



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1123998116

| RESUMEN EJECUTIVO | | ANTECEDENTES | |
|-------------------|--|------------------|---|
| CLIENTE | ANDER LUIS VARGAS PEREZ | FECHA VISITA | 30/08/2024 |
| NIT / C.C CLIENTE | 1123998116 | FECHA INFORME | 31/08/2024 |
| DIRECCIÓN | CERTIFICADO CATASTRAL K 5B # 20C - 54__UR SICARARE MZ 25 CASA LT 6 | DIRIGIDO A | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |
| SECTOR | Urbano | EDAD (AÑOS) | 48 años |
| BARRIO | SICARARE | REMODELADO | |
| CIUDAD | Valledupar | OCCUPANTE | Arrendatario |
| DEPARTAMENTO | Cesar | TIPO DE INMUEBLE | Casa |
| PROPOSITO | Modelo 8-14 | USO ACTUAL | Vivienda |
| TIPO AVALUO | valor comercial | | |
| VALUADOR | JUAN SEBASTIAN BARRANTES OSORIO | | |
| IDENTIFICACIÓN | 1065617365 | | |

ASPECTOS JURIDICOS

| | | | | | | |
|--------------------------------------|--|-------------|-------|------------|--|--|
| PROPIETARIO | KAMMERER HINOJOZA JHONIS ENRIQUE / SANTIAGO ROMERO MARIANELA | | | | | |
| NUM. ESCRITURA | 4048 Escritura De NOTARIA | 1 | FECHA | 27/12/2023 | | |
| ESCRITURA | Propiedad | DEPTO | | Cesar | | |
| CIUDAD | Valledupar | | Cesar | | | |
| CEDULA CATASTRAL | 01-02-00-00-0253-0006-0-00-00-0000 | | | | | |
| LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN | NO SE SUMINISTRA | | | | | |
| NOMBRE DEL CO NJUNTO/EDIFICI O | N/A | | | | | |
| VALOR ADMINISTRAC IÓN | No Tiene | MENSUALIDAD | VRxM2 | | | |

| M. INMOB. | Nº |
|-----------|------|
| 190-10168 | CASA |

OBSERVACIONES GENERALES

Casa medianera unifamiliar de un solo nivel de altura. CERTIFICADO CATASTRAL K 5B # 20C - 54__UR SICARARE MZ 25 CASA LT 6

ACABADOS

| DETALLE | CALIDAD | ESTADO |
|-------------|---------|--------|
| Sala | Normal | Bueno. |
| Comedor | Normal | Bueno. |
| Cocina | Normal | Bueno. |
| Baño | Normal | Bueno. |
| Piso | Normal | Bueno. |
| Techo | Normal | Bueno. |
| Muro | Normal | Bueno. |
| Carpintería | Normal | Bueno. |

DOTACIÓN COMUNAL

| | | | | | |
|--------------|----|----------------|----|----------------|----|
| Portería | No | Bicicletero | No | Acensores | No |
| Piscinas | No | TerrazaComunal | No | JardínInfantil | No |
| PlantaElect. | No | Calefaccion | No | Golfito | No |
| Gar.Visit. | No | Gimnasio | No | BombaEyectora | No |
| Portería | No | Tanque | No | Cancha | No |
| ZonaVerde | No | Shut | No | Citofono | No |
| Aire | No | Teatrino | No | Sauna | No |

VALOR COMERCIAL \$ COP 110,315,520

VALOR ASEGURABLE \$ COP 110,315,520

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. CERTIFICADO CATASTRAL ADJUNTO, K 5B # 20C - 54, se recomienda protocolizar para actualizar dirección en certificado de tradición.

NOMBRES Y FIRMAS




Los Rosales Constructora Inmobiliaria
S.A.S.
Nombre de la firma

JUAN SEBASTIAN BARRANTES OSORIO
Perito Actuante
C.C: 1065617365
RAA: AVAL-1065617365

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

| | |
|------------------------------|---------------|
| Uso Principal Según Norma | RESIDENCIAL |
| Uso Compatible Según Norma | RESIDENCIAL |
| Uso Condicionado Según Norma | INSTITUCIONAL |
| Uso Prohibido Según Norma | INDUSTRIA |

| | | | |
|------------|---------|----------------|-----|
| Área Lote | 92.16 | Frente | 9,6 |
| Forma | REGULAR | Fondo | 9,6 |
| Topografía | PLANA | Rel. Fte./Fdo. | 1 |

| | |
|-----------------------------------|----|
| Amenaza Riesgo Inundacion | NO |
| Amenaza Riesgo Movimiento en masa | NO |
| Suelos De Proteccion | NO |
| Patrimonio | NO |

| NORMAS DE USO DE SUELO | |
|-------------------------|--------------|
| Decreto / Acuerdo | 011 del 2015 |
| Antejardín | 1.5 |
| Uso principal | RESIDENCIAL |
| Altura permitida pisos | 2 PISOS |
| Aislamiento posterior | 3.0 |
| Indice de ocupación | 0.7 |
| Indice de construcción: | 1.4 |
| No. De Unidades: | 1 |

CONSTRUCCIÓN

| ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR | ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR |
|-----------------|-----|-------|-----------------|-----|-------|
| AREA DE TERRENO | M2 | 92.16 | AREA DE TERRENO | M2 | 92.16 |
| AREA CONSTRUIDA | M2 | 0 | AREA CONSTRUIDA | M2 | 75.4 |

| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR |
|-------------------------|-----|-------|-----------------|-----|--------|
| AREA DE TERRENO | M2 | 92.16 | AREA DE TERRENO | M2 | 92.16 |
| AREA PISO 1 | M2 | 72 | AREA PISO 1 | M2 | 64.512 |

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

| | |
|--------------------|-------------|
| Uso predominante | Residencial |
| Demandas / interés | Media |

| Nivel de equipamiento | Distancias aprox. |
|-----------------------|-------------------|
| Comercial | Bueno |
| Escolar | Bueno |
| Asistencial | Bueno |
| Estacionamientos | Bueno |
| Áreas verdes | Bueno |
| Zonas recreativas | Malo |

| | Tiene / No tiene | Estado de conserv. |
|--------------------|------------------|--------------------|
| Andenes | SI | Bueno |
| Sardineles | SI | Bueno |
| Vias Pavimentadas | SI | Bueno |
| Transporte Público | Bueno | |

| | Sector | Predio |
|-------------------|--------|--------|
| Acueducto | SI | SI |
| Alcantarillado | SI | SI |
| Energía Eléctrica | SI | SI |
| Gas Natural | SI | SI |

Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:
NO Si SI

Impacto Ambiental

Aire: Basura: Ruido:
NO NO NO

Cond.seguridad: Aguas servidas:
NO NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

| | |
|--------------------------|---|
| Estado de construcción | Usada |
| Tipo | VIP Vivienda Interes Prioritario |
| Avance(En construcción) | 100 |
| Estado de conservación | Bueno |
| Nº de Pisos | 1 |
| Nº de Sótanos | |
| Vida Util | 100 años |
| Vida Remanente | 52 |
| Estructura | Tradicional |
| Material de Construcción | Bloque |
| Fecha de Remodelación | |
| Daños previos | NO |
| Ubicación | CERTIFICADO CATASTRAL K 5B # 20C - 54 UR SICARARE MZ 25 CASA LT 6 |

| | |
|-------------------------|----------------------|
| Ajuste sismo resistente | NO |
| Cubierta | teja de fibrocemento |
| Fachada | páñete y pintura |
| Ancho Fachada | 6-9 metros |
| Irregularidad Planta | No |
| Irregularidad Altura | No |
| Tipología Vivienda | Casa Continua |
| Año de Construcción | 1976 |

Comentarios de estructura

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.

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

CUADRO DE VALORACIÓN

| Tipo de Área | Descripción | Área | Unidad | Valor unitario | % | Valor total |
|-----------------|----------------------------|--------|--------|-------------------------|----------------------|---|
| Area de Terreno | lote registrado en títulos | 92.16 | M2 | \$560,000.00 | 46.78% | \$51,609,600.00 |
| Area Construida | Permitido por norma | 64.512 | M2 | \$910,000.00 | 53.22% | \$58,705,920.00 |
| TOTALES | | | | | 100% | \$110,315,520 |
| Valor en letras | | | | | | Ciento diez millones trescientos quince mil quinientos veinte Pesos Colombianos |
| | | | | TOTAL COMERCIAL | \$110,315,520 | |
| | | | | OFERTA Y DEMANDA | | |

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

12

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias

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.

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

General: Casa medianera unifamiliar de un solo nivel de altura.

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

Entorno: Sector estrato 2-3 de la ciudad de Valledupar, cercano a parques, colegios y comercio en general.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Acabados en aparente buen estado de conservación.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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.

MERCADO

| # | DIRECCION | VALOR VENTA | NEG | VALOR DEPURADO | TELEFONO | TERRENO M2 | TAMANO CONSTRUCCION M2 | VALOR CONSTRUCCION M2 | VALOR CONSTRUCCION |
|---------------------|--------------|---------------|------|----------------|--------------|---------------|------------------------|-----------------------|--------------------|
| 1 | SICARARE | \$140,000,000 | 0.95 | \$133,000,000 | | 90 | 80 | \$1,000,000 | \$80,000,000 |
| 2 | GARUPAL | \$155,000,000 | 0.95 | \$147,250,000 | | 112 | 85 | \$1,000,000 | \$85,000,000 |
| 3 | VILLA MIRIAM | \$140,000,000 | 0.95 | \$133,000,000 | | 105 | 75 | \$1,000,000 | \$75,000,000 |
| 4 | DON CARMELO | \$160,000,000 | 0.95 | \$152,000,000 | | 115 | 90 | \$1,000,000 | \$90,000,000 |
| Del inmueble | | | | | 92.16 | 64.512 | | | |

| # | TOTAL SIN CONSTRUCCION | TERRENO M2 | FACTOR TAMAÑO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGADO | RESULTADOS |
|---|------------------------|------------|---------------|------------------|-------------------|------------|
| 1 | \$53,000,000 | \$588,889 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$588,889 |
| 2 | \$62,250,000 | \$555,804 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$555,804 |
| 3 | \$58,000,000 | \$552,381 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$552,381 |
| 4 | \$62,000,000 | \$539,130 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$539,130 |
| | | | | PROMEDIO | \$559,050.96 | |
| | | | | DESV. STANDAR | \$21,151.55 | |
| | | | | COEF. VARIACION | 3.78% | |

| | | | | | | |
|--------------|------------|------------------|------|--------|-------|-----------------|
| TERRENO | ADOPTADOM2 | \$560,000.00 | AREA | 92.16 | TOTAL | \$51,609,600.00 |
| CONSTRUCCION | ADOPTADOM2 | \$910,000.00 | AREA | 64.512 | TOTAL | \$58,705,920.00 |
| VALOR TOTAL | | \$110,315,520.00 | | | | |

Observaciones:**Enlaces:**1 - <https://inmobiliariamarbal.com/casa-venta-centro-valledupar/2839378#!>2 - <https://www.fincaiz.com.co/casa-en-venta-valledupar/8247888>3 - <https://www.fincaiz.com.co/casa-en-venta-valledupar/7515482>4 - <https://www.fincaiz.com.co/casa-en-venta/10674740>

REPOSICION

Depreciación Fitto y Corvini

| | |
|----------------------------------|---|
| Área construida total | 72 |
| Área construida vendible | 64.512 |
| Valor M2 construido | \$1,919,241 |
| Valor reposición M2 | \$123,814,075 |
| Valor reposición presupuesto M2 | \$1,919,241 |
| Fuente | Criterio del perito basado en el estado de conservación del bien y la calidad de los acabados |
| Factor ajuste % | 20 % |
| Valor reposición M2 ajustado | \$1,535,393 |
| Calificación estado conservación | 2.5 |
| Vida útil | 100 |
| VetusTez | 48 |
| Edad en % de vida útil | 48 % |
| Fitto y corvin % | 40.74 % |
| Valor reposición depreciado | \$909,874 |
| Valor adoptado depreciado | \$910,000 |
| Valor total | \$58,705,920 |

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CERTIFICADO CATASTRAL K 5B # 20C - 54 UR SICARARE
MZ 25 CASA LT 6 | SICARARE | Valledupar | Cesar

COORDENADAS (DD)

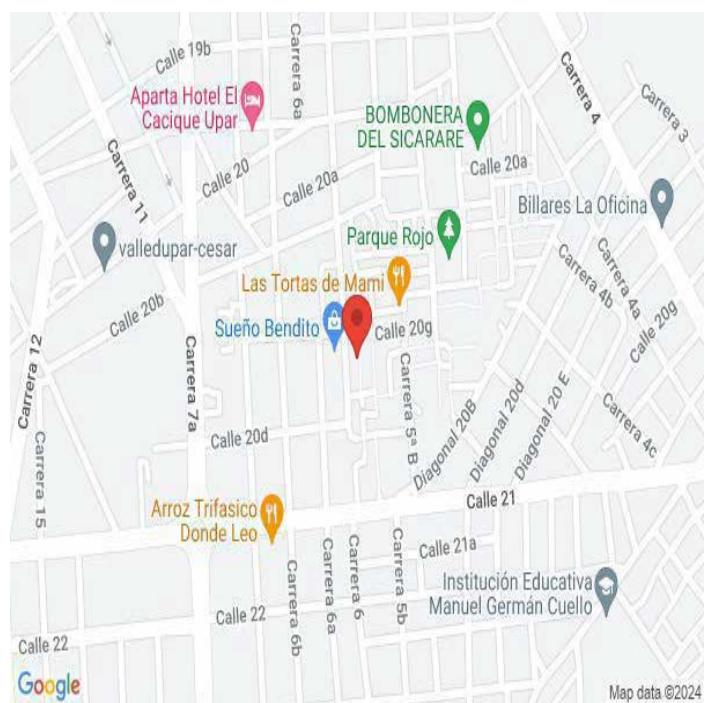
Latitud: 10.466346928739462

Longitud: -73.24038737346915

COORDENADAS (DMS)

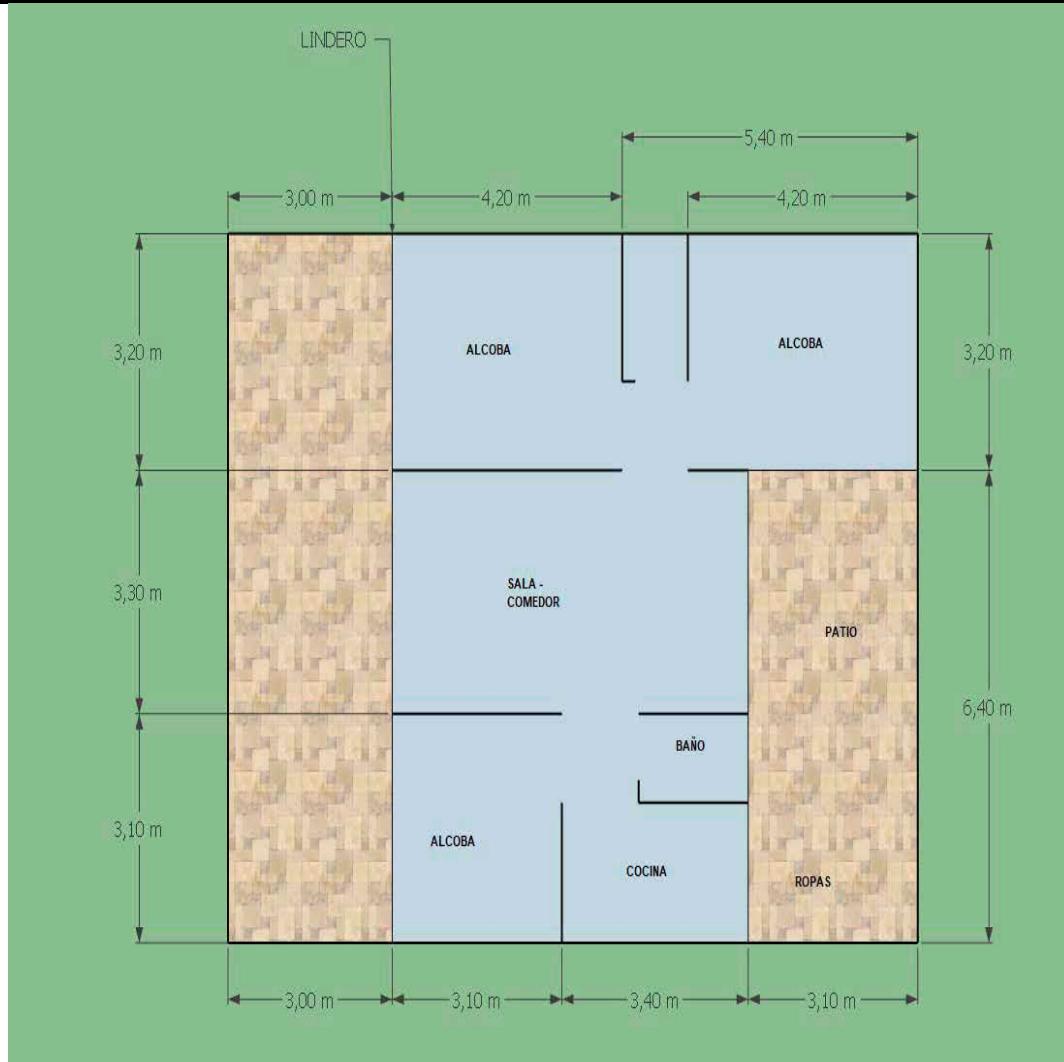
Latitud: 10° 27' 58.8492''

Longitud: 73° 14' 25.3926''



Map data ©2024

PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Sala Comedor



FOTOS General

Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 2



Patio Interior



FOTOS General

Terraza Inmueble



CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta Catastral y/o Predial



ALCALDÍA DE VALLEDUPAR

Información general del predio



Información predial

| | |
|----------------------|------------------------------|
| Fecha | 30-08-2024 |
| Hora | 10:45:05 AM |
| Núm predial nacional | 2000101020000253000600000000 |
| Núm predial anterior | 20001010202530006000 |
| Tipo predio | Urbano |
| Condición predio | No propiedad horizontal |

Plano Uso de suelo-actividad



| | |
|------------------------------------|----------------------|
| SECTOR | 13 -B |
| TRATAMIENTO | Consolidación urbana |
| AREA DE ACTIVIDAD | Residencial 1 |
| FRENTES | Todos los predios |
| INDICE OCUPACION MAXIMO | 0.70 |
| INDICE CONSTRUC. MAXIMO | 1.40 |
| ALTURA MAXIMA PERMITIDA (N. Pisos) | 2 |
| TIPOLOGIA EDIFICATORIA | Continua |
| OBSERVACIONES | |

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 --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT--- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor

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

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

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

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

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

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

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 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, 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-1123998116



PIN de Validación: a90d0a1c

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: a90d0a1c

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 Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
03 Jun 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a90d0a1c

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 | 11 Mar 2020 |

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios 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 Cédula de ciudadanía No. 1065617365

El(La) Señor(a) JUAN SEBASTIÁN BARRANTES OSORIO no ha cumplido con el requisito legal de sufragar la cuota de autoregulación con CORPORACIÓN COLOMBIANA AUTORREGULADORA DE VALUADORES 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



PIN de Validación: a90d0a1c

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

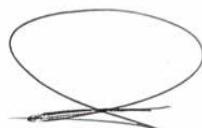
Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

a90d0a1c

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 quince (15) días del mes de Agosto del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma:

Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCRUM123998 M.I.: 190-10168

Información predial

| | |
|----------------------|--------------------------------|
| Fecha | 30-08-2024 |
| Hora | 10:45:05 AM |
| Núm predial nacional | 200010102000002530006000000000 |
| Núm predial anterior | 20001010202530006000 |
| Tipo predio | Urbano |
| Condición predio | No propiedad horizontal |

Página 1 de 2



ALCALDÍA DE VALLEDUPAR

| | |
|-------------------------|---------------------|
| Dirección | K 5B 20C 54 |
| Destino económico | Habitacional |
| Área terreno | 93 m ² |
| Área total construcción | 75,4 m ² |

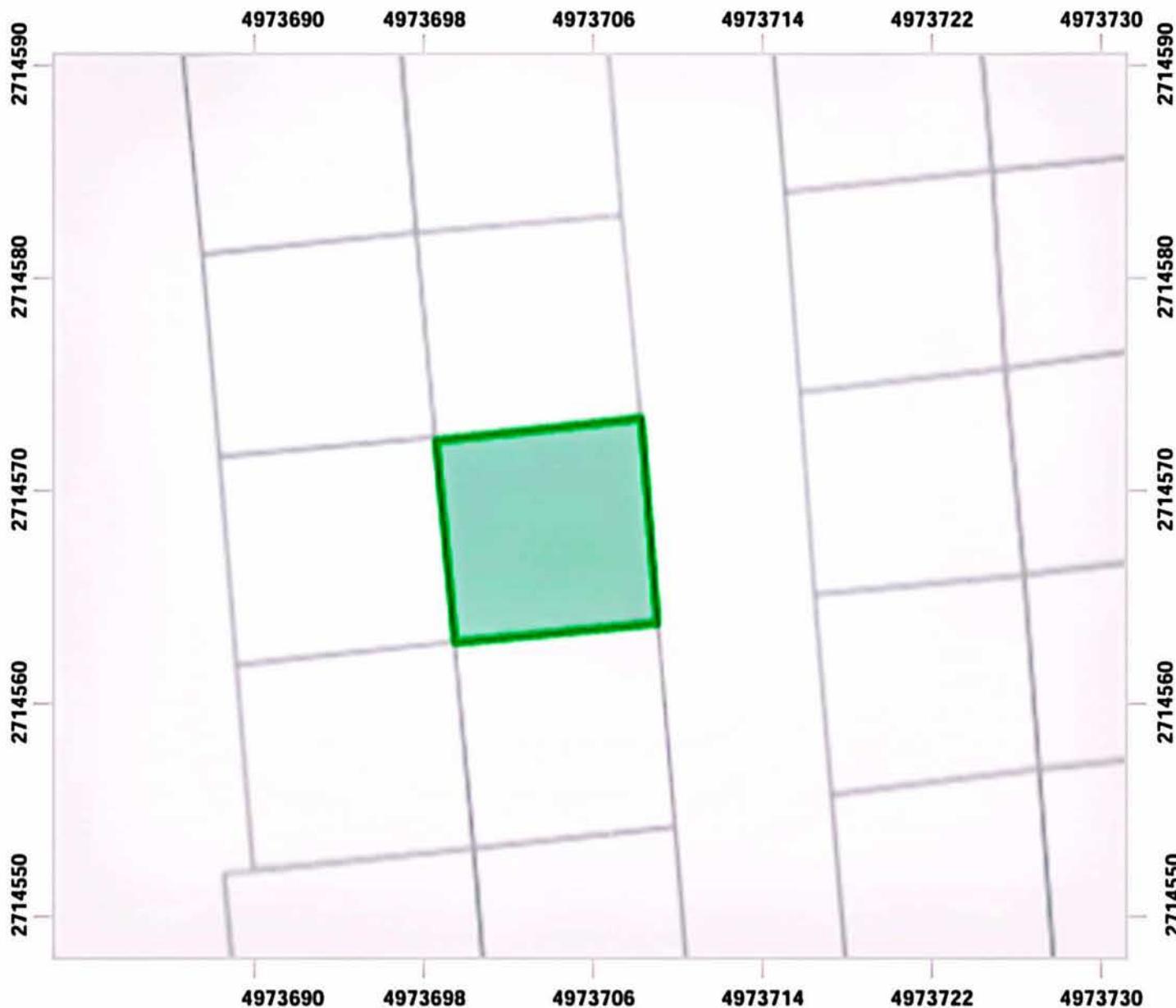
Construcciones

| Avaluó construcción | Identificador | Número de pisos | Número mezanines | Tipo construcción | Tipo dominio | Unidades construcción | Área construcción |
|---------------------|---------------|-----------------|------------------|-------------------|-----------------|-----------------------|---------------------|
| Sin Información | A | 1 | 0 | Sin información | Sin información | 0 | 75,4 m ² |



ALCALDÍA DE VALLEDUPAR

Información general del predio



Información predial

| | |
|----------------------|--------------------------------|
| Fecha | 30-08-2024 |
| Hora | 10:45:05 AM |
| Núm predial nacional | 200010102000025300060000000000 |
| Núm predial anterior | 20001010202530006000 |
| Tipo predio | Urbano |
| Condición predio | No propiedad horizontal |



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE VALLEDUPAR

CERTIFICADO DE TRADICIÓN MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240827759599678385

Nro Matrícula: 190-10168

Página 2 TURNO: 2024-190-1-62067

Impreso el 27 de Agosto de 2024 a las 04:27:39 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

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

Doc: ESCRITURA 1533 DEL 04-10-1976 NOT.UNICA DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$63,750

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA

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

DE: VEGA MARIA JACINTA X

A: INSREDIAL

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 24-01-1977 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 1533 DEL 04-10-1976 NOT.UNICA DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 370 PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: VEGA MARIA JACINTA

A: VEGA EDILBERTO

A: VEGA IVONNE

A: VEGA ROSA ANGELA

CC# 23755455

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 27-09-1990 Radicación: 5790

Doc: ESCRITURA 184 DEL 14-03-1990 NOT.UNICA DE LA PAZ

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

A: VEGA MARIA JACINTA

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 21-09-1992 Radicación: 5670

Doc: ESCRITURA 773 DEL 05-06-1992 NOT.SEGUNDA DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION (NOMBRE CORRECTO)

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

A: BARRERA VEGA MARIA JACINTA

CC# 42491097 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 15-01-2003 Radicación: 2003-353

Doc: ESCRITURA 59 DEL 14-01-2003 NOTARIA 1A DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 770 CANCELACION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

A: BARRERA VEGA MARIA JACINTA

CC# 42491097 X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE VALLEDUPAR

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240827759599678385

Nro Matrícula: 190-10168

Página 4 TURNO: 2024-190-1-62067

Impreso el 27 de Agosto de 2024 a las 04:27:39 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"**

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-190-1-62067 FECHA: 27-08-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTÁ

FERNANDO BALLESTEROS GÓMEZ

REGISTRADOR PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública