



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-1065587039-2

RESUMEN EJECUTIVO				ANTECEDENTES	
CLIENTE	KENNY JEISSON FUENTES ROMERO	FECHA VISITA	13/07/2024		
NIT / C.C CLIENTE	1065587039	FECHA INFORME	16/07/2024		
DIRECCIÓN	CARRERA 45B-Nº. 19BIS-30 CIUDADELA 450 II ETAPA	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
SECTOR	Urbano	EDAD (AÑOS)	22 años		
BARRIO	Estrato 2	REMODELADO			
CIUDAD	CIUDADELA 450 AÑOS	OCCUPANTE	Propietario		
DEPARTAMENTO	Valledupar	TIPO DE INMUEBLE	Casa		
PROPOSITO	Cesar	USO ACTUAL	Vivienda		
TIPO AVALUO	Modelo 8-14				
VALUADOR	valor comercial				
IDENTIFICACIÓN	JUAN SEBASTIAN BARRANTES OSORIO 1065617365				

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	SARAY ROMERO GUTIERREZ			
NUM. ESCRITURA	1350 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	3	FECHA 29/11/2002
CIUDAD ESCRITURA	Valledupar		DEPTO	Cesar
CEDULA CATASTRAL	20001010413280024000			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO SE SUMINISTRA			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N/A			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2	

M. INMOB.	N°
190-95535	CASA - LOTE

## OBSERVACIONES GENERALES

Casa esquinera, unifamiliar de un solo nivel de altura.

## 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.

## DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	Jardín Infantil	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 138,600,000

VALOR ASEGURABLE \$ COP 138,600,000

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

## Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

## NOMBRES Y FIRMAS




Los Rosales Constructora Inmobiliaria  
S.A.S.  
Nombre de la firma

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

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	RESIDENCIAL
Uso Compatible Según Norma	RESIDENCIAL
Uso Condicionado Según Norma	INSTITUCIONAL
Uso Prohibido Según Norma	INDUSTRIA

Área Lote	135	Frente	9
Forma	REGULAR	Fondo	15
Topografía	PLANA	Rel. Fte./Fdo.	1.66

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

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	011 del 2015
Antejardín	3 METROS
Uso principal	RESIDENCIAL
Altura permitida pisos	3 PISOS
Aislamiento posterior	3 METROS
Indice de ocupación	0.7
Indice de construcción:	2.0
No. De Unidades:	1

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	135	AREA DE TERRENO	M2	141
AREA CONSTRUIDA	M2	0	AREA CONSTRUIDA	M2	0

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	135	AREA DE TERRENO	M2	135
AREA PISO 1	M2	55	AREA PISO 1	M2	55

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

## SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno
Escolar	Bueno
Asistencial	Malo
Estacionamientos	Bueno
Áreas verdes	Bueno
Zonas recreativas	Bueno

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vias Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	

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

## Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:  
NO Si SI

## Impacto Ambiental

Aire: Basura: Ruido:  
NO NO NO

Cond.seguridad: Aguas servidas:  
NO NO

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIS vivienda de interes Social
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	1
Nº de Sótanos	
Vida Util	100 años
Vida Remanente	78
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CARRERA 45B-N0. 19BIS-30 CIUDADELA 450 II ETAPA

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2002

## Comentarios de estructura

La vivienda no presenta daños, fallas estructurales o humedades.  
Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita,  
no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye  
un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería  
civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines  
relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u  
otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita  
normal de inspección física.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

## **CUADRO DE VALORACIÓN**

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	lote registrado en títulos	135	M2	\$550,000.00	53.57%	\$74,250,000.00
Area Construida	Medido en sitio	55	M2	\$1,170,000.00	46.43%	\$64,350,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$138,600,000</b>

Ciento treinta y ocho millones seiscientos mil Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL \$138,600,000**

#### Tiempo esperado de comercialización (Meses):

## **Perspectivas de valoración:**

## Comportamiento Oferta y Demanda:

### **Actualidad edificadora:**

© 2013 Savvas Learning Company LLC. All rights reserved.

**General:** Casa esquinal, unifamiliar de un solo nivel de altura.  
**Jurídica:** La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Limitaciones al dominio: anotación 3, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar partes de cualquier negociación.

**Garaie:** El inmueble objeto de avalúo no cuenta con garaie ni depósito.

**Entorno:** El sector es estrato (2), con vías de acceso pavimentadas y con disponibilidad de servicios públicos. No se observan efectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.

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

**Asechaderos:** Asechaderos en óptimo buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita.

SAÍVDADES

**General:** Casa esquinera, unifamiliar de un solo nivel de altura

**Jurídica:** La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Limitaciones al dominio: anotación 3, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

**Garaie:** El inmueble objeto de avalúo no cuenta con garaie ni depósito.

**Entorno:** El sector es estrato (2), con vías de acceso pavimentadas y con disponibilidad de servicios públicos. No se observan efectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.

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

**Asechaderos:** Asechaderos en óptimo buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita.

#### **EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA**

## EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

**MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:** Es la técnica valuadora 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.

**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.

# MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	SIMILAR 450 AÑOS	\$125,000,000	0.97	\$121,250,000	6015742450	117	65	\$900,000	\$58,500,000
2	SIMILAR 450 AÑOS	\$140,000,000	0.97	\$135,800,000		126	75	\$900,000	\$67,500,000
3	SIMILAR VILLA DARIANA	\$130,000,000	0.97	\$126,100,000	3106354863	105	65	\$1,000,000	\$65,000,000
<b>Del inmueble</b>					<b>135</b>	<b>55</b>			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$62,750,000	\$536,325	1.0	1.0	1.00	\$536,325
2	\$68,300,000	\$542,063	1.0	1.0	1.00	\$542,063
3	\$61,100,000	\$581,905	1.0	1.0	1.00	\$581,905
					PROMEDIO	\$553,431.01
					DESV. STANDAR	\$24,825.37
					COEF. VARIACION	4.49%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$550,000.00	AREA	135	TOTAL	\$74,250,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,170,000.00	AREA	55	TOTAL	\$64,350,000.00
VALOR TOTAL		\$138,600,000.00				

**Observaciones:**
**Enlaces:**

1.-<https://www.fincafeiz.com.co/casa-en-venta-valledupar/6893766>

2.-[https://es-la.facebook.com/marketplace/item/3805389183117294/?ref=search&referral\\_code=null&referral\\_story\\_type=post](https://es-la.facebook.com/marketplace/item/3805389183117294/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post)

3.-<https://www.fincafeiz.com.co/casa-en-venta-valledupar/3595788>

# REPOSICION

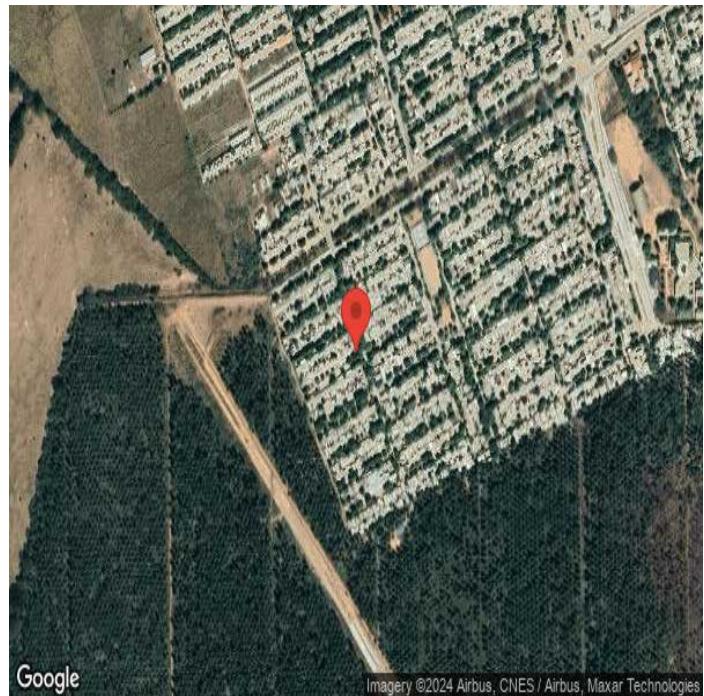
## Depreciación Fitto y Corvini

Área construida total	55
Área construida vendible	55
Valor M2 construido	\$1,919,241
Valor reposición M2	\$105,558,255
Valor reposición presupuesto M2	\$1,919,241
Fuente	Construdata unifamiliar VIS barranquilla con ajuste por temas de distancia
Factor ajuste %	20 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,535,393
Calificación estado conservación	2
Vida útil	70
VetusTez	22
Edad en % de vida útil	31.43 %
Fitto y corvin %	23.31 %
Valor reposición depreciado	\$1,177,493
Valor adoptado depreciado	\$1,170,000
<b>Valor total</b>	<b>\$64,350,000</b>

## **UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO**

## DIRECCIÓN:

CARRERA 45B-Nº. 19BIS-30 CIUDADELA 450 II ETAPA |  
CIUDADELA 450 AÑOS | Valledupar | Cesar



## **COORDENADAS (DD)**

**Latitud:** 10.442803673695312

**Longitud:** -73.28129281261141

## **COORDENADAS (DMS)**

Latitud: 10° 26' 34.0944''

**Longitude:** 73° 16' 52.6548"

## **PLANO DE DISTRIBUCIÓN**



## FOTOS General

Foto Selfie



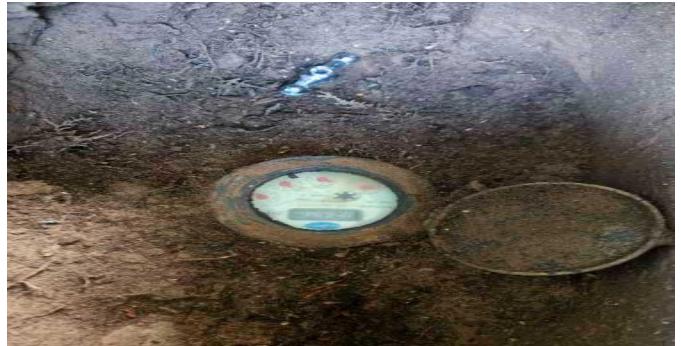
Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmuelbe



Fachada del Inmuelbe



Fachada del Inmuelbe



## FOTOS General

Nomenclatura



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Baño Social 1

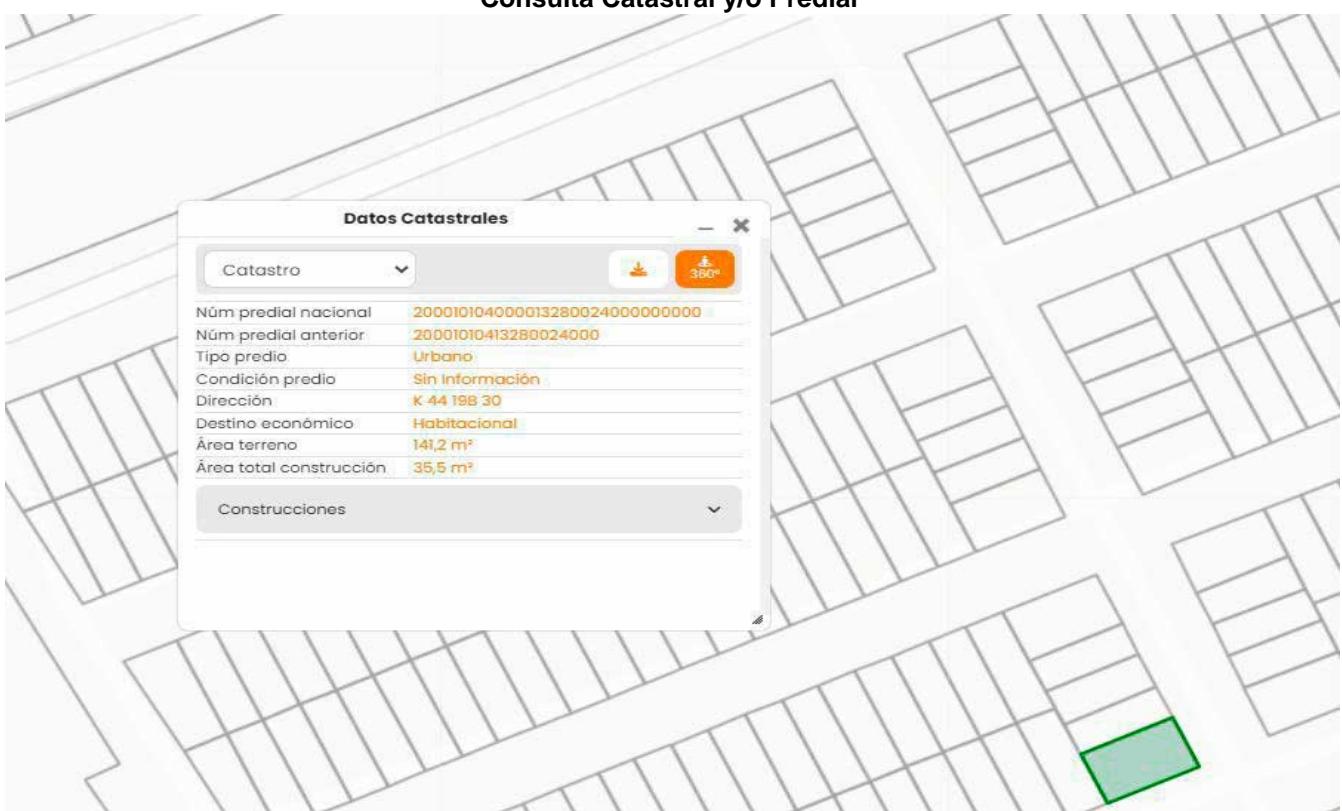


Patio Interior



# CRUCE CARTOGRÁFICO

## Consulta Catastral y/o Predial



## Plano edificabilidad



SECTOR	27
TRATAMIENTO	Mejoramiento integral Complementario
AREA DE ACTIVIDAD	Residencial 2
FRENTES	Todos los predios
INDICE OCUPACION MAXIMO	0,70
INDICE CONSTRUC. MAXIMO	2,00
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (N. Pisos)	3
TIPOLOGIA EDIFICATORIA	Continua
OBSERVACIONES	

## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor

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

**1. Método de comparación o de mercado:** Es la técnica 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.

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no 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, 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-1065587039-2**



PIN de Validación: b5aa0b16

### 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: b5aa0b16

## Categoría 6 Inmuebles Especiales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
03 Jun 2020

Regimen  
**Régimen de Transición**

## Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
03 Jun 2020

Regimen  
**Régimen de Transición**

## Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
03 Jun 2020

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semovientes y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
03 Jun 2020

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b5aa0b16

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

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

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

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: VALLEDUPAR, CESAR

Dirección: CALLE 7 # 27-28

Teléfono: 3006637949

Correo Electrónico: Barrantesj11@Gmail.com

### TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	11 Mar 2020

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

El(La) Señor(a) JUAN SEBASTIÁN BARRANTES OSORIO no ha cumplido con el requisito legal de sufragar la cuota de autoregulación con CORPORACIÓN COLOMBIANA AUTORREGULADORA DE VALUADORES ANAV.

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



PIN de Validación: b5aa0b16

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

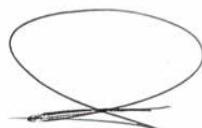
Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



**PIN DE VALIDACIÓN**

**b5aa0b16**

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 veinte (20) días del mes de Junio del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma:

Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJAR10653812 M.I.: 190-95535



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

Certificado generado con el Pin No: 240709500697079862

Nro Matrícula: 190-95535

Página 1 TURNO: 2024-190-1-49447

Impreso el 9 de Julio de 2024 a las 02:23:55 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: 27-09-2000 RADICACIÓN: 2000-6975 CON: ESCRITURA DE: 26-09-2000

CODIGO CATASTRAL: 200010104000013280024000000000 COD CATASTRAL ANT: 20001010413280024000

NUPRE: AWK0006UYRC

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CONTENIDOS EN ESCRITURA NRO 1288 DE FECHA 22-09-00 EN NOTARIA TERCERA DE VALLEDUPAR, CASA- LOTE 3 MANZANA 64 CIUDADELA 450 AÑOS II ETAPA CON AREA DE 135 M2 (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).



COMPLEMENTACION:

EL FONDO DE VIVIENDA Y BANCO DE TIERRAS MUNICIPAL Y DEL FONDO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DE VALLEDUPAR.FONVISOCIAL, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA AL BANCO GANADERO S.A.SEGUN ESC. 565 DEL 17-04-2000 NOTARIA 2A.DE VALLEDUPAR,REGISTRADA EL 25-04-2000 EL BANCO GANADERO S.A.HOY BBV BANCO GANADERO S.A.ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR DACION EN PAGO DE IVETTE UHIA DE CARO DE PAZ, SEGUN ESC. 0696 DEL 01-07-98 NOTARIA 3A DE VALLEDUPAR,REGISTRADA EL 09-07-98.POR ESTA MISMA ESCRITURA IVETTE UHIA DE CARO DE PAZ, DIVIDIO. IVETH UHIA DE CARO DE PAZ, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A JUVENTINA PAZ GONZALEZ,SEGUN ESC.1326 DEL 15-07-82 NOTARIA UNICA DE VALLEDUPAR,REGISTRADA EL 16-07-82.JUVENTINA PAZ GONZALEZ,ADQUIRIO POR COMPRA A LUIS GREGORIO GARCIA LUQUEZ,SEGUN ESC.1489 DEL 15-09-78 NOTARIA UNICA DE VALLEDUPAR,REGISTRADA EL 16-03-79./LUIS GREGORIO GARCIA LUQUEZ,ADQUIRIO POR COMPRA A OSCAR PUPO MARTINEZ,SEGUN ESC.571 DEL 27-11-63 NOTARIA UNICA DE VALLEDUPAR,REGISTRADA EL 04-12-63.OSCAR PUPO MARTINEZ, DESENGLOBO SEGUN ESC.1565 DEL 01-10-63 NOTARIA CUARTA DE BARRANQUILLA,REGISTRADA EL 07-10-63.EL SE/OR OSCAR PUPO MARTINEZ,ADQUIRIO EL PREDIO EL CERRITO POR SENTENCIA DE PRESCRIPCION DE FECHA 14 DE DIC-45, JUZGADO PROMISCOU DE ESTE CIRCUITO,REGISTRADA EL 28-01-46.-EL SE/OR CIRO PUPO MARTINEZ DECLARA QUE EL SE/OR OSCAR PUPO MARTINEZ ES EL UNICO DUE/O DEL PREDIO EL CERRITO,SEGUN ESC.#97 DEL 03-56,NOTARIA DE VALLEDUPAR,REGISTRADA EL 09-04-56. PROTOCOLIZADA POR ESC.#.180 DEL 15-06-49,NOTARIA DE VALLEDUPAR,REGISTRADA EL 17-07-52.EL SE/OR OSCAR PUPO MARTINEZ,ADQUIRIO EL PREDIO EL PRADO POR SENTENCIA DE PRESCRIPCION DE FECHA 20-08-57 JEJECUTORIADA POR AUTO DE FECHA 27-08-57,JUZGADO CIVIL DE ESTE CIRCUITO,REGISTRADA EL 13-09-57,PROTOCOLIZADA POR ESC.#,419 DEL 09-10-57,NOTARIA DE VALLEDUPAR,REGISTRADA EL 14-10-57.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) KR 45 B # 19 BIS - 30 CIUDADELA 450 AÑOS II ETAPA

DETERMINACION DEL INMUEBLE: SIN\_SELECCIONAR

DESTINACION ECONOMICA:

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

190 - 93335

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 26-09-2000 Radicación: 2000-6975



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

Certificado generado con el Pin No: 240709500697079862

Nro Matrícula: 190-95535

Página 2 TURNO: 2024-190-1-49447

Impreso el 9 de Julio de 2024 a las 02:23:55 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 última página

Doc: ESCRITURA 1288 DEL 22-09-2000 NOTARIA TERCERA DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 911 LOTE

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

A: FONDO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DE VALLEDUPAR. FONVISOCIAL. NIT# 8001247407 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 20-12-2002 Radicación: 2002-10677

Doc: ESCRITURA 1350 DEL 29-11-2002 NOTARIA TERCERA DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$8,580,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPROVENTA (VIVIENDA DE INTERES SOCIAL CON SUBSIDIO FAMILIAR)

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

DE: FONDO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DE VALLEDUPAR. FONVISOCIAL. NIT# 8001247407

A: ROMERO GUTIERREZ SARAY

CC# 49770207 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 20-12-2002 Radicación: 2002-10677

Doc: ESCRITURA 1350 DEL 29-11-2002 NOTARIA TERCERA DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 340 CONDICIONES RESOLUTORIAS EXPRESAS (PROHIBICION PARA TRANSFERIR DURANTE CINCO AÑOS)

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

DE: FONDO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DE VALLEDUPAR. FONVISOCIAL. NIT# 8001247407

DE: INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA "INURBE" NIT# 8001246154

A: ROMERO GUTIERREZ SARAY

CC# 49770207 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 20-12-2002 Radicación: 2002-10677

Doc: ESCRITURA 1350 DEL 29-11-2002 NOTARIA TERCERA DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 370 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: ROMERO GUTIERREZ SARAY

CC# 49770207 X

A: A FAVOR DE LOS HIJOS QUE TIENE O QUE LLEGARE A TENER

A: ROMERO GUTIERREZ SARAY

CC# 49770207

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 17-05-2024 Radicación: 2024-190-6-5013

Doc: ESCRITURA 0956 DEL 22-04-2024 NOTARIA TERCERA DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PATRIMONIO DE FAMILIA

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

A: ROMERO GUTIERREZ SARAY

CC# 49770207

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

**Certificado generado con el Pin No: 240709500697079862**

**Nro Matrícula: 190-95535**

Página 3 TURNO: 2024-190-1-49447

Impreso el 9 de Julio de 2024 a las 02:23:55 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

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 17-05-2024 Radicación: 2024-190-6-5013

Doc: ESCRITURA 0956 DEL 22-04-2024 NOTARIA TERCERA 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)

DE: ROMERO GUTIERREZ SARAY

CC# 49770207 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*6\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 3 Radicación: 2024-190-3-521

Fecha: 26-06-2024

POR SER VIS SE LE AGREGA VALE ART 59 LEY 1579 DEL 2012

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2010-190-3-156

Fecha: 14-11-2010

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R.  
(CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 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.

===== FIN DE ESTE DOCUMENTO =====

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-190-1-49447

FECHA: 09-07-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

FERNANDO BALLESTEROS GOMEZ  
REGISTRADOR PRINCIPAL