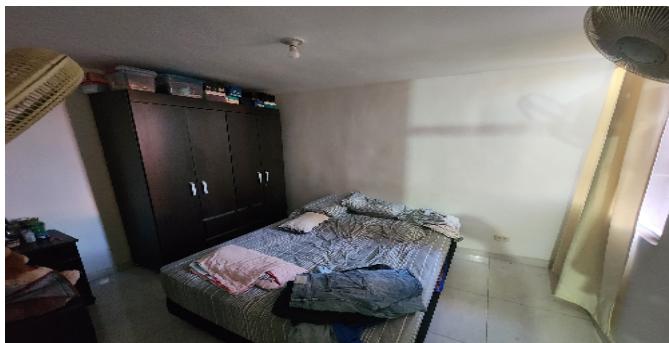
Zona de Ropas



Balcón



Habitación 1



Habitación 2



FOTOS

Habitación 3



Baño Social 1



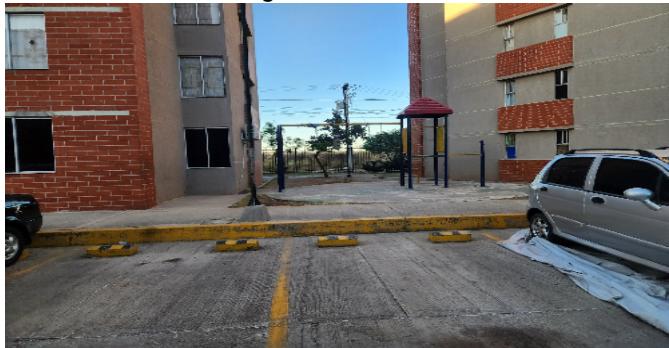
Garaje



Garaje



Juegos Infantiles-CJ



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

----- METODOLOGÍA UTILIZADA:

1. Enfoque de comparación de mercado: **a-) 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. ----- **b-) Método de homogeneización por factores:** Se utiliza la homogeneización u homologación de los datos por medio de factores y/o criterios que deben ser establecidos, sustentados y revelados por el valuador en el informe valuatorio y en la memoria de cálculos, para hacer comparable el valor de los inmuebles de la muestra, al reconocer las características superiores o inferiores a las de inmueble tipo u objeto de valuación.

2. Enfoque de renta: **a-) Método de Capitalización de Rentas:** 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. Enfoque de costo: **a-) 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. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. ----- **b-) Método o técnica Residual:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de valuador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

Para la elaboración del presente avalúo, se ha tenido en cuenta la **Resolución 620, del 23/09/2008, del IGAC;** por la cual se establece la metodología para la realización de los avalúos ordenados por la **Ley 388 de 1.997.**---Conforme a lo determinado en el **Art. 14 del Dcto. 1420 de 1998;** 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 recibido del 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 sufren 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 comercial, valor de reposición, valor razonable, entre otros, 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 él 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-1065647681



PIN de Validación: acf00a8c



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



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) JUAN SEBASTIÁN BARRANTES OSORIO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1065617365, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 26 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1065617365.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JUAN SEBASTIÁN BARRANTES OSORIO 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
26 Mayo 2018

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
26 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico

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
03 Jun 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: acf00a8c



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
03 Jun 2020

Regimen
Régimen de Transición

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
03 Jun 2020

Regimen
Régimen de Transición

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
03 Jun 2020

Regimen
Régimen de Transición

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
03 Jun 2020

Regimen
Régimen de Transición



PIN de Validación: acf00a8c



Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0893, vigente desde el 17 de Febrero de 2018 hasta el 28 de Febrero de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0637, vigente desde el 17 de Febrero de 2018 hasta el 28 de Febrero de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: VALLEDUPAR, CESAR

Dirección: CALLE 7 # 27-28

Teléfono: 3006637949

Correo Electrónico: Barrantesj11@Gmail.com

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	10 Mar 2020

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JUAN SEBASTIÁN BARRANTES OSORIO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1065617365.

El(la) señor(a) JUAN SEBASTIÁN BARRANTES OSORIO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN de Validación: acf00a8c



PIN DE VALIDACIÓN

acf00a8c

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los tres (03) días del mes de Enero del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____

Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal