



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

QR validez del avalúo

Fecha del avalúo	Fecha de visita
	05/08/2024
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.
Dirección	LOCAL CRA 10 19C-70 Y 84-88
Barrio	GAITAN
Ciudad	Valledupar
Departamento	Cesar
Propietario	DUARTE VILLALBA FREDIS CESAR

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; 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.,

Señor(es):

**GRUPO BANCOLOMBIA S.A.**

Avalúo solicitado por: IMPORTACIONES J.E.M. S.A.S.

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 **DUARTE VILLALBA FREDIS CESAR** ubicado en la LOCAL CRA 10 19C-70 Y 84-88 GAITAN, de la ciudad de Valledupar.

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

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$2,114,090,800.00 pesos m/cte (Dos mil ciento catorce millones noventa mil ochocientos).

Atentamente,



**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**

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

**VALOR COMERCIAL**

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	lote registrado en títulos	1000	M2	\$1,245,000.00	58.89%	\$1,245,000,000.00
Area Construida	zona de almacén y bodega	590	M2	\$1,348,000.00	37.62%	\$795,320,000.00
Area Construida	Admón. y oficinas	43	M2	\$1,715,600.00	3.49%	\$73,770,800.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$2,114,090,800</b>

Valor en letras  
Dos mil ciento catorce millones noventa mil ochocientos 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	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	2,114,090,800.00
Proporcional	0	2,114,090,800	Valor asegurable	2,114,090,800
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	36

**Calificación garantía****Observación calificación****Observación**

<b>Código</b>	MAN_PRG_20 24_2597791	<b>Propósito</b>	Mantenimiento	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
<b>Datos del dirigido a:</b>					
<b>Dirigido A</b>	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	890903938-8	<b>Email</b>	
<b>Datos del solicitante:</b>					
<b>Solicitante</b>	IMPORTACIONES J.E.M. S.A.S.				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	901143743	<b>Teléfono</b>	
<b>Email</b>					
<b>Datos del propietario:</b>					
<b>Propietario</b>	DUARTE VILLALBA FREDIS CESAR				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	77173865	<b>Ocupante</b>	Propietario
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección</b>	LOCAL CRA 10 19C-70 Y 84-88				
<b>Conjunto</b>	N/A				
<b>Ciudad</b>	Valledupar	<b>Departamento</b>	Cesar	<b>Estrato</b>	Comercial
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	GAITAN	<b>Ubicación</b>	Terreno – Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Local	<b>Tipo subsidio</b>	No VIS	<b>Sometido a PH</b>	No
<b>Observación</b>	Predio esquinero, este con uso comercial - Taller y almacen de autopartes.				

<b>Uso actual</b>	Comercial	<b>Piso inmueble</b>	2		
<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	1000	AREA DE TERRENO	M2	956.8
AREA CONSTRUIDA	M2	0	AREA CONSTRUIDA	M2	319.2
			AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	0

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	1000	AREA DE TERRENO	M2	1000
AREA PISO 1	M2	590	AREA PISO 1	M2	590
AREA PISO 2	M2	44	AREA PISO 2	M2	44

ÁREAS POR NORMA		VALOR		
Indice ocupación	0.7	700		
Indice construcción	4.0	4000		

<b>Forma Geometrica</b>	IREGULAR	<b>Frente</b>	40	
-------------------------	----------	---------------	----	--

<b>Fondo</b>	31.47	<b>Relación frente fondo</b>	1.27	
--------------	-------	------------------------------	------	--

<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
-----------------------------------	---

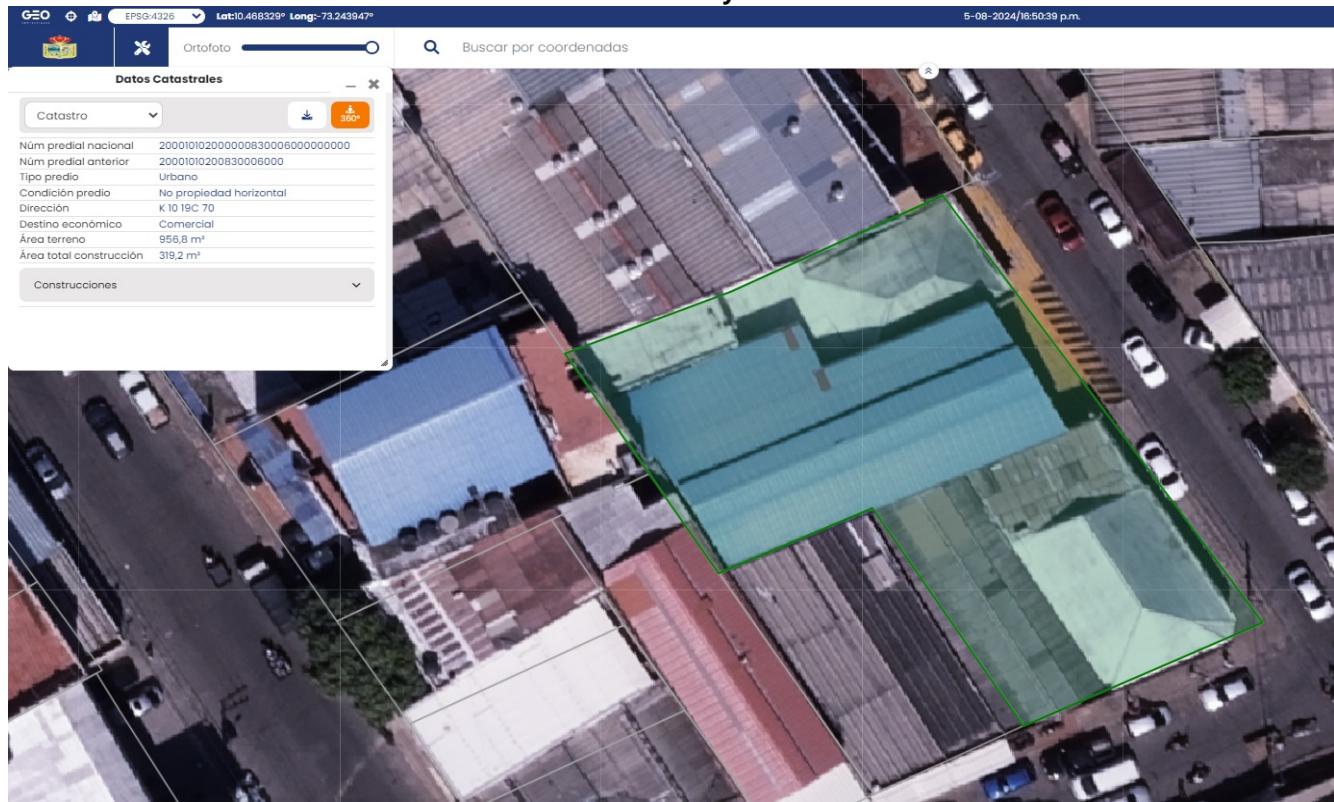
<b>Actualidad edificadora</b>	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.
-------------------------------	--

**Comportamiento Oferta y Demanda**

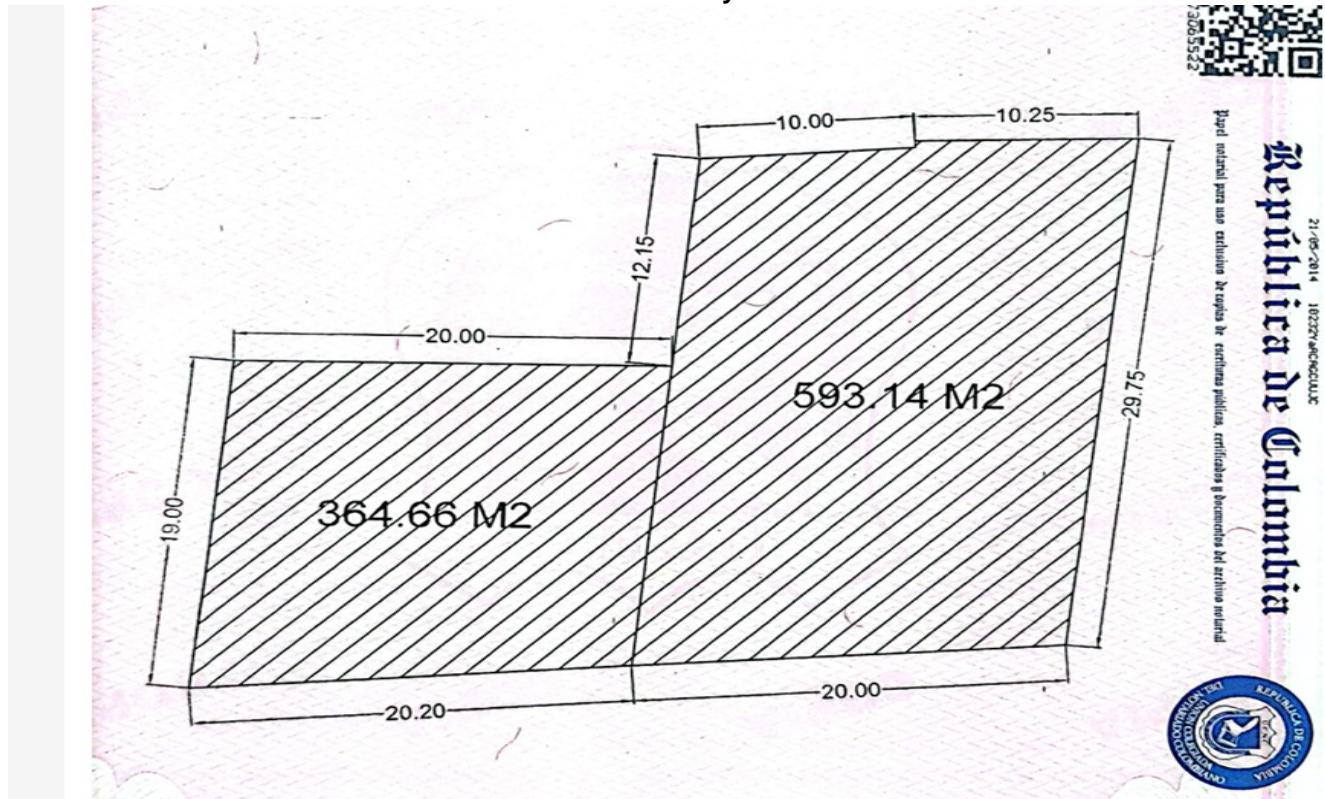
Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

<b>Acuerdo Decreto</b>	011 del 2015
<b>Area Del Lote</b>	1000
<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>	COMERCIAL
<b>Uso Compatible Norma</b>	MULTIPLE
<b>Uso Condicionado Norma</b>	DOTACIONAL
<b>Uso Prohibido Norma</b>	INSTITUCIONAL
<b>Tratamiento</b>	RENOVACIÓN
<b>Actuaciones Estrategicas</b>	N/A
<b>Indice DeOcupacion</b>	0.7
<b>Indice DeContrucion</b>	4.0
<b>Antejardin</b>	3 METROS
<b>AislamientoPosterior</b>	3.0
<b>Aislamiento Lateral</b>	NO ESPECIFICA
<b>Altura Permitida</b>	LIBRE
<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 en cuanto a uso y parámetros urbanísticos.

### Consulta Catastral y/o Predial



### Consulta Catastral y/o Predial



Plano Uso de suelo-actividad



TRATAMIENTO	Renovación Reactivación 3			
	Múltiple 1			
AREA DE ACTIVIDAD	Frente < 10 m	Frente ≥ 10 m y < 20 m	Frente ≥ 20 m	Proyecto Mz. ó Frente de Mz.
<b>FRENTES</b>				
<b>INDICE OCUPACION MAXIMO</b>	0,70	0,7	0,70	0,65
<b>INDICE CONSTRUC. MAXIMO</b>	1,40	3,5	4,00	5,00
<b>ALTURA MAXIMA PERMITIDA (N. Pisos)</b>	2	5	LIBRE	LIBRE
<b>TIPOLOGIA EDIFICATORIA</b>	Continua		Aislada desde el 3º Piso con plataforma	
<b>OBSERVACIONES</b>	4			

**ESCRITURAS**

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1718	EscrituraDePropiedad	16/06/2021	1	Valledupar

**MATRÍCULAS**

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
190-153165	19/01/2022	20001010200830006000	Edificio

**Observación**

La información aquí registrada fue tomada de los documentos aportados.

**Observación**

N/A

**SERVICIOS PÚBLICOS****AMOBLAMIENTO URBANO**

	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	SI
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	SI

**CARACTERISTICAS**

<b>Uso predominante</b>	Comercial	<b>Área de actividad</b>	Comercial.	<b>Demanda / Interés</b>	Fuerte
<b>Estrato</b>	Comercial	<b>Barrio legal</b>	Si	<b>Topografia</b>	Plana
<b>Transporte</b>	Bueno	<b>Condiciones de salubridad</b>	Bueno		

**EQUIPAMENTO****VIAS, ANDENES Y SARDINELES**

	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	No hay	mas de 500	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	No hay	mas de 500	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	400-500	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Regular	300-400	Tipo de vía	Vía con pavimento en doble sentido, esta en el acceso sobre calle o carrera.	
Escolar	Bueno	100-200			
Comercial	Bueno	400-500			

**IMPACTO AMBIENTAL**

Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO

**Observación:** Sector netamente comercial de la ciudad de Valledupar, sector del Boliche, y autopartes, vías de acceso pavimentadas, disponibilidad de servicios públicos.

<b>Estado de la conservación</b>	Bueno	<b>Estructura</b>		<b>Estructura reforzada</b>	
<b>Material construcción</b>		<b>Tipo estructura</b>	Mampostería Confinada		
<b>Daños por Sismos</b>	NO	<b>Ajustes sismos resistentes</b>		<b>Cubierta</b>	
<b>Fachada</b>	pañete y pintura	<b>Ancho fachada</b>		<b>Irregularidad planta</b>	
<b>Irregularidad altura</b>		<b>Tipología vivienda</b>	Casa Continua	<b>Otro tipología vivienda</b>	
<b>Año construcción</b>	2004	<b>Edad Inmueble</b>	20 años	<b>Vida útil</b>	100 años
<b>Estado construcción</b>	Usada	<b>%Avance</b>	100		
<b>Licencia construcción</b>	NO SE SUMINISTRA				
<b>Observación</b>	El predio es el resultado del englobe de dos lotes en el año 2014. Área de lote de 1000 m <sup>2</sup> , se cuenta con un área construida destinada a un almacén de autopartes de 590 m <sup>2</sup> ; un área administrativa en segundo nivel de 43 m <sup>2</sup> y una zona de taller con una cubierta metálica con un área de 367 m <sup>2</sup> aproximadamente. No se valora la cubierta en metal, ya que es de facil remoción.				

**INFORMACIÓN DEPENDENCIAS**

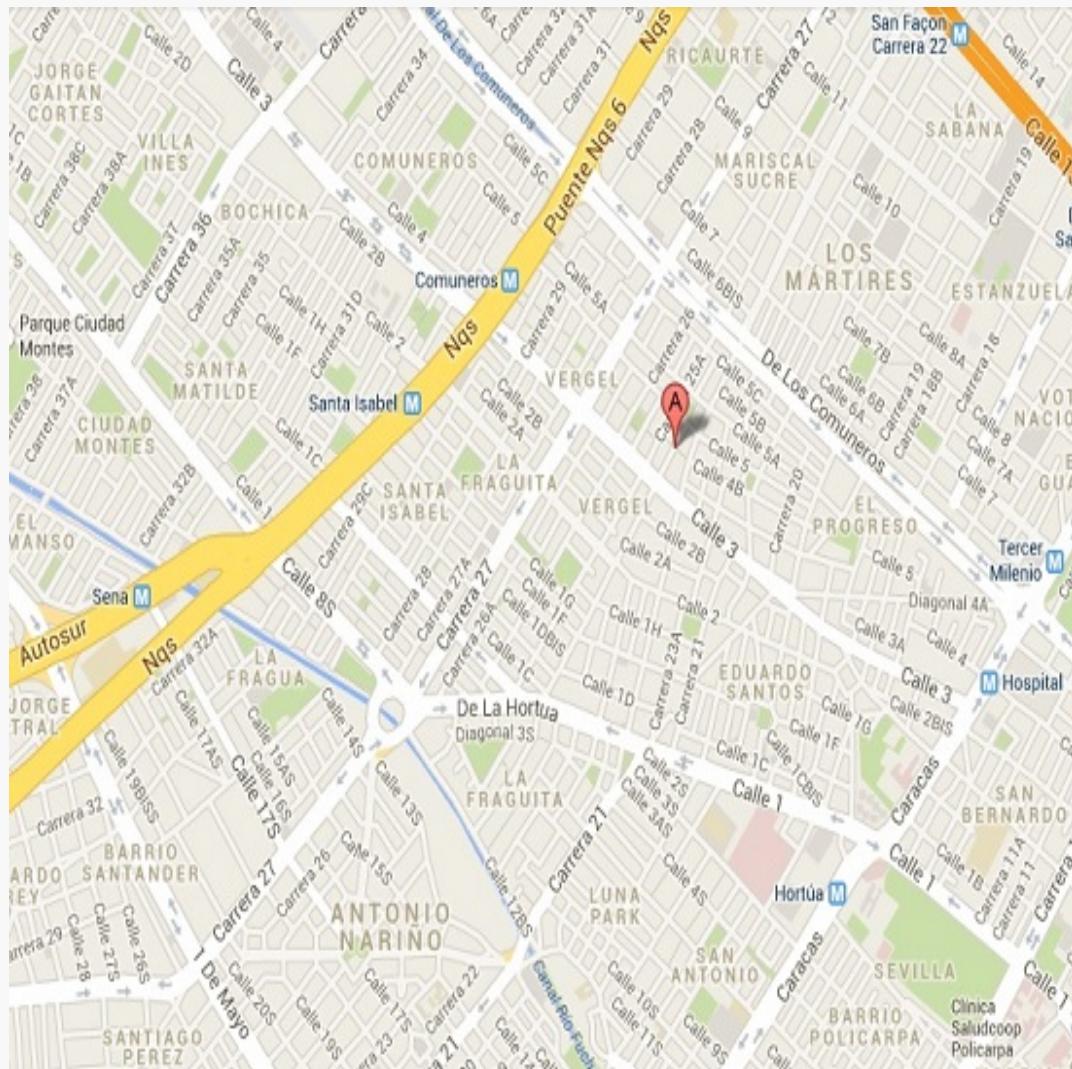
<b>Sala</b>	0	<b>Comedor</b>	0	<b>Cocina</b>	Sencilla
<b>Baños Sociales</b>	1	<b>Patio interior</b>	1	<b>Habitaciones</b>	0
<b>Closet</b>	0	<b>Baños privados</b>	1	<b>Estar</b>	0
<b>Bodega</b>	0	<b>Estudio</b>	0	<b>Cuarto servicio</b>	0

Baños servicio	0	Zona ropa	0	Local	0
Balcón	0	Jardín	0	Zona verde	0
Oficina	1	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Local. Consta de: , Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Baño privado: 1, Oficina: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

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

**Observación** El predio presenta acabados acordes a su uso o destino comercial.

Dirección: LOCAL CRA 10 19C-70 Y 84-88 | GAITAN | Valledupar | Cesar



**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 10.467223476021479  
GEOGRAFICAS : 10° 28' 2.0028''

**LONGITUD**

MAGNA SIRGAS: -73.24398955880282  
GEOGRAFICAS : 73° 14' 38.3634''

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	BR LA GRANJA	\$1,500,000,000	0.9	\$1,350,000,000		975	150	\$1,000,000	\$150,000,000
2	5 DE NOVIEMBRE	\$5,200,000,000	0.90	\$4,680,000,000		2511	1684	\$850,000	\$1,431,400,000
3	BR LA GRANJA	\$1,100,000,000	0.90	\$990,000,000		600	330	\$800,000	\$264,000,000
<b>Del inmueble</b>					<b>1000000</b>	<b>633</b>			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$1,200,000,000	\$1,230,769	1.0	1.0	1.00	\$1,230,769
2	\$3,248,600,000	\$1,293,748	1.0	1.0	1.00	\$1,293,748
3	\$726,000,000	\$1,210,000	1.0	1.0	1.00	\$1,210,000
				PROMEDIO	\$1,244,838.91	
				DESV. STANDAR	\$43,610.53	
				COEF. VARIACION	3.50%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$1,245,000.00	AREA	1000000	TOTAL	\$1,245,000,000,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,531,800.00	AREA	633	TOTAL	\$969,629,400.00
VALOR TOTAL		\$1,245,969,629,400.00				

**Observaciones:****Enlaces:**1 - <https://www.fincaraz.com.co/lote-en-venta-valledupar/8247894>2 - <https://www.puntopropiedad.com/inmueble/d10c-aa26-b2c662c6-7b45370ee57d-3f6f>3 - <https://www.fincaraz.com.co/casa-en-venta-valledupar/3595749>

zona operativa

**Depreciación Fitto y Corvini**

Area construida total	590
Area construida vendible	590
Valor M2 construido	\$2,083,461
Valor reposición M2	\$1,229,241,990
Valor reposición presupuesto M2	\$2,083,461
Fuente	Construdata barranquilla ítem bodega de mas de 1000 m2 con ajuste por temas de distancia
Factor ajuste %	20 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,666,769
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	100
VetusTez	20
Edad en % de vida útil	20 %
Fitto y corvin %	19.12 %
Valor reposición depreciado	\$1,348,083
Valor adoptado depreciado	\$1,348,000
<b>Valor total</b>	<b>\$795,320,000</b>

zona admin

**Depreciación Fitto y Corvini**

Area construida total	43
Area construida vendible	43
Valor M2 construido	\$2,000,000
Valor reposición M2	\$86,000,000
Valor reposición presupuesto M2	\$2,000,000
Fuente	Criterio del perito basado en el estado de conservación del bien y la calidad de los acabados
Factor ajuste %	0 %
Valor reposición M2 ajustado	\$2,000,000
Calificación estado conservación	2
Vida útil	100
VetusTez	20
Edad en % de vida útil	20 %
Fitto y corvin %	14.22 %
Valor reposición depreciado	\$1,715,600
Valor adoptado depreciado	\$1,715,600
<b>Valor total</b>	<b>\$73,770,800</b>

Plano



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Local



Local



Local



Local



Local



Local



Local



Local



Bodega



Bodega



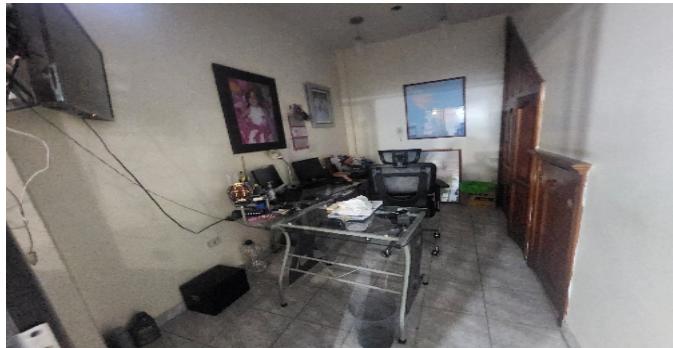
Bodega



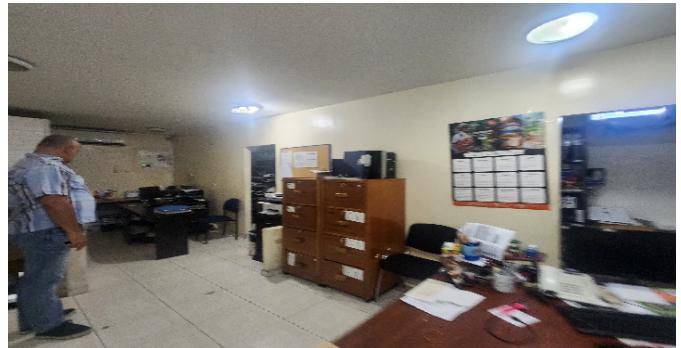
Oficina



Oficina



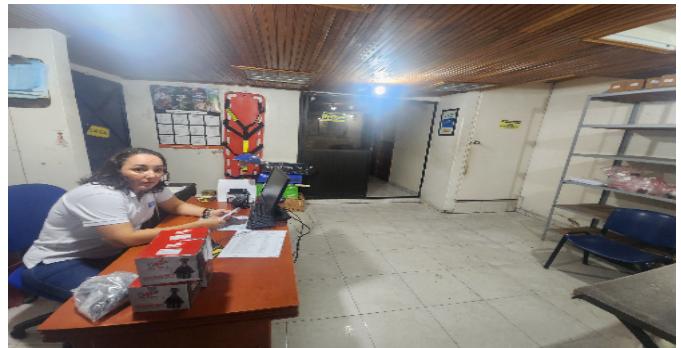
Oficina



Oficina



Oficina



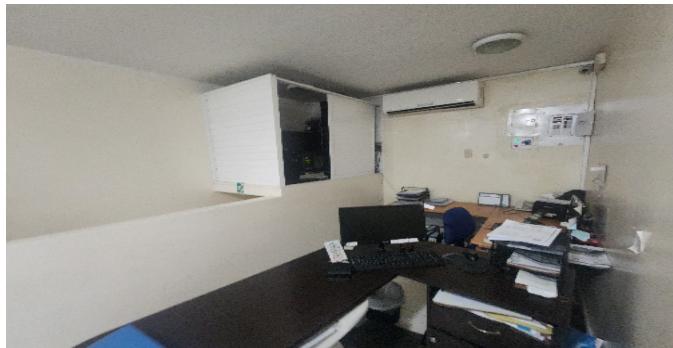
Oficina



Oficina



Oficina



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Cocina



Escalera del inmueble



Baño Social 1



Baño Social 1



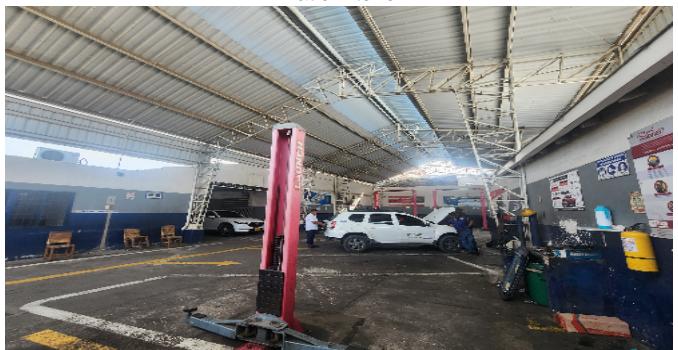
Baño Social 2



Patio Interior



Patio Interior



Patio Interior



Patio Interior



Patio Interior



Patio Interior



Patio Interior



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

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

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

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

**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.

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

**FINAL DEL INFORME AVALÚO MAN\_PRG\_2024\_2597791**



PIN de Validación: aa351a71



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



CORPORACIÓN COLOMBIANA  
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

#### Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

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

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

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

Régimen  
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

Régimen  
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

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: aa351a71



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



## 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

Régimen  
Régimen de Transición

## Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

### Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, suajes Anteriores 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

Régimen  
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

Régimen  
Régimen Académico

## Categoría 10 Semovientes y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
03 Jun 2020

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: aa351a71



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



CORPORACIÓN COLOMBIANA  
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

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 REUNIDOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIONES EN RAA.

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

Ciudad: VALLEDUPAR, CESAR

Dirección: CALLE 7 # 27-28

Teléfono: 3006637949

Correo Electrónico: Barrantesj11@gmail.com

#### TRASLADOS DE ERA

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

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

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

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



PIN de Validación: aa350a7f



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



Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



**PIN DE VALIDACIÓN**

aa350a7f

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 dieciséis (16) días del mes de Julio 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 VALUATION MAN PRG\_2024\_2597791 M.I.: 190-153165