



QR validez del avalúo



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

AVALUO: LRCAJA-1065601237

Fecha del avalúo		Fecha de visita	20/02/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CL 29 # 4 - 32 VILLA DEL ROSARIO LT CASA		
Barrio	VILLA DEL ROSARIO		
Ciudad	Valledupar		
Departamento	Cesar		
Propietario	JAIRO DE JESUS MEJIA GIL		

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



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: JHON JAIRO FORERO USTATE

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 **JAIRO DE JESUS MEJIA GIL** ubicado en la CL 29 # 4 - 32 VILLA DEL ROSARIO LT CASA VILLA DEL ROSARIO, de la ciudad de Valledupar.

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 \$127,948,599.00 pesos m/cte (Ciento veintisiete millones novecientos cuarenta y ocho mil quinientos noventa y nueve).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

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

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Trapezoidal	161	M2	\$456,327.00	57.42%	\$73,468,647.00
Area Construida	cuadrada	72	M2	\$756,666.00	42.58%	\$54,479,952.00
TOTALES					100%	\$127,948,599

Valor en letras
Ciento veintisiete millones novecientos cuarenta y ocho mil quinientos noventa y nueve Pesos Colombianos

Perito actuante



MARTIN ALBERTO AVILA REALES
RAA Nro:
C.C: 77006624

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	127,948,599.00
Proporcional	0	127,948,599	Valor asegurable	127,948,599
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL					
Código	LRCAJA-1065601237	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	JHON JAIRO FORERO USTATE				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1065601237	Teléfono	3137772416
Email	jhon.forero05209@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	JAIRO DE JESUS MEJIA GIL				
Tipo identificación	C.C.	Documento	70385039	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CL 29 # 4 - 32 VILLA DEL ROSARIO LT CASA				
Conjunto	CASA				
Ciudad	Valledupar	Departamento	Cesar	Estrato	1
Sector	Urbano	Barrio	VILLA DEL ROSARIO	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIS vivienda de interes Social	Sometido a PH	No
Observación	Casa ubicada en la Calle 29 N° 4-32 Barrio Villa Rosario Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro	Unifamiliar	Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION
Justificación de Metodología	Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial. 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.				
ÁREAS JURÍDICAS			UND	VALOR	
AREA CONSTRUIDA			M2	72	
AREA DE TERRENO			M2	161	
ÁREAS CATASTRAL			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	165	
AREA CONSTRUIDA			M2	43	
AVALUO CATASTRAL 2024			PESOS	\$ 31.142.000	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA			UND	VALOR	
AREA DE CONSTRUCCION			M2	72	
ÁREAS VALORADAS			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	161	
AREA CONSTRUIDA			M2	72	
ÁREAS POR NORMA				VALOR	
Indice ocupación			0.7	112.7	
Indice construcción			0.2	32.2	
Forma Geometrica	Trapezoidal	Frente	9.20		
Fondo	18.80	Relación frente fondo	2:2.04		
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	Predomina Viviendas Unifamiliares de un piso.				

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.

REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	14-27-12-2023
Area Del Lote	161
Forma Del Lote	Trapezoidal
Topografia	Plana
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	1
Clasificacion Del Suelo	Residencial
Uso Principal Norma	Residencial
Uso Compatible Norma	Comercio, Servicio, Dotacional, Industrial
Uso Condicionado Norma	servicio, dotacional, Industrial
Uso Prohibido Norma	Servicio, Dotacional, Industrial
Tratamiento	Consolidación-TS-2
Indice DeOcupacion	0.7
Indice DeConstruccion	0.2
Antejardin	3 Metros
AislamientoPosterior	3 Metros
Aislamiento Lateral	3 Metros
Altura Permitida	3 Metros
Amenaza Riesgo Inundacion	No
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	No
Suelos De Proteccion	No
Patrimonio	No
Observaciones Reglamentación urbanística:	El día de la visita se constato por medio de medidas a cinta metrica que la construccion del predio fue ampliado dado como resultado 72 m2

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2123	EscrituraDePropiedad	11/10/2017	SEGUNDA	Valledupar

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
190-119041	14/02/2024	20001010200000586004 7000000000	CASA

Observación	La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.
-------------	--

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación	El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito.
-------------	--

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBAMIENTo URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	SI	
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO	
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	100-200	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	100-200	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	No hay	mas de 500	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	100-200	Tipo de vía	VEHICULAR	
Escolar		100-200			
Comercial	Bueno	mas de 500			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	SI	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2008	Edad Inmueble	16 años	Vida útil	70 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia construcción	NO APORTADA				
Observación	El inmueble en estudio, presenta, Cerramiento en reja metálica, Zona dura, (antejardín), en platilla de concreto, descubierta. Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación 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.				

DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	0	Patio interior	1	Habitaciones	2
Closet	0	Baños privados	1	Estar	0

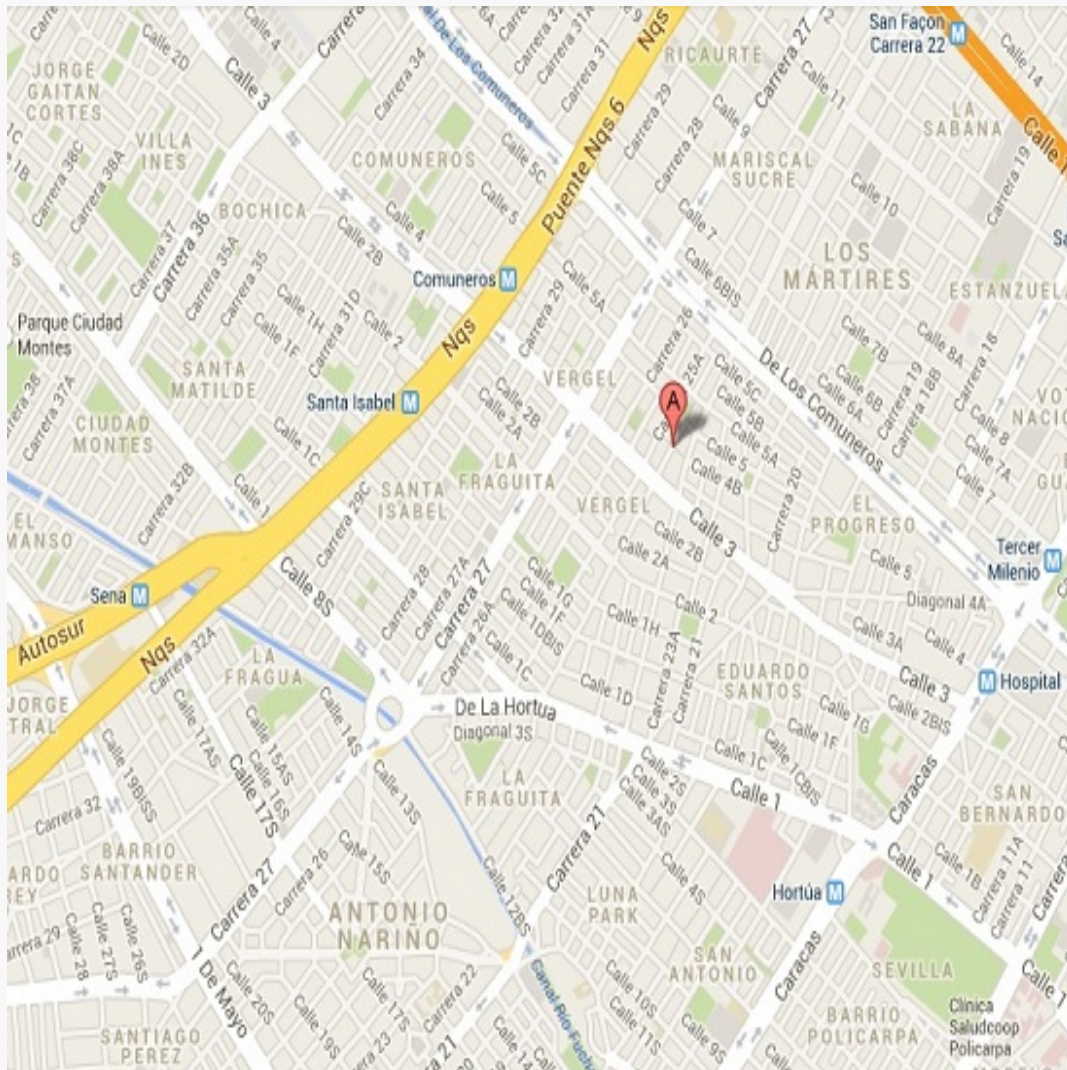
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	El inmueble se conforma Vía de Acceso, Fachada, Terraza, Sala-Comedor, (2) Alcobas, Cocina, (1) Baño, Labores-Patio							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CL 29 # 4 - 32 VILLA DEL ROSARIO LT CASA | VILLA DEL ROSARIO | Valledupar | Cesar



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 10.4620582
GEOGRAFICAS : 10° 27' 43.4088''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.2303864
GEOGRAFICAS : 73° 13' 49.389''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	VILLA DARIANA	\$130,000,000	0.95	\$123,500,000		189	75	\$700,000	\$52,500,000
2	VILLA MIRIAM	\$135,000,000	0.95	\$128,250,000		135	70	\$780,000	\$54,600,000
3	NEVADA	\$130,000,000	0.95	\$123,500,000		137	73	\$790,000	\$57,670,000
Del inmueble						161	72		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$71,000,000	\$375,661	1.2	1.00	1.20	\$450,794
2	\$73,650,000	\$545,556	0.96	0.89	0.85	\$466,123
3	\$65,830,000	\$480,511	0.96	0.98	0.94	\$452,065
					PROMEDIO	\$456,327.01
					DESV. STANDAR	\$8,507.07
					COEF. VARIACION	1.86%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$456,327.00	AREA	161	TOTAL	\$73,468,647.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$756,666.00	AREA	72	TOTAL	\$54,479,952.00
VALOR TOTAL	\$127,948,599.00					

Observaciones:

En el Certificado no se ve ninguna limitacion en tramite

Enlaces:

- 1.-
https://www.nuroa.com.co/detail/traffic/5200009695387340923?click_type=0&pos=8&siteStrategyKey=https%3A%2F%2Fwww.nuroa.com.co&url=https%3A%252F%252Fincaraiz.com.co%252Fdetalle%252F4723653&searchType=1&page=5&seo_link_id=1403240942§ion=1&t_sec=1§ionType=1&pageViewId=ea6ddbac-559b-405d-ad20-7a277232c618&_pvid=ea6ddbac-559b-405d-ad20-7a277232c618&userAgent=Mozilla%2F5.0+%28Windows+NT+10.0%3B+Win64%3B+x64%29+AppleWebKit%2F537.36+%28KHTML%2C+like+Gecko%29+Chrome%2F122.0.0.0+Safari%2F537.36&browser=1&isHuman=true&userIp=186.80.54.222&what=casa+valledupar&search_terms=casa+valledupar&origin=2&t_or=2&splitTestId=1402240001&splitTestVariant=B
- 2.-
https://www.nuroa.com.co/detail/traffic/5200009695387340923?click_type=0&pos=8&siteStrategyKey=https%3A%2F%2Fwww.nuroa.com.co&url=https%3A%252F%252Fincaraiz.com.co%252Fdetalle%252F4723653&searchType=1&page=5&seo_link_id=1403240942§ion=1&t_sec=1§ionType=1&pageViewId=ea6ddbac-559b-405d-ad20-7a277232c618&_pvid=ea6ddbac-559b-405d-ad20-7a277232c618&userAgent=Mozilla%2F5.0+%28Windows+NT+10.0%3B+Win64%3B+x64%29+AppleWebKit%2F537.36+%28KHTML%2C+like+Gecko%29+Chrome%2F122.0.0.0+Safari%2F537.36&browser=1&isHuman=true&userIp=186.80.54.222&what=casa+valledupar&search_terms=casa+valledupar&origin=2&t_or=2&splitTestId=1402240001&splitTestVariant=B
- 3.-
https://www.nuroa.com.co/detail/traffic/5200009695387340923?click_type=0&pos=8&siteStrategyKey=https%3A%2F%2Fwww.nuroa.com.co&url=https%3A%252F%252Fincaraiz.com.co%252Fdetalle%252F4723653&searchType=1&page=5&seo_link_id=1403240942§ion=1&t_sec=1§ionType=1&pageViewId=ea6ddbac-559b-405d-ad20-7a277232c618&_pvid=ea6ddbac-559b-405d-ad20-7a277232c618&userAgent=Mozilla%2F5.0+%28Windows+NT+10.0%3B+Win64%3B+x64%29+AppleWebKit%2F537.36+%28KHTML%2C+like+Gecko%29+Chrome%2F122.0.0.0+Safari%2F537.36&browser=1&isHuman=true&userIp=186.80.54.222&what=casa+valledupar&search_terms=casa+valledupar&origin=2&t_or=2&splitTestId=1402240001&splitTestVariant=B

REPOSICION

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	
Area construida vendible	
Valor M2 construido	\$0
Valor reposición M2	\$0
Valor reposición presupuesto M2	\$0
Fuente	
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$0
Calificación estado conservación	
Vida útil	
VetusTez	
Edad en % de vida útil	0 %
Fito y corvin %	0 %
Valor reposición depreciado	\$0
Valor adoptado depreciado	\$0
Valor total	\$0

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	
Area construida vendible	
Valor M2 construido	\$0
Valor reposición M2	\$0
Valor reposición presupuesto M2	\$0
Fuente	
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$0
Calificación estado conservación	
Vida útil	
VetusTez	
Edad en % de vida útil	0 %
Fito y corvin %	0 %
Valor reposición depreciado	\$0
Valor adoptado depreciado	\$0
Valor total	\$0

Depreciación Fitto y Corvini

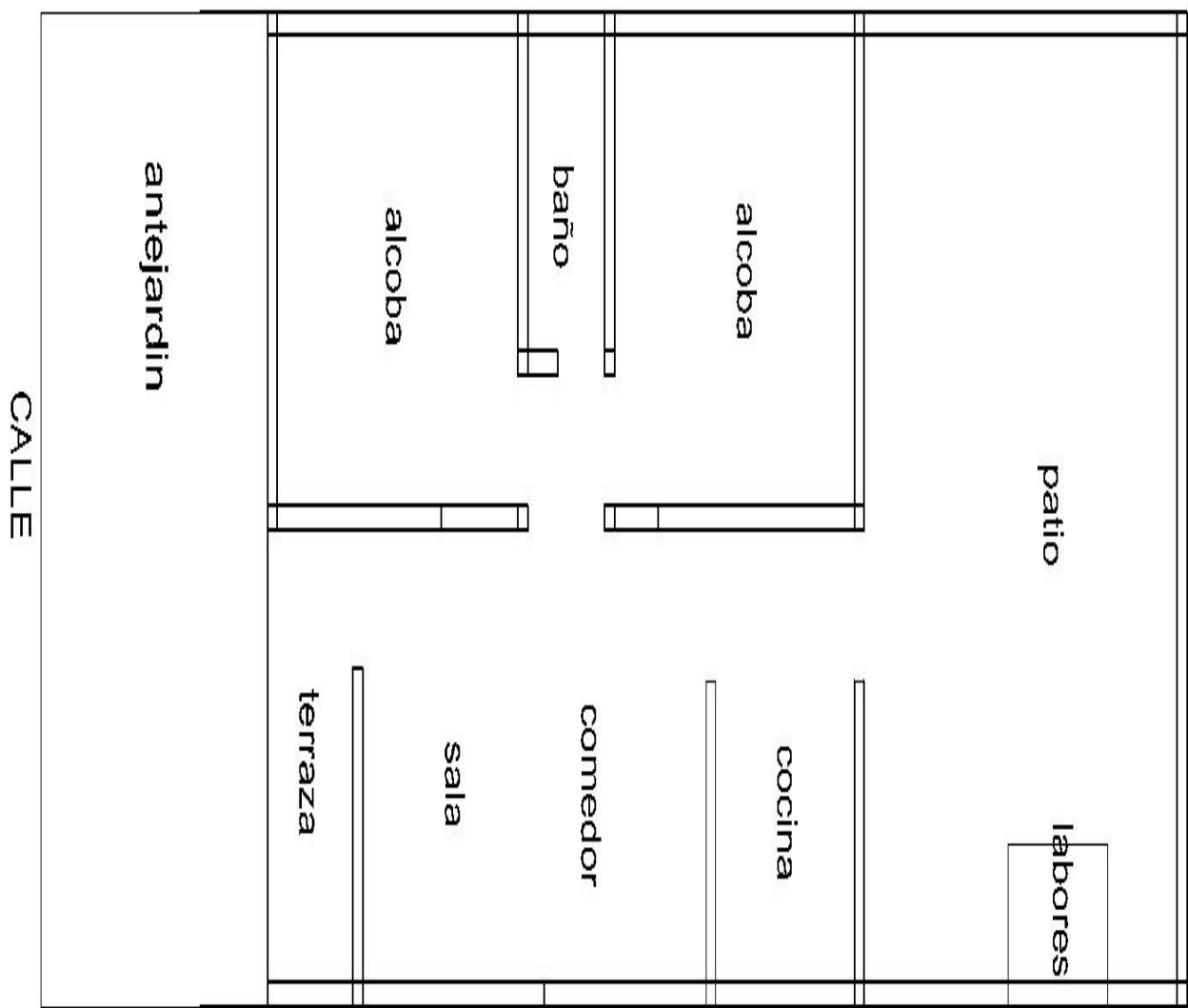
Area construida total	
Area construida vendible	
Valor M2 construido	\$0
Valor reposición M2	\$0
Valor reposición presupuesto M2	\$0
Fuente	
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$0
Calificación estado conservación	
Vida útil	
VetusTez	
Edad en % de vida útil	0 %
Fito y corvin %	0 %
Valor reposición depreciado	\$0
Valor adoptado depreciado	\$0
Valor total	\$0

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	
Area construida vendible	
Valor M2 construido	\$0
Valor reposición M2	\$0
Valor reposición presupuesto M2	\$0
Fuente	
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$0
Calificación estado conservación	
Vida útil	
VetusTez	
Edad en % de vida útil	0 %
Fito y corvin %	0 %
Valor reposición depreciado	\$0
Valor adoptado depreciado	\$0
Valor total	\$0

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS General

Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

ABREVIACIONES: Apartamento: APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapas:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT---- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997:**

1. Método de comparación o de mercado: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

2. Método de capitalización de rentas o ingresos: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

3. Método de costo de reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

4-) Método o técnica Residual: Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADE AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1065601237



PIN de Validación: b3550aaf



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) MARTIN ALBERTO AVILA REALES, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 77006624, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 27 de Abril de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-77006624.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MARTIN ALBERTO AVILA REALES se encuentra actualizado 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 Abr 2017

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
21 Jun 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
25 Mar 2021

Regimen
Régimen Académico

Página 1 de 4



PIN de Validación: b3550aaf

**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
21 Jun 2019Regimen
Régimen Académico**Categoría 7 Maquinaria, 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
21 Jun 2019Regimen
Régimen Académico**Categoría 10 Semovientes y Animales****Alcance**

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

Fecha de inscripción
21 Jun 2019Regimen
Régimen Académico**Categoría 12 Intangibles****Alcance**

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
25 Mar 2021Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b3550aaf



Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
25 Mar 2021

Regimen
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRCAJA-1065601237 M.I.: 190-119041

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: VALLEDUPAR, CESAR

Dirección: MANZANA 21 CASA 19/DIAGONAL 11D N° 47-114-URBANIZACIÓN LA SABANA ALADO DE VILLATAIRONA.

Teléfono: 3178556652

Correo Electrónico: arquitecto.2@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral por Competencia en Avalúos de Bienes Muebles (Maquinaria y Equipo) e Inmuebles Urbanos - Rurales y Especiales - Instituto Tecnológico.

Técnico Laboral por Competencias en Técnico en Avalúos - Instituto Técnico de Administración y Salud INCATEC

Arquitecto - Corporación Universidad Piloto de Colombia.

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la **ERA** Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - **ANA**; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) **MARTIN ALBERTO AVILA REALES**, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 77006624

El(la) señor(a) **MARTIN ALBERTO AVILA REALES** se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - **ANA**.

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 Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN de Validación: b3550aaf



PIN DE VALIDACIÓN

b3550aaf

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 un (01) días del mes de Febrero del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Alexandra Suarez
Firma: Alexandra Suarez
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-1065601237 M.I.: 190-119041



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE VALLEDUPAR
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240214463489340704

Nro Matrícula: 190-119041

Pagina 1 TURNO: 2024-190-1-10425

Impreso el 14 de Febrero de 2024 a las 10:23:25 AM

"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

CIRCULO REGISTRAL: 190 - VALLEDUPAR DEPTO: CESAR MUNICIPIO: VALLEDUPAR VEREDA: VALLEDUPAR

FECHA APERTURA: 28-04-2008 RADICACIÓN: 2008-190-6-3026 CON: RESOLUCION DE: 30-01-2008

CODIGO CATASTRAL: 200010102000005860047000000000 COD CATASTRAL ANT: 010205860017000

NUPRE: AWK0003YKNF

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE CASA con extension de 161 M2. cuyos linderos y demas especificaciones obran en RESOLUCION 0452, 2008/01/30, FONDO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL VALLEDUPAR. Artículo 11 Decreto 1711 de 1984

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 161 CENTIMETROS CUADRADOS: 0

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

- 1.- FONDO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DE VALLEDUPAR, LOTE0 SEGUN ESC.2115 DEL 23-07-93, NOT. 1A. DE V/DUPAR, REGISTRADA EL 01-12-93.
- 2.- EL FONDO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DE VALLEDUPAR, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A RUCA LTDA. SEGUN ESC.1482 DEL 06-08-91, NOT. PRIMERA DE VALLEDUPAR, REGISTRADA EL 08-08-91.
- 3.- RUCA LTDA, ADQUIRIO POR COMPRA A EDGARDO RUIZ CASTRO, SEGUN ESC.1406 DEL 10-05-88, NOT. UNICA DE VALLEDUPAR, REGISTRADA EL 01-08-90.
- 4.- EDGARDO RUIZ CASTRO, ADQUIRIO POR COMPRA A JOSEFINA CASTRO VDA. DE CASTRO, SEGUN ESC.2124 DEL 08-11-76, NOT.18 BOGOTA, REGISTRADA EL 06-12-76.
- 5.- JOSEFINA CASTRO VDA. DE CASTRO DIVIDIO MEDIANTE ESC.2111 DEL 05-11-76, NOT.18 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 03-12-76.
- 6.- JOSEFINA CASTRO VDA. DE CASTRO, ADQUIRIO EL PREDIO EL DANUVIO, SEGUN SENTENCIA DE PRESCRIPCION DEL 18-08-49, JUZ. CIVIL DEL CTO. DE VALLEDUPAR, REGISTRADA EL 29-09-49, PROTOCOLIZADA POR ESC.267 DEL 08-09-49, NOT. DE VALLEDUPAR, REGISTRADA EL 10-09-49.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CL 29 # 4 - 32 VILLA DEL ROSARIO LT CASA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

190 - 57884

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 26-03-2008 Radicación: 2008-190-6-3026

Doc: RESOLUCION 0452 DEL 30-01-2008 FONDO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0172 TRANSFERENCIA DE DOMINIO DE BIENES FISCALES A TITULO DE SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA POR HABILITACION LEGAL DE TITULOS



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE VALLEDUPAR
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240214463489340704

Nro Matrícula: 190-119041

Pagina 2 TURNO: 2024-190-1-10425

Impreso el 14 de Febrero de 2024 a las 10:23:25 AM

"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

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

DE: FONDO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DE VALLEDUPAR. FONVISOCIAL.NIT# 8001247407

A: BELEÑO DELGADO OSIRIS INES

CC# 49765886 X

A: GIL DELGADO SHIRLEY BERONICA

CC# 49790172 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 26-03-2008 Radicación: 2008-190-6-3026

Doc: RESOLUCION 0452 DEL 30-01-2008 FONDO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: BELEÑO DELGADO OSIRIS INES

CC# 49765886 X

DE: GIL DELGADO SHIRLEY BERONICA

CC# 49790172 X

A: BELEÑO DELGADO OSIRIS INES

CC# 49765886

A: GIL DELGADO SHIRLEY BERONICA

CC# 49790172

A: Y A FAVOR DE SUS HIJOS Y DE LOS QUE LLEGARE A TENER

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 26-03-2008 Radicación: 2008-190-6-3026

Doc: RESOLUCION 0452 DEL 30-01-2008 FONDO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0311 CONDICION RESOLUTORIA EXPRESA PROHIBICION PARA ENAJENAR DURANTE CINCO (5) AÑOS.

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

DE: FONDO NACIONAL DE VIVIENDA "FONVIVIENDA"

A: BELEÑO DELGADO OSIRIS INES

CC# 49765886 X

A: GIL DELGADO SHIRLEY BERONICA

CC# 49790172 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 22-02-2018 Radicación: 2018-190-6-1841

Doc: ESCRITURA 2123 DEL 11-10-2017 NOTARIA SEGUNDA DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES (PATRIMONIO DE FAMILIA)

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

A: BELEÑO DELGADO OSIRIS INES

CC# 49765886

A: GIL DELGADO SHIRLEY BERONICA

CC# 49790172

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 22-02-2018 Radicación: 2018-190-6-1841

Doc: ESCRITURA 2123 DEL 11-10-2017 NOTARIA SEGUNDA DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$6,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE VALLEDUPAR
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240214463489340704

Nro Matrícula: 190-119041

Pagina 3 TURNO: 2024-190-1-10425

Impreso el 14 de Febrero de 2024 a las 10:23:25 AM

**"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

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

DE: BELEÑO DELGADO OSIRIS INES

CC# 49765886

DE: GIL DELGADO SHIRLEY BERONICA

CC# 49790172

A: MEJIA GIL JAIRO DE JESUS

CC# 70385039 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *5*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: ICARE-2022

Fecha: 21-09-2022

SE ACTUALIZA/INCLUYE FICHA CATASTRAL Y/O NUPRE, CON EL SUMINISTRADO POR EL GC DE VALLEDUPAR, RES. 5168 DEL 2008 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-190-1-10425

FECHA: 14-02-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

FERNANDO BALLESTEROS GOMEZ

REGISTRADOR PRINCIPAL