


INFORME DE AVALUO LRCAJA-1067715630
RESUMEN EJECUTIVO

| | |
|-------------------|---------------------------------|
| CLIENTE | YAILER ENRIQUE YEPES ARRIETA |
| NIT / C.C CLIENTE | 1067715630 |
| DIRECCIÓN | SIN DIRECCION EN CERTIFICADO |
| SECTOR | Urbano Estrato 2 |
| BARRIO | MARIESOL ARAUJO |
| CIUDAD | La paz |
| DEPARTAMENTO | Cesar |
| PROPOSITO | Modelo 8-14 |
| TIPO AVALUO | valor comercial |
| VALUADOR | JUAN SEBASTIAN BARRANTES OSORIO |
| IDENTIFICACIÓN | 1065617365 |

ANTECEDENTES

| | |
|------------------|---|
| FECHA VISITA | 05/12/2022 |
| FECHA INFORME | 06/12/2022 |
| DIRIGIDO A | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |
| EDAD (AÑOS) | 13 años |
| REMODELADO | |
| OCUPANTE | Desocupado |
| TIPO DE INMUEBLE | Casa |
| USO ACTUAL | Vivienda |

ASPECTOS JURIDICOS

| | | | | |
|--------------------------|------------------------|-------------|---------|------------|
| PROPIETARIO | TORRES MOSCOTE LILIANA | | | |
| NUM. | 0088 EscrituraDe | NOTARIA | TERCERA | FECHA |
| ESCRITURA | Propiedad | | | 28/01/2015 |
| CIUDAD | La paz | DEPTO | Cesar | |
| ESCRITURA | | | | |
| CEDULA CATASTRAL | 010102830015000 | | | |
| LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN | NO APORTADA | | | |
| NOMBRE DEL CO | NO APLICA | | | |
| NUNTO/EDIFICIO | | | | |
| VALOR ADMINISTRACIÓN | No Tiene | MENSUALIDAD | | VRxM2 |

| | |
|----------------|------------|
| M. INMOB. | Nº |
| MANZANA - CASA | 190-123333 |

OBSERVACIONES GENERALES

Casa medianera, unifamiliar, está con dos frente sobre vía, disponibilidad de servicios públicos y condiciones de habitabilidad. CRA 1B CALLE 4D -132 MZ 4 CASA 3 DE ACUERDO A LA ESCRITURA.

Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.

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. |

DEPENDENCIAS

| | | | | | |
|-------------|----------|-----------|----|------------|----|
| Sala | 1 | Estudio | 0 | Alcobas | 2 |
| Comedor | 1 | Estar | 0 | B. priv | 1 |
| Cocina | Sencilla | AlcServ. | 0 | Terraza | |
| Zropa | 1 | BServ | 0 | Jardín | 0 |
| Patio | 1 | Bsocial | 1 | Balcón | 0 |
| Garajes | | Exclusivo | NO | Sencillo | NO |
| Cubierto | NO | Privado | NO | Doble | NO |
| Descubierto | NO | Comunal | NO | Servidumb. | |
| IntegralAla | NO | | | | |
| Vivienda | | | | | |

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 |
| Porteria | No | Tanque | No | Cancha | No |
| ZonaVerde | No | Shut | No | Citofono | No |
| Aire | No | Teatrino | No | Sauna | No |

VALOR COMERCIAL \$ COP 87,751,178.00
VALOR ASEGURABLE \$ COP 58,336,983.00
CALIFICACIÓN DE GARANTÍA
FAVORABLE: SI
Observación de Favorabilidad

El inmueble es favorable para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. En descripción de cabidas y linderos registra MZ 4 CASA LOTE 3.

NOMBRES Y FIRMAS


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

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

Nombre de la firma

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

| | |
|------------------------------|---------------|
| Uso Principal Según Norma | RESIDENCIAL |
| Uso Compatible Según Norma | NO ESPECIFICA |
| Uso Condicionado Según Norma | NO ESPECIFICA |
| Uso Prohibido Según Norma | NO ESPECIFICA |

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

| | | | |
|------------|---------|----------------|------|
| Área Lote | 136.80 | Frente | 6 |
| Forma | REGULAR | Fondo | 22.8 |
| Topografía | PLANA | Rel. Fte./Fdo. | 3/8 |

NORMAS DE USO DE SUELO

| | |
|-------------------------|------------------|
| Decreto / Acuerdo | EOT LA PAZ CESAR |
| Antejardín | NO ESPECIFICA |
| Uso principal | RESIDENCIAL |
| Altura permitida pisos | NO ESPECIFICA |
| Aislamiento posterior | NO ESPECIFICA |
| Índice de ocupación | NO ESPECIFICA |
| Índice de construcción: | NO ESPECIFICA |
| No. De Unidades: | 1 |

CONSTRUCCIÓN

| ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR |
|-----------------|-----|--------|
| AREA DE TERRENO | M2 | 136.80 |
| AREA CONSTRUIDA | M2 | S/I |

| ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR |
|-----------------------|-------|---------|
| AREA DE TERRENO | M2 | 137 |
| AREA CONSTRUIDA | M2 | 49 |
| AVALUO CATASTRAL 2022 | PESOS | 5285000 |

| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR |
|-------------------------|-----|-------|
| AREA DE TERRENO | M2 | 136.8 |
| AREA PISO 1 | M2 | 67 |

| ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR |
|-----------------|-----|--------|
| AREA DE TERRENO | M2 | 136.80 |
| AREA PISO 1 | M2 | 67 |

OBSERVACIONES DE ÁREAS
SECTOR

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

| | Nivel de equipamiento | Distancias aprox. |
|-------------------|-----------------------|-------------------|
| Comercial | Malo | 100-200 |
| Escolar | Bueno | 300-400 |
| Asistencial | Bueno | 0-100 |
| Estacionamientos | Bueno | 100-200 |
| Áreas verdes | Bueno | 100-200 |
| Zonas recreativas | Bueno | 400-500 |

Amoblamiento Urbano

| | | |
|-----------|---------------|---------------|
| Paradero: | Zonas verdes: | Arborización: |
| NO | SI | SI |

Impacto Ambiental

| | | | | |
|-------|---------|--------|-----------------|-----------------|
| Aire: | Basura: | Ruido: | Cond.seguridad: | Aguas servidas: |
| NO | NO | NO | NO | NO |

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

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

| | |
|--------------------------|------------------------------|
| Estado de construcción | Usada |
| Tipo | Mampostería Confinada |
| Avance(En construcción) | 100% |
| Estado de conservación | Bueno |
| N° de Pisos | 1 |
| N° de Sótanos | |
| Vida Útil | 100 |
| Vida Remanente | 87 |
| Estructura | Tradicional |
| Material de Construcción | Bloque |
| Fecha de Remodelación | |
| Daños previos | No disponibles |
| Ubicación | SIN DIRECCION EN CERTIFICADO |

| | |
|---------------------------|------------------|
| Ajuste sismo resistente | NO |
| Cubierta | teja de barro |
| Fachada | pañete y pintura |
| Ancho Fachada | 3-6 metros |
| Irregularidad Planta | No |
| Irregularidad Altura | No |
| Tipología Vivienda | Casa Continua |
| Año de Construcción | 2009 |
| Comentarios de estructura | |

CUADRO DE VALORACIÓN

| Tipo de Área | Descripción | Área | Unidad | Valor unitario | % | Valor total |
|-----------------|----------------------------|--------|--------|----------------|-------------|------------------------|
| Area de Terreno | lote registrado en títulos | 136.80 | M2 | \$215,000.00 | 33.52% | \$29,412,000.00 |
| Area Construida | Medido en sitio | 67 | M2 | \$870,734.00 | 66.48% | \$58,339,178.00 |
| TOTALES | | | | | 100% | \$87,751,178.00 |

Valor en letras Ochenta y siete millones setecientos cincuenta y un mil ciento setenta y ocho Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL \$87,751,178.00

OFERTA Y DEMANDA

| | |
|---|--|
| Tiempo esperado de comercialización (Meses): | 12 |
| Perspectivas de valoración: | De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias |
| 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. |
| Actualidad edificadora: | No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato. |

SALVEDADES

Casa medianera, unifamiliar, está con dos frente sobre vía, disponibilidad de servicios públicos y condiciones de habitabilidad. C.R.A 1B CALLE 4D -132 MZ 4 CASA 3 DE ACUERDO A LA ESCRITURA. **Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.**

Sector urbano consolidado, este con disponibilidad de servicios públicos, cercano a parques, colegios e iglesias. Vías de acceso pavimentadas.

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

La vivienda en general presenta acabados de buena calidad, estos en aparente buen estado de conservación.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

Para la elaboración del presente avalúo, se ha tenido en cuenta la Resolución 620 de 2008 del IGAC, el Decreto 1420 de 1998.

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. Se complementa con método de homogeneización de factores. Las ofertas que se toman para realizar el presente avalúo son del mismo sector y aledaños, comparables al inmueble objeto de avalúo.

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.

MERCADO

| # | DIRECCION | VALOR VENTA | NEG | VALOR DEPURADO | TELEFONO | TERRENO M2 | TAMANO CONSTRUCCI ON M2 | VALOR CONSTRUCCION M2 | VALOR CONSTRUCCION |
|--------------|-------------------------------------|---------------|------|-------------------|--------------|---------------|----------------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| 1 | CASA EN VENTA LA PAZ | \$270,000,000 | 0.95 | \$256,500,000 | 301 266 9690 | 434 | 164.60 | \$1,000,000 | \$164,600,000 |
| 2 | CASA EN VENTA LA PAZ | \$83,000,000 | 0.97 | \$80,510,000 | | 128 | 75 | \$700,000 | \$52,500,000 |
| 3 | CIUDADELA 450 AÑOS VALLEDUPAR | \$125,000,000 | 0.95 | \$118,750,000 | 6055742450 | 117 | 80 | \$1,150,000 | \$92,000,000 |
| Del inmueble | | | | | | 136.80 | 67 | | |

| # | TOTAL SIN CONSTRUCCION | TERRENO M2 | FACTOR TAMANO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGADO | RESULTADOS |
|---|---------------------------|------------|---------------|------------------|----------------------|--------------|
| 1 | \$91,900,000 | \$211,751 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$211,751 |
| 2 | \$28,010,000 | \$218,828 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$218,828 |
| 3 | \$26,750,000 | \$228,632 | 1.0 | 0.95 | 0.95 | \$217,201 |
| | | | | | PROMEDIO | \$215,926.71 |
| | | | | | DESV. STANDAR | \$3,706.55 |
| | | | | | COEF. VARIACION | 1.72% |

| | | | | | | |
|--------------|-----------------|--------------|------|--------|-------|-----------------|
| TERRENO | ADOPTADOM2 | \$215,000.00 | AREA | 136.80 | TOTAL | \$29,412,000.00 |
| CONSTRUCCION | ADOPTADOM2 | \$870,734.00 | AREA | 67 | TOTAL | \$58,339,178.00 |
| VALOR TOTAL | \$87,751,178.00 | | | | | |

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://vivainmobiliaria.co/inmueble/la-paz/>

2.-https://es-la.facebook.com/marketplace/item/1667102513674693/?hoisted=false&ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post

3.-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/ciudadela-450-anos/valledupar/6893766>

REPOSICION

Depreciación Fitto y Corvini

| | |
|----------------------------------|--|
| Area construida total | 67 |
| Area construida vendible | 67 |
| Valor M2 construido | \$1,278,085 |
| Valor reposición M2 | \$85,631,695 |
| Valor reposición presupuesto M2 | \$1,278,085 |
| Fuente | Construdata unifamiliar VIP barranquilla con ajuste por temas de distancia |
| Factor ajuste % | 20 % |
| Valor reposición M2 ajustado | \$1,022,468 |
| Calificación estado conservación | 2.5 |
| Vida útil | 100 |
| VetusTez | 13 |
| Edad en % de vida útil | 13 % |
| Fito y corvin % | 14.84 % |
| Valor reposición depreciado | \$870,734 |
| Valor adoptado depreciado | \$870,734 |
| Valor total | \$58,339,178 |

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

SIN DIRECCION EN CERTIFICADO | MARIESOL ARAUJO | La paz | Cesar

COORDENADAS (DD)

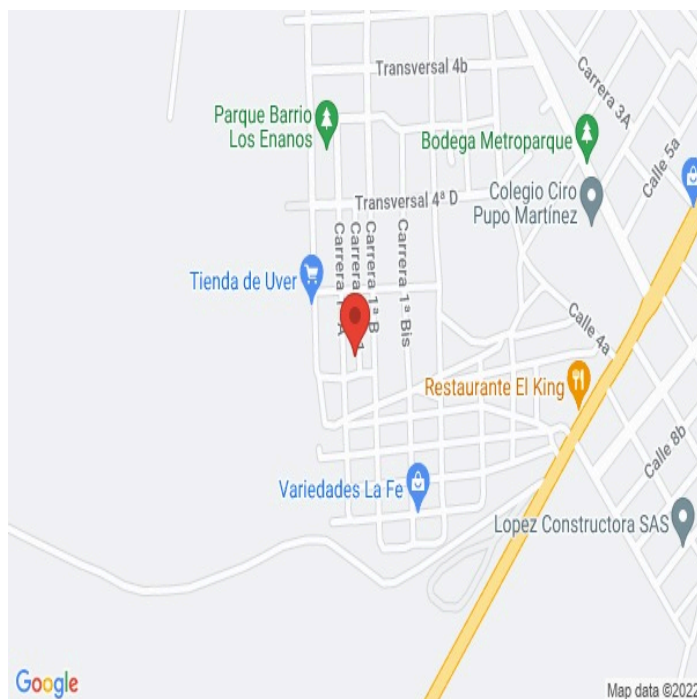
Latitud: 10.381427802129311

Longitud: -73.1799711322247

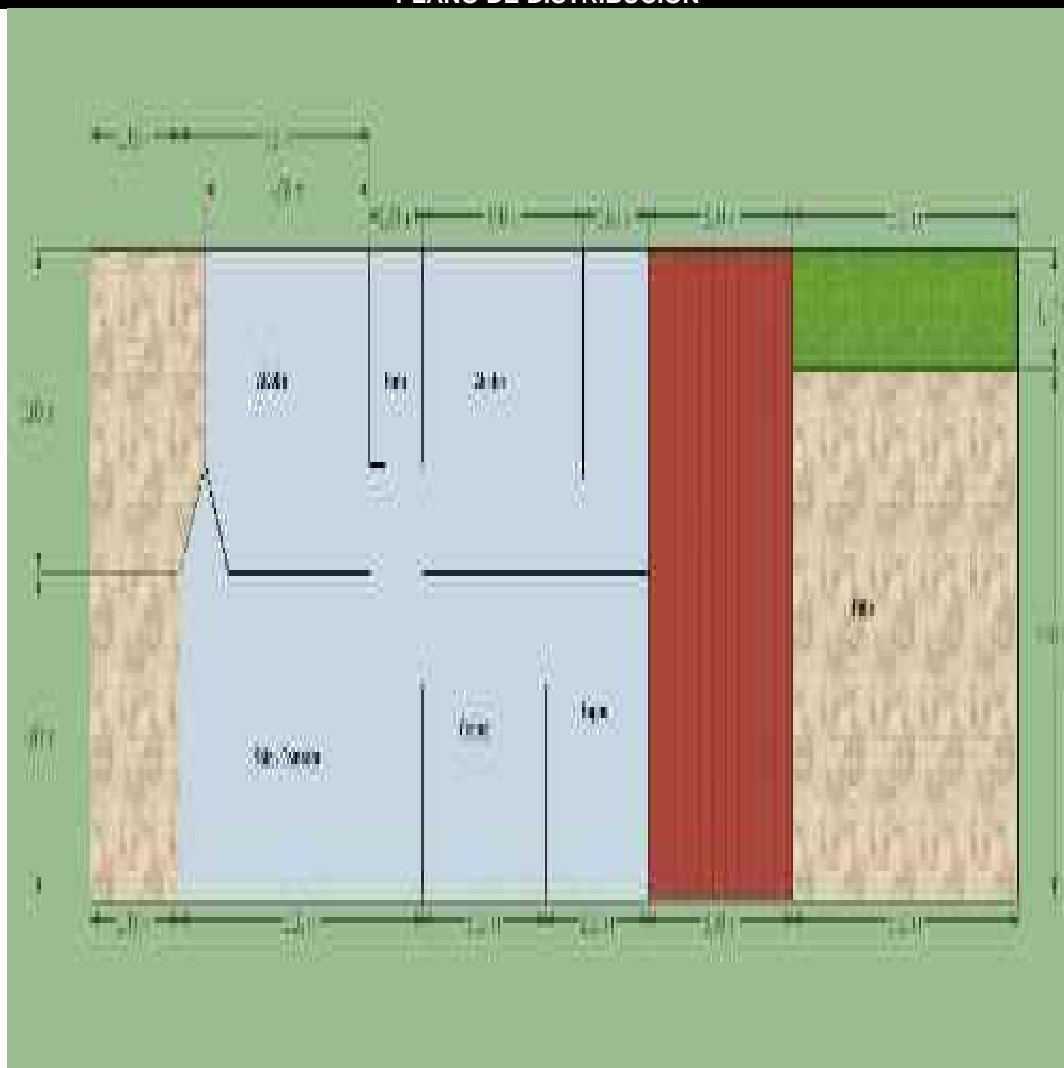
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 10° 22' 53.1402''

Longitud:73° 10' 47.895''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



Entorno



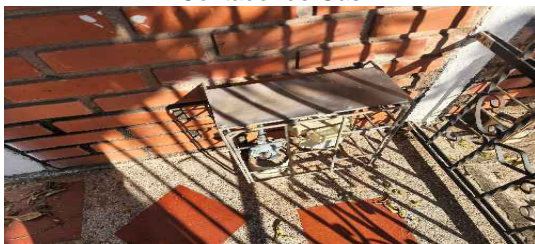
Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Fachada posterior



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Sala Comedor



Cocina



Patio Interior



Zona de Ropas



Baño Privado



Habitación 1



Habitación 2



Baño Social 1



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

----- **METODOLOGÍA UTILIZADA:**

1. Enfoque de comparación de mercado: **a-) Método de comparación o de mercado:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial. ----- **b-) Método de homogeneización por factores:** Se utiliza la homogeneización u homologación de los datos por medio de factores y/o criterios que deben ser establecidos, sustentados y revelados por el valuador en el informe valuatorio y en la memoria de cálculos, para hacer comparable el valor de los inmuebles de la muestra, al reconocer las características superiores o inferiores a las de inmueble tipo u objeto de valuación.

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---- No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de valuador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

Para la elaboración del presente avalúo, se ha tenido en cuenta la **Resolución 620, del 23/09/2008, del IGAC**; por la cual se establece la metodología para la realización de los avalúos ordenados por la **Ley 388 de 1.997**.---Conforme a lo determinado en el **Art. 14 del Dcto. 1420 de 1998**; la compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El avaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe.

--- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien recibido del solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología**, o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -según la vida útil consumida- de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no 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 comercial, valor de reposición, valor razonable, entre otros, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo 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-1067715630



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

Certificado generado con el Pin No: 230127741471100277

Nro Matrícula: 190-123333

Página 1 TURNO: 2023-190-1-5278

Impreso el 27 de Enero de 2023 a las 09:50:58 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: LA PAZ(ROBLES) VEREDA: LA PAZ(ROBLES)

FECHA APERTURA: 11-02-2009 RADICACIÓN: 2009-190-6-1432 CON: ESCRITURA DE: 02-02-2009

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

MANZANA 4- CASA-LOTE 3. URBANIZACION MAIRESOL ARAUJO- CON AREA DE 136.80M2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 0139, 2009/02/02, NOTARIA TERCERA VALLEDUPAR. ARTICULO 11 DECRETO 1711 DE 1984

AREA Y COEFICIENTE

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

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

1.-ORGANIZACION POPULAR DE VIVIENDA O.P.V.MAIRESOL ARAUJO,ENGLOBO SEGUN ESC.0139 DEL 2-02-2009,NOT.TERCERA DE VALLEDUPAR,REGISTRADA EL 05-02-2009.

2.-ORGANIZACION POPULAR DE VIVIENDA O.P.V.MAIRESOL ARAUJO,ADQUIRIO UNA PARTE EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A EL MUNICIPIO DE LA PAZ,SEGUN ESC.244 DEL 01-11-2007,NOT.UNICA DE LA PAZ,REGISTRADA EL 08-11-2007.

3.-ORGANIZACION POPULAR DE VIVIENDA O.P.V. MAIRESOL ARAUJO,ADQUIRIO OTRA PARTE POR COMPRA A CLEMENTE AHIZA OÑATE SALINAS,SEGUN ESC.1296 DEL 30-12-2005,NOT.TERCERA DE VALLEDUPAR,REGISTRADA EL 17-01-2006.

4.- CLEMENTE AHIZA OÑATE SALINAS,ADQUIRIO POR COMPRA AL MUNICIPIO DE LA PAZ,SEGUN ESC.132 DEL 01-06-98,NOT.UNICA DE LA PAZ,REGISTRADA EL 08-06-98.

5.-EL MUNICIPIO DE LA PAZ, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A PEDRO OLIVELLA ARAUJO, SEGUN ESCR.74 DEL 26-04-65, NOT.DE ROBLES,REGISTRADA EL 15-05-65.

6.-PEDRO OLIVELLA ARAUJO, ADQUIRIO POR COMPRA A JUAN J.MAYA C. SEGUN ESCR.20 DEL 02-03-1928, REGISTRADA EL 11-03-1928.

7.-JUAN J.MAYA C., ADQUIRIO POR HERENCIA COMO HIJO LEGITIMO DE LA SE/ORA TEOTISTE C.DE MAYA,SEGUN APARECE EN LA HIJUELA DE ESTA EN

LA RESPECTIVA CAUSA MORTUORIA.

8.-EL GLOBO LA PAZ,SALIO DEL DOMINIO DEL ESTADO POR ADJUDICACION QUE LE HIZO AL SE/OR LEANDRO DEL CASTILLO, SEGUN TITULO REAL EXPEDIDO POR EL GOBIERNO DE LA CORONA ESPA/OLA, DEL 24-11-1785, REGISTRADO EL 28-07-1877 REGISTRADA NUEVAMENTE, EL 15-01-1929.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

DETERMINACION DEL INMUEBLE: SIN_SELECCIONAR

DESTINACION ECONOMICA:

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

190 - 123264

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 05-02-2009 Radicación: 2009-190-6-1432

Doc: ESCRITURA 0139 DEL 02-02-2009 NOTARIA TERCERA DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$0



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

Certificado generado con el Pin No: 230127741471100277

Nro Matrícula: 190-123333

Pagina 2 TURNO: 2023-190-1-5278

Impreso el 27 de Enero de 2023 a las 09:50:58 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

ESPECIFICACION: OTRO: 0920 LOTE0

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

A: ORGANIZACION POPULAR DE VIVIENDA O.P.V. MAIRESOL ARAUJO

NIT# 9000229099 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 18-05-2009 Radicación: 2009-190-6-5248

Doc: ESCRITURA 510 DEL 31-03-2009 NOTARIA TERCERA DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$11,707,700

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL CON APOORTE DE UN SUBSIDIO FAMILIAR OTORGADO POR FONVIVIENDA(PROHIBICION PARA VENDER DURANTE 5 AÑOS)

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

DE: ORGANIZACION POPULAR DE VIVIENDA O.P.V. MAIRESOL ARAUJO

NIT# 9000229099

A: PEREZ REDONDO DELIO CESAR

CC# 77038604 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 18-05-2009 Radicación: 2009-190-6-5248

Doc: ESCRITURA 510 DEL 31-03-2009 NOTARIA TERCERA DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: PEREZ REDONDO DELIO CESAR

CC# 77038604

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 18-05-2009 Radicación: 2009-190-6-5248

Doc: ESCRITURA 510 DEL 31-03-2009 NOTARIA TERCERA DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: PEREZ REDONDO DELIO CESAR

CC# 77038604

A: EL MISMO, HIJOS NACIDOS Y POR NACER

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 12-02-2015 Radicación: 2015-190-6-1660

Doc: ESCRITURA 0088 DEL 28-01-2015 NOTARIA TERCERA DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 3,4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR Y PATRIMONIO DE FAMILIA.

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

A: PEREZ REDONDO DELIO CESAR

CC# 77038604 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 12-02-2015 Radicación: 2015-190-6-1660

Doc: ESCRITURA 0088 DEL 28-01-2015 NOTARIA TERCERA DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$35,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

[illegible]



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

Certificado generado con el Pin No: 230127741471100277

Nro Matrícula: 190-123333

Pagina 4 TURNO: 2023-190-1-5278

Impreso el 27 de Enero de 2023 a las 09:50:58 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: 2023-190-1-5278

FECHA: 27-01-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: ALICIA MARIA CANTILLO CAAMAÑO



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



PIN de Validación: a8be09dc



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: a8be09dc



Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
03 Jun 2020

Regimen
Régimen de Transición

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
03 Jun 2020

Regimen
Régimen de Transición

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
03 Jun 2020

Regimen
Régimen de Transición

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
03 Jun 2020

Regimen
Régimen de Transición



PIN de Validación: a8be09dc



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

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

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: VALLEDUPAR, CESAR

Dirección: CALLE 7 # 27-28

Teléfono: 3006637949

Correo Electrónico: Barrantesj11@Gmail.com

TRASLADOS DE ERA

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

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

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

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



PIN de Validación: a8be09dc



PIN DE VALIDACIÓN

a8be09dc

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Diciembre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal