



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1065564300-2

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JORGE ARMANDO BRITTO HURTADO
NIT / C.C CLIENTE	1065564300
DIRECCIÓN	DIAGONAL 20 B # 24-62 CASA LOTE
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	LOS FUNDADORES
CIUDAD	Valledupar
DEPARTAMENTO	Cesar
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	JUAN SEBASTIAN BARRANTES OSORIO
IDENTIFICACIÓN	1065617365

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	12/02/2025
FECHA INFORME	12/02/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	24 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	HURTADO QUINTERO EDELCIDIA
NUM.	39 EscrituraDePr
ESCRITURA	NOTARIA
CIUDAD	Valledupar
ESCRITURA	2000101040016001000
CEDULA CATASTRAL	
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO SE SUMINISTRA
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N/A
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene
MENSUALIDAD	
VRxM2	

M. INMOB.	Nº
190-99730	CASA - LOTE

OBSERVACIONES GENERALES

Predio medianero, unifamiliar de un solo nivel de altura. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados, independientes y funcionales.

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Sencillo	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpintería	Normal	Bueno.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	5
Comedor	1	Estar	0	B. priv	3
Cocina	Sencilla	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 238,841,000

VALOR ASEGURABLE \$ COP 238,841,000

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

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

NOMBRES Y FIRMAS

JUAN SEBASTIAN BARRANTES OSORIO
Perito Actuante
C.C: 1065617365 RAA: AVAL-1065617365
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-02-12 18:05:00

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	RESIDENCIAL	Área Lote	266	Frente	10
Uso Compatible Según Norma	RESIDENCIAL	Forma	REGULAR	Fondo	26.60
Uso Condicionado Según Norma	INSTITUCIONAL	Topografía	PLANA	Rel. Fte./Fdo.	2.66
Uso Prohibido Según Norma	INDUSTRIA				
NORMAS DE USO DE SUELO					
Amenaza Riesgo Inundacion	NO	Decreto / Acuerdo	011 del 2015		
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO	Antejardín	3 METROS		
Suelos De Proteccion	NO	Uso principal	RESIDENCIAL		
Patrimonio		Altura permitida pisos	3 PISOS		
		Aislamiento posterior	3.0		
		Índice de ocupación	0.7		
		Índice de construcción:	2.0		
		No. De Unidades:	1		

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	266	AREA DE TERRENO	M2	287
AREA CONSTRUIDA	M2	0	AREA CONSTRUIDA	M2	129
			AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	67018000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	266	AREA DE TERRENO	M2	266
AREA PISO 1	M2	131	AREA PISO 1	M2	131

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial		Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		Andenes	Bueno
			Sardineles	Bueno
			Vías Pavimentadas	Bueno
			Transporte Público	

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	300-400
Escolar	Bueno	300-400
Asistencial	Bueno	100-200
Estacionamientos	Bueno	300-400
Áreas verdes	Bueno	300-400
Zonas recreativas	Bueno	100-200

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

Amoblamiento Urbano				
Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:		
NO	SI	SI		
Impacto Ambiental				
Aire:	Basura:	Ruido:	Cond.seguridad:	Aguas servidas:
NO	NO	NO	NO	NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada	Ajuste sismo resistente	
Tipo	No VIS	Cubierta	teja de fibrocemento
Avance(En construcción)	100	Fachada	pañete y pintura
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	Mayor 9 metros
N° de Pisos	1	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos		Irregularidad Altura	No
Vida Útil	100 años	Tipología Vivienda	Casa Continua
Vida Remanente	76	Año de Construcción	2001
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	Bloque	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.	
Fecha de Remodelación		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.	
Daños previos	NO		
Ubicación	DIAGONAL 20 B # 24-62 CASA LOTE		

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	lote registrado en títulos	266	M2	\$400,000.00	44.55%	\$106,400,000.00
Area Construida	Medido en sitio	131	M2	\$1,011,000.00	55.45%	\$132,441,000.00
TOTALES					100%	\$238,841,000
Valor en letras			Doscientos treinta y ocho millones ochocientos cuarenta y un mil Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$238,841,000

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.

Entorno: Sector estrato 2 - 3 de la ciudad de Valledupar, vías de acceso pavimentadas, disponibilidad de Servicios públicos.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 5, Baño privado: 3, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: El predio presenta acabados convencionales, 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	SANTA ROSA	\$200,000,000	0.95	\$190,000,000	(605)574 2450	273	80	\$1,000,000	\$80,000,000
2	FUNDADORES	\$190,000,000	0.95	\$180,500,000	321 660 2374	300	80	\$800,000	\$64,000,000
3	LOS MAYALES	\$190,000,000	0.95	\$180,500,000	(605)574 2450	170	110	\$1,000,000	\$110,000,000
4	12 DE OCTUBRE	\$200,000,000	0.95	\$190,000,000	321 660 2374	300	90	\$800,000	\$72,000,000
Del inmueble						266	131		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$110,000,000	\$402,930	1.0	1.0	1.00	\$402,930
2	\$116,500,000	\$388,333	1.0	1.0	1.00	\$388,333
3	\$70,500,000	\$414,706	1.0	1.0	1.00	\$414,706
4	\$118,000,000	\$393,333	1.0	1.0	1.00	\$393,333
					PROMEDIO	\$399,825.74
					DESV. STANDAR	\$11,623.03
					COEF. VARIACION	2.91%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$400,000.00	AREA	266	TOTAL	\$106,400,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,011,000.00	AREA	131	TOTAL	\$132,441,000.00
VALOR TOTAL	\$238,841,000.00					

Observaciones:						
Enlaces:						
1.- https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191390096 2.- https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191390031 3.- https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191389952 4.- https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-valledupar/7843350						

REPOSICION



Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	131
Area construida vendible	131
Valor M2 construido	\$1,612,510
Valor reposición M2	\$211,238,810
Valor reposición presupuesto M2	\$1,612,510
Fuente	Construdata unifamiliar VIS barranquilla con ajuste por temas de distancia
Factor ajuste %	10 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,451,259
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
VetusTez	24
Edad en % de vida útil	24 %
Fito y corvin %	30.28 %
Valor reposición depreciado	\$1,011,818
Valor adoptado depreciado	\$1,011,000
Valor total	\$132,441,000

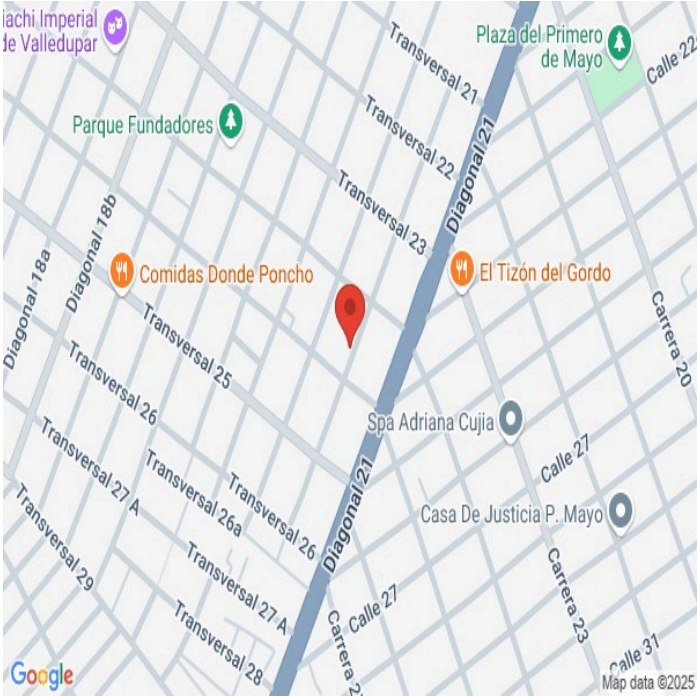
DIRECCIÓN:
DIAGONAL 20 B # 24-62 CASA LOTE | LOS FUNDADORES |
Valledupar | Cesar

COORDENADAS (DD)

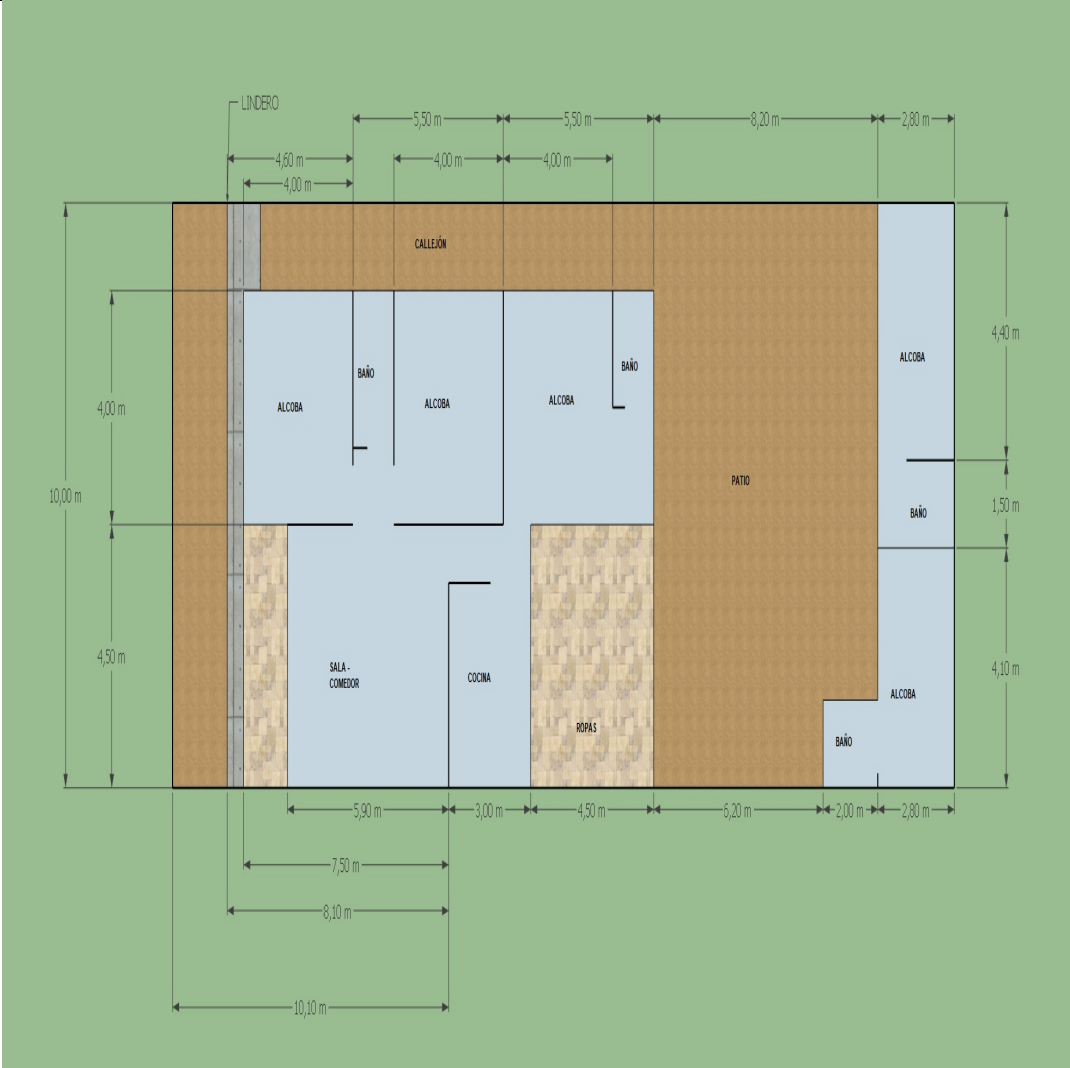
Latitud: 10.456187705930203
Longitud: -73.25792812895921

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 10° 27′ 22.2762″
Longitud: 73° 15′ 28.5408″



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



FOTOS General

Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Habitación 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



FOTOS General

Habitación 2



Baño Privado Hab 3



Baño Privado Hab 3



Habitación 4



Habitación 5



Baño Social 1



Patio Interior



Patio Interior



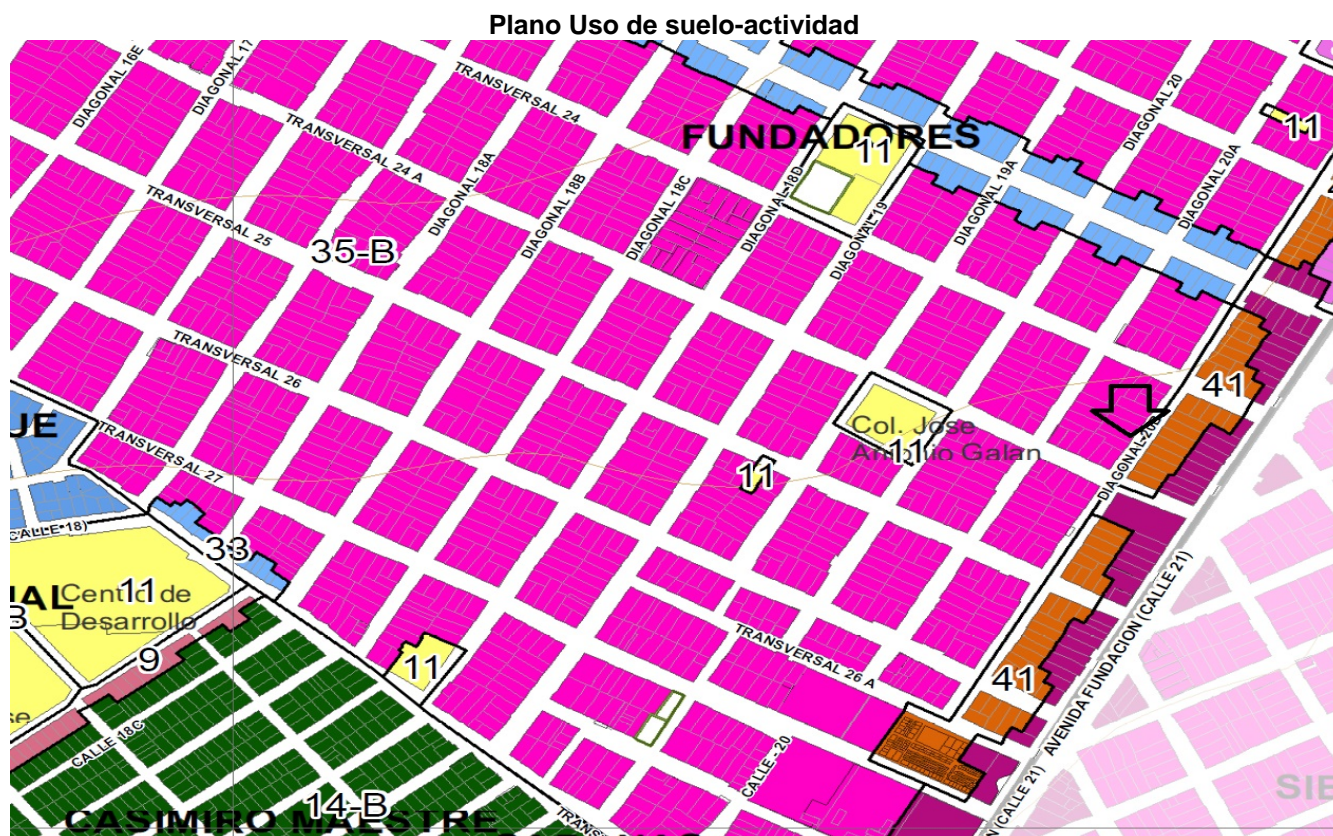
FOTOS General

Patio Interior



Acuerdo o Decreto

EDIFICABILIDAD COMUNA 4												
SECTOR	33				35-B				38			
TRATAMIENTO	Renovación, Reactivación 1				Renovación, Reactivación 1				Renovación, Reactivación 2			
AREA DE ACTIVIDAD	Comercial 2				Residencial 1.				comercio 2			
FRENTES	Frente < 15 m	Frente ≥ 15 m y < 20 m	Frente ≥ 20 m y < 60 m	Frente ≥ 60 m	Frente < 15 m	Frente ≥ 15 m y < 20 m	Frente ≥ 20 m y < 60 m	Frente ≥ 60 m	Frente ≤ 30m	Frente > 30 m	Proyecto Mz. ó Frente de Mz.	Proyecto Mz. ó Frente de Mz.
INDICE OCUPACION MAXIMO	0.70	0.70	0.70	0.65	0.70	0.55	0.50	0.50	0.70	0.70	0.65	0.50
INDICE CONSTRUC. MAXIMO	1.40	2.75	4.00	5.00	2.00	3.00	4.00	5.00	1.40	4.00	5.00	5.00
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (N. Pisos)	2	LIBRE	LIBRE	LIBRE	3	LIBRE	LIBRE	LIBRE	2	LIBRE	LIBRE	LIBRE
TIPOLOGIA EDIFICATORIA	Continua	Aislada desde el 3º piso con plataforma			Continua	Aislada			Continua	Aislada desde el 3º Piso con plataforma		Aislada
OBSERVACIONES												



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

1. Método de comparación o de mercado: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

2. Método de capitalización de rentas o ingresos: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. --- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** --- No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de 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-1065564300-2



PIN de Validación: b3a50b0c



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- 10656 17365.

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: b3a50b0c



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, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de potencia, 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: b3a50b0c



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 INSCRIPCION 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 autorregulación 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: b3a50b0c



PIN DE VALIDACIÓN

b3a50b0c

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 diecinueve (19) días del mes de Enero del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

AVALUO: LRCAJA-1065564300-2 M.I.: 190-99730

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: 2502092643108144487

Nro Matrícula: 190-99730

Pagina 1 TURNO: 2025-190-1-9726

Impreso el 9 de Febrero de 2025 a las 01:55:12 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: 04-01-2002 RADICACIÓN: 2001-9170 CON: RESOLUCION DE: 27-12-2001

CODIGO CATASTRAL: 200010104000000160010000000000 COD CATASTRAL ANT: 20001010400160010000

NUPRE: AWK0005BUUA

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en RESOLUCION Nro 843 de fecha 19-07-01 en FONVISOCIAL de VALLEDUPAR LOTE con area de 266 M2 (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 266 CENTIMETROS CUADRADOS: 0

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

1.- FONDO DE VIVIENDA Y BANCO DE TIERRA MUNICIPAL Y FONDO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DE VALLEDUPAR, UNIFICO SEGUN ESCRITURA 528 DEL 05-07-83, NOTARIA UNICA DE LA PAZ, REGISTRADA EL 26-07-83.2.- EL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR, ADQUIRIO POR COMPRA A EUFEMIA HINOJOSA DE PALENCIA , SEGUN ESCR. 2108 DEL 09-12-74, NOT. DE VALLEDUPAR, REGISTRADA EL 12-05-76.3.- EL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR, ADQUIRIO OTRA PARTE A EUFEMIA HINOJOSA DE PALENCIA, SEGUN ESC. 2076, DEL 14-12-76, NOTARIA DE VALLEDUPAR, REGISTRDA EL 15-12-76.4.- EUFEMIA HINOJOSA DE PALENCIA , ADQUIRIO POR PRESCRIPCION SEGUN SETENCIA DEL 10-02-66, JUZGADO PROMISCUO DEL CTO. DE VALLEDUPAR, REGISTRDA EL 15-12-76.5.- EL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR, ADQUIRIO OTRO LOTE POR COMPRA A RICARDO ECHANDIA RESTREPO, SEGUN ESCR. 2077 DEL 14-12-76, NOT. DE VALLEDUPAR, REGISTRADA EL 15-12-76.6.- RICARDO ECHANDIA RESTREPO, ADQUIRIO POR COMPRA A RAFAEL GOMEZ BERNIER Y LUIS USTARIZ, SEGUN ESC. 842 DEL 09-11-66, NOT. DE VALLEDUPAR, REGISTRADA 26-11-66.7.- RAFAEL GOMEZ BERNIER, ADQUIRIO POR COMPRA A LUIS USTARIZ, SEGUN ESC. 07 DEL 13-01-65, NOTARIA DE VALLEDUPAR, REGISTRADA EL 30-03-65.- 8.- LUIS USTARIZ, ADQUIRIO POR PRESCRIPCION SEGUN SENTENCIA DEL 10-11-64, JUZ. CIVIL DEL CTO. DE VALLEDUPAR, REGISTRADA EL 22-12-64, PROTOCOLIZADA POR ESC. 112 DEL 25-02-66, NOT. DE VALLEDUPAR, REGISTRADA EL 18-10-66.9.- EL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR, ADQUIRIO OTRO LOTE POR COMPRA DE MARIA DEL CARMEN ALVAREZ DE GEBAGUER, LUIS ALBERTO, FEDERICO GUILLERMO Y HANS OTTO GEBAUER, SEG, ESCR. 2070 DEL 13-12-76, NOT DE VALLEDUPAR, REGISTRADA EL 15-12-76.10.- MARIA DEL CARMEN ALVAREZ DE GEBAGUER, ADQUIRIO EL 50% LUIS ALBERTO, FEDERICO GUILLERMO Y HANS OTTO GEBAGUER, ADQUIRIERON LA 3A PARTE DE LA MITAD POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE LUIS VICENTE GEBAGUER, SEGUN SENTENCIA DEL 08-08-67, JUZ. CIVIL DEL CTO. DE VALLEDUPA REGISTRADA EL 08-09-71.11.- LUIS VICENTE GEBAGUER, ADQUIRIO , POR PRESCRIPCION, SEGUN SENTENCIA DEL 08-08-67, JUZ. CIVIL DEL CTO. DE VALLEDUPAR, REGISTRADA EL 13-09-67.12.- EL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR, TAMBIEN ADQUIRIO POR COMPRA A PEDRO Y ALIX PEINADO DE BARRAGAN , SEG. ESC. 2078 DEL 14-12-65 NOTARIA DE VALLEDUPAR, REGISTRADA EL 15-12-76.13.- PEDRO BARRAGAN, ADQUIRIO POR PRESCRIPCION SEGUN SETENCIA DEL 09-12-65, JUZ, CIVIL DEL CTO. DE VALLEDUPAR, REGISTRADO EL 16-12-65, PROTOCOLIZADA POR ESC. 983 DEL 27-12-65, NOT. DE VALLEDUPAR, REGISTRDA EL 04-11-66.14.- PEDRO BARRAGAN, TAMBIEN ADQUIRIO POR PRESCRIPCION SEGUN SETENCIA DEL 15-12-66, JUZ. CIVIL MUNICIPAL DE VALLEDUPAR, REGISTRADA EL 18-01-67, PROTOCOLIZADA POR ESC.416 DEL 01-07-67, NOT.416 DEL 01-07-67, NOT. DE VALLEDUPAR EL 16-08-67.15.- EL SE/OR PEDRO BARRAGAN ADQUIRIO EN COMUNIDAD CON LA SE/ORA ALIX PEINADO DE BARRAGAN POR COMPRA AL SE/OR ISMAEL GONZALES, SEGUN ESC. 503 DEL 29-10-58 NOT. DE VALLEDUPAR, REGISTRDA EL 15-07-65.16.- EL SE/OR ISMAEL GONZALES, ADQUIRIO POR COMPRA AL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR POR MEDIO DE LA ESC. 213 DEL 30-09-46 NOTARIA DE VALLEDUPAR, REGISTRADA EL 04-10-46.17.-EL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR CESION QUE LE HIZO EL GOBIERNO DE LA CORONA ESPA/OLA SEGUN TITULO REAL, EXPEDIDO EN SANTA MARTA EL 6 DE MARZO DE 1718, REGISTRADA EL 31 DE JULIO DE 1933, PROTOCOLIZADA POR ESC. 7 DEL DOS DE MARZO DE 1934, EN LA NOTARIA DE VALLEDUPAR.



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

Certificado generado con el Pin No: 2502092643108144487

Nro Matrícula: 190-99730

Pagina 2 TURNO: 2025-190-1-9726

Impreso el 9 de Febrero de 2025 a las 01:55:12 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

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) DG 20 B # 24 - 62 CASA LT

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

190 - 23559

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 27-12-2001 Radicación: 2001-9170

Doc: RESOLUCION 843 DEL 19-07-2001 FONVISOCIAL DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 915 OTROS CESION A TITULO GRATUITO (VIVIENDA DE INTERES SOCIAL CON SUBSIDIO FAMILIAR)

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

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

A: QUINTERO FERNANDEZ LOURDES MARIA

CC# 36448599 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 27-12-2001 Radicación: 2001-9170

Doc: RESOLUCION 843 DEL 19-07-2001 FONVISOCIAL DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 340 CONDICIONES RESOLUTORIAS EXPRESAS (PROHIBICION PARA VENDER DURANTE 5 AÑOS)

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

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

A: QUINTERO FERNANDEZ LOURDES MARIA

CC# 36448599

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 27-12-2001 Radicación: 2001-9170

Doc: RESOLUCION 843 DEL 19-07-2001 FONVISOCIAL DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 915 OTROS (AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR)

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

A: QUINTERO FERNANDEZ LOURDES MARIA

CC# 36448599 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 21-01-2010 Radicación: 2010-190-6-498

Doc: RESOLUCION 23 DEL 20-01-2010 FONDO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION LA RESOLUCION N° 843 DE JULIO 19 DE 2001 EXPEDIDA POR FONVISOCIAL (CEDULA CORRECTA)

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

A: QUINTERO FERNANDEZ LOURDES MARIA

CC# 36448699 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 02-10-2024 Radicación: 2024-190-6-10873

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

✶ ✶ ✶

• • •

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *



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

Certificado generado con el Pin No: 2502092643108144487

Nro Matrícula: 190-99730

Pagina 4 TURNO: 2025-190-1-9726

Impreso el 9 de Febrero de 2025 a las 01:55:12 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: 2025-190-1-9726

FECHA: 09-02-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

FERNANDO BALLESTEROS GOMEZ
REGISTRADORA PRINCIPAL

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



Tu transacción fue exitosa
Resumen detallado de tu transacción

Valor

\$302.000,00

10/Feb/2025 - 12:23 p. m. - IP 191.95.17.127

Hacia

Portal Zona Pagos BBVA -
AVALÚODIRIGIDOACAJAHONOR

¿Desde dónde debitamos?

Cuenta de Ahorros - 5287

Nro. de transacción

122332

Pedido/Factura Nro.

2588400885

Recuerda que el costo de esta transacción es \$0.


\$0,00



ARCHIVO: LRCAJA-1065564300
avalsign.com



TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1065564300
	Hash documento:	cd6535fad8
	Fecha creación:	2025-02-12 16:36:33

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  JUAN SEBASTIAN BARRANTES OSORIO Documento: 1065617365 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 249212	
Puntos de autenticación: Correo electrónico: barrantesj11@gmail.com Celular: 3006637949 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Perito 186.80.54.0 2025-02-12 18:05:00	



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>

