



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

QR validez del avalúo



Fecha del avalúo	Fecha de visita	03/12/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	CALLE 1D NO 11-54	
Barrio	LA VICTORIA	
Ciudad	San Diego	
Departamento	Cesar	
Propietario	MYRIAM DEL SOCORRO FLORES ACOSTA	

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

**Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía**

Avalúo solicitado por: JOSÉ ÁNGEL FLOREZ ACOSTA

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 **MYRIAM DEL SOCORRO FLORES ACOSTA** ubicado en la CALLE 1D NO 11-54 LA VICTORIA, de la ciudad de San Diego.

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 \$171,612,542.00 pesos m/cte (Ciento setenta y un millones seiscientos doce mil quinientos cuarenta y dos).

Atentamente,



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

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: <https://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	209	M2	\$369,438.00	44.99%	\$77,212,542.00
Area de Terreno	Medido en sitio	80	M2	\$1,180,000.00	55.01%	\$94,400,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$171,612,542</b>

Valor en letras

Ciento setenta y un millones seiscientos doce mil quinientos cuarenta y dos Pesos Colombianos

Perito actuante

JUAN SEBASTIAN BARRANTES OSORIO  
RAANro: AVAL-1065617365 C.C: 1065617365  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2024-12-04 19:41:00

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.  
CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO  
C.C.:88229287  
RAA : AVAL-88229287

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
		<b>Terreno</b>	<b>Construcción</b>	Valor UVR
Integral	821	2,145,157	Valor del avalúo en UVR	359.7374
Proporcional	77,208,483	171,612,542	Valor asegurable	477,049.49
% valor proporcional	44.99	55.01	Tiempo esperado comercialización	171,612,542
<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			
<b>Observación</b>	<p><b>Jurídica:</b> La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.</p> <p><b>Garaje:</b> El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito.</p> <p><b>Entorno:</b> Sector consolidado, vías, pavimentas, disponibilidad de servicios públicos.</p> <p><b>Dependencia:</b> Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno</p>			

<b>Código</b>	LRCAJA-10623 96391	<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>	JOSÉ ÁNGEL FLOREZ ACOSTA				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	1062396391	<b>Teléfono</b>	3118478989
<b>Email</b>	jose.florez1729@correo.policia.gov.co				
<b>Datos del propietario:</b>					
<b>Propietario</b>	MYRIAM DEL SOCORRO FLORES ACOSTA				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	268700559	<b>Ocupante</b>	Propietario
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección</b>	CALLE 1D NO 11-54				
<b>Conjunto</b>	N/A				
<b>Ciudad</b>	San Diego	<b>Departamento</b>	Cesar	<b>Estrato</b>	1
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	LA VICTORIA	<b>Ubicación</b>	Terreno – Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Casa	<b>Tipo subsidio</b>	VIS vivienda de interés Social	<b>Sometido a PH</b>	No
<b>Observación</b>	Casa medianera unifamiliar de un solo nivel de altura, una parte del predio cuenta con los cimientos del proyecto de una alcoba con un baño interno. De esta mejora no se suministra licencia, por lo cual no se valora dicha adecuación.				

<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	209	AREA DE TERRENO	M2	246
AREA CONSTRUIDA	M2	S/I	AREA CONSTRUIDA	M2	103
			AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	0

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	209	AREA DE TERRENO	M2	209
AREA PISO 1	M2	80	AREA PISO 1	M2	80

ÁREAS POR NORMA		VALOR			
Indice ocupación	NE	0			
Indice construcción	NE	0			

<b>Forma Geometrica</b>	REGULAR	<b>Frente</b>	11		
-------------------------	---------	---------------	----	--	--

<b>Fondo</b>	19	<b>Relación frente fondo</b>	1.72		
--------------	----	------------------------------	------	--	--

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

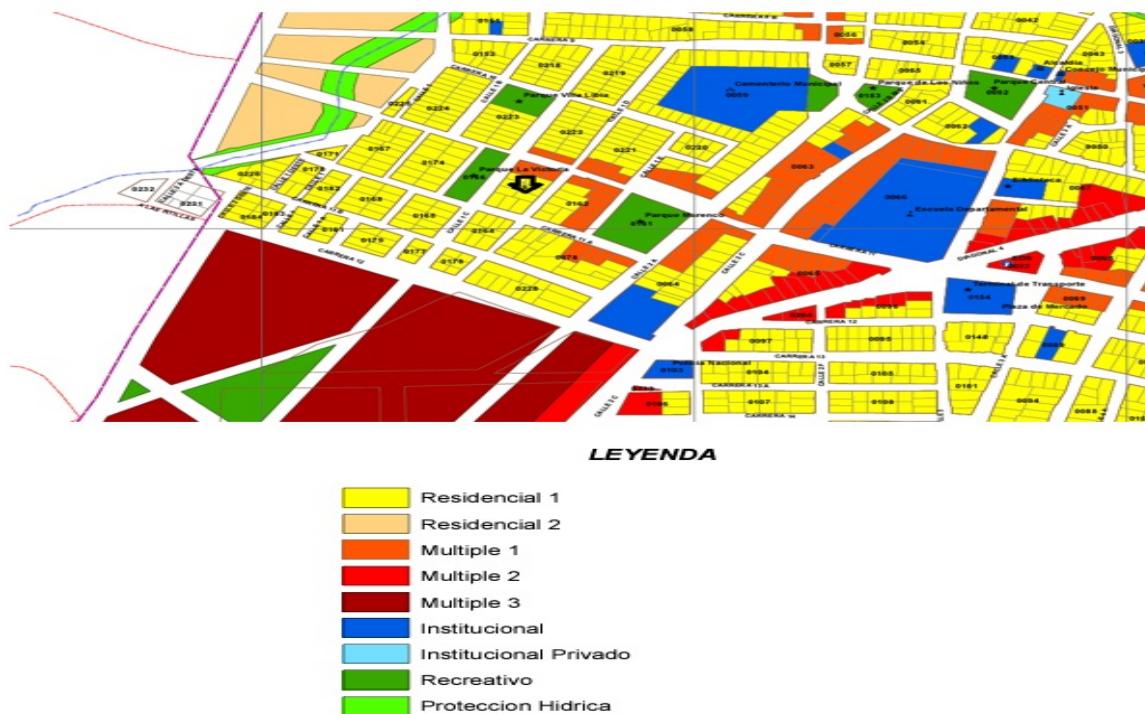
<b>Actualidad edificadora</b>	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.
-------------------------------	--

**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>	EOT 2016 SAN DIEGO
<b>Area Del Lote</b>	209
<b>Forma Del Lote</b>	REGULAR
<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>	NO ESPECIFICA
<b>Uso Condicionado Norma</b>	NO ESPECIFICA
<b>Uso Prohibido Norma</b>	NO ESPECIFICA
<b>Tratamiento</b>	NO ESPECIFICA
<b>Actuaciones Estrategicas</b>	NO ESPECIFICA
<b>Indice DeOcupacion</b>	NO ESPECIFICA
<b>Indice DeContruccion</b>	NO ESPECIFICA
<b>Antejardin</b>	NO ESPECIFICA
<b>AislamientoPosterior</b>	NO ESPECIFICA
<b>Aislamiento Lateral</b>	NO ESPECIFICA
<b>Altura Permitida</b>	NO ESPECIFICA
<b>Densidad</b>	NO ESPECIFICA
<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>	Norma no especifica en parametros normativos.

### Plano Uso de suelo-actividad



**ESCRITURAS**

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
0212	EscrituraDePropiedad	14/07/2009	UNICA	San Diego

**MATRÍCULAS**

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
190-57803	21/11/2024	010001630003000	casa

**Observación**

La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

**Observación**

El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito.

**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>	Residencial	<b>Área de actividad</b>	Residencial.	<b>Demanda / Interés</b>	Media
<b>Estrato</b>	1	<b>Barrio legal</b>	Si	<b>Topografia</b>	Plana
<b>Transporte</b>	Bueno	<b>Condiciones de salubridad</b>	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	300-400	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	300-400	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	300-400	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	300-400	Tipo de vía	Vía con pavimento en doble sentido, esta en el acceso sobre calle o carrera.	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	100-200			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
<b>Observación:</b>	Sector consolidado, vías, pavimentas, disponibilidad de servicios públicos.				

<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>	1993	<b>Edad Inmueble</b>	31 años	<b>Vida útil</b>	100 años
<b>Estado construcción</b>	Usada	<b>%Avance</b>	95		
<b>Licencia construcción</b>	NO SE SUMINISTRA				
<b>Observación</b>	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.				

**INFORMACIÓN DEPENDENCIAS**

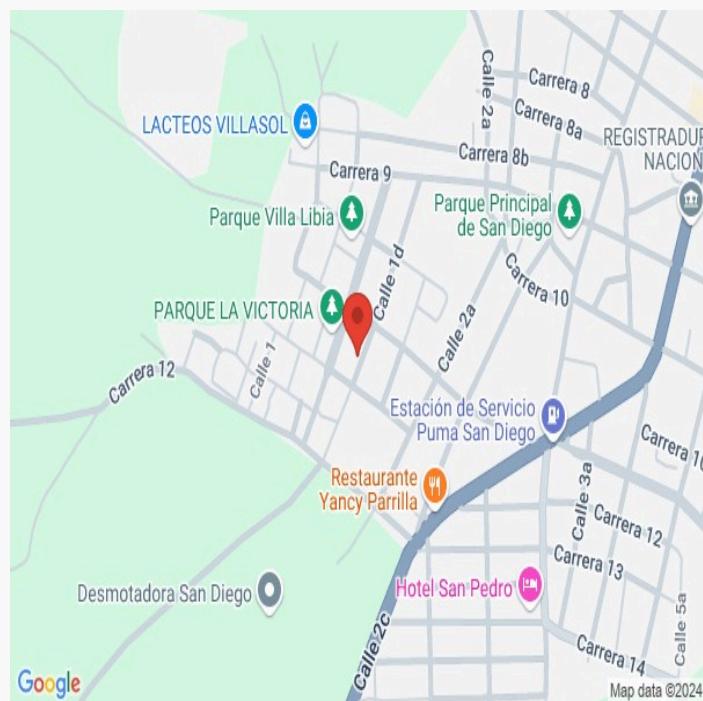
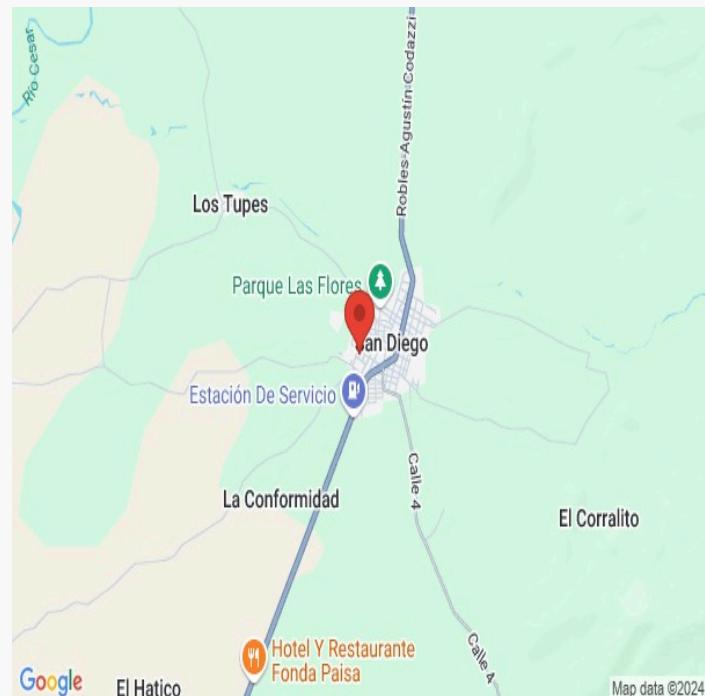
<b>Sala</b>	1	<b>Comedor</b>	1	<b>Cocina</b>	Sencilla
<b>Baños Sociales</b>	1	<b>Patio interior</b>	1	<b>Habitaciones</b>	2
<b>Closet</b>	0	<b>Baños privados</b>	0	<b>Estar</b>	0
<b>Bodega</b>	0	<b>Estudio</b>	0	<b>Cuarto servicio</b>	0
<b>Baños servicio</b>	0	<b>Zona ropa</b>	1	<b>Local</b>	0
<b>Balcón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

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

Observación	Acabados convencionales, estos en aparente buen estado de conservación.
-------------	---

Dirección: CALLE 1D NO 11-54 | LA VICTORIA | San Diego | Cesar



#### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 10.332403181489337  
GEOGRAFICAS : 10° 19' 56.6502''

#### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.1854603764618  
GEOGRAFICAS : 73° 11' 7.656''

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	PROYECTO CASA LUNA VIPA	\$117,500,000	1	\$117,500,000		78	52	\$1,700,000	\$88,400,000
2	PROYECTO CASA LUNA VIS	\$175,500,000	1	\$175,500,000		105	125	\$1,100,000	\$137,500,000
3	SIMILAR SAN DIEGO	\$110,000,000	0.98	\$107,800,000		120	70	\$900,000	\$63,000,000
<b>Del inmueble</b>					<b>209000</b>	<b>80</b>			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$29,100,000	\$373,077	1.0	1.0	1.00	\$373,077
2	\$38,000,000	\$361,905	1.0	1.0	1.00	\$361,905
3	\$44,800,000	\$373,333	1.0	1.0	1.00	\$373,333
				PROMEDIO	\$369,438.34	
				DESV. STANDAR	\$6,525.53	
				COEF. VARIACION	1.77%	

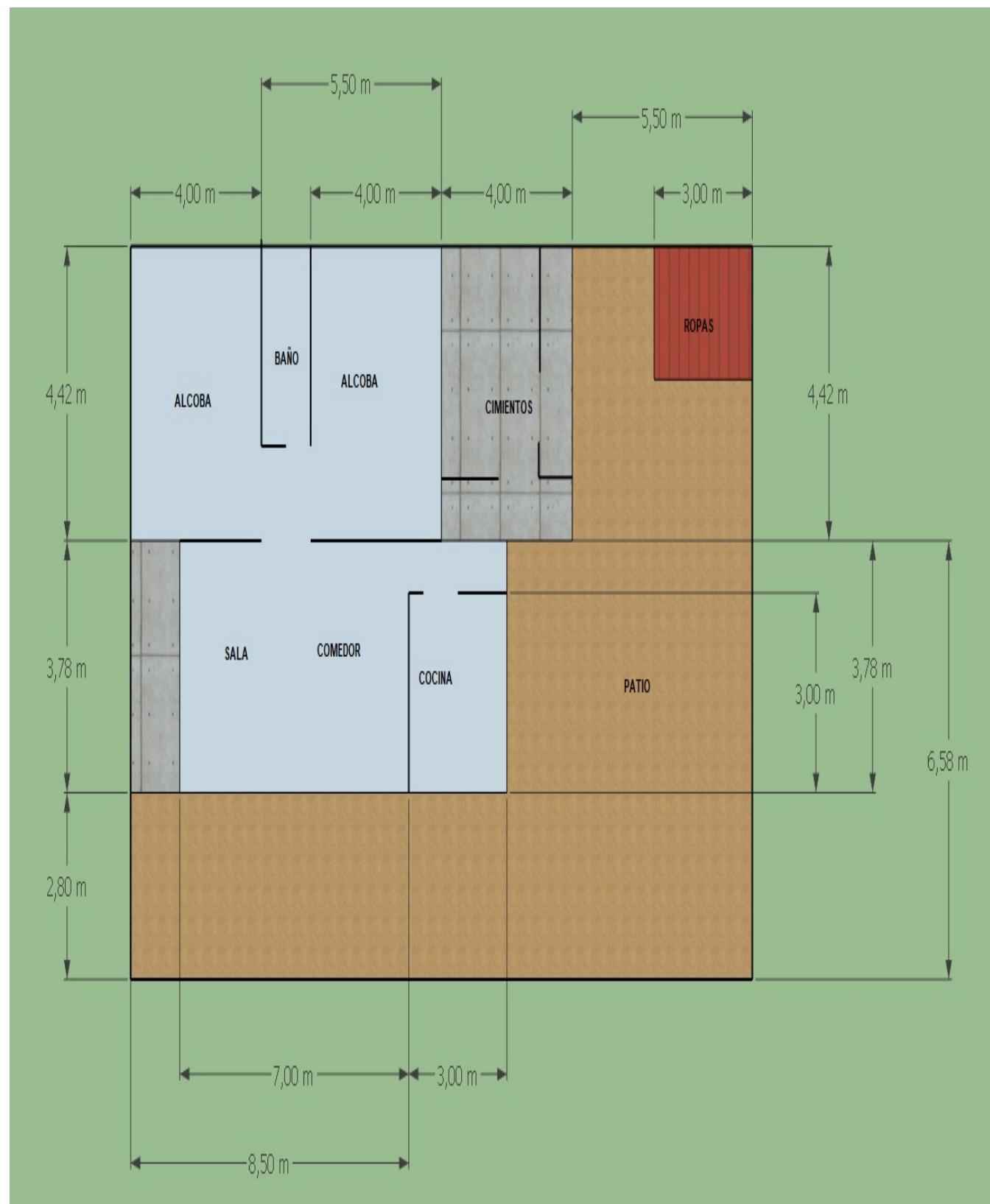
TERRENO	ADOPTADOM2	\$369,438.00	AREA	209000	TOTAL	\$77,212,542,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA	80	TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL		\$77,212,542,000.00				

**Observaciones:****Enlaces:**3. [https://es-la.facebook.com/marketplace/item/1590289605198250/?ref=search&referral\\_code=null&referral\\_story\\_type=post](https://es-la.facebook.com/marketplace/item/1590289605198250/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post)

**Depreciación Fitto y Corvini**

Area construida total	80
Area construida vendible	80
Valor M2 construido	\$1,612,510
Valor reposición M2	\$129,000,800
Valor reposición presupuesto M2	\$1,612,510
Fuente	Construdata unifamiliar VIS barranquilla
Factor ajuste %	0 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,612,510
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	100
Vetus Tez	31
Edad en % de vida útil	31 %
Fitto y corvin %	26.75 %
Valor reposición depreciado	\$1,181,164
Valor adoptado depreciado	\$1,180,000
<b>Valor total</b>	<b>\$94,400,000</b>

Plano





Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



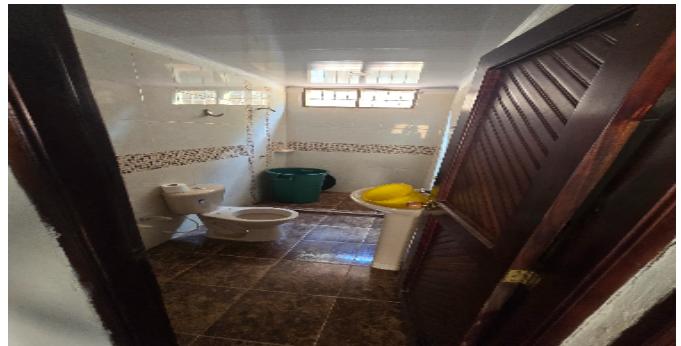
Habitación 1



Habitación 2



Baño Social 1



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 LRCAJA-1062396391**



PIN de Validación: ad3elle23



<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 avaluador 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: ad3elle23



<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, 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

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: ad3elle23



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.

*RAA AVALUO: LRCAJA-1062396391 MARZO 2020*

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ REFLAJADOS, 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 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: ad3e0a23



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



Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



**PIN DE VALIDACIÓN**

ad3e0a23

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 dieciocho (18) días del mes de Noviembre del 2024 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: 2411219089104310439 Nro Matrícula: 190-57803

Página 1 TURNO: 2024-190-1-83826

Impreso el 21 de Noviembre de 2024 a las 04:31:15 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: SAN DIEGO VEREDA: SAN DIEGO

FECHA APERTURA: 20-09-1993 RADICACIÓN: 93-4917 CON: ESCRITURA DE: 08-07-1993

CODIGO CATASTRAL: 010001630003000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

#### DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CASA-LOTE N- 9 MANZANA: K. AREA: 209.00 M2. CUYOS LINDEROS SE ENCUENTRAN CONSIGNADOS EN LA ESCRITURA 1245 DEL 16-06-93

NOTARIA SEGUNDA DE VALLEDUPAR. DECRETO 1711 DEL 06-07-84.-

#### AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 209 CENTIMETROS CUADRADOS: 0

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS:

CUADRADOS

COEFICIENTE : %

#### COMPLEMENTACION:

1.- EL MUNICIPIO DE SAN DIEGO HIZO DELIMITACION DE BALDIOS MUNICIPALES SEGUN ESC. 609 DEL 11-05-92 NOT.SEGUNDA DE VIDUPAR, REGISTRADA EL 11-05-92.-2.- EL MUNICIPIO DE SAN DIEGO ADQUIRIO LOS TERRENOS URBANOS CON CONFORME AL ARTICULO 7- DE LA LEY 137 DE 1959 Y SUS DECRETOS REGLAMENTARIOS N-S 1943 DE 1960 Y 3313 DE 1965. POR LOS CUALES LA NACION LE CEDE A LOS MUNICIPIOS LOS TERRENOS URBANOS.=

#### DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) UR VILLA CALDE SIN DIRECCION

2) CL 1 D # 11 - 54 BARRIO LA VICTORIA

DETERMINACION DEL INMUEBLE: SIN\_SELECCIONAR

DESTINACION ECONOMICA:

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

190 - 53203

190 - 40307

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 08-07-1993 Radicación: 4917

Doc: ESCRITURA 1245 DEL 16-06-1993 NOT.SEGUNDA DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 999 LOTE

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

DE: MUNICIPIO DE SAN DIEGO

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 28-11-2012 Radicación: 2012-190-6-12250

Doc: ESCRITURA 0212 DEL 14-07-2009 NOTARIA UNICA DE SAN DIEGO

VALOR ACTO: \$100,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE VALLEJUAR

### **CERTIFICADO DE TRADICIÓN**

АНАЛІЗОМІН **MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 2411219089104310439 Nro Matricula: 190-57803  
Pagina 2 TURNO: 2024-190-1-83826

Impreso el 21 de Noviembre de 2024 a las 04:31:15 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

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

DE: MUNICIPIO DE SAN DIEGO

NIT# 8000066332

A: FLOREZ ACOSTA MYRIAM DEL SOCORRO

CC# 26870559 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 28-11-2012 Radicación: 2012-190-6-12250

Doc: ESCRITURA 0212 DEL 14-07-2009 NOTARIA UNICA DE SAN DIEGO

VALOR ACTO: \$318.000

ESPECIFICACION: OTR0-0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derechos y/o identificada; ✓-Titular de derechos y/o identificada)**

**A: EL OREZ ACOSTA MYRIAM DEL SOCORRO**

CC# 26B70559

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 18-10-2024 Radicación: 2024-190-6-11593

Doc: ESCRITURA 223 DEL 15-10-2024 NOTARIA UNICA DE SAN DIEGO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA

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

A: FLOREZ ACOSTA MYRIAM DEL SOCORRO

CC# 36870559

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: "4"

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2024-190-3-1100 Fecha: 21-11-2024

SEGÚN DECLARACIÓN DE CONSTRUCCIÓN SE LE AGREGA CASA VALE ART 59 LEY 1579 DEL 2012



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

Certificado generado con el Pin No: 2411219089104310439

Nro Matrícula: 190-57803

Página 3 TURNO: 2024-190-1-83826

Impreso el 21 de Noviembre de 2024 a las 04:31:15 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: 2024-190-1-83826      FECHA: 21-11-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

ALICIA MARÍA CANTILLO CAAMANÓ  
REGISTRADOR PRINCIPAL (E)

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública

