



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1065573552

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	NELSON MARIO DE AVILA RUIZ
NIT / C.C CLIENTE	1065573552
DIRECCIÓN	CL 11 # 19 - 29
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	PARAISO
CIUDAD	Bosconia
DEPARTAMENTO	Cesar
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	JUAN SEBASTIAN BARRANTES OSORIO
IDENTIFICACIÓN	1065617365

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	28/04/2025
FECHA INFORME	29/04/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	18 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	RUIZ MEJIA MADEL DEL CARMEN				
NUM.	156 EscrituraDe	#NOTARIA	UNICA	FECHA	17/05/2007
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Bosconia	DEPTO	Cesar		
ESCRITURA					
CEDULA	0101005100012000				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO SE SUMINISTRA				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N/A				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	Nº
190-116976	CASA - LOTE

OBSERVACIONES GENERALES

Casa medianera unifamiliar, de un solo nivel de altura, con 2 alcobas, un baño, sala - comedor, cocina. patio y zona de ropas.

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.
Carpinteria	Normal	Bueno.

DEPENDENCIAS

Sala	2	Estudio	0	Alcobas	2
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

DOTACIÓN COMUNAL

Porteria	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardinInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Ginmnasio	No	BombaEyectora	No
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 149,122,000

VALOR ASEGURABLE \$ COP 149,122,000

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Se adjunta carta de prestación de servicio de acueducto y alcantarillado.

NOMBRES Y FIRMAS

JUAN SEBASTIAN BARRANTES OSORIO  
Perito Actuante  
C.C: 1065617365 RAA: AVAL-1065617365  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-04-29 08:11:00

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

Uso Principal Según Norma	RESIDENCIAL	Área Lote	182	Frente	9.05
Uso Compatible Según Norma	RESIDENCIAL	Forma	REGULAR	Fondo	20.11
Uso Condicionado Según Norma	INSTITUCIONAL	Topografía	PLANA	Rel. Fte./Fdo.	1.44
Uso Prohibido Según Norma	INDUSTRIA				
NORMAS DE USO DE SUELO					
Amenaza Riesgo Inundacion	NO	Decreto / Acuerdo	011 del 2019		
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO	Antejardín	3 METROS		
Suelos De Proteccion	NO	Uso principal	RESIDENCIAL		
Patrimonio	NO	Altura permitida pisos	2 PISOS		
		Aislamiento posterior	3 METROS		
		Indice de ocupación	0.65		
		Indice de construcción:	1.10		
		No. De Unidades:	1		

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	182	AREA DE TERRENO	M2	178
AREA CONSTRUIDA	M2	73.30	AREA CONSTRUIDA	M2	93
			AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	\$33.715.000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	182	AREA DE TERRENO	M2	182
AREA PISO 1	M2	73	AREA PISO 1	M2	73.30

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	300-400
Escolar	Bueno	100-200
Asistencial	Bueno	100-200
Estacionamientos	Bueno	400-500
Áreas verdes	Bueno	100-200
Zonas recreativas	Bueno	300-400

	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

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	NO
Tipo	VIS vivienda de interes Social	Cubierta	teja de fibrocemento
Avance(En construcción)	100	Fachada	pañete y pintura
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	6-9 metros
N° de Pisos	1	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos		Irregularidad Altura	No
Vida Util	100 años	Tipologia Vivienda	Casa Continua
Vida Remanente	82	Año de Construcción	2007
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	Ladrillo	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	CL 11 # 19 - 29		

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	lote registrado en títulos	182	M2	\$328,000.00	40.03%	\$59,696,000.00
Area Construida	Registrado en títulos	73.30	M2	\$1,220,000.00	59.97%	\$89,426,000.00
TOTALES					100%	\$149,122,000
Valor en letras		Ciento cuarenta y nueve millones ciento veintidós mil Pesos Colombianos				
TOTAL COMERCIAL					\$149,122,000	
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 3 del municipio de Bosconia, vías de acceso pavimentadas, disponibilidad de servicios públicos, en todo el municipio ningún predio cuenta con medidor de agua, el servicio se presta de manera directa y se cobra una tarifa diferencial.

**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 2, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** La vivienda presenta acabados de buena calidad, estos en 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	SIMILAR BOSCONIA	\$220,000,000	0.95	\$209,000,000	(605)574 2450	340	120	\$850,000	\$102,000,000
2	SIMILAR BOSCONIA	\$100,000,000	0.95	\$95,000,000	321 660 2374	150	70	\$650,000	\$45,500,000
3	SIMILAR BOSCONIA	\$230,000,000	0.95	\$218,500,000	3004058989	310.5	103	\$1,100,000	\$113,300,000
Del inmueble						182	73.30		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$107,000,000	\$314,706	1.0	1.0	1.00	\$314,706
2	\$49,500,000	\$330,000	1.0	1.0	1.00	\$330,000
3	\$105,200,000	\$338,808	1.0	1.0	1.00	\$338,808
					PROMEDIO	\$327,838.09
					DESV. STANDAR	\$12,195.82
					COEF. VARIACION	3.72%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$328,000.00	AREA	182	TOTAL	\$59,696,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,220,000.00	AREA	73.30	TOTAL	\$89,426,000.00
VALOR TOTAL	\$149,122,000.00					

Observaciones:

Enlaces:

- 1.-  
[https://www.facebook.com/marketplace/item/917291663709958/?ridid=fizPuFszequOIQcE&share\\_url=https%3A%2F%2Fwww.facebook.com%2Fshare%2F1Hkg9MB9nt%2F#](https://www.facebook.com/marketplace/item/917291663709958/?ridid=fizPuFszequOIQcE&share_url=https%3A%2F%2Fwww.facebook.com%2Fshare%2F1Hkg9MB9nt%2F#)
- 2.-  
[https://www.facebook.com/marketplace/item/526237506951968/?ridid=QaKybgZ6f9934Oh7&share\\_url=https%3A%2F%2Fwww.facebook.com%2Fshare%2F15tzxnsos2%2F#](https://www.facebook.com/marketplace/item/526237506951968/?ridid=QaKybgZ6f9934Oh7&share_url=https%3A%2F%2Fwww.facebook.com%2Fshare%2F15tzxnsos2%2F#)
- 3.-  
[https://www.facebook.com/marketplace/item/1695893681346008/?ridid=F8CWyhyXvQSZYdlo&share\\_url=https%3A%2F%2Fwww.facebook.com%2Fshare%2F1HQ7wvm6k8%2F#](https://www.facebook.com/marketplace/item/1695893681346008/?ridid=F8CWyhyXvQSZYdlo&share_url=https%3A%2F%2Fwww.facebook.com%2Fshare%2F1HQ7wvm6k8%2F#)



REPOSICION



Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	73.30
Area construida vendible	73.30
Valor M2 construido	\$1,751,539
Valor reposición M2	\$128,387,809
Valor reposición presupuesto M2	\$1,751,539
Fuente	Construdata unifamiliar VIS barranquilla con ajuste por temas de distancia
Factor ajuste %	20 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,401,231
Calificación estado conservación	2
Vida útil	100
VetusTez	18
Edad en % de vida útil	18 %
Fito y corvin %	12.87 %
Valor reposición depreciado	\$1,220,893
Valor adoptado depreciado	\$1,220,000
Valor total	\$89,426,000

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CL 11 # 19 - 29 | PARAISO | Bosconia | Cesar

### COORDENADAS (DD)

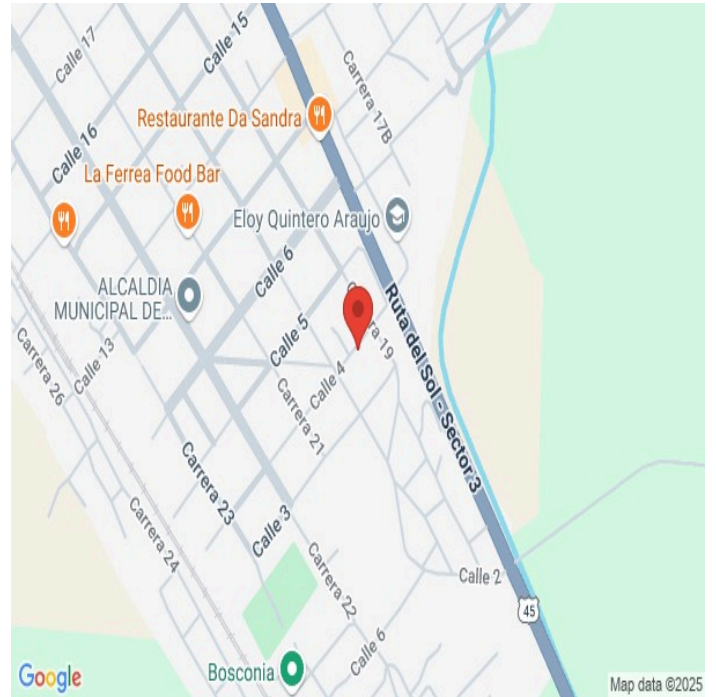
Latitud: 9.96658929432577

Longitud: -73.88315856456757

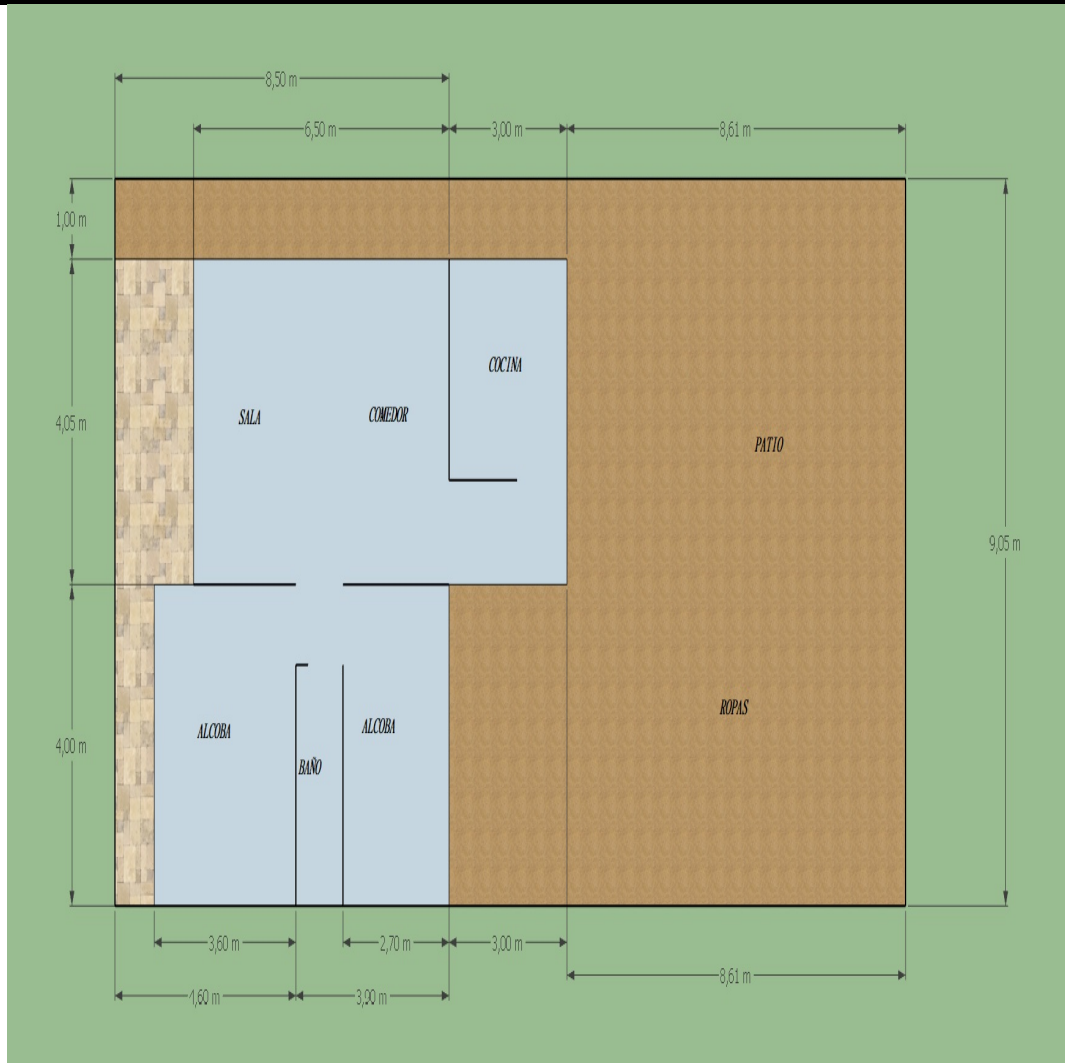
### COORDENADAS (DMS)

Latitud: 9° 57' 59.7204''

Longitud: 73° 52' 59.3724''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



## FOTOS: General

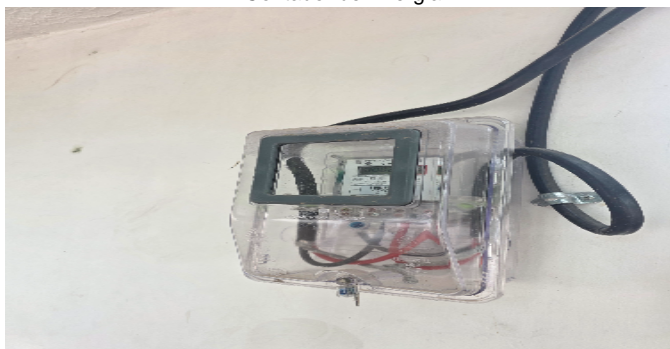
Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura





## FOTOS: General

Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Habitación 1



Habitación 2



Baño Social 1



FOTOS: General

Patio Interior





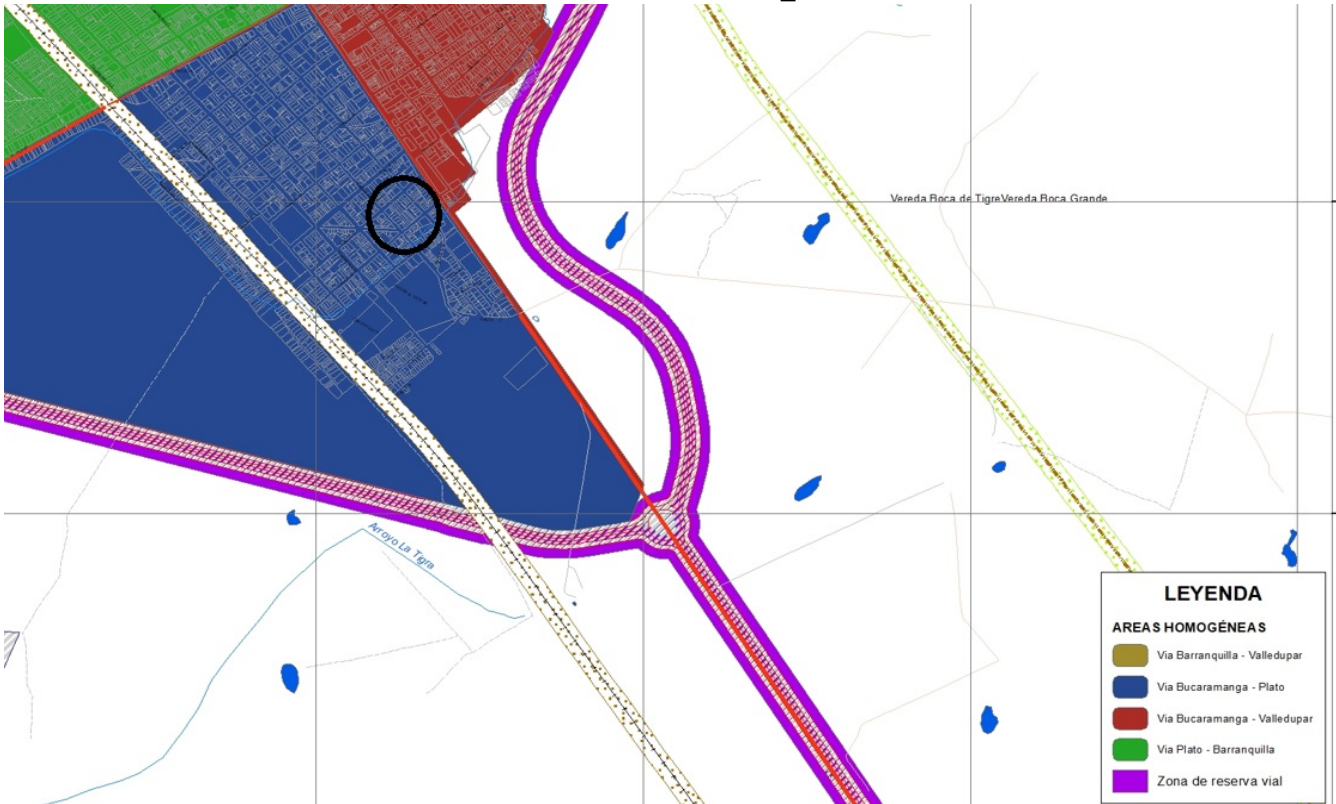
CRUCE CARTOGRÁFICO

Acuerdo o Decreto

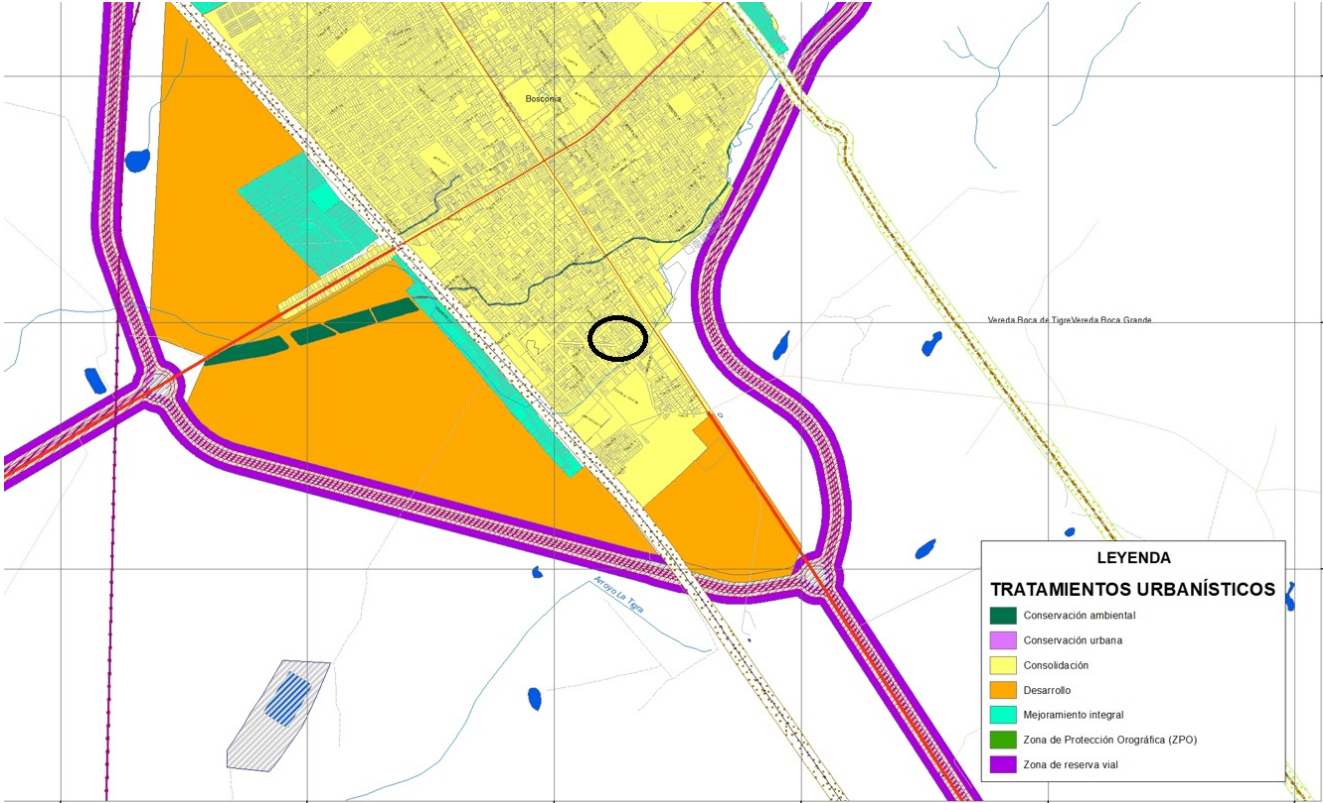
4.6.9.2 NORMA URBANISTICA PARA EL ÁREA HOMOGÉNEA BUCARAMANGA – PLATO

Via Bucaramanga – Vía Plato					
1. Modelo					
a. Sub áreas			Tratamientos		
CIUD 1-Residencial			Tratamiento de Consolidación CO		
CIUD 2-Institucional			Tratamiento de Conservación Urbana CU		
CIUD 3-Áreas de Protección			Tratamiento de Desarrollo D		
CIUD 4-Comercial			Tratamiento de Mejoramiento Integral MI		
b. Componentes del Modelo Territorial					
Ambiental: Área de protección caños y quebradas. Espacio Público: Cesión pública de los nuevos desarrollos. Vial: Vía Férrea, Variante Ruta del Sol, Vía Salida Plato, Vía Salida Bucaramanga.					
c. Equipamiento					
Servicios Complementarios: Urbano Comunitario, interinstitucionales					
2. Usos Área de Actividad Residencial-AAR					
a. Residenciales			Intensidad de Uso		
Uso			Residencial 1,2 y 3		
Residencial 1,2 y 3			65% - 75%		
b. Empleo			Intensidad de Uso		
Uso			15 – 35%		
Comercial 1			5 – 15%		
Institucional			5 – 15%		
Pequeña Industria			5 – 15%		
Recreativo			5 – 15%		
3. Edificabilidad por Uso y Área de Actividad					
a. Índices					
Uso recomendado		Ocupación	Construcción	Alturas	
Área de Actividad Residencial Tipo 1-2		0,45-0,65	1,10-3,30	Resultante de la Aplicación de los índices.	
Área de Actividad Mixta Tipo 1 – 2 - 3		0,72-0,82	1,10-3,30		
Área de Actividad especializada – zona de actividad Servicios Institucionales Tipo 1		0,72-0,87	1,10-3,30		
Área de Actividad especializada – zona de actividad Recreativa Tipo 1		0,72-0,87	1,10-2,00		
b. Cesión Pública (sobre Área Neta)					
Uso		Recreativo	Comunal	E.P. Local	Total
Residencial:					
Baja Densidad		6%	4%	7%	17%
Media Densidad		7%	5%	7%	20%
Alta Densidad		8%	7%	9%	24%
Comercial		0%	2%	15%	17%
Institucional		0%	7%	10%	17%
c. Cesión Privada (sobre Área Neta)					
Uso		Equipamiento Comunal Privado			
Residencial		15 m² por cada 80 m² construidos			
Comercial					
Institucional					
4. Norma Externa					
Área de Actividad	Tratamiento	Aislamientos			Parqueaderos
		Lateral	Posterior	Lado Menor	Privados
					Públicos

Plano de Clasificación del suelo\_ Urbano-Rural



Plano Uso de suelo-actividad



## 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 SALVEDADE 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-1065573552



PIN de Validación: b5e10aa5



<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

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: b5e10aa5



#### 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

**RAA AVALUO: LRCAJA-1065573552 M.I.: 190-116976**

#### Categoría 7 Maquinaria y Equipos y Maquinaria Móvil

##### Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de p.z.n.o., 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: b5e10aa5



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, LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO ES INDEPENDIENTE 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 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

b5e10aa5



PIN de Validación: b5e10aa5



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 veinte (20) días del mes de Abril 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 AVALUO: LRCAJA-1065573552 M.I.: 190-116976**





**EL SUSCRITO GERENTE DE LA EMPRESA MUNICIPAL DE SERVICIOS  
PUBLICOS DE BOSCONIA "EMPOBOSCONIA" E.S.P.**

**CERTIFICA:**

Que: El Predio, ubicado en la calle 11 No. 19-29 del barrio El Paraíso, se encuentra registrado en nuestra base de datos bajo el NUID: 20-1465-00-00, a nombre de MADEL RUIZ MEJIA; dicho predio consta con los servicios de acueducto y alcantarillado prestados por "EMPOBOSCONIA ESP".

Para mayor constancia se firma en Bosconia, Cesar, a solicitud del interesado a los 29 días del mes de abril de 2025.

**JAIME LUIS BAZZA CASTRILLO**



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

Certificado generado con el Pin No: 2504218357112863746

Nro Matrícula: 190-116976

Pagina 1 TURNO: 2025-190-1-33548

Impreso el 21 de Abril de 2025 a las 12:34:56 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: BOSCONIA VEREDA: BOSCONIA

FECHA APERTURA: 18-05-2007 RADICACIÓN: 2007-190-6-4539 CON: ESCRITURA DE: 17-05-2007

CODIGO CATASTRAL: 0101005100012000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CASA-LOTE DE TERRENO CON UN AREA DE 182M2. Y SUS LINDEROS ESTAN CONSIGNADOS EN LA ESC.156/2007 NOTARIA UNICA BOSCONIA. DECTO.1711/84.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 182 CENTIMETROS CUADRADOS: 0

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

EL MUNICIPIO DE BOSCONIA ADQUIRIO LOS TERRENOS URBANOS CONFORME AL ART. 7. DE LA LEY 137 DE 1959 Y SUS DECRETOS REGLAMENTARIOS NOS 1943 DE 1960 Y 3313 DE 1965, POR LOS CUALES LA NACION LE CEDE A LOS MUNICIPIOS LOS TERRENOS URBANOS.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CL 11 # 19 - 29

DETERMINACION DEL INMUEBLE: SIN\_SELECCIONAR

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 17-05-2007 Radicación: 2007-190-6-4539

Doc: ESCRITURA 156 DEL 17-05-2007 NOTARIA UNICA DE BOSCONIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

A: MUNICIPIO DE BOSCONIA

A: RUIZ MEJIA MADEL DEL CARMEN

CC# 36624009 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 17-05-2007 Radicación: 2007-190-6-4539

Doc: ESCRITURA 156 DEL 17-05-2007 NOTARIA UNICA DE BOSCONIA

VALOR ACTO: \$3,500,000

ESPECIFICACION: OTRO: 0912 DECLARACION DE MEJORA EN SUELO PROPIO

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

A: RUIZ MEJIA MADEL DEL CARMEN

CC# 36624009 X

...





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

**Certificado generado con el Pin No: 2504218357112863746**

**Nro Matrícula: 190-116976**

Pagina 3 TURNO: 2025-190-1-33548

Impreso el 21 de Abril de 2025 a las 12:34:56 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: 2025-190-1-33548**

**FECHA: 21-04-2025**

**EXPEDIDO EN: BOGOTA**

**FERNANDO BALLESTEROS GOMEZ**  
**REGISTRADORA PRINCIPAL**

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



NIC.: 5843354

### Datos del Usuario y/o Suscriptor

Titular de Pago  
**SR ORTIZ CANTILLO MANUEL JOSE**  
Usuario o suscriptor  
**SR ORTIZ CANTILLO MANUEL JOSE**  
Estrato/Clasificación  
**Resid. Estrato 2 E.Caribe**

Dirección de suministro  
CL 11 19-29  
EL PARAISO  
BOSCONIA  
63601CE-CL 11 19 29(0018-9602-000253)  
Dirección de Envío  
CL 11 19-29  
EL PARAISO  
BOSCONIA  
BOSCONIA



**Total a Pagar:** \$183.330  
**Total Mes:** \$ 183.330  
**Fecha de pago oportuno:** 07/04/2025  
**Suspensión a partir de:** 08/04/2025  
**No. Facturas vencidas:** 0  
**Saldo anterior:** \$ 0  
**Fecha emisión:** 25/03/2025  
**Documento equivalente No.:** 31402503017046  
**ID. de Cobros:** 5843354295 - 10

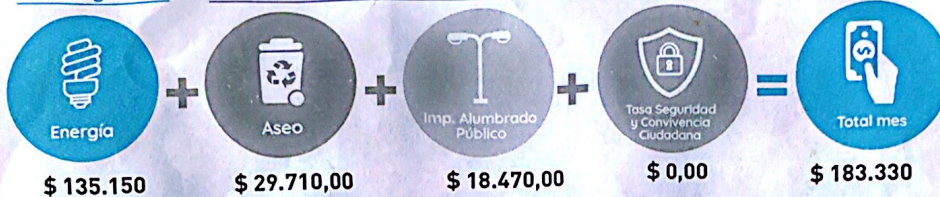
### Resumen facturación mes

Periodo facturado

17/02/2025 - 18/03/2025

Energía

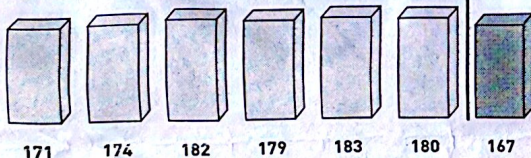
Otras Entidades



Para mayor información consulta [www.afinia.com.co](http://www.afinia.com.co)

Consumo de los últimos 6 meses (kWh)

Período actual (kWh)



Promedio Consumo Diario (kWh): 5,91

### Información regulatoria

Caribemar-Afinia continúa con el cobro del cargo por opción tarifaria - "COT" dentro del cargo de comercialización, conforme lo establecido en la Resolución CREG 101 028 de 2023.

Caribemar-Afinia continúa con una senda de reducción de los indicadores de calidad del servicio según lo previsto en la resolución particular de aprobación de ingresos, Resolución CREG 025 de 2021.

El no pago oportuno de la factura, dará lugar a la suspensión del servicio a partir de la fecha indicada en esta. Contra esta decisión procede el recurso de reposición ante la empresa y en subsidio el de apelación ante la SSPD, dentro de los cinco días siguientes al recibo de esta factura. En caso de padecer una situación de vulnerabilidad que pueda afectar sus derechos fundamentales con ocasión de la suspensión deberá acreditarlo antes de la fecha de suspensión.

**Tu seguridad nos importa - Paga tu factura registrándote en nuestra Oficina Virtual en [www.afinia.com.co](http://www.afinia.com.co) o a través de Afiniapp. Reporta sospechas al 115.**

# Cubre los interruptores o switches, te protegen a ti y a tu familia.

## JUNTOS NOS CUIDAMOS



**afinia**  
Grupo-epm



### Documento equivalente electrónico

N. factura: 2320250300002528  
Fecha: E: 2025-03-26  
Hora: E: 18:11:04-18:00  
NIT: r: 901380949  
Documentos: e: 222222222222

CUDE: 23174235776959d90d8ef520384  
e408f1b5dafbe1829205db3288921  
9ea04ed9dab350d8ce3699aa03898  
7e8cf0831f8

Documento validado por la DIAN

NIC (Referencia de pago):

5843354

ID de Cobro: 5843354295 - 10 / Titular: SR ORTIZ CANTILLO MANUEL JOSE  
Somos grandes contribuyentes según resolución No 012220 del 26 de diciembre de 2022, abstenerse de practicar retención a título de impuesto de renta sobre el servicio de energía. Esta factura presta mérito ejecutivo, Art. 130 Ley 142 de 1994. Para todos los efectos el presente documento se denominará "Documento equivalente a la factura de servicios públicos" de conformidad con lo establecido en el dur 1625 de 2016 y guarda los mismos efectos de la factura de servicios públicos contemplada en el capítulo VI de la Ley 142 de 1994, resolución No 012220 del 26 de diciembre de 2022.

Representante Legal

Roberto Arango Restrepo  
Gerente General

Para consultas sobre su facturación llama a nuestra línea Afinia 115

Total de documentos adeudados	Total de documentos por pagar
0	\$ 183.330



[415]7709998169074[8020]58433542950100[3900]0000183330[96]20250407



← Comprobante de pago

**Nequi**

✓ ¡Pago exitoso!



¡Escanea este QR con Nequi para verificar tu pago al instante!

Pago en

Los Rosales Const In

¿Cuánto?

\$ 560.000,00

Fecha

22 de abril de 2025 a  
las 03:30 p. m.

Referencia

M9019908


00012194  
Código de Verificación  
de Pago



ARCHIVO: LRCAJA-1065573552  
avalsign.com



### TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1065573552
	Hash documento:	0c00043c8b
	Fecha creación:	2025-04-29 07:14:38

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

<b>Perito actuante:</b>  <b>JUAN SEBASTIAN BARRANTES OSORIO</b> Documento: 1065617365 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 947827	
<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   2025-04-29 08:11:00	



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>

