



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1065617730-2

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	CARLOS EDUARDO FRANCO GOMEZ
NIT / C.C CLIENTE	1065617730
DIRECCIÓN	CL 41 # 4 B - 28 URB PANAMA CASA LT
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	PANAMA
CIUDAD	Valledupar
DEPARTAMENTO	Cesar
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	JUAN SEBASTIAN BARRANTES OSORIO
IDENTIFICACIÓN	1065617365

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	16/01/2025
FECHA INFORME	21/01/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	30 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	GOMEZ HERNANDEZ BELMA ELENA				
NUM.	389 EscrituraDe	#NOTARIA	3	FECHA	27/04/2005
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Valledupar	DEPTO	Cesar		
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL	0102047600023000				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO SE SUMINISTRA				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N/A				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	Nº
190-71442	CASA

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: Barrio Panama de la ciudad de Valledupar, vivienda unifamiliar de un solo nivel de altura.  
Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

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.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Semilnt	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	0
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardinInfantil	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 225,261,600

VALOR ASEGURABLE \$ COP 225,261,600

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

JUAN SEBASTIAN BARRANTES OSORIO  
Perito Actuante  
C.C: 1065617365 RAA: AVAL-1065617365  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-01-20 06:34:00

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

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)

## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Area Lote	151	Frente	7.5
Forma	REGULAR	Fondo	ESCRITURAS
Topografía	PLANA	Rel. Fte./Fdo.	20

NORMAS DE USO DE SUELO	
<b>Decreto / Acuerdo</b>	011 del 2015 ANEXO 2023
<b>Antejardín</b>	3 METROS
<b>Uso principal</b>	RESIDENCIAL
<b>Altura permitida pisos</b>	3 PISOS
<b>Aislamiento posterior</b>	3.0
<b>Índice de ocupación</b>	0.7
<b>Índice de construcción:</b>	2.0
<b>No. De Unidades:</b>	1

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	151

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	151.20
CONSTRUCCIÓN	M2	103

OBSERVACIONES DE ÁREAS

## SECTOR

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

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

<b>Aire:</b>	<b>Basura:</b>	<b>Ruido:</b>	<b>Cond.seguridad:</b>	<b>Aguas servidas:</b>
NO	NO	NO	NO	NO

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	paño de yeso y pintura
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1995

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.

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)

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	lote registrado en títulos	151.20	M2	\$468,000.00	31.41%	\$70,761,600.00
Area Construida	Medido en sitio	103	M2	\$1,500,000.00	68.59%	\$154,500,000.00
TOTALES					100%	\$225,261,600
Valor en letras			Doscientos veinticinco millones doscientos sesenta y un mil seiscientos Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$225,261,600

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	12
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
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.
Actualidad edificadora:	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

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

**Garaje:** Garaje en zona frontal sobre terraza.

**Entorno:** Sector estrato 3, disponibilidad de servicios públicos, vías de acceso, pavimentas.

**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Acabados de buena calidad, estos en aparente buen estado de conservación.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

**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.

**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 CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	5 DE NOVIEMBRE	\$200,000,000	0.98	\$196,000,000	3216981636	273	70	\$1,000,000	\$70,000,000
2	LA POPA	\$220,000,000	0.95	\$209,000,000	3216981636	162	100	\$1,300,000	\$130,000,000
3	ALAMOS 1	\$180,000,000	0.95	\$171,000,000	3216981636	169	85	\$1,100,000	\$93,500,000
4	PANAMA	\$230,000,000	0.95	\$218,500,000	3128228321	256	100	\$1,000,000	\$100,000,000
Del inmueble						151.20	103		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$126,000,000	\$461,538	1.0	1.0	1.00	\$461,538
2	\$79,000,000	\$487,654	1.0	1.0	1.00	\$487,654
3	\$77,500,000	\$458,580	1.0	1.0	1.00	\$458,580
4	\$118,500,000	\$462,891	1.0	1.0	1.00	\$462,891
					PROMEDIO	\$467,665.82
					DESV. STANDAR	\$13,446.70
					COEF. VARIACION	2.88%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$468,000.00	AREA	151.20	TOTAL	\$70,761,600.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,500,000.00	AREA	103	TOTAL	\$154,500,000.00
VALOR TOTAL	\$225,261,600.00					

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191390096>

2.-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191390099>

3.-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191389966>

4.-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191645668>

REPOSICION



Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	103
Area construida vendible	103
Valor M2 construido	\$2,122,306
Valor reposición M2	\$218,597,518
Valor reposición presupuesto M2	\$2,122,306
Fuente	Construdata unifamiliar VIS barranquilla con ajuste por temas de distancia
Factor ajuste %	10 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,910,075
Calificación estado conservación	2
Vida útil	100
VetusTez	30
Edad en % de vida útil	30 %
Fito y corvin %	21.53 %
Valor reposición depreciado	\$1,498,836
Valor adoptado depreciado	\$1,500,000
Valor total	\$154,500,000

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CL 41 # 4 B - 28 URB PANAMA CASA LT | PANAMA | Valledupar  
| Cesar

COORDENADAS (DD)

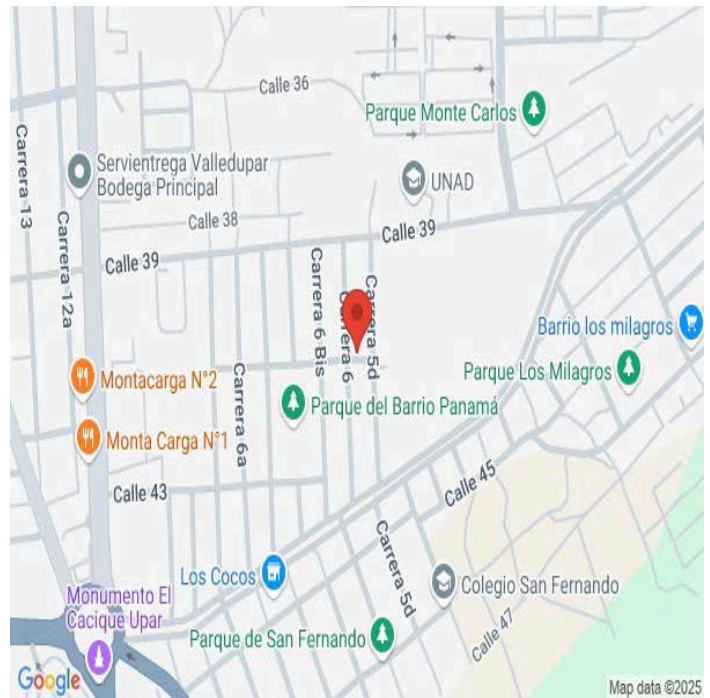
Latitud: 10.44931118124991

Longitud: -73.23774126261736

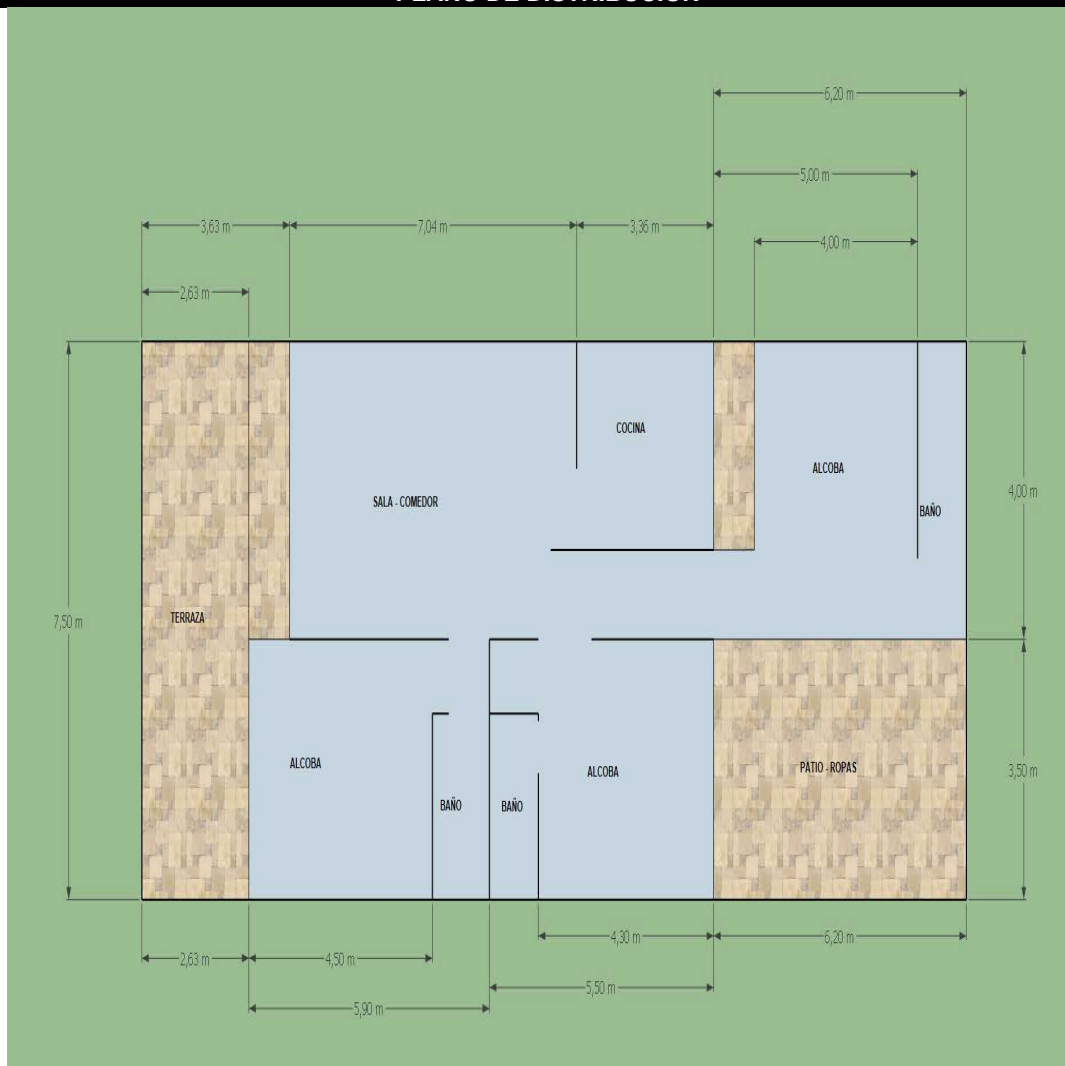
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 10° 26' 57.519''

Longitud: 73° 14' 15.867''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN





## FOTOS General

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura





## FOTOS General

Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



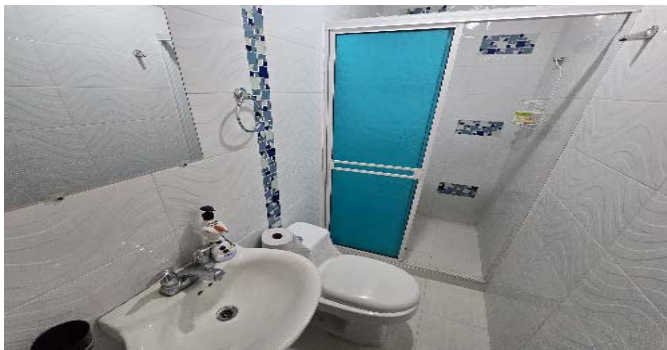
Habitación 1



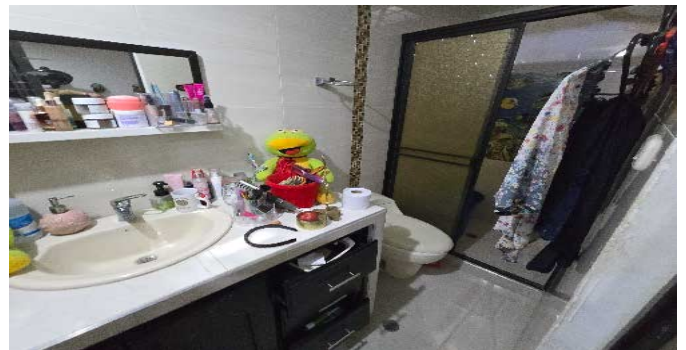
Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1





## FOTOS General

Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Patio Interior



CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta Catastral y/o Predial



RECIBO OFICIAL DE PAGO No. 20250010834



SECRETARIA DE HACIENDA MUNICIPAL  
IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO		01-02-00-00-0476-0023-0-00-00-0000		VENCE:		31-01-2025																													
REFERENCIA CATASTRAL		01-02-0476-0023-000		DIRECCIÓN:		C 41 5D 28																													
MATRÍCULA INMOBILIARIA		190-71442		DIRECCIÓN POSTAL:		C 41 5D 28																													
CÓD. POSTAL:																																			
INFORMACIÓN SOBRE CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO																																			
ÁREA TERRENO (M2)		151		ÁREA CONSTRUIDA (M2)		95																													
DESTINO		HABITACIONAL		ESTRATO		2 BAJO																													
AVALÚO:		\$54.770.000																																	
IDENTIFICACIÓN DEL RESPONSABLE PRINCIPAL																																			
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL				DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN																															
BELMA ELENA GOMEZ HERNANDEZ .				49733952																															
TIPO				C																															
NÚMERO				49733952																															
Vigencias en este recibo: 2025																																			
<table><thead><tr><th>ANO - CONCEPTO</th><th>BASE GRAV</th><th>TARIFA</th><th>CAPITAL</th><th>INTERES</th><th>DESCUENTO</th><th>TOTAL</th></tr></thead><tbody><tr><td>2025-1 Predial</td><td>\$54.770.000</td><td>1/1000</td><td>\$55.000</td><td>\$0</td><td>\$5.500</td><td>\$49.500</td></tr><tr><td>2025-1 Sobretasa Ambient</td><td>\$54.770.000</td><td>1,6/1000</td><td>\$88.000</td><td>\$0</td><td>\$0</td><td>\$88.000</td></tr><tr><td>2025-1 Sobretasa Bomber</td><td>\$55.000</td><td>5/100</td><td>\$3.000</td><td>\$0</td><td>\$300</td><td>\$2.700</td></tr></tbody></table>								ANO - CONCEPTO	BASE GRAV	TARIFA	CAPITAL	INTERES	DESCUENTO	TOTAL	2025-1 Predial	\$54.770.000	1/1000	\$55.000	\$0	\$5.500	\$49.500	2025-1 Sobretasa Ambient	\$54.770.000	1,6/1000	\$88.000	\$0	\$0	\$88.000	2025-1 Sobretasa Bomber	\$55.000	5/100	\$3.000	\$0	\$300	\$2.700
ANO - CONCEPTO	BASE GRAV	TARIFA	CAPITAL	INTERES	DESCUENTO	TOTAL																													
2025-1 Predial	\$54.770.000	1/1000	\$55.000	\$0	\$5.500	\$49.500																													
2025-1 Sobretasa Ambient	\$54.770.000	1,6/1000	\$88.000	\$0	\$0	\$88.000																													
2025-1 Sobretasa Bomber	\$55.000	5/100	\$3.000	\$0	\$300	\$2.700																													
Total Capital:		\$146.000		Total interés:		\$0																													
Datos último Pago:		Fecha: 18/02/2022		No. Recibo: 20220026711		Total Pagado: 114,200																													
Vigencias con saldo:		2023, 2024, 2025		Por un valor de:		\$478.930																													
Tasa Interés Mora Diaria:		0,0609		Puntos de Pago:		BANCO AV VILLAS, BANCO BBVA, BANCO DAVIVIENDA S.A., BANCO DE BOGOTÁ, BANCO DE OCCIDENTE, BANCOLOMBIA, SCOTIABANK COLPATRIA S.A. Este recibo sólo es válido con el timbre de los bancos recaudadores. Para pagos en efectivo o cheque de gerencia girados a BBVA fiduciaria municipio de Valledupar al 31452 NIT 860.048.608-5. *NOTA: Para pagos de Alumbrado Público únicamente se reciben en el BANCO DAVIVIENDA*. Pagos de Impuesto Predial corresponsales no bancarios: EFECTY, CAJAS ÉXITO, SUPER GIROS, PUNTO RED, PUNTO DE PAGO.																													
Tasa Vigente Desde:		01/01/2025 Hasta 31/01/2025		TOTAL RECIBO:		\$146.000																													
				DESCUENTO:		\$5.800																													
				VALOR A PAGAR:		\$140.200																													
CONTRIBUYENTE																																			
PORTAL - 14/01/2025-02:25:42 PM																																			

Acuerdo o Decreto

SECTOR	3	4	6-A
TRATAMIENTO	Consolidación con recuperación del espacio público.	Consolidación con recuperación del espacio público.	Consolidación con recuperación del espacio público.
ÁREA DE ACTIVIDAD	Comercial 1.	Comercial 2	Residencial 1
FRENTES	Todos los predios	Frente < 10 m Frente ≥ 10 m y < 20 m Frente ≥ 20 m	Todos los predios
ÍNDICE OCUPACION MÁXIMO	0.70	0.70	0.70
ÍNDICE CONSTRUC. MÁXIMO	2.00	1.40	2.00
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA (N. Pisos)	3	2	3
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Continua	Continua	Continua
OBSERVACIONES		Aislada desde el 3º Piso con plataforma	





## 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 --- **Eta**

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



## CONDICIONANTES Y 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 avaluador 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-1065617730-2



PIN de Validación: b0850a45



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



### Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes 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 actualizado 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: b0850a45



#### 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: b0850a45



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	Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)	11 Mar 2020

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes 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 AUTORREGULADORA DE AVALUADORES ARAV (ANTES 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 Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).



PIN de Validación: b0850a45



**PIN DE VALIDACIÓN**

**b0850a45**

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 Diciembre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

RAA AVALUO: LRCAJA-1065617730-2 M.I.: 190-71442



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: 2501143287106600747**

**Nro Matrícula: 190-71442**

Pagina 1 TURNO: 2025-190-1-2024

Impreso el 14 de Enero de 2025 a las 02:15:38 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: 24-07-1995 RADICACIÓN: 95-6091 CON: ESCRITURA DE: 14-07-1995

CODIGO CATASTRAL: **0102047600023000** COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

AREA: 151.20 MTS 2.CUYOS LINDEROS SE ENCUENTRAN CONSIGNADOS EN LA ESCRITURA 3252 DEL 31-12-92.NOTARIA PRIMERA DE VALLEDUPAR. DECRETO 1711 DEL 06-07-84. LINDEROS. ESC.#2670/95 NOT. 1A. VDUPAR.

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 151 CENTIMETROS CUADRADOS: 2000

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

1.- ALBA CASTRO DE DANGOND,ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA AL BANCO COOPERATIVO DE COLOMBIA,SEGUN ESCRITURA 2197 DEL 28-05-92.NOT. 35 DE BOGOTA REGISTRADA EL 08-09-92.2.- EL BANCO COOPERATIVO DE COLOMBIA.FINANCIACOO. ADQUIRIO POR REMATE DE MARTHA DANGOND DE HERNANDEZ Y JOSE D. MARTINEZ SOTO, SEGUN AUTO DEL 05-12-91 JUZGADO 3.CIVIL DEL CTO.DE VALLEDUPAR, REGISTRADA EL 18-12-91.3.- MARTHA DANGOND DE HERNANDEZ, ADQUIRIO POR PERMUTA DE LA SOCIEDAD SUCESORES DE CARLOS DANGOND DAZA & CIA LTDA.SEGUN ESCRITURA 628 DEL 09-04-85.NOT.UNICA DE VALLEDUPAR,REGISTRADA EL 15-05-85.4.- SOCIEDAD CARLOS DANGOND DAZA E HIJOS LTDA.ADQUIRIO POR APOORTE HECHO POR EL SEIOR CARLOS DANGOND DAZA Y ALBA CASTRO DE DANGOND, SEGUN ESCRITURA 10 DEL 15-01-76. NOTARIA DE VALLEDUPAR,REGISTRADA EL 22-01-76.5.- CARLOS DANGOND DAZA.ADQUIRIO POR COMPRA A ANTONIA CORZO DE BERMUDEZ,SEGUN ESCRITURA 414 DEL19-10-56 NOTARIA DE VALLEDUPAR, REGISTRADA EL 15-11-56.6.- ANTONIA CORZO VDA.DE BERMUDEZ, ADQUIRIO POR ADJUDICACION QUE LE HIZO EN EL JUICIO SUCESORIO DE ROGELIO BERMUDEZ,SEGUN SENTENCIA DEL 19-07-56.JUZGADO PROMISCOUO DEL CTO.DE VALLEDUPAR, REGISTRADA EL 11-08-56.7.- ROGELIO BERMUDEZ, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR PRESCRIPCION, SEGUN SENTENCIA DEL 31-01-53.JUZGADO PROMISCOUO DEL CTO.DE VALLEDUPAR,REGISTRADA EL 16-04-53.-

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

- 1) CARRERA .5 NO. 39-75. URBANIZACION PANAMA
- 2) CALLE 41 #4B-28 URB.PANAMA
- 3) CL 41 # 4 B - 28 URB PANAMA CASA LT

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

190 - 32717

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 14-07-1995 Radicación: 6091

Doc: ESCRITURA 3252 DEL 31-12-1992 NOT.PRIMERA DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$100,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA



CamScanner





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

**Certificado generado con el Pin No: 2501143287106600747**

**Nro Matrícula: 190-71442**

Pagina 2 TURNO: 2025-190-1-2024

Impreso el 14 de Enero de 2025 a las 02:15:38 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

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

DE: CASTRO DE DANGOND ALBA

**A: FRANCO RIOS JUAN CARLOS**

**CC# 10277906 X**

**A: GOMEZ HERNANDEZ BELMA ELENA**

**CC# 49733952 X**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 13-07-1998 Radicación: 1998-6189

Doc: ESCRITURA 2670 DEL 26-09-1995 NOTARIA 1A DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 120 DECLARACION DE CONSTRUCCION

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

**A: FRANCO RIOS JUAN CARLOS**

**CC# 10277906 X**

**A: GOMEZ HERNANDEZ BELMA ELENA**

**CC# 49733952 X**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 12-08-1998 Radicación: 1998-7116

Doc: ESCRITURA 2175 DEL 10-08-1998 NOTARIA 1A DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$10,000,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA DE CUERPO CIERTO ABIERTA

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

DE: FRANCO RIOS JUAN CARLOS

**CC# 10277906 X**

DE: GOMEZ HERNANDEZ BELMA ELENA

**CC# 49733952 X**

**A: RUEDA MANUEL ENRIQUE**

**CC# 1683119**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 16-01-2001 Radicación: 2001-286

Doc: ESCRITURA 22 DEL 10-01-2001 NOTARIA 1A DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$10,000,000

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA CUERPO CIERTO

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

DE: RUEDA MANUEL ENRIQUE

**CC# 1683119**

**A: FRANCO RIOS JUAN CARLOS**

**CC# 10277906**

**A: GOMEZ HERNANDEZ BELMA ELENA**

**CC# 49733952**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 16-01-2001 Radicación: 2001-286

Doc: ESCRITURA 22 DEL 10-01-2001 NOTARIA 1A DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$5,986,240

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: FRANCO RIOS JUAN CARLOS

**CC# 10277906**

DE: GOMEZ HERNANDEZ BELMA ELENA

**CC# 49733952**

**A: RUEDA MANUEL ENRIQUE**

**CC# 1683119**



CamScanner



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

**Certificado generado con el Pin No: 2501143287106600747**

**Nro Matrícula: 190-71442**

Pagina 3 TURNO: 2025-190-1-2024

Impreso el 14 de Enero de 2025 a las 02:15:38 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: 22-03-2002 Radicación: 2002-3335

Doc: ESCRITURA 483 DEL 13-03-2002 NOTARIA PRIMERA DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$6,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: RUEDA MANUEL ENRIQUE

CC# 1683119

**A: GOMEZ HERNANDEZ BELMA ELENA**

**CC# 49733952 X**

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 26-08-2003 Radicación: 2003-6813

Doc: ESCRITURA 795 DEL 25-08-2003 NOTARIA TERCERA DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$7,400,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: GOMEZ HERNANDEZ BELMA ELENA

CC# 49733952

**A: MINDIOLA CARRILLO CALIXTO RAFAEL**

**CC# 77014078 X**

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 04-05-2005 Radicación: 2005-3140

Doc: ESCRITURA 389 DEL 27-04-2005 NOTARIA TERCERA DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$8,100,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: MINDIOLA CARRILLO CALIXTO RAFAEL

CC# 77014078

**A: GOMEZ HERNANDEZ BELMA ELENA**

**CC# 49733952 X**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*8\***

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

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*



CamScanner



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

**Certificado generado con el Pin No: 2501143287106600747**

**Nro Matrícula: 190-71442**

Pagina 4 TURNO: 2025-190-1-2024

Impreso el 14 de Enero de 2025 a las 02:15:38 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: 2025-190-1-2024**

**FECHA: 14-01-2025**

**EXPEDIDO EN: BOGOTA**

**FERNANDO BALLESTEROS GOMEZ**  
REGISTRADORA PRINCIPAL

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



CamScanner



## DETALLE DEL MOVIMIENTO

Concepto

PAGO PSE COMERCIO O FACTURA

Fecha de la operación

14 enero 2025

Hora

02:39 p.m.

---

## VALOR

Valor de la operación

\$ -302.000,00






ARCHIVO: LRCAJA-1065617730  
avalsign.com



### TRAZABILIDAD DE FIRMAS

Fechas y horas en UTC-0500 | Bogotá. Flujo de firmas Versión 1.0 AvalSign.

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1065617730
	Hash documento:	854124ed7e
	Fecha creación:	2025-01-21 09:44:50

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

<b>Perito actuante:</b>  <b>JUAN SEBASTIAN BARRANTES OSORIO</b> Documento: 1065617365 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 179376	
<b>Puntos de autenticación:</b> Correo electrónico: barrantesj11@gmail.com Celular: 3006637949 <b>Nivel de seguridad:</b> Validado por código único enviado por correo y MSM <b>IP registrada de:</b> Perito 186.80.54.0   2025-01-20 06:34:00	



Gestionado por avalsign.com

Documento firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012. Trazabilidad de los datos y firmantes para garantía de la autenticidad e integridad.

Política de tratamiento de datos: <https://avalsign.com/politica>

