



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

QR validez del avalúo

**Vivienda**

**Urbano**



**AVALUO: LRCAJA-18958794-2**

<b>Fecha del avalúo</b>	30/01/2023	<b>Fecha de visita</b>	28/01/2023
<b>Dirigido a</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
<b>Dirección</b>	CALLE 7E # 19D-14 BARrio LA ESPERANZA		
<b>Barrio</b>	VILLA MONICA		
<b>Ciudad</b>	Valledupar		
<b>Departamento</b>	Cesar		
<b>Propietario</b>	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](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto: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
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$220,232,360.00</b>

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		
	<b>Terreno</b>	<b>Construcción</b>	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
<b>Calificación garantía</b>	<b>Favorable</b>			
<b>Observación calificación</b>	El inmueble es favorable para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Anotación 3 del certificado suministrado, declara construcción.			
<b>Observación</b>	<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. <b>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.</b></p> <p>La casa cuenta con garaje sobre fachada, en terraza.      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.      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      La vivienda presenta acabados de buena calidad, estos en aparente buen estado de conservación.</p>			

## GENERAL

<b>Código</b>	LRCAJA-18958794 -2	<b>Propósito</b>	Modelo 8-14	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
<b>Datos del dirigido a:</b>					
<b>Dirigido A</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	NIT 860021967-7	<b>Email</b>	
<b>Datos del solicitante:</b>					
<b>Solicitante</b>	CARLOS ALBERTO RODRIGUEZ MERECADO				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	18958794	<b>Teléfono</b>	3158651068
<b>Email</b>	carlos.rodriguez1039@correo.policia.gov.co				
<b>Datos del propietario:</b>					
<b>Propietario</b>	NAVAS SANCHEZ NECTALIA				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	22458742	<b>Ocupante</b>	Propietario
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección</b>	CALLE 7E # 19D-14 BARRIO LA ESPERANZA				
<b>Conjunto</b>	N/A				
<b>Ciudad</b>	Valledupar	<b>Departamento</b>	Cesar	<b>Estrato</b>	3
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	VILLA MONICA	<b>Condiciones PH</b>	Terreno – Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Casa	<b>Tipo subsidio</b>	N/A	<b>Sometido a PH</b>	No
<b>Observación</b>	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. <b>Salvedades:</b> 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

<b>Uso actual</b>	Vivienda	<b>Piso inmueble</b>	1		
<b>Clase inmueble</b>	Unifamiliar	<b>Otro</b>	N/A	<b>Método evaluación</b>	METODO MERCADO Y REPOSICION
<b>Justificación de Metodología</b>	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</b></p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> 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><b>MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:</b> 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	134.24	AREA DE TERRENO	M2	174
AREA CONSTRUIDA	M2	90.30	AREA CONSTRUIDA	M2	103
			AVALUO CATASTRAL 2021	PESOS	116.047.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	134.24	AREA DE TERRENO	M2	134.24
AREA PISO 1	M2	90.30	AREA PISO 1	M2	90.30

ÁREAS POR NORMA		VALOR			
Indice ocupación	0.7	93.968			
Indice construcción	2.0	268.48			

<b>Forma Geometrica</b>	IREGULAR	<b>Frente</b>	10.98		
-------------------------	----------	---------------	-------	--	--

<b>Fondo</b>	14.50	<b>Relación frente fondo</b>	1.3		
--------------	-------	------------------------------	-----	--	--

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

<b>Actualidad edificadora</b>	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

<b>Acuerdo Decreto</b>	ACUERDO N.º 011 DE 05 JUNIO 2015
<b>Area Del Lote</b>	134.24
<b>Forma Del Lote</b>	IRREGULAR
<b>Topografia</b>	PLANA
<b># Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)</b>	1
<b>Clasificacion Del Suelo</b>	URBANO
<b>Uso Principal Norma</b>	RESIDENCIAL
<b>Uso Compatible Norma</b>	RESIDENCIAL
<b>Uso Condicionado Norma</b>	INSTITUCIONAL
<b>Uso Prohibido Norma</b>	INDUSTRIA
<b>Tratamiento</b>	CONSOLIDACIÓN
<b>Indice DeOcupacion</b>	0.7
<b>Indice DeContrucción</b>	2.0
<b>Antejardin</b>	3 METROS
<b>AislamientoPosterior</b>	3 METROS
<b>Aislamiento Lateral</b>	NO ESPECIFICA
<b>Altura Permitida</b>	3 PISOS
<b>Densidad</b>	NO APLICA
<b>Amenaza Riesgo Inundacion</b>	NO
<b>Amenaza Riesgo Movimiento en masa</b>	NO
<b>Suelos De Proteccion</b>	NO
<b>Patrimonio</b>	NO
<b>Observaciones Reglamentación urbanística:</b>	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			AMOBLAMIENTO 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

<b>Estrato</b>	3	<b>Barrio legal</b>	Si	<b>Topografia</b>	Plana
<b>Transporte</b>	Bueno	<b>Condiciones de salubridad</b>	Bueno		
<b>EQUIPAMIENTO</b>			<b>VIAS, ANDENES Y SARDINELES</b>		
	<b>Nivel</b>	<b>Nivel Distancia</b>		<b>Sector</b>	<b>Conservación</b>
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			
<b>IMPACTO AMBIENTAL</b>					
Aire	NO	<b>Basura</b>	NO	<b>Inseguridad</b>	NO
Ruido	NO	<b>Aguas</b>	NO	<b>Otro</b>	NO
<b>Observación:</b>	Sector estrato (3) de la ciudad de Valledupar; disponibilidad de servicios públicos; cercano a colegios, parques e iglesias; vías de acceso pavimentadas.				

## ESTRUCTURA

<b>Estado de la conservación</b>	Bueno	<b>Estructura</b>	Tradicional	<b>Estructura reforzada</b>	NO
<b>Material construcción</b>	Bloque	<b>Tipo estructura</b>	Mampostería Confinada		
<b>Daños por Sismos</b>	NO	<b>Ajustes sismos resistentes</b>	NO	<b>Cubierta</b>	teja de fibrocemento
<b>Fachada</b>	pañete y pintura	<b>Ancho fachada</b>	Mayor 9 metros	<b>Irregularidad planta</b>	No
<b>Irregularidad altura</b>	No	<b>Tipología vivienda</b>	Casa Continua	<b>Otro tipología vivienda</b>	N/A
<b>Año construcción</b>	1996	<b>Edad Inmueble</b>	27 años	<b>Vida útil</b>	100
<b>Estado construcción</b>	Usada	<b>%Avance</b>	100		
<b>Licencia construcción</b>	RES N° 20001-2-21-0415				
<b>Observación</b>	Sin aparentes fallas o daños estructurales.				

## DEPENDENCIAS

### INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

<b>Sala</b>	1	<b>Comedor</b>	1	<b>Cocina</b>	Sencilla
<b>Baños Sociales</b>	0	<b>Patio interior</b>	1	<b>Habitaciones</b>	3
<b>Closet</b>	1	<b>Baños privados</b>	2	<b>Estar</b>	0
<b>Bodega</b>	0	<b>Estudio</b>	0	<b>Cuarto servicio</b>	0
<b>Baños servicio</b>	0	<b>Zona ropas</b>	1	<b>Local</b>	0
<b>Balcón</b>	0	<b>Jardín</b>	0	<b>Zona verde</b>	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 ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

## ACABADOS

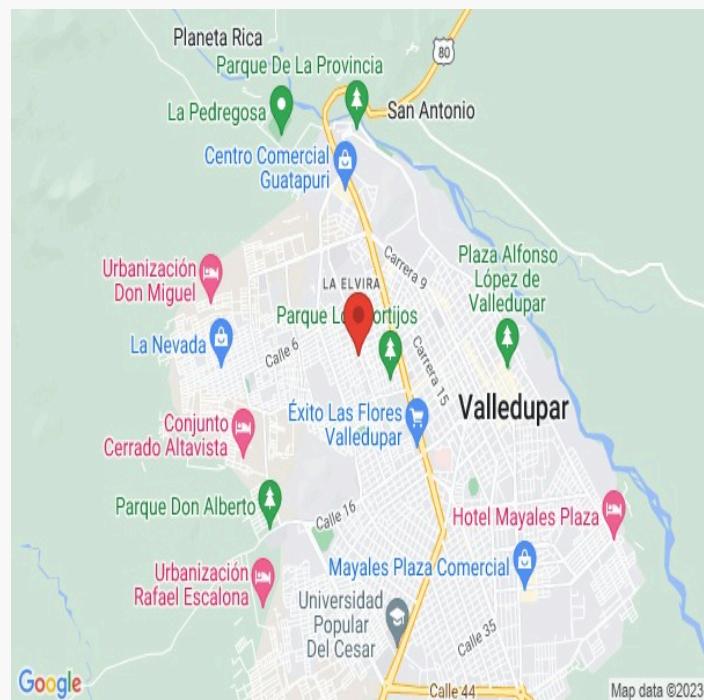
	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Lujoso.	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.		Bueno.	Bueno.

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 CONSTRUCCION 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
<b>Del inmueble</b>						<b>134.24</b>	<b>90.30</b>		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	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://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/norte/valledupar/7788653>2.-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/el-amparo/valledupar/6298585>3.-<https://fincaraiz.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 %
Fitto y corvin %	23.14 %
Valor reposición depreciado	\$1,317,972
Valor adoptado depreciado	\$1,318,000
<b>Valor total</b>	<b>\$119,015,400</b>

## 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



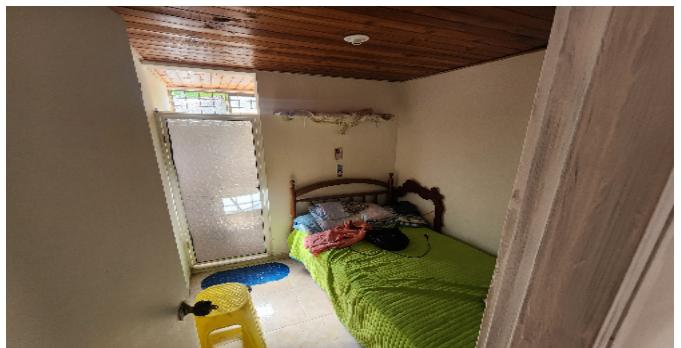
Habitación 1



Habitación 2



Habitación 3

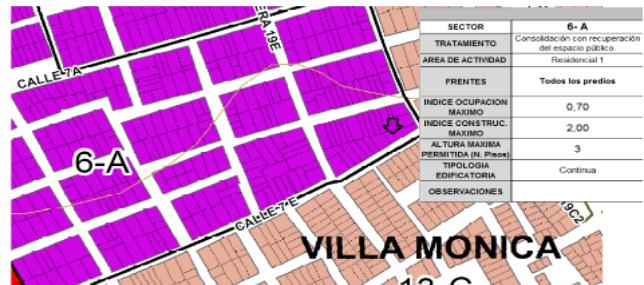


## FOTOS

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 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 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 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 sufren cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor 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 él avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

**FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-18958794-2**



PIN de Validación: acf00a8c



<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 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: 20001010400007530011000000000 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 LOTEÓ 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:

**MATRÍCULA 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 VALLE EDUPAR

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTR0: 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**

Página 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**