



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1124379475

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JUAN VICENTE DELGADO MARQUEZ
NIT / C.C CLIENTE	1124379475
DIRECCIÓN	CL 29 #4 - 92
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	Villa del Rosario
CIUDAD	Valledupar
DEPARTAMENTO	Cesar
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	JUAN SEBASTIAN BARRANTES OSORIO
IDENTIFICACIÓN	1065617365

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	12/07/2025
FECHA INFORME	17/07/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	15 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	YANIRE S STELLA CLAVIJO QUINTERO				
NUM.	2899 Escritura De	NOTARIA	2	FECHA	25/09/2014
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Valledupar	DEPTO		Cesar	
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL	20001010205850029000				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	S/I				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N/A				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	Nº
190-129440	Lote casa Calle 29 # 4 - 92

OBSERVACIONES GENERALES

Vivienda medianera unifamiliar de un solo nivel de altura, esta cuenta con unos cimientos en la zona del patio, esto para la ampliación de una alcoba y un baño. Es de destacar que el predio no fue encontrado por el perito sobre la calle 4, sino sobre la calle 4a, cliente y vendedor manifiestan que la nomenclatura del inmueble es la misma hace muchos años.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
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.	

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	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 127,566,237

VALOR ASEGURABLE \$ COP 127,566,237

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. NOTA : se solicita aportar plano catastral donde ubique predio en la manzana catastral como complementación para el caso. NOTA: se solicita aportar certificación de nomenclatura.

NOMBRES Y FIRMAS

JUAN SEBASTIAN BARRANTES OSORIO
Perito Actuante
C.C: 1065617365 RAA: AVAL-1065617365
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-07-17 06:08:00

ALEJANDRA RODRIGUEZ RODRIGUEZ
RAA: RAA-1018474812 C.C: 1018474812
Visador
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-07-17 09:13:00

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	161.83	Frente	Escritura
Uso Compatible Según Norma	Residencial	Forma	Regular	Fondo	Escritura
Uso Condicionado Según Norma	Institucional	Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	-
Uso Prohibido Según Norma	Industrial				

Amenaza Riesgo Inundacion	No
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	No
Suelos De Proteccion	No
Patrimonio	No

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	011 del 2015
Antejardín	3 metros
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	3 pisos
Aislamiento posterior	3 metros
Índice de ocupación	0.7
Índice de construcción:	2.0
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
Área terreno	m2	161.83
Área construida	m2	0

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
Área terreno	m2	162
Área construida	m2	46
Avalúo catastral	Pesos	27538000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
Área terreno	m2	161.83
Área piso 1	m2	55

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
Área terreno	m2	161.83
Área piso 1	m2	55

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		

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

	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	VIP Vivienda Interes Prioritario	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 Útil	100 años	Tipología Vivienda	Casa Continua
Vida Remanente	85	Año de Construcción	2010
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			
Daños previos	NO		
Ubicación	CL 29 #4 - 92		

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

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Área de terreno	161.83	M2	\$476,277.00	60.42%	\$77,075,906.91
Area Construida	Área costruida	55	M2	\$918,006.00	39.58%	\$50,490,330.00
TOTALES					100%	\$127,566,237
Valor en letras			Ciento veintisiete millones quinientos sesenta y seis mil doscientos treinta y siete Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$127,566,237

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

General: Vivienda medianera unifamiliar de un solo nivel de altura, esta cuenta con unos cimientos en la zona del patio, esto para la ampliación de una alcoba y un baño. Es de destacar que el predio no fue encontrado por el perito sobre la calle 4, sino sobre la calle 4a, cliente y vendedor manifiestan que la nomenclatura del inmueble es la misma hace muchos años.

Entorno: Disponibilidad de servicios públicos con sus respectivos medidores.

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

Acabados: La habitación no cuenta con enchape de pisos.

NOTA: el inmueble cuenta con dos accesos independientes, uno mediante la habitación y otro en sala-comedor; al interior se conectan dichas dependencias.

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	Villa Dariana	\$140,000,000	0.95	\$133,000,000	321 660 2374	105	70	\$1,200,000	\$84,000,000
2	NUEVE DE ABRIL	\$135,000,000	0.95	\$128,250,000	321 660 2374	111	70	\$1,000,000	\$70,000,000
3	LOS MAYALES	\$170,000,000	0.95	\$161,500,000	3004058989	190	70	\$1,000,000	\$70,000,000
Del inmueble						161.83	55		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$49,000,000	\$466,667	1.0	0.97	0.97	\$452,666.67
2	\$58,250,000	\$524,775	1.0	0.97	0.97	\$509,031.53
3	\$91,500,000	\$481,579	1.0	0.97	0.97	\$467,131.58
					PROMEDIO	\$476,277
					DESV. STANDAR	\$29,274.10
					COEF. VARIACION	6.15%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$476,277.00	AREA	161.83	TOTAL	\$77,075,906.91
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$918,006.00	AREA	55	TOTAL	\$50,490,330.00
VALOR TOTAL	\$127,566,236.91					

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-en-comuna-4-valledupar/191389930>

2.-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-en-nueve-de-abril-valledupar/191480555>

3.-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-en-los-mayales-valledupar/191389952>

REPOSICION



Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	55
Area construida vendible	55
Valor M2 construido	\$1,769,054
Valor reposición M2	\$97,297,970
Valor reposición presupuesto M2	\$1,769,054
Fuente	Construdata unifamiliar VIS barranquilla con ajuste por temas de distancia
Factor ajuste %	15 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,503,696
Calificación estado conservación	3.5
Vida útil	100
VetusTez	15
Edad en % de vida útil	15 %
Fito y corvin %	38.95 %
Valor reposición depreciado	\$918,006
Valor adoptado depreciado	\$918,006
Valor total	\$50,490,330

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CL 29 #4 - 92 | Villa del Rosario | Valledupar | Cesar

COORDENADAS (DD)

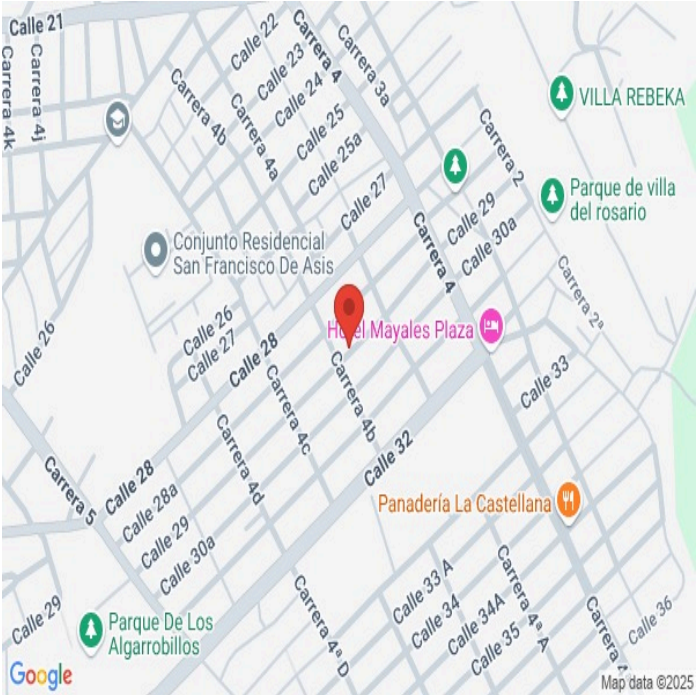
Latitud: 10.46076877995602

Longitud: -73.23145324298186

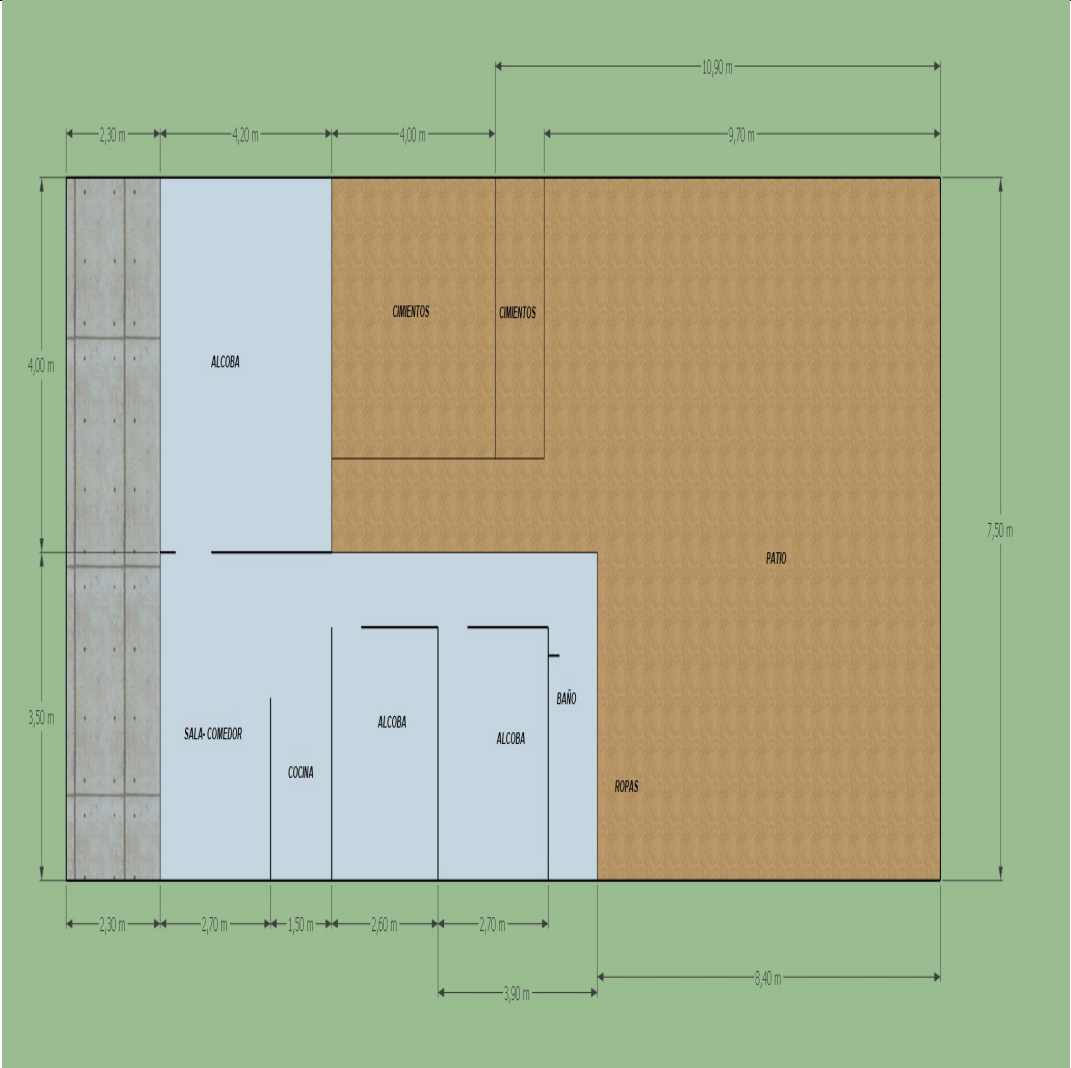
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 10° 27′ 38.7684″

Longitud: 73° 13′ 53.2308″



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada posterior



FOTOS: General

Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Habitación 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



FOTOS: General

Patio Interior



Patio Interior

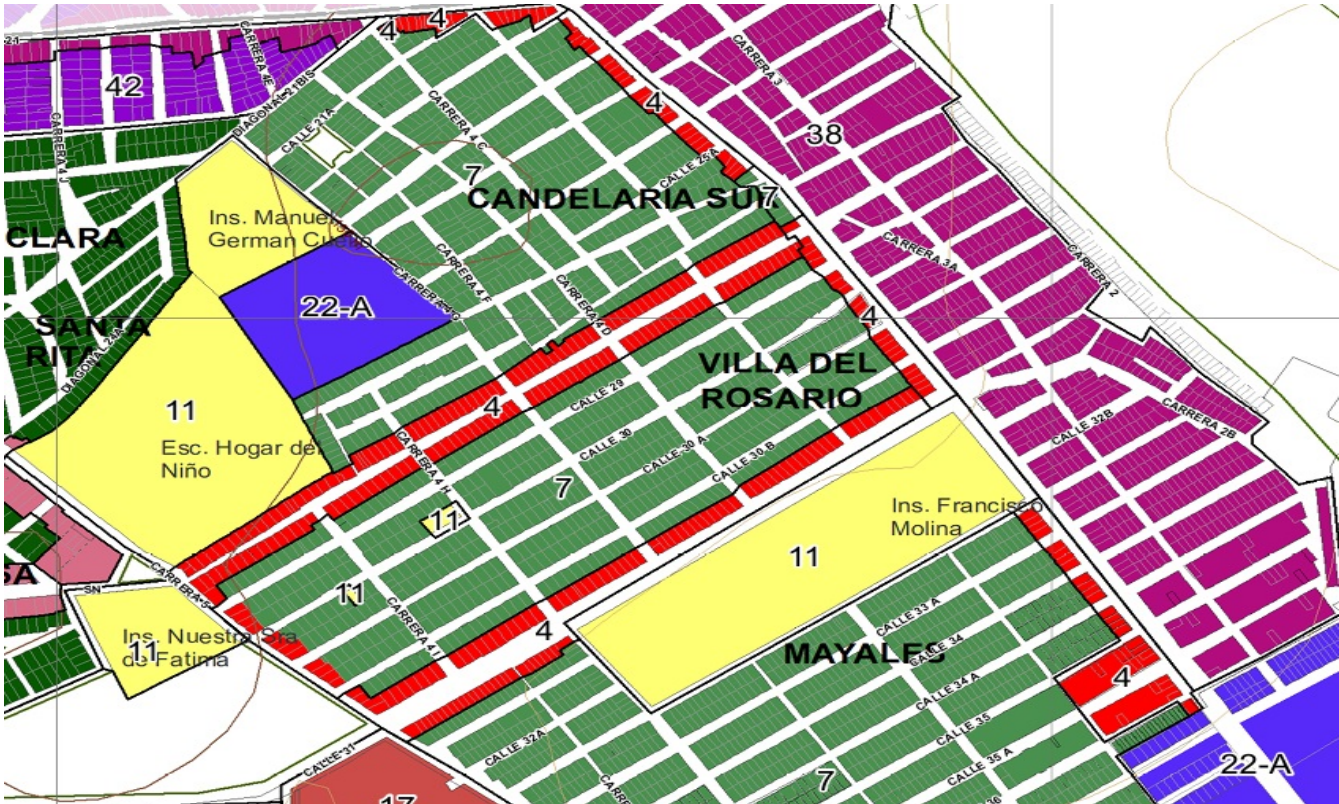


CRUCE CARTOGRAFICO

Acuerdo o Decreto

SECTOR	3	4			6 - A	7
TRATAMIENTO	Consolidación con recuperación del espacio público.	Consolidación con recuperación del espacio público.			Consolidación con recuperación del espacio público.	Consolidación con recuperación del espacio público.
AREA DE ACTIVIDAD	Comercial 1.	Comercial 2			Residencial 1	Residencial 2
FRENTES	Todos los predios	Frente < 10 m	Frente ≥ 10 m y < 20 m	Frente ≥ 20 m	Todos los predios	Todos los predios
INDICE OCUPACION MAXIMO	0.70	0.70	0.7	0.70	0.70	0.70
INDICE CONSTRUC. MAXIMO	2.00	1.40	3.5	4.00	2.00	2.00
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (N. Pisos)	3	2	5	LIBRE	3	3
TIPOLOGIA EDIFICATORIA	Continua	Continua	Aislada desde el 3º Piso con plataforma		Continua	Continua
OBSERVACIONES						

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 --- 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.

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-1124379475



PIN de Validación: b7150ad5



<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: b7150ad5



<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

RAA AVALUO: LRCAJA-1124379475 M.I.: 190-129440

Categoría 7 Maquinaria y Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de p.a.d., 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: b7150ad5



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, DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA.

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: VALLEDUPAR, CESAR

Dirección: CALLE 7 # 27-28

Teléfono: 3006637949

Correo Electrónico: Barrantesj11@Gmail.com

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)	11 Mar 2020

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV); no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JUAN SEBASTIÁN BARRANTES OSORIO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1065617365.

El(la) señor(a) JUAN SEBASTIÁN BARRANTES OSORIO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con 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

b7150ad5



PIN de Validación: b7150ad5



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



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 veintisiete (27) días del mes de Junio 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-1124379475 M.I.: 190-129440



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

Certificado generado con el Pin No: 2507084128117239773

Nro Matricula: 190-129440

Pagina 1 TURNO: 2025-190-1-54524

Impreso el 8 de Julio de 2025 a las 10:18:28 AM

**"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: 28-07-2010 RADICACIÓN: 2010-190-6-7001 CON: ESCRITURA DE: 21-07-2010

CODIGO CATASTRAL: 0102-0585-0029-000 COD CATASTRAL ANT: 010205850029000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE CASA con area de 161.83 M2. cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 1916, 2010/07/21, NOTARIA PRIMERA VALLEDUPAR.
Articulo 11 Decreto 1711 de 1984

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 161 CENTIMETROS CUADRADOS: 8300

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

- 1.- EL FONDO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DE VALLEDUPAR ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A RUCA LIMITADA SEGUN ESC.1482 DEL 06-08-91 NOTARIA PRIMERA DE VALLEDUPAR, REGISTRADA EL 08-08-91.-
- 2.- RUCA LIMITADA ADQUIRIO POR COMPRA A EDGARDO RUIZ CASTRO SEGUN ESC. 1406 DEL 10-05-88 NOTARIA UNICA DE VALLEDUPAR, REGISTRADA EL 01-08-90.-
- 3.- EDGARDO RUIZ CASTRO ADQUIRIO POR COMPRA A JOSEFINA CASTRO VIUDA DE CASTRO SEGUN ESC. 2124 DEL 08-11-76 NOTARIA DIECIOCHO DE BOGOTA, REGISTRADA EL 06-12-76.-
- 4.- JOSEFINA CASTRO VDA. DE CASTRO DIVIDIO MEDIANTE ESC. 2.111 DEL 05-11-76 NOTARIA DIECIOCHO DE BOGOTA REGISTRADA EL 03-12-76.-
- 5.- JOSEFINA CASTRO VDA. DE CASTRO ADQUIRIO EL PREDIO EL DANUVIO SEGUN SENTENCIA DE PRESCRIPCION DEL 18-08-49, JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE VALLEDUPAR, REGISTRADA EL 29-09-49. PROTOCOLIZADA POR ESC. 267 DEL 08-09-49 NOTARIA DE VALLEDUPAR, REGISTRADA EL 10-09-49.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CL 29 # 4 - 92

DETERMINACION DEL INMUEBLE: SIN_SELECCIONAR

DESTINACION ECONOMICA:

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

190 - 57872

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 22-07-2010 Radicación: 2010-190-6-7001

Doc: ESCRITURA 1916 DEL 21-07-2010 NOTARIA PRIMERA DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$410,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

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

A: MEJIA MOJICA ARGELIDA

CC# 49723305 X

C4

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

Nro Matrícula: 190-129440

Certificado generado con el Pin No: 2507084128117239773

Pagina 2 TURNO: 2025-190-1-54524

Impreso el 8 de Julio de 2025 a las 10:18:28 AM

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

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

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 22-07-2010 Radicación: 2010-190-6-7001

Doc: ESCRITURA 1916 DEL 21-07-2010 NOTARIA PRIMERA DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: MEJIA MOJICA ARGELIDA

CC# 49723305 X

A: MEJIA MOJICA ARGELIDA

CC# 49723305

A: Y A FAVOR DE SUS HIJOS MENORES Y DE LOS QUE LLEGARE A TENER

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 22-11-2010 Radicación: 2010-190-6-11861

Doc: ESCRITURA 2555 DEL 29-09-2010 NOTARIA SEGUNDA DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PATRIMONIO DE FAMILIA

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

A: MEJIA MOJICA ARGELIDA

CC# 49723305 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 22-11-2010 Radicación: 2010-190-6-11861

Doc: ESCRITURA 2555 DEL 29-09-2010 NOTARIA SEGUNDA DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$6,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: MEJIA MOJICA ARGELIDA

CC# 49723305

A: CLAVIJO QUINTERO YANIREZ STELLA

CC# 49792293 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 25-03-2011 Radicación: 2011-190-6-3062

Doc: ESCRITURA 648 DEL 22-03-2011 NOTARIA SEGUNDA DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$6,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: CLAVIJO QUINTERO YANIREZ STELLA

CC# 49792293

A: CLAVIJO QUINTERO DENIS

CC# 18938618 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 03-10-2014 Radicación: 2014-190-6-12303

Doc: ESCRITURA 2899 DEL 25-09-2014 NOTARIA SEGUNDA DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$19,300,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: CLAVIJO QUINTERO DENIS

CC# 18938618

A: CLAVIJO QUINTERO YANIREZ STELLA

CC# 49792293 X

UPAR

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co



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

Certificado generado con el Pin No: 2507084128117239773

Nro Matricula: 190-129440

Pagina 3 TURNO: 2025-190-1-54524

Impreso el 8 de Julio de 2025 a las 10:18:28 AM

"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

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *6*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: 2025-190-3-581

Fecha: 08-07-2025

SEGÚN SOLICITUD SE CORRIGE LO INDICADO VALE ART 59 LEY 1579 DEL 2012

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-190-1-54524

FECHA: 08-07-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

FERNANDO BALLESTEROS GOMEZ
REGISTRADORA PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública



Comprobante de pago

Pago en
Los Rosales Const In



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

Pago en
Los Rosales Const In

¿Cuánto?

\$ 300.000,00

Fecha

10 de julio de 2025 a las 10:23 a. m.

Referencia

M5271258

Superintendencia Financiera
de Colombia


VIGILADO



ARCHIVO: LRCAJA-1124379475
avalsign.com





TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1124379475
	Hash documento:	c91a49b5e2
	Fecha creación:	2025-07-17 07:13:17

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 2

Perito actuante:  JUAN SEBASTIAN BARRANTES OSORIO Documento: 1065617365 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 369709	
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 186.80.54.116 2025-07-17 06:08:00	
Visador:  ALEJANDRA RODRIGUEZ RODRIGUEZ Documento: 1018474812 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 912752	
Puntos de autenticación: Correo electrónico: alejar.22@hotmail.com Celular: 3186933352 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Visador 143.105.99.182 2025-07-17 09:13:00	



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>