



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

QR validez del avalúo



AVALUO: LRBBVA-91232421

Fecha del avalúo	29/10/2024	Fecha de visita	25/10/2024
Dirigido a	BBVA COLOMBIA		
Dirección	KR 19 B # 1 - 8 A 23		
Barrio	ICHAGUA		
Ciudad	Valledupar		
Departamento	Cesar		
Propietario	SILVA DONOSO ERWIN VLADIMIR		

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., 29/10/2024

Señor(es):

BBVA COLOMBIA

Avalúo solicitado por: JORGE HERNAN LONDOÑO GOMEZ
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 **SILVA DONOSO ERWIN VLADIMIR** ubicado en la KR 19 B # 1 - 8 A 23 ICHAGUA, 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 \$396,079,646.40 pesos m/cte (Trescientos noventa y seis millones setenta y nueve mil seiscientos cuarenta y seis).

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	lote registrado en títulos	146.80	M2	\$844,548.00	31.30%	\$123,979,646.40
Area Construida	PISO 1	90.70	M2	\$1,500,000.00	34.35%	\$136,050,000.00
Area Construida	PISO 2	90.70	M2	\$1,500,000.00	34.35%	\$136,050,000.00
TOTALES					100%	\$396,079,646

Valor en letras

Trescientos noventa y seis millones setenta y nueve mil seiscientos cuarenta y seis Pesos Colombianos

Perito actuante

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

ING. CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
RAANro: AVAL-88229287
C.C: 88.229.287
Visador

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	Terreno	Construcción	Valor UVR	359.7374
Integral	3,060,851	2,482,503	Valor del avalúo en UVR	1,101,024.38
Proporcional	123,972,929	396,079,646	Valor asegurable	396,079,646
% valor proporcional	31.30	68.7	Tiempo esperado comercialización	12
Observación	<p>Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. ESCRITURA 1640 DEL 28-07-1999 NOTARIA PRIMERA DE VALLEDUPAR DECLARACIÓN DE CONSTRUCCIÓN ESTE Y OTROS. Limitaciones al dominio: anotación 10, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.</p> <p>Garaje: El garaje se ubica dentro de los linderos, integral a la vivienda, por tanto, forma parte de la misma.</p> <p>Entorno: Sector estrato 4, disponibilidad de servicios públicos, cercano a parques y colegios.</p> <p>Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 4, Closet: 1, Baño privado: 2, Estar: 1, Baño servicio: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno</p> <p>Acabados: La vivienda presenta acabados de buena calidad en general. Pisos en cerámica, cocina integral con piso en cerámica, paredes pañetadas, estucadas y pintadas, baños enchapados, closet de madera en habitaciones, en general en buen estado.</p>			

GENERAL

Código	LRBBVA-91232 421	Propósito	Hipotecario	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	BBVA COLOMBIA				
Tipo identificación	NIT.	Documento	860.003.020-1	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	JORGE HERNAN LONDOÑO GOMEZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	91232421	Teléfono	3118545351
Email	johel62@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	SILVA DONOSO ERWIN VLADIMIR				
Tipo identificación	C.C.	Documento	17639316	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	KR 19 B # 1 - 8 A 23				
Conjunto	N/A				
Ciudad	Valledupar	Departamento	Cesar	Estrato	4
Sector	Urbano	Barrio	ICHAGUA	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	No
Observación	Casa medianera unifamiliar, está de dos niveles de altura, KR 19 B # 1 - 8 A 23 // FACHADA KRA 19B1 # 7C-23 (ANTERIOR) Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	2		
Clase inmueble	Unifamiliar	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): 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	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	146.80	AREA DE TERRENO	M2	148
AREA CONSTRUIDA	M2	0	AREA CONSTRUIDA	M2	209
			AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	156069000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	146.80	AREA DE TERRENO	M2	146.80
AREA PISO 1	M2	109	AREA PISO 1	M2	90.70
AREA PISO 2	M2	109	AREA PISO 2	M2	90.70
TOTAL	M2	218	TOTAL	M2	181.40

ÁREAS POR NORMA		VALOR		
Indice ocupación	0.7	102.76		
Indice construcción	2.0	293.6		

Forma Geometrica	REGULAR	Frente	7.85		
Fondo	16.80	Relación frente fondo	2.14		
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.				

REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	011 del 2015
Area Del Lote	146.80
Forma Del Lote	REGULAR
Topografia	PLANA
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	1
Clasificacion Del Suelo	URBANO
Uso Principal Norma	RESIDENCIAL
Uso Compatible Norma	RESIDENCIAL
Uso Condicionado Norma	INSTITUCIONAL
Uso Prohibido Norma	INDUSTRIA
Tratamiento	CONSOLIDACIÓN
Indice DeOcupacion	0.7
Indice DeContrucción	2.0
Antejardin	3 METROS
AislamientoPosterior	3 METROS
Aislamiento Lateral	NO ESPECIFICA
Altura Permitida	3 PISOS
Amenaza Riesgo Inundacion	NO
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO
Suelos De Protección	NO
Patrimonio	NO
Observaciones Reglamentación urbanística:	Casa medianera unifamiliar, está de dos niveles de altura, la misma no respeta aislamiento posterior, se hace descuento según normativa vigente. ASÍ: 3 DE FRENTE (EXISTENTE) Y 3 DE POSTERIOR (NO EXISTE) 6 MTX 7.85 MT(FRENTE) = 47.1 M2 146.80-47.1= 9 M2 PATIO INTERNO= 90.70 M2 POR PISO.

CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta Catastral y/o Predial



RECIBO OFICIAL DE PAGO No. 20240043865



* 0 1 0 4 0 0 0 0 0 7 2 4 0 0 1 0 0 0 0 0 0 0 0 *

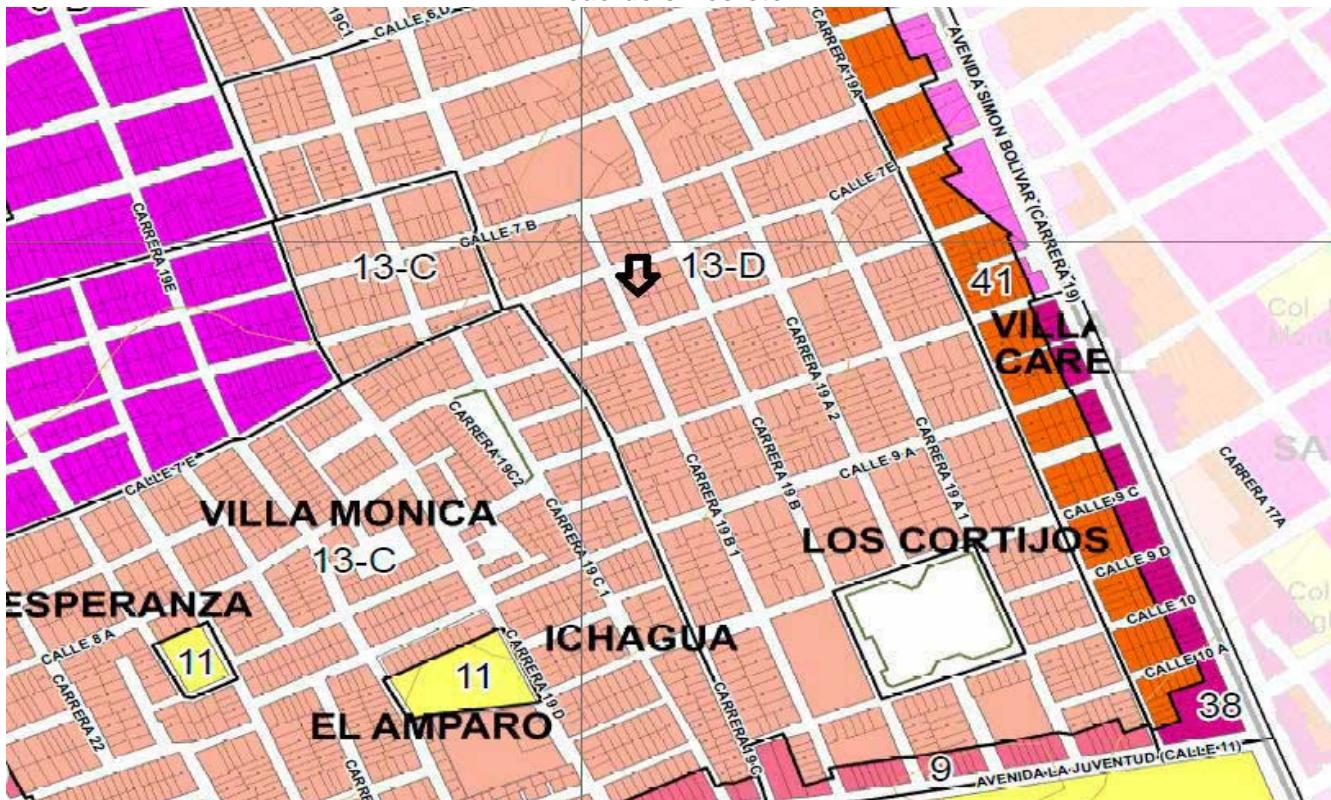
SECRETARIA DE HACIENDA MUNICIPAL
IMUESTO PREDIAL UNIFICADO

IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO		01-04-00-00-0724-0010-0-00-0000		VENCE:	29-02-2024																												
REFERENCIA CATASTRAL	01-04-0724-0010-000	DIRECCIÓN:	K 19B1 8 23																														
MATRICULA INMOBILIARIA	190-53984	DIRECCIÓN POSTAL:	K 19B1 8 23																														
INFORMACIÓN SOBRE CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO																																	
ÁREA TERRENO (M2)	148	ÁREA CONSTRUIDA (M2)	209	AVALÚO:	\$156.069.000																												
DESTINO	HABITACIONAL	ESTRATO	4 MEDIO																														
IDENTIFICACIÓN DEL RESPONSABLE PRINCIPAL			DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN																														
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL			TIPO	C	NÚMERO																												
SILVA DONOSO ERWIN VLADIMIR .					000017639316																												
Vigencias en este recibo: 2024																																	
<table border="1"> <thead> <tr> <th>ANO - CONCEPTO</th> <th>BASE GRAV</th> <th>TARIFA</th> <th>CAPITAL</th> <th>INTERES</th> <th>DESCUENTO</th> <th>TOTAL</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2024-1 Predial</td> <td>\$156.069.000</td> <td>5/1000</td> <td>\$780.000</td> <td>\$0</td> <td>\$187.200</td> <td>\$592.800</td> </tr> <tr> <td>2024-1 Sobrebase Ambient</td> <td>\$156.069.000</td> <td>1,6/1000</td> <td>\$250.000</td> <td>\$0</td> <td>\$0</td> <td>\$250.000</td> </tr> <tr> <td>2024-1 Sobrebase Bomber</td> <td>\$780.000</td> <td>5/100</td> <td>\$39.000</td> <td>\$0</td> <td>\$9.360</td> <td>\$29.640</td> </tr> </tbody> </table>						ANO - CONCEPTO	BASE GRAV	TARIFA	CAPITAL	INTERES	DESCUENTO	TOTAL	2024-1 Predial	\$156.069.000	5/1000	\$780.000	\$0	\$187.200	\$592.800	2024-1 Sobrebase Ambient	\$156.069.000	1,6/1000	\$250.000	\$0	\$0	\$250.000	2024-1 Sobrebase Bomber	\$780.000	5/100	\$39.000	\$0	\$9.360	\$29.640
ANO - CONCEPTO	BASE GRAV	TARIFA	CAPITAL	INTERES	DESCUENTO	TOTAL																											
2024-1 Predial	\$156.069.000	5/1000	\$780.000	\$0	\$187.200	\$592.800																											
2024-1 Sobrebase Ambient	\$156.069.000	1,6/1000	\$250.000	\$0	\$0	\$250.000																											
2024-1 Sobrebase Bomber	\$780.000	5/100	\$39.000	\$0	\$9.360	\$29.640																											
Total Capital:			\$1.069.000																														
Total interés:			\$0																														
Datos último Pago:	Fecha: 30/03/2023	No. Recibo: 20231124837	Total Pagado:	857,080	Banco: BANCO DE OCCIDENTE																												
Vigencias con saldo:	2024		Por un valor de:	\$1.069.000																													
 (415)7709998015500(8020)020240043865(3900)0000000872440(96)20240229			TOTAL RECIBO: \$1.069.000 DESCUENTO: \$196.560 VALOR A PAGAR: \$872.440																														
Tasa Interés Mora Diaria:	0.0822	Puntos de Pago: BANCO AV VILLAS, BANCO BBVA, BANCO DAVIVIENDA S.A., BANCO DE BOGOTA, BANCO DE OCCIDENTE, BANCOLOMBIA Este recibo sólo es válido con el timbre de los bancos recaudadores. Para pagos en efectivo o cheque de gerencia girados a BBVA fiduciaria municipio de Valledupar al 31452 NIT 860.048.608-5. "NOTA: Para pagos de Alumbrado Público únicamente se reciben en el BANCO DAVIVIENDA".																															
Tasa Vigente Desde:	01/02/2024 Hasta 29/02/2024																																
CONTRIBUYENTE		PORTAL - 27/02/2024-09:13:05 PM																															

Acuerdo o Decreto

SECTOR	13 - D		
TRATAMIENTO	Consolidación urbana		
AREA DE ACTIVIDAD	Residencial 1		
FRENTE	Frente < 20 m	Frente ≥ 20 m y < 30 m	Frente ≥ 30 m
INDICE OCUPACION MAXIMO	0,70	0,50	0,50
INDICE CONSTRUC. MAXIMO	2,00	4,00	5,00
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (N. Pisos)	3	8	LIBRE
TIPOLOGIA EDIFICATORIA	Continua	Aislada	
OBSERVACIONES			

Acuerdo o Decreto



Areas o Documentos

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co



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

Certificado generado con el Pin No: 240828879699700908

Nro Matrícula: 190-53984

Página 1 TURNO: 2024-190-1-62193

Impreso el 28 de Agosto de 2024 a las 10:01:26 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 última página

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

FECHA APERTURA: 21-08-1992 RADICACIÓN: 92-4364 CON: ESCRITURA DE: 30-07-1992

CODIGO CATASTRAL: 2000101040000724001000000000 COD CATASTRAL ANT: 010101000100020000

NUPRE: AWK008YAAD

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE NO.5 CON UN AREA DE **146.80 M²**, SUS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES ESTAN CONSIGNADOS EN LA ESCT.1148 DEL 24-07-92, NOT.2DA.DE V/DUPAR, SEGUN DECRETO 1711 DEL 06-07-84.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 146 CENTIMETROS CUADRADOS: 8000

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

CUADRADOS0

COEFICIENTE : %

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

Areas o Documentos

cocina, baño social, garaje doble, patio social, patio de servicio y zona de labores y en el segundo piso: Alcoba principal con vestier y baño interno, tres alcobas, dos baños, alcoba de servicio con baño interno, ubicada en la carrera 19B11 # 7 C-23, del barrio Ichagua, de la ciudad de Valledupar, con ciento cuarenta y seis punto ochenta metros cuadrados (146.80 mts. 2) de extensión, y comprendida dentro de los siguientes linderos: Norte, en 18.80 mts. con los lotes 1 y 4 del mismo conjunto que son o fueron de Julio Vigna García; Sur, en 18.80 mts. con predio de Magín Guzmán; Este, 7.85 mts. con lote 2 del mismo conjunto que es o fue de Julio Vigna García; y Oeste, en 7.85 mts. con predios que son o fueron de Bertilda Maestre de Armenta. Al inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria # 190-63984 a pesar de la mención de los linderos la venta del inmueble descrito se hace como cuerpo cierto.

SEGUNDO.- Que el inmueble objeto de esta compraventa, descrito en la cláusula anterior fue adquirido, por EL (LA, LAS, LOS) VENDEDOR (A, AS,

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
708	EscrituraDePropiedad	03/04/2001	1A	Valledupar

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
190-53984	28/08/2024	01-04-0724-0010-000	LOTE NO.5- con casa

Observación

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

ESCRITURA 1640 DEL 28-07-1999 NOTARIA PRIMERA DE VALLEDUPAR DECLARACIÓN DE CONSTRUCCIÓN ESTE Y OTROS.

Limitaciones al dominio: anotación 10, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

El garaje se ubica dentro de los linderos, integral a la vivienda, por tanto, forma parte de la misma.

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	4	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	300-400	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	100-200	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	100-200	Tipo de vía	Vía con pavimento en doble sentido, esta en el acceso sobre calle o carrera.	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	100-200			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Sector estrato 4, disponibilidad de servicios públicos, cercano a parques y colegios.				

ESTRUCTURA

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	Porticos:Vigas_Columnas		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de barro
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	N/A
Año construcción	1999	Edad Inmueble	25 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	NO SE SUMINISTRA				
Observación	<p>Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.</p> <p>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.</p>				

DEPENDENCIAS

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Integral
Baños Sociales	2	Patio interior	1	Habitaciones	4
Closet	1	Baños privados	2	Estar	1
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

Baños servicio	1	Zona ropa	1	Local	0
Balcón	0	Jardín	0	Zona verde	0
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 4, Closet: 1, Baño privado: 2, Estar: 1, Baño servicio: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

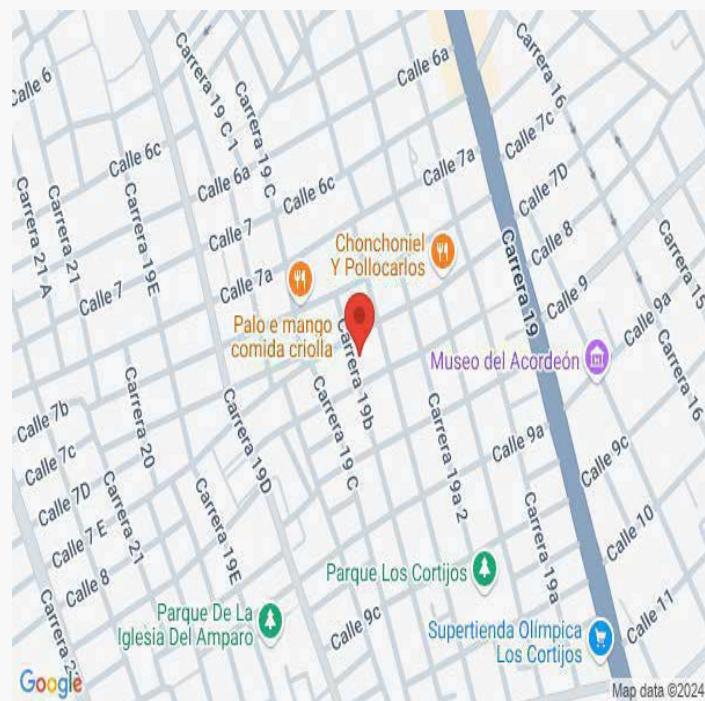
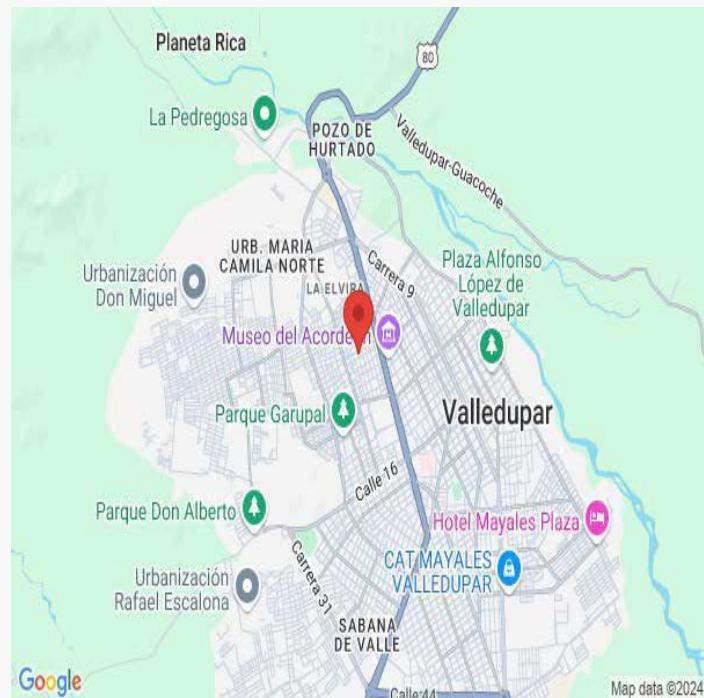
ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.

Observación	La vivienda presenta acabados de buena calidad en general. Pisos en cerámica, cocina integral con piso en cerámica, paredes pañetadas, estucadas y pintadas, baños enchapados, closet de madera en habitaciones, en general en buen estado.
-------------	---

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: KR 19 B # 1 - 8 A 23 | ICHAGUA | Valledupar | Cesar



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 10.479252435701607
GEOGRAFICAS : 10° 28' 45.3072''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.26415242438155
GEOGRAFICAS : 73° 15' 50.9466''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	LOS MUSICOS	\$335,000,000	0.95	\$318,250,000	3216981636	128	150	\$1,400,000	\$210,000,000
2	CIRO PUPO	\$360,000,000	0.95	\$342,000,000	3135513645	160	160	\$1,300,000	\$208,000,000
3	NUEVA ESPERANZA	\$375,000,000	0.95	\$356,250,000	3216981636	120	180	\$1,400,000	\$252,000,000
4	SAN JOAQUIN	\$310,000,000	0.95	\$294,500,000	3216981636	150	120	\$1,350,000	\$162,000,000
5	cr 19C NO 7E-27	\$470,000,000	0.95	\$446,500,000	3216981636	150	216	\$1,500,000	\$324,000,000
6	cra 19e no 8a-08	\$450,000,000	0.95	\$427,500,000	6015742450	150	218	\$1,400,000	\$305,200,000
Del inmueble						146.80	181.40		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$108,250,000	\$845,703	1.0	1.0	1.00	\$845,703
2	\$134,000,000	\$837,500	1.0	1.0	1.00	\$837,500
3	\$104,250,000	\$868,750	1.0	1.0	1.00	\$868,750
4	\$132,500,000	\$883,333	1.0	1.0	1.00	\$883,333
5	\$122,500,000	\$816,667	1.0	1.0	1.00	\$816,667
6	\$122,300,000	\$815,333	1.0	1.0	1.00	\$815,333
					PROMEDIO	\$844,547.74
					DESV. STANDAR	\$27,466.03
					COEF. VARIACION	3.25%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$844,548.00	AREA	146.80	TOTAL	\$123,979,646.40
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,500,000.00	AREA	181.40	TOTAL	\$272,100,000.00
VALOR TOTAL		\$396,079,646.40				

Observaciones:
Enlaces:

1 - <https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191390147>

2 - <https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/10895307>

3 - <https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191389920>

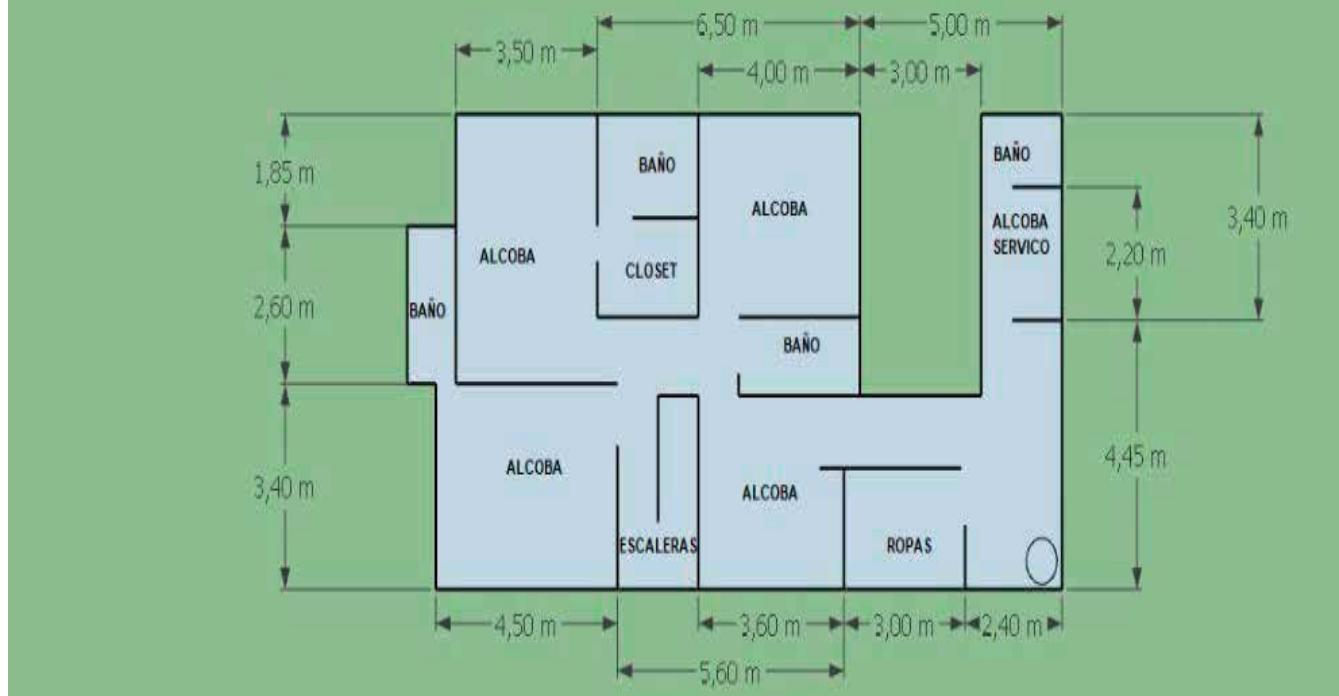
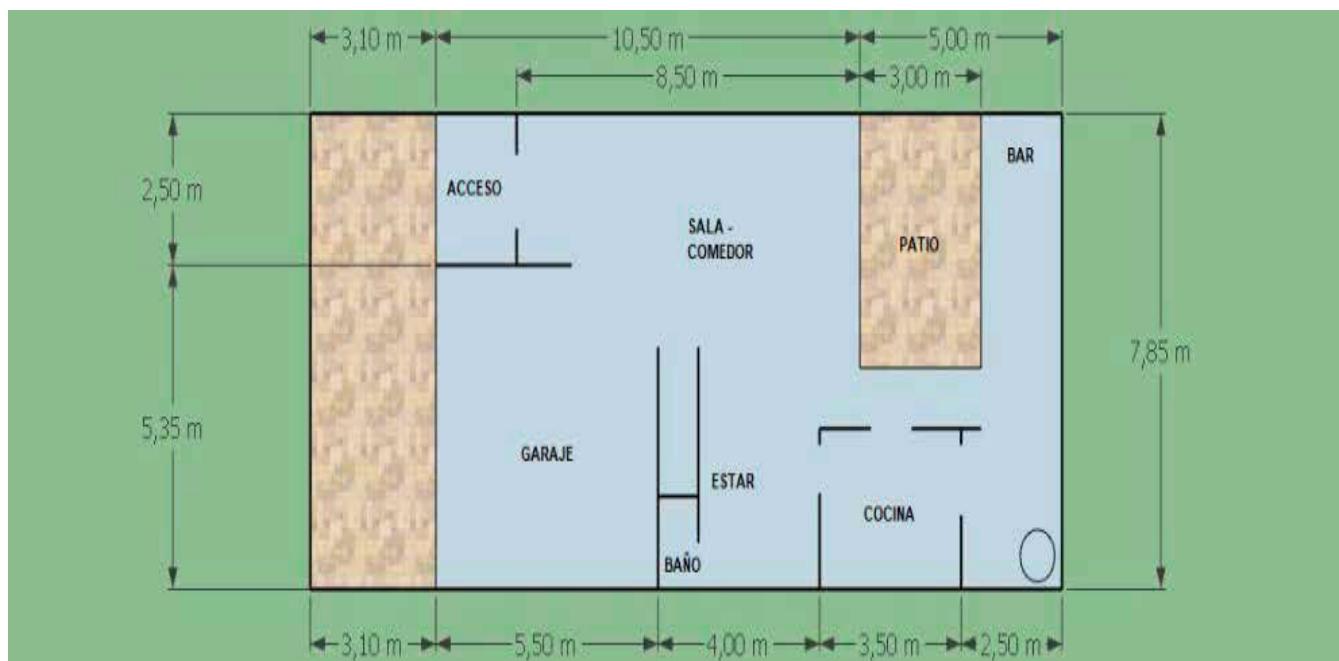
4 - <https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191390178>

5 - <https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191389932>

6 - <https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191389902>

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS General

Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Sala Comedor



Cocina



FOTOS General

Cocina



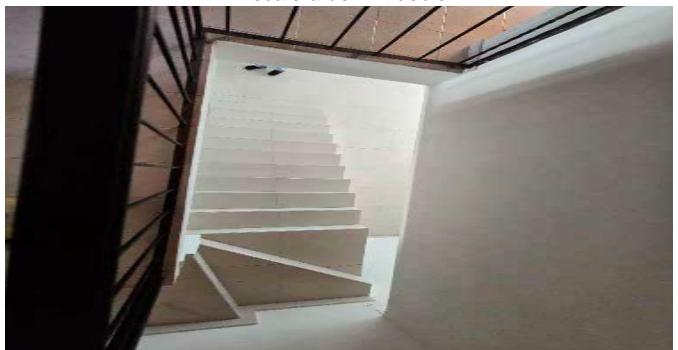
Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



FOTOS General

Habitación 2



Centro 1



Habitación 3



Habitación 4



Baño Social 1



Baño Social 2



Baño Social 2



Habitación de Servicio



FOTOS General

Baño de servicio



Patio Interior



Patio Interior



Garaje



Garaje



Areas o Documentos



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

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

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

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

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 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 LRBBVA-91232421



PIN de Validación: aa910a5c

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: aa910a5c



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



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: aa910a5c



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



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: aa910a5c

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

Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

aa910a5c

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 dieciocho (18) días del mes de Octubre 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: LRBDVW912345678 M.I.: 190-53984



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE VALLEDUPAR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240828879699700908

Nro Matrícula: 190-53984

Página 4 TURNO: 2024-190-1-62193

Impreso el 28 de Agosto de 2024 a las 10:01:26 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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-190-1-62193

FECHA: 28-08-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

FERNANDO BALLESTEROS GOMEZ

REGISTRADOR PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública