



QR validez del avalúo

### INFORME DE AVALUO LRCAJA-1007686099

#### RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	REMBERTO CARLOS QUIÑONES VERGARA
NIT / C.C CLIENTE	1007686099
DIRECCIÓN	CARRERA 12 NO.39-26 BARRIO 12 DE OCTUBRE
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	12 de Octubre
CIUDAD	Valledupar
DEPARTAMENTO	Cesar
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	JUAN SEBASTIAN BARRANTES OSORIO
IDENTIFICACIÓN	1065617365

#### ANTECEDENTES

FECHA VISITA	18/07/2025
FECHA INFORME	22/07/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	44 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

#### ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	PABON SOTO ELIMENES				
NUM.	187 EscrituraDe	#NOTARIA	Unica	FECHA	22/04/1981
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	La paz	DEPTO	Cesar		
ESCRITURA					
CEDULA	010202250006000				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	S/I				
NOMBRE DEL CO	N/A				
NJUNTO/EDIFICIO					
VALOR ADMINIST	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	
RACIÓN					

M. INMOB.	N°
190-57228	Casa Carrera 12 No. 39 - 26

#### OBSERVACIONES GENERALES

Predio medianero bifamiliar de un solo nivel de altura, con nomenclatura en fachada carrera 12 # 39-13, dirección en Certificado de Tradición y Libertad suministrado Carrera 12 No.39-26 barrio 12 de Octubre, en factura de Impuesto predial K 12A # 39 - 23. Las unidades de vivienda cuenta con medidor independiente de luz, comparten medidores de gas y no cuenta con medidor de agua el predio.

#### DEPENDENCIAS

Sala	2	Estudio	0	Alcobas	4
Comedor	2	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	2	BServ	0	Jardín	0
Patio	2	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

#### ACABADOS

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

#### DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaCom	No	JardinInfant	No
		unal		il	
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyec	No
				tora	
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 199,394,613

VALOR ASEGURABLE \$ COP 199,394,613

#### 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: NO SUBSANABLE: El inmueble cuenta con dos (2) unidades inmobiliarias, cada una de ellas con medidor de energía y gas. NOTA: el inmueble no cuenta con medidor de agua instalado al momento de la visita. NOTA: Hay incongruencia en la dirección del inmueble registrada en los documentos suministrados (Certificado de Tradición y Libertad, factura de Impuesto Predial y factura de servicio público) y la encontrada en sitio.

Oficina: CI 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: 2025-07-18 18:28:00

  
Los Rosales Constructora Inmobiliaria  
S.A.S.  
Nombre de la firma

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Residencial	Área Lote	184	Frente	12.80
Uso Compatible Según Norma	Comercio, servicios, dotacional	Forma	Irregular	Fondo	15
Uso Condicionado Según Norma	Dotacional	Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	1.17
Uso Prohibido Según Norma					

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	3.0
Índice de ocupación	0.7
Índice de construcción:	2.0
No. De Unidades:	2

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
Área terreno	m2	184

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
Área terreno	m2	196
Área construida	m2	111
Avalúo catastral 2025	Pesos	68500000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
Área terreno	m2	196
Área construida piso 1	m2	115

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
Área terreno	m2	196
Área construida piso 1	m2	115

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

	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	No Vis Fuera de Aglomeraciones o VIS Aglomeraciones	Cubierta	teja de fibrocemento
Avance(En construcción)	100	Fachada	pañete y pintura
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	Mayor 9 metros
N° de Pisos	1	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos		Irregularidad Altura	No
Vida Útil	100 años	Tipología Vivienda	Casa Continua
Vida Remanente	56	Año de Construcción	1981
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	CARRERA 12 NO.39-26 BARRIO 12 DE OCTUBRE		

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Registrado en títulos	184	M2	\$480,852.00	44.37%	\$88,476,768.00
Area Construida	Medido en sitio	115	M2	\$964,503.00	55.63%	\$110,917,845.00
TOTALES					100%	\$199,394,613
Valor en letras			Ciento noventa y nueve millones trescientos noventa y cuatro mil seiscientos trece Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$199,394,613

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:** Predio medianero bifamiliar de un solo nivel de altura, con nomenclatura en fachada CARRERA 12 # 39-11, dirección en títulos CARRERA 12 NO.39-26 BARRIO 12 DE OCTUBRE, Las unidades de vivienda cuenta con medidor independiente de luz, comparten medidores de gas y no cuenta con medidor de agua el predio.

**Entorno:** Estrato 2, vías de acceso pavimentadas, disponibilidad de servicios públicos.

**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 2, Comedor: 2, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 2, Habitaciones: 4, Baño privado: 1, Zona ropas: 2, Ventilación: Bueno, Iluminación: Regular **NOTA:** el inmueble tiene dos accesos en su fachada, cada uno de ellos para una unidad inmobiliaria, distribuidos de la siguiente manera: Acceso 1: sala - comedor, cocina semi integral, tres (3) habitaciones, baño y patio. Acceso 2: sala - comedor, cocina sencilla, habitación con baño y patio.

**Acabados:** El predio cuenta con acabados convencionales, estos en aparente buen estado de conservación.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

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

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Los Mayales	\$170,000,000	0.97	\$164,900,000	321 660 2374	190	80	\$900,000	\$72,000,000
2	Primero de Mayo	\$210,000,000	0.97	\$203,700,000	321 660 2374	208	120	\$900,000	\$108,000,000
3	San Martín	\$250,000,000	0.97	\$242,500,000	3216981636	180	150	\$1,000,000	\$150,000,000
4	12 de Octubre	\$250,000,000	0.97	\$242,500,000	3145914396	210	162	\$900,000	\$145,800,000
Del inmueble						184	115		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$92,900,000	\$488,947	1.0	1.0	1.00	\$488,947.37
2	\$95,700,000	\$460,096	1.0	1.0	1.00	\$460,096.15
3	\$92,500,000	\$513,889	1.0	1.0	1.00	\$513,888.89
4	\$96,700,000	\$460,476	1.0	1.0	1.00	\$460,476.19
					PROMEDIO	\$480,852
					DESV. STANDAR	\$25,838.92
					COEF. VARIACION	5.37%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$480,852.00	AREA	184	TOTAL	\$88,476,768.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$964,503.00	AREA	115	TOTAL	\$110,917,845.00
VALOR TOTAL	\$199,394,613.00					

Observaciones:

Enlaces:

1.-[https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-en-los-mayales-valledupar/191389952?\\_gl=1\\*1bfzum9\\*\\_up\\*MQ..\\*\\_gs\\*MQ..&gclid=cjwkcaw4efdbhateiwaadbpbvmmwbanbkv\\_wt9zxwkkjevs46-xmrvgt7hrblyc7llg7k6ht-j8xoc8d8qayd\\_bwe&qbraid=0aaaaadxcnhioxpudqbm6kfa1y1ot5yd1t](https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-en-los-mayales-valledupar/191389952?_gl=1*1bfzum9*_up*MQ..*_gs*MQ..&gclid=cjwkcaw4efdbhateiwaadbpbvmmwbanbkv_wt9zxwkkjevs46-xmrvgt7hrblyc7llg7k6ht-j8xoc8d8qayd_bwe&qbraid=0aaaaadxcnhioxpudqbm6kfa1y1ot5yd1t)

2.-[https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-en-primero-de-mayo-valledupar/191389878?\\_gl=1\\*fapkuq\\*\\_up\\*MQ..\\*\\_gs\\*MQ..&gclid=cjwkcaw4efdbhateiwaadbpbvmmwbanbkv\\_wt9zxwkkjevs46-xmrvgt7hrblyc7llg7k6ht-j8xoc8d8qayd\\_bwe&qbraid=0aaaaadxcnhioxpudqbm6kfa1y1ot5yd1t](https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-en-primero-de-mayo-valledupar/191389878?_gl=1*fapkuq*_up*MQ..*_gs*MQ..&gclid=cjwkcaw4efdbhateiwaadbpbvmmwbanbkv_wt9zxwkkjevs46-xmrvgt7hrblyc7llg7k6ht-j8xoc8d8qayd_bwe&qbraid=0aaaaadxcnhioxpudqbm6kfa1y1ot5yd1t)

3.-[https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-en-san-martin-valledupar/191389955?\\_gl=1\\*156vpmj\\*\\_up\\*MQ..\\*\\_gs\\*MQ..&gclid=cjwkcaw4efdbhateiwaadbpbvmmwbanbkv\\_wt9zxwkkjevs46-xmrvgt7hrblyc7llg7k6ht-j8xoc8d8qayd\\_bwe&qbraid=0aaaaadxcnhioxpudqbm6kfa1y1ot5yd1t](https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-en-san-martin-valledupar/191389955?_gl=1*156vpmj*_up*MQ..*_gs*MQ..&gclid=cjwkcaw4efdbhateiwaadbpbvmmwbanbkv_wt9zxwkkjevs46-xmrvgt7hrblyc7llg7k6ht-j8xoc8d8qayd_bwe&qbraid=0aaaaadxcnhioxpudqbm6kfa1y1ot5yd1t)

REPOSICION



Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	115
Area construida vendible	115
Valor M2 construido	\$1,344,442
Valor reposición M2	\$154,610,830
Valor reposición presupuesto M2	\$1,344,442
Fuente	Tipologías constructivas IGAC
Factor ajuste %	0 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,344,442
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	100
VetusTez	33
Edad en % de vida útil	33 %
Fito y corvin %	28.26 %
Valor reposición depreciado	\$964,503
Valor adoptado depreciado	\$964,503
Valor total	\$110,917,845





## FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada





## FOTOS: General

Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



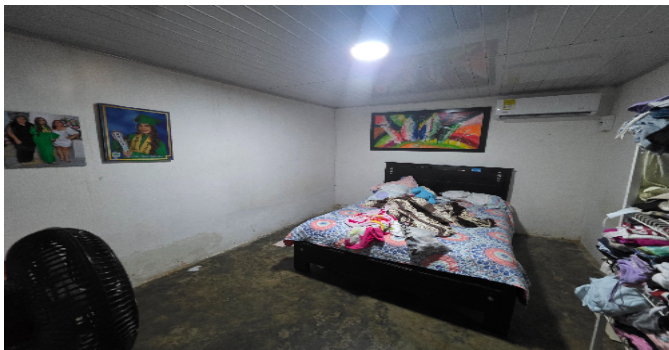
Cocina



Habitación 1



Habitación 1



Baño Privado Hab 1





## FOTOS: General

Habitación 2



Habitación 4



Baño Social 1



Patio Interior



Patio Interior



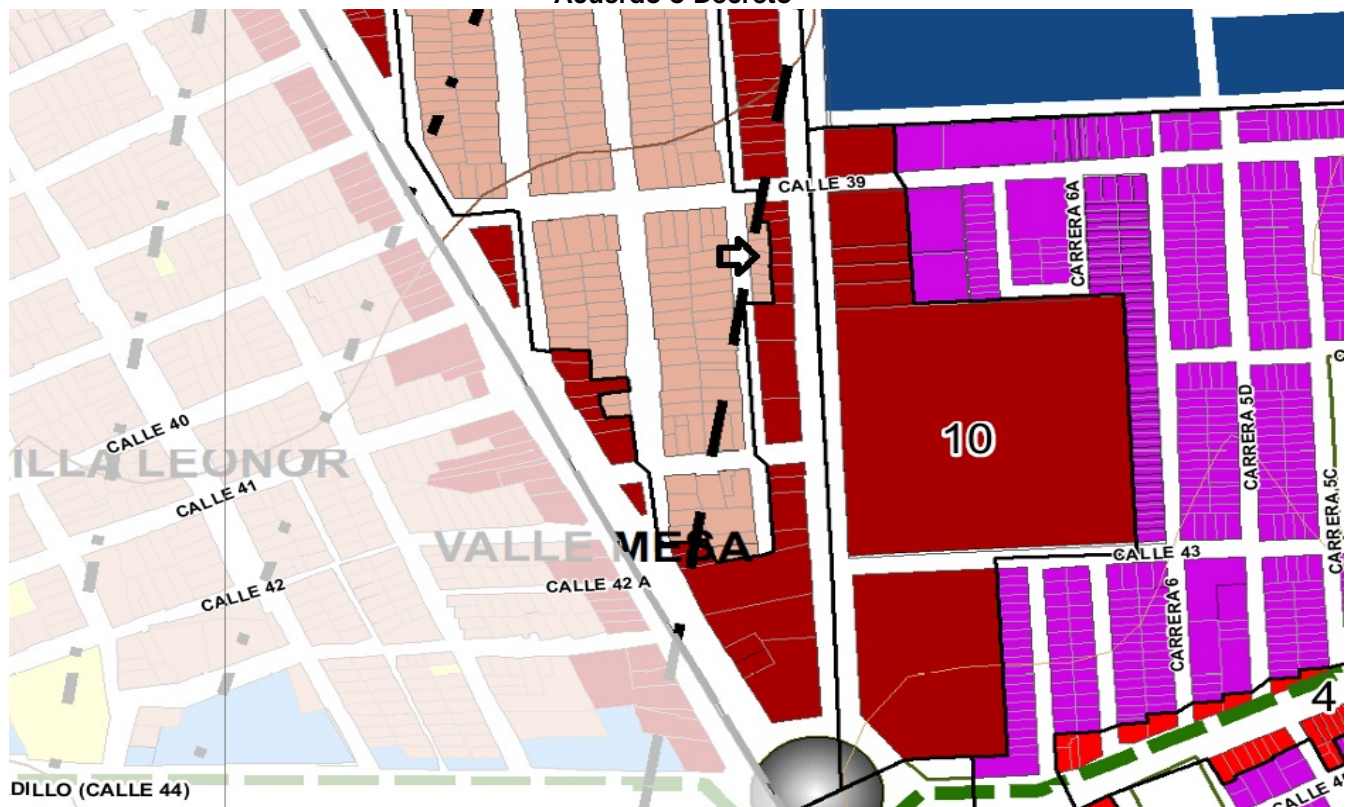
Patio Interior



**Acuerdo o Decreto**

<b>SECTOR</b>	<b>13 - C</b>
<b>TRATAMIENTO</b>	Consolidación urbana
<b>AREA DE ACTIVIDAD</b>	Residencial 1
<b>FRENTES</b>	<b>Todos los predios</b>
<b>INDICE OCUPACION MAXIMO</b>	0.70
<b>INDICE CONSTRUC. MAXIMO</b>	2.00
<b>ALTURA MAXIMA PERMITIDA (N. Pisos)</b>	3
<b>TIPOLOGIA EDIFICATORIA</b>	Continua
<b>OBSERVACIONES</b>	

Acuerdo o Decreto





## 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 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-1007686099



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 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 2020

Régimen  
Régimen de Transición

**RAA AVALUO: LRCAJA-1007686099 M.I.: 190-57228**

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

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
03 Jun 2020

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



https://www.raa.org.co



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-1007686099 M.I.: 190-57228**



## ¡Pago exitoso!

Comprobante No. TREqgWn5nYEC  
17 Jul 2025 - 01:24 p. m.

### Datos del pago

Valor pagado  
**\$ 300.000**

Referencia  
**Remberto Quiñonez**

Costo del pago  
**\$ 0,00**

### Producto destino

**LOS ROSALES CONST IN**  
Corriente - Bancolombia  
**944 - 020978 - 45**

### Producto origen



Inicio



Transacciones



Explorar



Trámites y  
solicitudes



Ajustes






ARCHIVO: LRCAJA-1007686099  
avalsign.com





### TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1007686099
	Hash documento:	f8f3c890c9
	Fecha creación:	2025-07-22 08:37:41

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 2

<b>Perito actuante:</b>  <b>JUAN SEBASTIAN BARRANTES OSORIO</b> Documento: 1065617365 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 714352	
<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   2025-07-18 18:28:00	
<b>Visador:</b>  <b>ALEJANDRA RODRIGUEZ RODRIGUEZ</b> Documento: 1018474812 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 933106	
<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 138.84.41.79   2025-07-22 10:37:00	



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>