



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

QR validez del avalúo



Fecha del avalúo	Fecha de visita	09/12/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	CL 18 # 25 - 22 CASA LOTE	
Barrio	SAN JOSE	
Ciudad	Agustín Codazzi	
Departamento	Cesar	
Propietario	JARABA PAVA JHON JAIRO	

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: JHON JAIRO JARABA PAVA

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 **JARABA PAVA JHON JAIRO** ubicado en la CL 18 # 25 - 22 CASA LOTE SAN JOSE, de la ciudad de Agustín Codazzi.

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 \$89,737,757.00 pesos m/cte (Ochenta y nueve millones setecientos treinta y siete mil setecientos cincuenta y siete).

Atentamente,



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Escritura	95.65	M2	\$190,000.00	20.25%	\$18,173,500.00
Area Construida	Medido en sitio	53.53	M2	\$1,336,900.00	79.75%	\$71,564,257.00
TOTALES					100%	\$89,737,757

Valor en letras

Ochenta y nueve millones setecientos treinta y siete mil setecientos cincuenta y siete Pesos Colombianos

Perito actuante

JUAN SEBASTIAN BARRANTES OSORIO
 RAANro: AVAL-1065617365 C.C: 1065617365
 Firmado electrónicamente en AvalSign.
 Fecha: 2024-12-10 11:25:00

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
 CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
 C.C.:88229287
 RAA : AVAL-88229287

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
		Terreno	Construcción	Valor UVR
Integral	814,694	1,460,647	Valor del avalúo en UVR	89,737,757.00
Proporcional	18,172,227	89,737,757	Valor asegurable	89,737,757
% valor proporcional	23.32	76.68	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía	Favorable			
Observación calificación	El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Se adjunta certificación de empresa prestadora de servicio de acueducto.			
Observación	<p>Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Jurídicamente, indica que la vida del predio es del presente año, no obstante basado en imágenes satelitales, se ve que la misma está edificada desde aproximadamente el 2014. Limitaciones al dominio: anotación 2, del certificado de tradición suministrado.</p> <p>Garaje:</p> <p>Entorno: Sector consolidado, vías de acceso pavimentadas, disponibilidad de servicios públicos, no se cuenta con medidor de agua, el servicio se presta de manera directa en todo el municipio. Estrato 1-2.</p> <p>Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Bodega: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno</p> <p>Acabados: Acabados de buena calidad, en aparente buen estado de conservación.</p>			

Código	LRCAJA-10677 12907	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 JARABA PAVA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1067712907	Teléfono	3004319416
Email	jhon.jaraba@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	JARABA PAVA JHON JAIRO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1067712907	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CL 18 # 25 - 22 CASA LOTE				
Conjunto	N/A				
Ciudad	Agustín Codazzi	Departamento	Cesar	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	SAN JOSE	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interes Prioritario	Sometido a PH	No
Observación	Casa medianera unifamiliar de un solo nivel de altura. Barrio San José Agustín Codazzi. Disponibilidad de servicios públicos, no se cuenta con medidor de agua, situación que es regular en todo el municipio.				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION
Justificación de Metodología	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</p> <p>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p> <p>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.</p>				

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	95.65	AREA DE TERRENO	M2	95
AREA CONSTRUIDA	M2	53.35	AREA CONSTRUIDA	M2	61
			AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	10018000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	95	AREA DE TERRENO	M2	95.65
AREA PISO 1	M2	55	AREA PISO 1	M2	53.35

ÁREAS POR NORMA		VALOR		
Indice ocupación	NE	0		
Indice construcción	NE	0		

Forma Geometrica	REGULAR	Frente	7.5		
------------------	---------	--------	-----	--	--

Fondo	13.4	Relación frente fondo	1.78		
-------	------	-----------------------	------	--	--

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

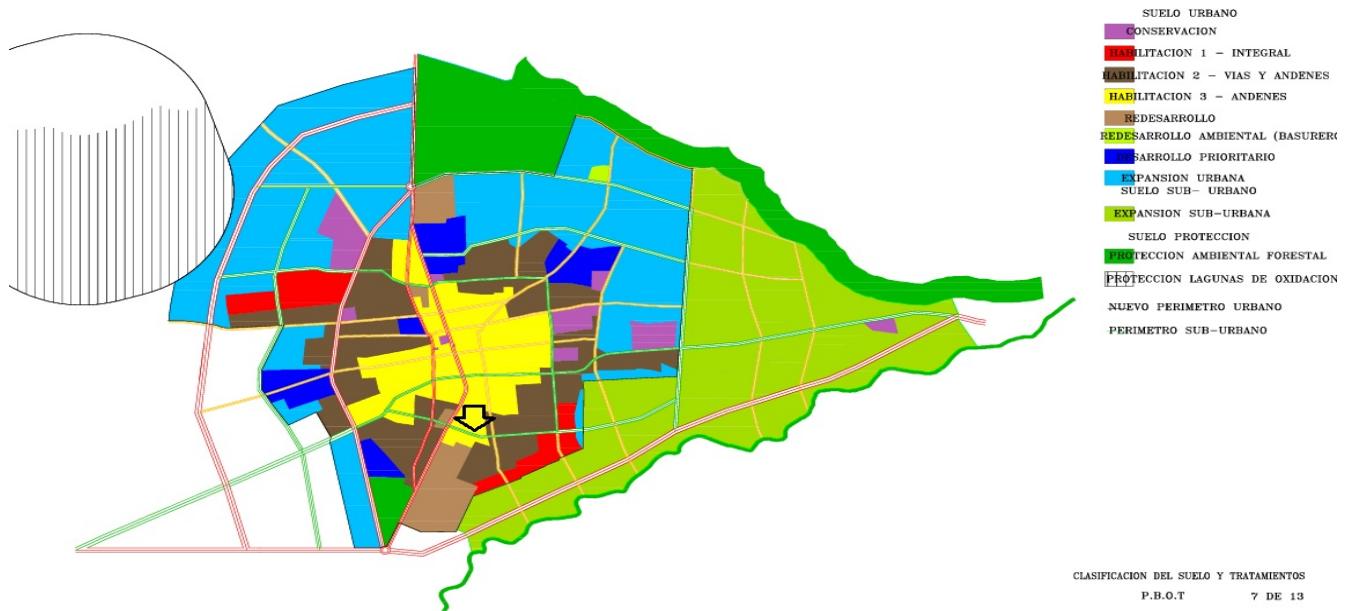
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.
------------------------	--

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.

Acuerdo Decreto	PBOT 200
Area Del Lote	95
Forma Del Lote	IRREGULAR
Topografia	PLANA
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	1
Clasificacion Del Suelo	URBANO
Uso Principal Norma	RESIDENCIAL
Indice DeOcupacion	RES 051 16 SEP 2024 ALCALDIA AGUSTIN CODAZZI
Indice DeContruccion	RES 051 16 SEP 2024 ALCALDIA AGUSTIN CODAZZI
Amenaza Riesgo Inundacion	RES 051 16 SEP 2024 ALCALDIA AGUSTIN CODAZZI
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	RES 051 16 SEP 2024 ALCALDIA AGUSTIN CODAZZI
Suelos De Proteccion	RES 051 16 SEP 2024 ALCALDIA AGUSTIN CODAZZI
Patrimonio	RES 051 16 SEP 2024 ALCALDIA AGUSTIN CODAZZI
Observaciones Reglamentación urbanística:	Norma vigente no especifica parametros normativos.

Acuerdo o Decreto



Areas o Documentos

predios de CRISTINA ELVIRA QUIROZ CORREA DE REFERENCIA CATASTRAL No. 010201490007000 y **OESTE**, En 14.60 metros con predio de LEDYS MARIA GUTIERREZ DE MUÑOZ DE REFERENCIA CATASTRAL No. 010201490006000. -- Que descontado el área vendida por este instrumento público, le queda un remanente a favor del vendedor según Resolución número 051 de fecha Septiembre 16 de 2024 expedida por LA ALCALDIA MUNICIPAL SECRETARIO DE PLANEACION MUNICIPIO AGUSTIN CODAZZI, debidamente ejecutoriada, documento que presenta para que se protocolice con el presente instrumento, de **53.35** Metros Cuadrados, distinguido como Lote No. 2 y comprendido dentro de los siguientes linderos y medidas: **NORTE**, Del punto 5 al punto 6 en 3.90 metros lineales y colinda con predio de YOLANDA DEL CARMEN YEPEZ; **ESTE**, Del punto 6 pasando al punto 1 en 14.60 metros lineales y colinda con el predio de LEDIS MARIA GUTIERREZ MUÑOZ; **SUR**,

Este material para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Areas o Documentos

el siguiente bien inmueble: **PREDIO URBANO**, consistente en un lote de terreno distinguido con el No. 1 con una extensión superficialia de NOVENTA Y CINCO PUNTO SESENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (95.65 Mts²), junto con la vivienda unifamiliar en el existente con una descripción general de la edificación así: (1) Terraza, (1) una Sala – Comedor con pisos y paredes, (2) alcobas, (1) baños, una (1) cocina, zona de Ropa (1), un Patio, y comprendida dentro de los siguientes linderos: **NORTE**: Del punto 4 al punto 5 en 6.20 metros lineales y colinda con predio de YOLANDA DEL CARMEN YEPEZ; **ESTE**: Del punto 5 pasando por los punto 7 y 8 hasta llegar al punto 2 en 14.60 metros línea quebrada y colinda con el LOTE No. 2 de la presente subdivisión; **SUR**: Del punto 2 al punto 3 en 7.30 metros colinda con Calle 18 en medio y predio de JOSE DE JESUS RAMOS VEGA, y por el **OESTE**: Del punto 3 al punto 4 en 14.60 metros y colinda con predio de CRISTINA ELVIRA QUIROZ CORREA, el cual forma parte de otro de mayor extensión ubicado en la Calle 18 número 25 – 16 Barrio SAN JOSE, nomenclatura actual perímetro del Municipio de Agustín Codazzi, Departamento del Cesar, nomenclatura actual perímetro del

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
0565	EscrituraDePropiedad	02/10/2024	UNICA	Agustín Codazzi

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
190-220630	29/11/2024	20013010201490011000	CASA-LOTE TERRENO N°. 1
190-154920			

Observación

La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Jurídicamente, indica que la vida del predio es del presente año, no obstante basado en imágenes satelitales, se ve que la misma está edificada desde aproximadamente el 2014.

Limitaciones al dominio: anotación 2, del certificado de tradición suministrado.

Observación**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	Residencial	Área de	Residencial.	Demanda /	Media

predominante		actividad		Interés	
Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	300-400	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	100-200	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	100-200	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	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	400-500			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Sector consolidado, vías de acceso pavimentadas, disponibilidad de servicios públicos, no se cuenta con medidor de agua, el servicio se presta de manera directa en todo el municipio. Estrato 1-2.				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
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	2014	Edad Inmueble	10 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	RES 051 16 SEP 2024 ALCALDIA AGUSTIN CODAZZI				
Observación	<p>RES 051 16 SEP 2024 ALCALDIA AGUSTIN CODAZZI, información tomada de la escritura suministrada.</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>				

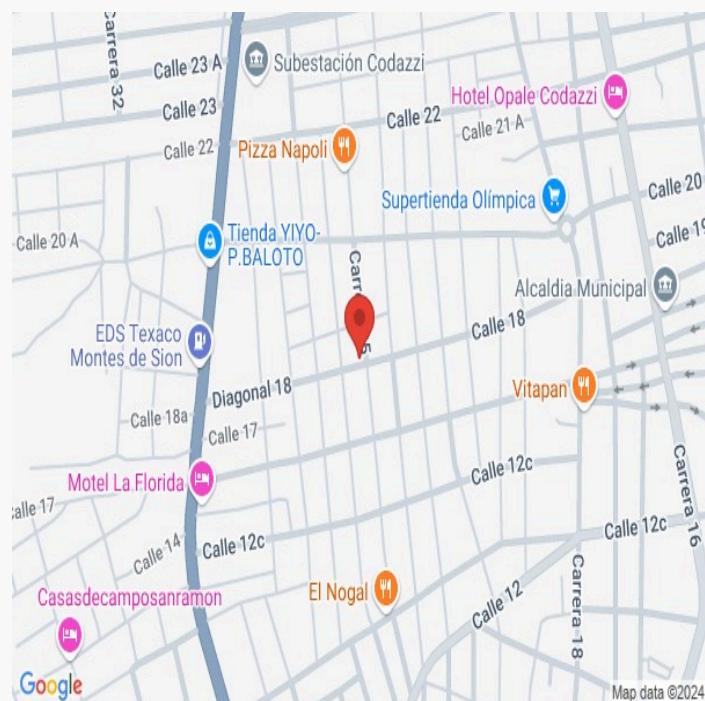
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	2
Closest	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	1	Estudio	0	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	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: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Bodega: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

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

Observación Acabados de buena calidad, en aparente buen estado de conservación.

Dirección: CL 18 # 25 - 22 CASA LOTE | SAN JOSE | Agustín Codazzi | Cesar



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 10.035054200630288
GEOGRAFICAS : 10° 2' 6.1944''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.24187529684087
GEOGRAFICAS : 73° 14' 30.7494''

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	SIMILAR CODAZZI	\$65,000,000	0.95	\$61,750,000		90	50	\$900,000	\$45,000,000
2	SIMILAR CODAZZI	\$107,000,000	0.95	\$101,650,000		84	84	\$1,000,000	\$84,000,000
3	SIMILAR SAN DIEGO	\$75,000,000	0.95	\$71,250,000		252	50	\$500,000	\$25,000,000
Del inmueble					95.65	53.35			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$16,750,000	\$186,111	1.0	1.0	1.00	\$186,111
2	\$17,650,000	\$210,119	1.0	1.0	1.00	\$210,119
3	\$46,250,000	\$183,532	1.0	1.0	1.00	\$183,532
				PROMEDIO	\$193,253.97	
				DESV. STANDAR	\$14,662.42	
				COEF. VARIACION	7.59%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$190,000.00	AREA	95.65	TOTAL	\$18,173,500.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,120,000.00	AREA	53.35	TOTAL	\$59,752,000.00
VALOR TOTAL		\$77,925,500.00				

Observaciones:**Enlaces:**1.-https://es-la.facebook.com/marketplace/item/3925718774350530/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post2.-<https://www.ciencuadras.com/inmueble/apartamento-en-venta-en-el-tesoro-agustin-codazzi-3126310?d=2>3.-https://es-la.facebook.com/marketplace/item/1112119606928576/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post

Depreciación Fitto y Corvini

Área construida total	55
Área construida vendible	55
Valor M2 construido	\$1,612,510
Valor reposición M2	\$88,688,050
Valor reposición presupuesto M2	\$1,612,510
Fuente	Construdata unifamiliar VIP barranquilla con ajuste por temas de distancia
Factor ajuste %	10 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,451,259
Calificación estado conservación	2
Vida útil	100
VetusTez	10
Edad en % de vida útil	10 %
Fitto y Corvini %	7.88 %
Valor reposición depreciado	\$1,336,900
Valor adoptado depreciado	\$1,336,900
Valor total	\$73,529,500

Plano

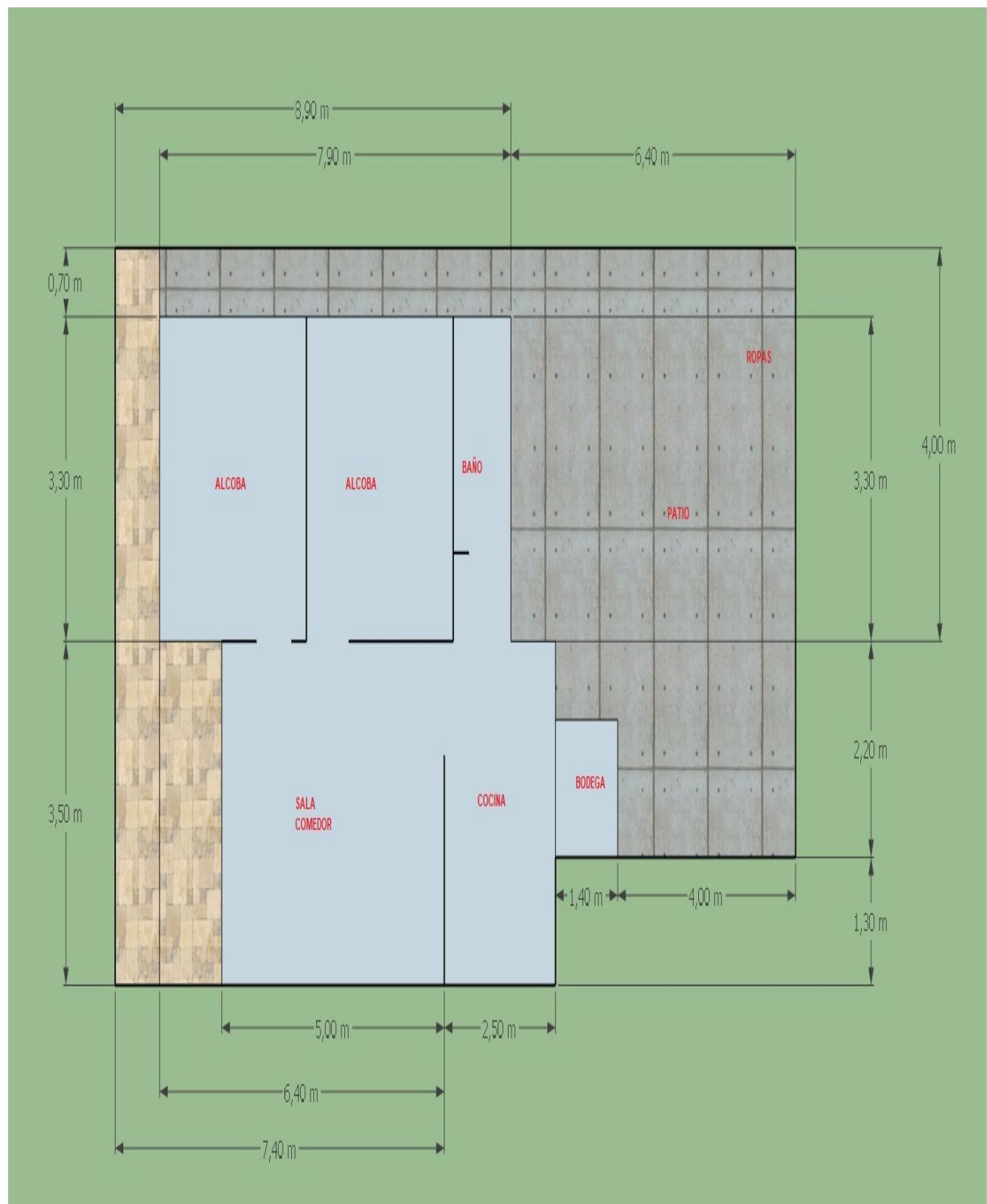


Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua

**NO
MEDIDOR**

Contador de Gas



Bodega



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



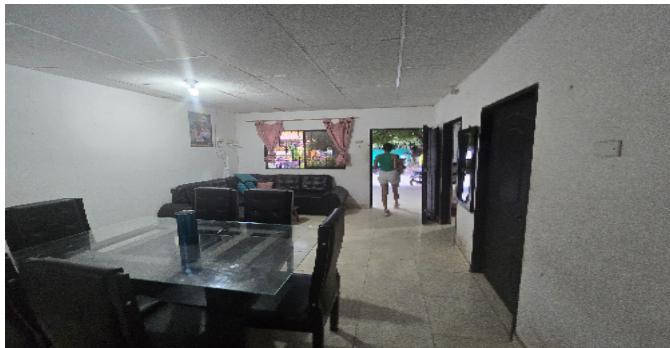
Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Habitación 1



Habitación 2



Baño Social 1



Baño Social 1



Patio Interior



Patio Interior



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

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

----- **METODOLOGÍA:** Para la

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

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

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

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

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

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

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

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1067712907



PIN de Validación: ad3elle23



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



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

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

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

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JUAN SEBASTIÁN BARRANTES OSORIO se encuentra Activado 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

Regímen
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

Regímen
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

Regímen
Régimen Académico



PIN de Validación: ad3elle23



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

Regímen
Régimen de Transición

RAA AVALUO: LRCAJA-1067712907 M.I.: 190-004920
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

Regímen
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

Regímen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
03 Jun 2020

Regímen
Régimen Académico



PIN de Validación: ad3elle23

<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 REFLACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN 054920 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 Autorreguladora 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 AVALUADORES ANAV.

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



PIN de Validación: ad3e0a23



Auto reguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

ad3e0a23

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 Noviembre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 2411299782104824556

Nro Matrícula: 190-220630

Pagina 1 TURNO: 2024-190-1-85801

Impreso el 29 de Noviembre de 2024 a las 02:39:34 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 22-10-2024 RADICACIÓN: 2024-190-6-10976 CON: ESCRITURA DE: 02-10-2024

CODIGO CATASTRAL : 20013010201490011000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUBRE:

ESTADO DEL EQUO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CASA-LOTE TERRENO N.º 1 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 0565, 2024/10/02, NOTARIA UNICA AGUSTIN CODAZZI. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012 NORTE: DEL PUNTO 4 AL PUNTO 5 EN 6.20 METROS LINEALES Y COLINDA CON PREDIO DE YOLANDA DEL CARMEN YEPEZ; ESTE: DEL PUNTO 5 PASANDO POR LOS PUNTOS 7 Y 8 HASTA LLEGAR AL PUNTO 2 EN 14.60 METROS LÍNEA QUEBRADA Y COLINDA CON EL LOTE NO. 2 DE LA PRESENTE SUBDIVISIÓN; SUR: DEL PUNTO 2 AL PUNTO 3 EN 7.30 METROS COLINDA CON CALLE 18 EN MEDIO Y PREDIO DE JOSE DE JESUS RAMOS VEGA, Y POR EL OESTE: DEL PUNTO 3 AL PUNTO 4 EN 14.60 METROS Y COLINDA CON PREDIO DE CRISTINA ELVIRA QUIROZ CORREA.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 95 CENTIMETROS CUADRADOS: 65

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

CUADRADOS

COEFFICIENTE · %

COMPLEMENTACIONES

1.- JHON JAIRO JARABA PAVA ADQUIRIO POR COMPRA REALIZADA A YEINER JAMES DAZA PRADO, A TRAVES DE LA ESCRITURA 0565 DEL 2/10/2024 DE LA NOTARIA UNICA DE AGUSTIN CODAZZI REGISTRADA EL 4/10/2024 EN LA MATRÍCULA 190-154920 .--

2.- YEINER JAMES DAZA PRADO ADQUIRIO POR COMPRA REALIZADA A EDUARDO ENRIQUE ORTEGA CONTRERAS Y JOSE DEL CARMEN ORTEGA CONTRERAS, A TRAVES DE LA ESCRITURA 0246 DEL 6/4/2022 DE LA NOTARIA UNICA DE AGUSTIN CODAZZI REGISTRADA EL 6/4/2022 EN LA MATRÍCULA 190-154920 .--

3.- EDUARDO ENRIQUE ORTEGA CONTRERAS Y JOSE DEL CARMEN ORTEGA CONTRERAS ADQUIRIERON POR ADJUDICACION EN SUCESION DE BEATRIZ MARIA CONTRERAS RIVERO, A TRAVES DE LA ESCRITURA 0171 DEL 24/2/2022 DE LA NOTARIA UNICA DE AGUSTIN CODAZZI REGISTRADA EL 25/2/2022 EN LA MATRÍCULA 190-154920 .--

4.- BEATRIZ MARIA CONTRERAS RIVERO ADQUIRIO POR COMPRA REALIZADA A EL MUNICIPIO DE AGUSTIN CODAZZI, A TRAVES DE LA ESCRITURA 585 DEL 7/11/2014 DE LA NOTARIA UNICA DE AGUSTIN CODAZZI REGISTRADA EL 11/12/2014 EN LA MATRÍCULA 190-154920 .--

5.-EL MUNICIPIO DE CODAZZI ADQUIRIO SEGUN DECRETO N°. 179 DE FECHA 25/02/58, DE LA GOBERNACION DEL DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA SEGREGADO DEL MUNICIPIO DE ROBLES, APROBADO POR LA RESOLUCION N°. 0265 DEL 09/04/58. DEL MINISTERIO DE GOBIERNO, CONFIRMANDO POR ORDENANZA 122 DEL 22/11/58, DE LA ASAMBLEA DEL MAGDALENA Y /PROTOCOLIZADO POR ESCRITURA N°. 104 DEL 03/06/, REGISTRADA EL /, DE LA NOTARIA DE CODAZZI.

DIRECCION DE INMUEBLES

Tipo Predio: URBANO

1) CL 18 # 25 - 22 CASA LOTE

DETERMINACION DEL INMUEBLE: SIN SELECCIONAR

DESTINACION ECONOMICA

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

100-154020



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE VALLEDUPAR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2411299782104824556

Nro Matrícula: 190-220630

Página 3 TURNO: 2024-190-1-85801

Impreso el 29 de Noviembre de 2024 a las 02:39:34 PM

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

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-190-1-85801

FECHA: 29-11-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

FERNANDO BALLESTEROS GOMEZ
REGISTRADORA PRINCIPAL

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

 <p>EMCODAZZI EMPRESA DE SERVICIOS PÚBLICOS DE AGUSTÍN CODAZZI "EMCODAZZI ESP"</p>	<p>REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DEL CESAR EMPRESA DE SERVICIOS PÚBLICOS DE AGUSTÍN CODAZZI "EMCODAZZI ESP" NIT. No. 800.118.095-1</p>	
<p>Fecha de Actualización: 01 de Febrero 2024</p>	<p>OFICIOS</p>	

EL JEFE COMERCIAL DE LA EMPRESA DE SERVICIOS PUBLICOS DE
AGUSTIN CODAZZI "EMCODAZZI ESP"

CERTIFICA

QUE EN EL PREDIO UBICADO EN LA **CALLE 18 No. 25-22 BARRIO SAN JOSE**, CORRESPONDIENTE AL USUARIO **BEATRIZ MARIA CONTRERAS RIVERO** SE ENCUENTRA VINCULADO A LA EMPRESA DE SERVICIOS PUBLICO DE **AGUSTIN CODAZZI "EMCODAZZI ESP"** CON CODIGO PRODUCTO No. **02-04-1180-0000-02** SE LE PRESTAN LOS SERVICIOS DEL **ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO** Y CUMPLE CON TODAS LAS ESPECIFICACIONES DE MEDICION DE TARIFA FIJA.

SE EXPIDE LA PRESENTE CERTIFICACION A PETICION DEL INTERESADO EN AGUSTIN CODAZZI CESAR, A LOS DOS (02) DIAS, DEL MES DE DICIEMBRE DE 2024.


 KEVIN FABIAN DE BRIGARD MONTES
 JEFE COMERCIAL EMCODAZZI ESP

ELABORO: Elbis Zapata Páez	REVISÓ: Kevyn Fabian De Brigard Montes	APROBO: Kevyn De Brigard Montes
CARGO: Aux. comercial EMCODAZZI	CARGO: Jefe Comercial EMCODAZZI	CARGO: Jefe Comercial EMCODAZZI