



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	
OCCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	YANIRES S STELLA CLAVIJO QUINTERO			
NUM. ESCRITURA	2899 Escritura De NOTARIA	2	FECHA	25/09/2014
ESCRITURA	Propiedad	DEPTO	Cesar	
CIUDAD ESCRITURA	Valledupar			
CEDULA CATASTRAL	20001010205850029000			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	S/I			
NOMBRE DEL CO NJUNTO/EDIFICI O	N/A			
VALOR ADMINISTRACION	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2	

M. INMOB.	N°
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.

## 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.
Carpintería	Normal	Bueno.

## DOTACIÓN COMUNAL

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

## VALOR COMERCIAL \$ COP 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.

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)

## 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

## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Residencial
Uso Compatible Según Norma	Residencial
Uso Condicionado Según Norma	Institucional
Uso Prohibido Según Norma	Industrial

Área Lote	161.83	Frente	Escritura
Forma	Regular	Fondo	Escritura
Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	-

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
Indice de ocupación	0.7
Indice de construcción:	2.0
No. De Unidades:	1

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
Área terreno	m2	161.83	Área terreno	m2	162
Área construida	m2	0	Área construida	m2	46

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

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

## SECTOR

Uso predominante	Residencial	
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

## 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
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	1
N° de Sótanos	
Vida Util	100 años
Vida Remanente	85
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CL 29 #4 - 92

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	páñete y pintura
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2010

## Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

**CUADRO DE VALORACIÓN**

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	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
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$127,566,237</b>

Valor en letras Ciento veintisiete millones quinientos sesenta y seis mil doscientos treinta y siete Pesos Colombianos

<b>TOTAL COMERCIAL</b>	<b>\$127,566,237</b>
<b>OFERTA Y DEMANDA</b>	

**Tiempo esperado de comercialización (Meses):**

**Perspectivas de valoración:**

**Comportamiento Oferta y Demanda:**

**Actualidad edificadora:**

12

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

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.

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 ropa: 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 valuaria 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 CONSTRUCCION 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
<b>Del inmueble</b>					<b>161.83</b>	<b>55</b>			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	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

Área construida total	55
Área 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 %
Fitto y corvin %	38.95 %
Valor reposición depreciado	\$918,006
Valor adoptado depreciado	\$918,006
<b>Valor total</b>	<b>\$50,490,330</b>

## DIRECCIÓN:

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

## **COORDENADAS (DD)**

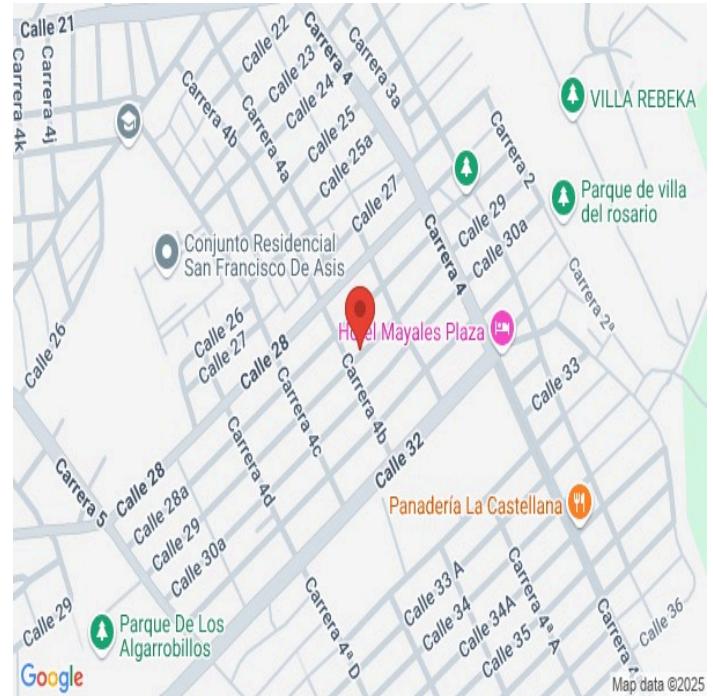
**Latitud:** 10.46076877995602

**Longitud:** -73.23145324298186

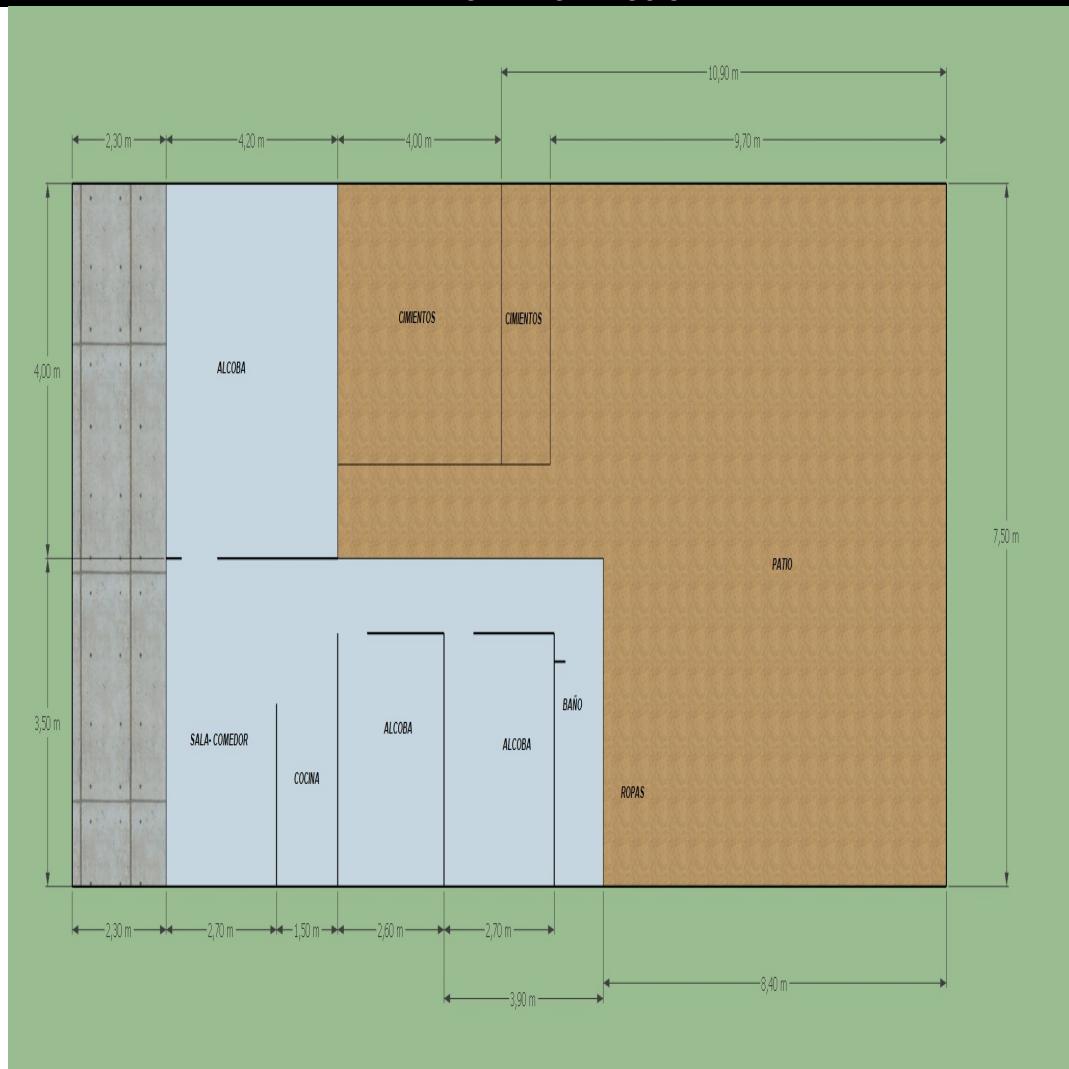
## COORDENADAS (DMS)

**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 Inmuele



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 CARTOGRÁFICO

## 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
INDICE OCUPACION MAXIMO	0.70	0.70	0.7	0.70	0.70
INDICE CONSTRUC. MAXIMO	2.00	1.40	3.5	4.00	2.00
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (N. Pisos)	3	2	5	LIBRE	3
TIPOLOGIA EDIFICATORIA	Continua	Continua	Aislada desde el 3º Piso con plataforma	Continua	Continua
OBSERVACIONES					



## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

**ABREVIACIONES:** **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **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 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 sufren 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 él 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



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 evaluador AVAL-10656 17365.

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

**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 2020Régimen  
Régimen de Transición**Categoría 7 Maquinaria, Fijos y Maquinaria Móvil****Alcance**

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de potencia, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
03 Jun 2020Régimen  
Régimen de Transición**Categoría 8 Maquinaria y Equipo 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 2020Régimen  
Régimen Académico**Categoría 10 Semovientes y Animales****Alcance**

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción  
03 Jun 2020Régimen  
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 dia 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



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

Página 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 M<sup>2</sup>. cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 1916, 2010/07/21, NOTARIA PRIMERA VALLEDUPAR.

Artículo 11 Decreto 1711 de 1984

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública

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: 0

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 COMPROVENTA

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

C1



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

Nro Matrícula: 190-129440

Certificado generado con el Pin No: 2507084128117239773

Página 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 Nro: 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 YANIRES 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 YANIRES 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 YANIRES STELLA

CC# 49792293 X

**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

SEGUN 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



**(i)** ¡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



ARCHIVO: LRCAJA-1124379475

avalsign.com

### TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

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

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 2

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