



QR validez del avalúo



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

Vivienda

Urbano



AVALUO: LRCAJA-18958794-2

Fecha del avalúo	30/01/2023	Fecha de visita	28/01/2023
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CALLE 7E # 19D-14 BARRIO LA ESPERANZA		
Barrio	VILLA MONICA		
Ciudad	Valledupar		
Departamento	Cesar		
Propietario	NAVAS SANCHEZ NECTALIA		

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



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C., 30/01/2023

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: CARLOS ALBERTO RODRIGUEZ MERECADO

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 **NAVAS SANCHEZ NECTALIA** ubicado en la CALLE 7E # 19D-14 BARRIO LA ESPERANZA VILLA MONICA, de la ciudad de Valledupar.

El Valor de Mercado ha sido elaborado con fundamento en las Normas Internacionales de Valuación (IVS), bajo el principio de Mayor y Mejor Uso del predio, con la más estricta independencia, objetividad e imparcialidad, y libre de intereses personales.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$220,232,360.00 pesos m/cte (Doscientos veinte millones doscientos treinta y dos mil trescientos sesenta).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno		134.24	M2	\$754,000.00	45.96%	\$101,216,960.00
Area Construida		90.30	M2	\$1,318,000.00	54.04%	\$119,015,400.00
TOTALES					100%	\$220,232,360.00

Valor en letras
Doscientos veinte millones doscientos treinta y dos mil trescientos sesenta Pesos Colombianos

Perito actuante



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

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	327.5783
Integral	1,640,587	2,438,897	Valor del avalúo en UVR	672,304.48
Proporcional	101,218,793	119,013,567	Valor asegurable	119,013,567
% valor proporcional	45.96	54.04	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. Anotación 3 del certificado suministrado, declara construcción.			
Observación	<p>Casa medianera, unifamiliar de un solo nivel de altura, identificada en fachada con la placa CALLE 7E # 19D-14, Urb Villa Mónica de la ciudad de Valledupar. 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.</p> <p>La casa cuenta con garaje sobre fechada, en terraza.</p> <p>Sector estrato (3) de la ciudad de Valledupar; disponibilidad de servicios públicos; cercano a colegios, parques e iglesias; vías de acceso pavimentadas.</p> <p>Sin aparentes fallas o daños estructurales.</p> <p>Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 1, Baño privado: 2, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno</p> <p>La vivienda presenta acabados de buena calidad, estos en aparente buen estado de conservación.</p>			

GENERAL					
Código	LRCAJA-18958794-2	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	CARLOS ALBERTO RODRIGUEZ MERECADO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	18958794	Teléfono	3158651068
Email	carlos.rodriguez1039@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	NAVAS SANCHEZ NECTALIA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	22458742	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CALLE 7E # 19D-14 BARRIO LA ESPERANZA				
Conjunto	N/A				
Ciudad	Valledupar	Departamento	Cesar	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	VILLA MONICA	Condiciones PH	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	Casa medianera, unifamiliar de un solo nivel de altura, identificada en fachada con la placa CALLE 7E # 19D-14, Urb Villa Mónica de la ciudad de Valledupar. 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.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro	N/A	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	
AREA DE TERRENO			M2	134.24	
AREA CONSTRUIDA			M2	90.30	
ÁREAS CATASTRAL			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	174	
AREA CONSTRUIDA			M2	103	
AVALUO CATASTRAL 2021			PESOS	116.047.000	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	134.24	
AREA PISO 1			M2	90.30	
ÁREAS POR NORMA				VALOR	
Indice ocupación			0.7	93.968	
Indice construcción			2.0	268.48	
Forma Geometrica	IREGULAR	Frente	10.98		
Fondo	14.50	Relación frente fondo	1.3		
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	ACUERDO N.º 011 DE 05 JUNIO 2015
Area Del Lote	134.24
Forma Del Lote	IRREGULAR
Topografia	PLANA
# Unidades Predios(Predios subdivididos físicamente)	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 DeConstruccion	2.0
Antejardin	3 METROS
AislamientoPosterior	3 METROS
Aislamiento Lateral	NO ESPECIFICA
Altura Permitida	3 PISOS
Densidad	NO APLICA
Amenaza Riesgo Inundacion	NO
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO
Suelos De Proteccion	NO
Patrimonio	NO
Observaciones Reglamentación urbanística:	El predio cumple con la normativa vigente del sector. Área construida amparada mediante licencia de construcción con RES N° 20001-2-21-0415

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
3971	EscrituraDePropiedad	03/12/2021	1	Valledupar

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
190-194478	21/01/2023	01-04-0753-0011-000	CASA

Observación

GARAJES Y DEPOSITOS

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
NO APLICA	Integral a la casa	-	-	Mt2	Sencillo	Lineal	No	NO	1

Observación

La casa cuenta con garaje sobre fechada, en terraza.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBILAMIENTO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO	
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	SI	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media

Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	400-500	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	300-400	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	100-200	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Regular	mas de 500	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 (3) de la ciudad de Valledupar; disponibilidad de servicios públicos; cercano a colegios, parques e iglesias; vías de acceso pavimentadas.				

ESTRUCTURA					
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	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	N/A
Año construcción	1996	Edad Inmueble	27 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	RES N° 20001-2-21-0415				
Observación	Sin aparentes fallas o daños estructurales.				

DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	0	Patio interior	1	Habitaciones	3
Closet	1	Baños privados	2	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardin	0	Zona verde	0

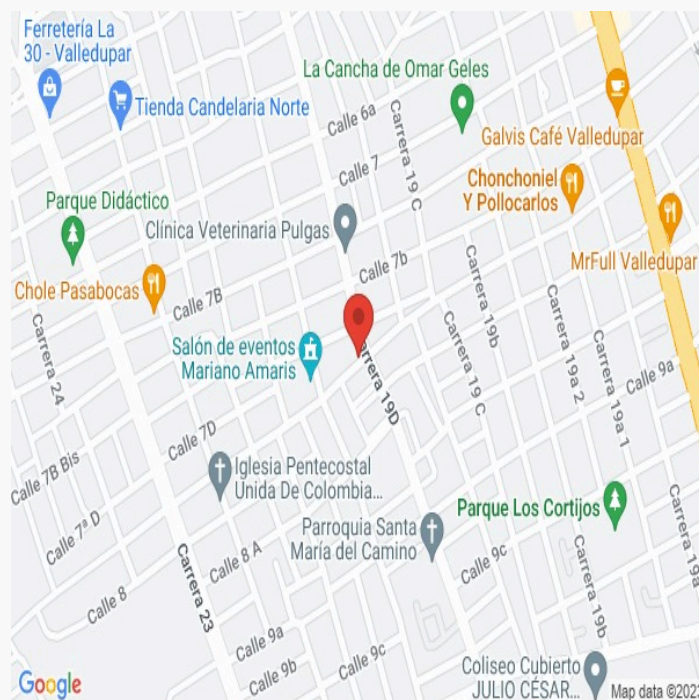
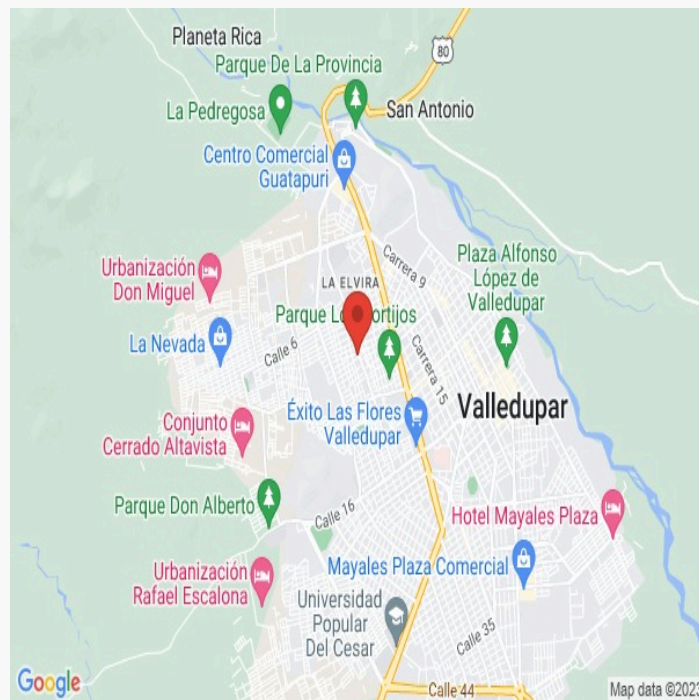
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 1, Baño privado: 2, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Lujoso.	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.		Bueno.	Bueno.
Observación	La vivienda presenta acabados de buena calidad, estos en aparente buen estado de conservación.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CALLE 7E # 19D-14 BARRIO LA ESPERANZA | VILLA MONICA | Valledupar | Cesar



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 10.478447481538792
GEOGRAFICAS : 10° 28' 42.4086''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.26658609607394
GEOGRAFICAS : 73° 15' 59.7096''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	CANDELARIA NORTE	\$270,000,000	0.95	\$256,500,000	3218268719	120	130	\$1,300,000	\$169,000,000
2	BR EL AMPARO	\$380,000,000	0.95	\$361,000,000	3135513645	188.9	170	\$1,300,000	\$221,000,000
3	URB VILLA MONICA	\$340,000,000	0.95	\$323,000,000	3135513645	125	160	\$1,400,000	\$224,000,000
Del inmueble						134.24	90.30		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$87,500,000	\$729,167	1.0	1.0	1.00	\$729,167
2	\$140,000,000	\$741,133	1.0	1.0	1.00	\$741,133
3	\$99,000,000	\$792,000	1.0	1.0	1.00	\$792,000
					PROMEDIO	\$754,099.85
					DESV. STANDAR	\$33,363.36
					COEF. VARIACION	4.42%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$754,000.00	AREA	134.24	TOTAL	\$101,216,960.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,318,000.00	AREA	90.30	TOTAL	\$119,015,400.00
VALOR TOTAL	\$220,232,360.00					

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://incaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/norte/valledupar/7788653> 2.-<https://incaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/el-amparo/valledupar/6298585> 3.-<https://incaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/cortijos/valledupar/7809361>

REPOSICION

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	90.30
Area construida vendible	90.30
Valor M2 construido	\$2,143,462
Valor reposición M2	\$193,554,619
Valor reposición presupuesto M2	\$2,143,462
Fuente	Construdata unifamiliar medio costo directo Barranquilla con ajuste por temas de distancia
Factor ajuste %	20 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,714,770
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	100
VetusTez	26
Edad en % de vida útil	26 %
Fito y corvin %	23.14 %
Valor reposición depreciado	\$1,317,972
Valor adoptado depreciado	\$1,318,000
Valor total	\$119,015,400

FOTOS

Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Sala Comedor



Cocina



FOTOS

Patio Interior



Zona de Ropas



Patio Interior



Baño Privado



Baño Privado



Habitación 1



Habitación 2



Habitación 3

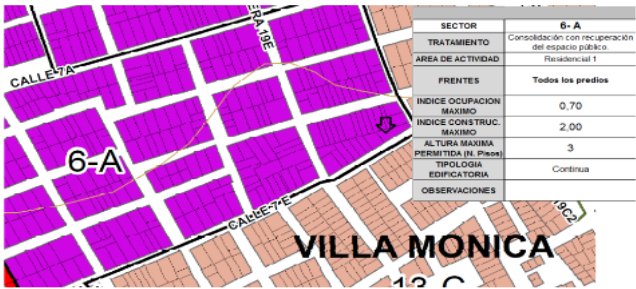


FOTOS

Terraza Inmueble



Plano edificabilidad



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 evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADE AL AVALÚO

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 evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien 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 valorar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. --- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología**, o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -según la vida útil consumida- de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor 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-18958794-2



PIN de Validación: acf00a8c



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: acf00a8c



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: acf00a8c



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: acf00a8c



PIN DE VALIDACIÓN

acf00a8c

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 tres (03) días del mes de Enero del 2023 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: 230121230470778610

Nro Matrícula: 190-194478

Pagina 1 TURNO: 2023-190-1-3722

Impreso el 21 de Enero de 2023 a las 12:35:17 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: VALLEDUPAR VEREDA: VALLEDUPAR

FECHA APERTURA: 02-08-2021 RADICACIÓN: 2021-190-6-8303 CON: ESCRITURA DE: 27-07-2021

CODIGO CATASTRAL: **200010104000007530011000000000** COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE: AWK0007JHOC

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE 1 (REMANENTE) CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 2237, 2021/07/27, NOTARIA PRIMERA VALLEDUPAR. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012 POR EL NORTE: EN 10.98 METROS DE FRENTE, CON PREDIO DE PROPIEDAD DE ARMANDO CASTILLA; POR EL SUR: EN 10.26 METROS DE FRENTE, CON CALLE 7E EN MEDIO; POR EL ESTE: EN 11.32 METROS DE LADO, CON LOTE 2 O AREA A SEGREGAR DE LA PRESENTE SUBDIVISION; Y POR EL OESTE: EN 14.50 METROS DE LADO, CON PREDIO IDENTIFICADO CON CEDULA CATASTRAL NUMERO 01-04-0753-0026-000.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 134 CENTIMETROS CUADRADOS: 24

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

- 1.- MIRYAM ESTHER BOVEA BARRIOS DIVIDIO A TRAVES DE LA ESCRITURA 2237 DEL 27/7/2021 DE LA NOTARIA PRIMERA DE VALLEDUPAR REGISTRADA EL 29/7/2021 EN LA MATRÍCULA 190-79673 .--
- 2.- MIRYAM ESTHER BOVEA BARRIOS ADQUIRIO ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD CONYUGAL DE MIRYAM ESTHER BOVEA BARRIOS Y FEDERICO MENDOZA GRANADOS, A TRAVES DE LA ESCRITURA 2331 DEL 1/9/2005 DE LA NOTARIA PRIMERA DE VALLEDUPAR REGISTRADA EL 15/6/2006 EN LA MATRÍCULA 190-79673 .--
- 3.- MIRIAM ESTEHER BOVEA BARRIOS Y FEDERICO MENDOZA GRANADOS ADQUIRIERON POR COMPRA REALIZADA A SONIA ELENA HERRERA VALDES, A TRAVES DE LA ESCRITURA 2210 DEL 24/6/1997 DE LA NOT.PRIMERA DE VALLEDUPAR REGISTRADA EL 26/6/1997 EN LA MATRÍCULA 190-79673 .--
- 4.- SONIA ELENA HERRERA VALDES LOTE O A TRAVES DE LA ESCRITURA 2267 DEL 11/12/1996 DE LA NOT. SEGUNDA DE VALLEDUPAR REGISTRADA EL 12/12/1996 EN LA MATRÍCULA 190-79673 .--

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

- 1) CALLE 7E # 19D - 14 LOTE 1 (REMANENTE)
- 2) CALLE 7E # 19D-14 BARRIO LA ESPERANZA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

190 - 79673

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 29-07-2021 Radicación: 2021-190-6-8303

Doc: ESCRITURA 2237 DEL 27-07-2021 NOTARIA PRIMERA DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0918 DIVISION MATERIAL



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

Certificado generado con el Pin No: 230121230470778610

Nro Matrícula: 190-194478

Pagina 2 TURNO: 2023-190-1-3722

Impreso el 21 de Enero de 2023 a las 12:35:17 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

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

A: BOVEA BARRIOS MIRYAM ESTHER

CC# 49738598 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 07-02-2022 Radicación: 2022-190-6-1316

Doc: ESCRITURA 3971 DEL 03-12-2021 NOTARIA PRIMERA DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA

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

A: BOVEA BARRIOS MIRYAM ESTHER

CC# 49738598

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 07-02-2022 Radicación: 2022-190-6-1316

Doc: ESCRITURA 3971 DEL 03-12-2021 NOTARIA PRIMERA DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$10,000,000

ESPECIFICACION: OTRO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO

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

A: BOVEA BARRIOS MIRYAM ESTHER

CC# 49738598

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 07-02-2022 Radicación: 2022-190-6-1316

Doc: ESCRITURA 3971 DEL 03-12-2021 NOTARIA PRIMERA DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$83,600,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (NOVIS)

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

DE: BOVEA BARRIOS MIRYAM ESTHER

CC# 49738598

A: NAVAS SANCHEZ NECTALIA

CC# 22458742 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *4*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: ICARE-2022

Fecha: 21-09-2022

SE ACTUALIZA/INCLUYE FICHA CATASTRAL Y/O NUPRE, CON EL SUMINISTRADO POR EL GC DE VALLEDUPAR, RES. 5123 DEL 2008 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *



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

Certificado generado con el Pin No: 230121230470778610

Nro Matrícula: 190-194478

Pagina 3 TURNO: 2023-190-1-3722

Impreso el 21 de Enero de 2023 a las 12:35:17 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: 2023-190-1-3722

FECHA: 21-01-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: FERNANDO BALLESTEROS GOMEZ

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