



QR validez del avalúo

AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA
Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

Fecha del avalúo	Fecha de visita
	12/02/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
Dirección	DIAGONAL 20 B # 24-62 CASA LOTE
Barrio	LOS FUNDADORES
Ciudad	Valledupar
Departamento	Cesar
Propietario	HURTADO QUINTERO EDELCIDIA

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



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: JORGE ARMANDO BRITTO HURTADO

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 **HURTADO QUINTERO EDELCIDIA** ubicado en la DIAGONAL 20 B # 24-62 CASA LOTE LOS FUNDADORES, de la ciudad de Valledupar.

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

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$238,841,000 pesos m/cte (Doscientos treinta y ocho millones ochocientos cuarenta y un mil).

Atentamente,



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: 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	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

Perito actuante

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

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

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	Terreno	Construcción	Valor UVR	359.7374
Integral	897,898	1,823,214	Valor del avalúo en UVR	663,931.52
Proporcional	106,403,666	238,841,000	Valor asegurable	238,841,000
% valor proporcional	44.55	55.45	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía	Favorable			
Observación calificación	El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14			
Observación	<p>Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.</p> <p>Entorno: Sector estrato 2 - 3 de la ciudad de Valledupar, vías de acceso pavimentadas, disponibilidad de servicios públicos.</p> <p>Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 5, Baño privado: 3, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno</p> <p>Acabados: El predio presenta acabados convencionales, estos en aparente buen estado de conservación.</p>			

Código	LRCAJA-10655 64300	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	JORGE ARMANDO BRITTO HURTADO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1065564300	Teléfono	3015049360
Email	jorgearman85@hotmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	HURTADO QUINTERO EDELCIDIA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	49776655	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	DIAGONAL 20 B # 24-62 CASA LOTE				
Conjunto	N/A				
Ciudad	Valledupar	Departamento	Cesar	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	LOS FUNDADORES	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	No
Observación	Predio medianero, unifamiliar de un solo nivel de altura. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados, independientes y funcionales.				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro	N/A	Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION
Justificación de Metodología	<p>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):</p> <p>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.</p> <p>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.</p>				

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

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

ÁREAS POR NORMA		VALOR			
Indice ocupación	0.7	186.2			
Indice construcción	2.0	532			

Forma Geometrica	REGULAR	Frente	10		
-------------------------	---------	---------------	----	--	--

Fondo	26.60	Relación frente fondo	2.66		
--------------	-------	------------------------------	------	--	--

Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
-----------------------------------	---

Actualidad edificadora	No se observa actividad edificadora en su entorno inmediato.
-------------------------------	--

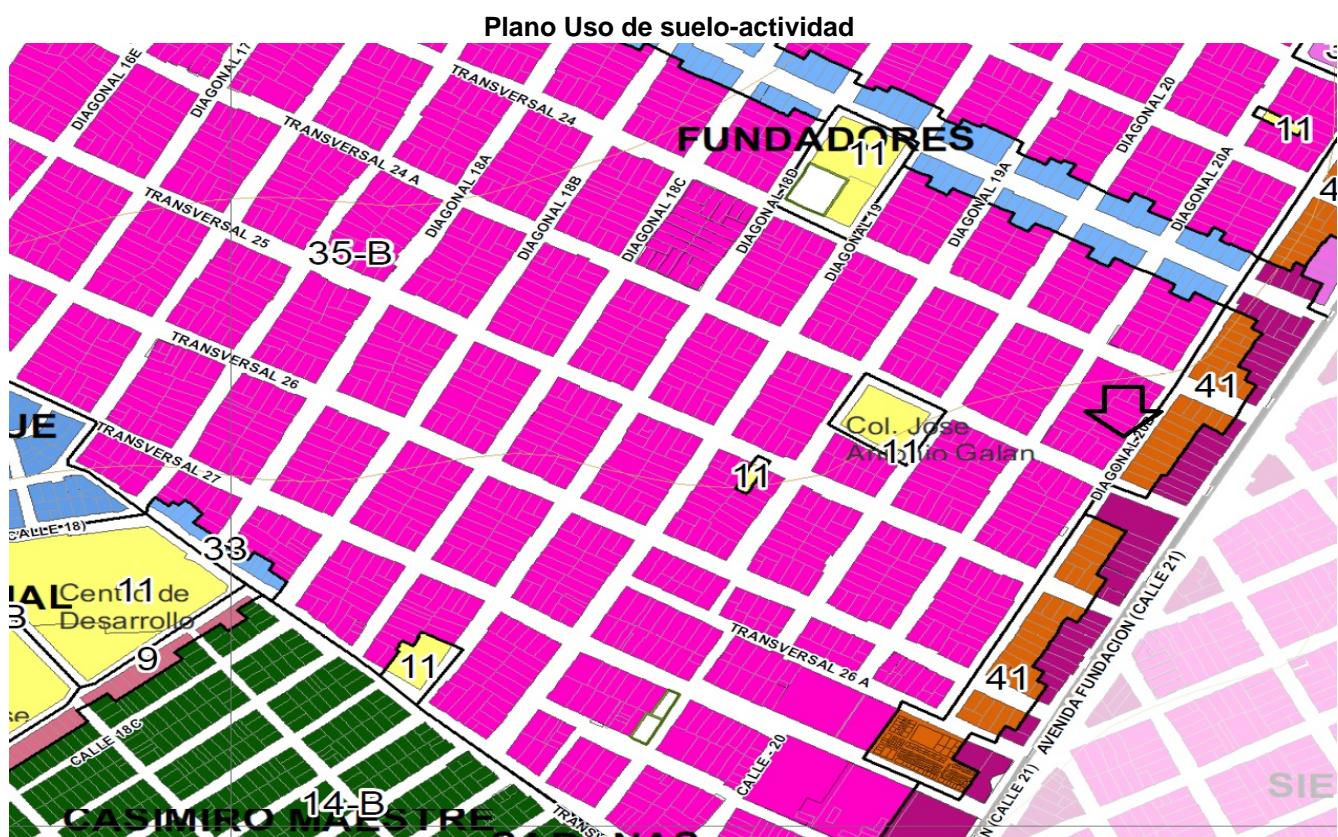
Comportamiento Oferta y Demanda

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.

Acuerdo Decreto	011 del 2015
Area Del Lote	266
Forma Del Lote	REGULAR
Topografia	PLANA
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	1
Clasificacion Del Suelo	URBANO
Uso Principal Norma	RESIDENCIAL
Uso Compatible Norma	RESIDENCIAL
Uso Condicionado Norma	INSTITUCIONAL
Uso Prohibido Norma	INDUSTRIA
Actuaciones Estrategicas	N/A
Indice DeOcupacion	0.7
Indice DeContrucción	2.0
Antejardin	3 METROS
AislamientoPosterior	3.0
Aislamiento Lateral	NO ESPECIFICA
Altura Permitida	3 PISOS
Densidad	NO APLICA
Amenaza Riesgo Inundacion	NO
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO
Suelos De Proteccion	NO
Observaciones Reglamentación urbanística:	El predio cumple con la normativa vigente para el sector.

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 ≤ 30 m	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												



ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
39	EscrituraDePropiedad	10/01/2025	2	Valledupar

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
190-99730	09/02/2025	2000101040016001000	CASA - LOTE

Observación

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

Observación

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

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		

	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	100-200	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	300-400	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	300-400	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	100-200	Tipo de vía	Vía con pavimento en doble sentido, esta en el acceso sobre calle o carrera.	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	300-400			

IMPACTO AMBIENTAL

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

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

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes		Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	N/A
Año construcción	2001	Edad Inmueble	24 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	NO SE SUMINISTRA				
Observación	<p>Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.</p> <p>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.</p>				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	5
Closet	0	Baños privados	3	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

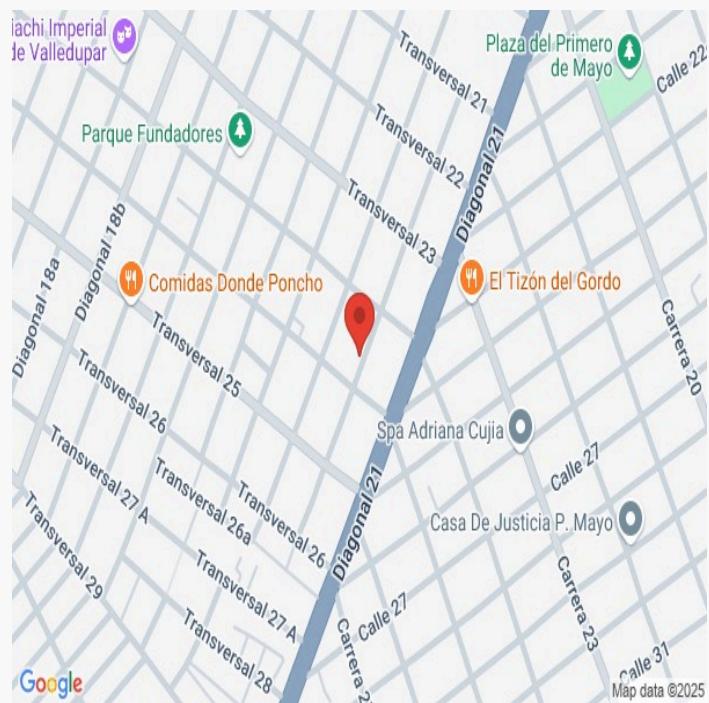
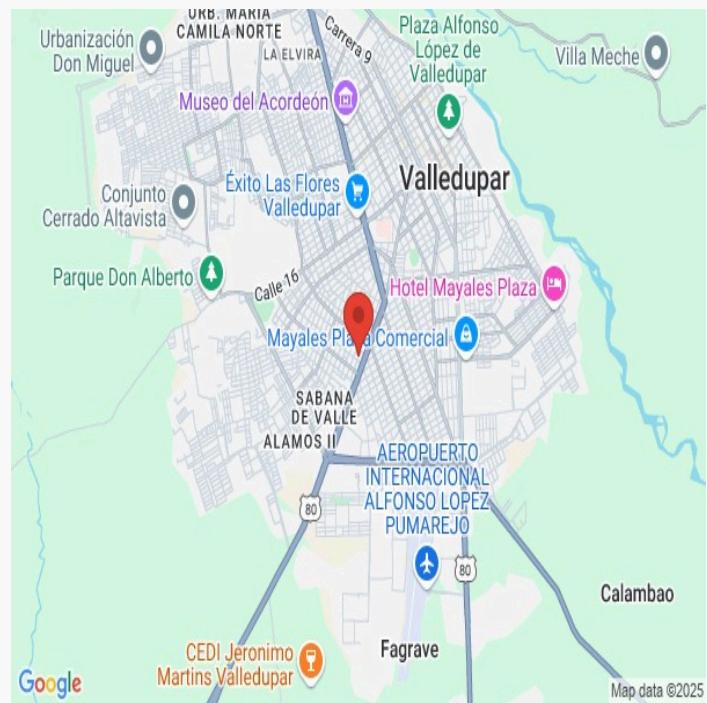
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardin	0	Zona verde	0
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 5, Baño privado: 3, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

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

Observación	El predio presenta acabados convencionales, estos en aparente buen estado de conservación.
-------------	--

Dirección:

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



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 10.456187705930203
GEOGRAFICAS : 10° 27' 22.2762''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.25792812895921
GEOGRAFICAS : 73° 15' 28.5408''

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION 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 TAMAÑO	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%

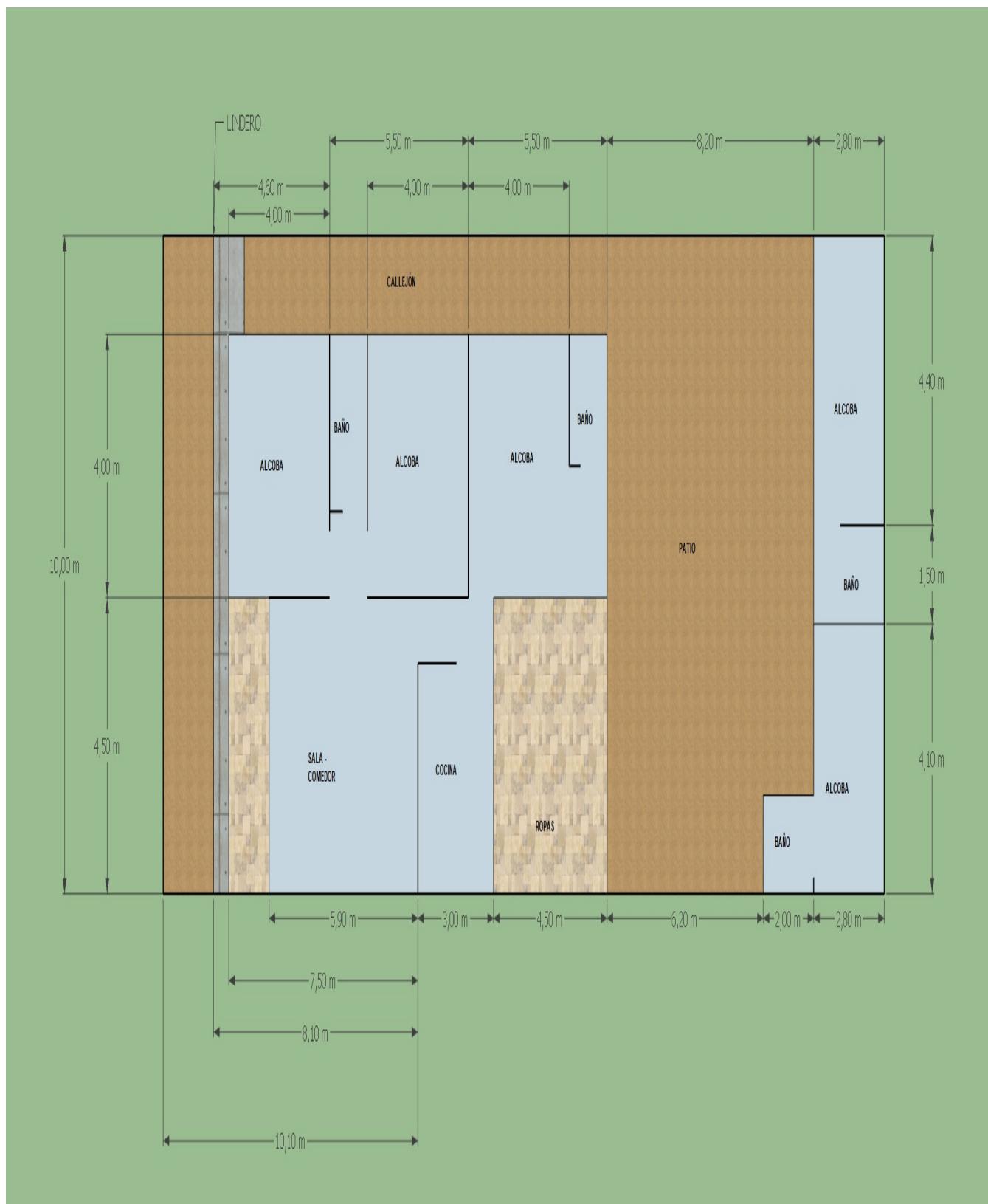
TERRENO	ADOPTADOM2	\$400,000.00	AREA	266	TOTAL	\$106,400,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,011,000.00	AREA	131	TOTAL	\$132,441,000.00
VALOR TOTAL		\$238,841,000.00				

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>

Depreciación Fitto y Corvini

Área construida total	131
Área 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 %
Fitto y Corvini %	30.28 %
Valor reposición depreciado	\$1,011,818
Valor adoptado depreciado	\$1,011,000
Valor total	\$132,441,000

Plano



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



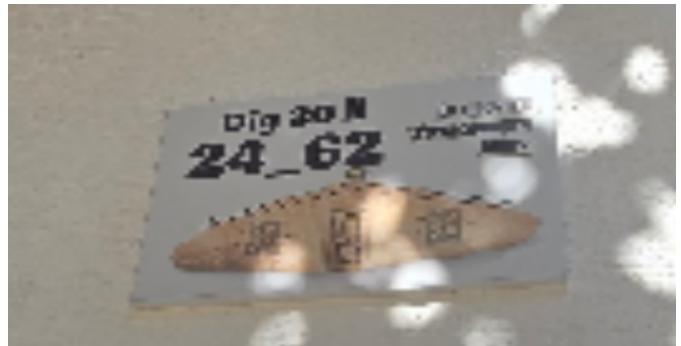
Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Habitación 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 2



Baño Privado Hab 3



Baño Privado Hab 3



Habitación 4



Habitación 5



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-1065564300



PIN de Validación: b3a50b0c



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



AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)

NIT: 900870027-5

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

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

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JUAN SEBASTIÁN BARRANTES OSORIO se encuentra Activado 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: b3a50b0c



<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, Fines 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: b3a50b0c

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

AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0893, vigente desde el 17 de Febrero de 2018 hasta el 28 de Febrero de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código PUR-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-1065564300 M.I.: 190-997-0000
NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS ES DEPENDIENTE 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 (anterior 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.



Firma:
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

RAA VALUO: LRCAJA-1065564300 M.I.: 190-99730



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: 200010104001600100000

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 6/94)

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, REGISTRADA EL 15-12-76.4.- EUFEMIA HINOJOSA DE PALENCIA , ADQUIRIO POR PRESCRIPCION SEGUN SETENCIA DEL 10-02-66, JUZGADO PROMISCOU DEL CTO. DE VALLEDUPAR, REGISTRADA 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, REGISTRADA 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, REGISTRADA 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

Página 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

