LA LONJA
Lonja de Propiedad Raíz del Cesar

Avalúo de Inmueble

Folio	***LPR-12524***
Expedición	***11/09/2026***
Solicitante	**"FONVISOCIAL". CONTRATO # 004-MC-2026**
Valuador	**LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DEL CESAR**
Tipo de Avalúo	**Avalúo Corporativo**
Objeto del avalúo	***Calcular el valor Comercial del terreno***
Inmueble que se avalúa	Terreno Urbano, "Proyecto Lote Idema" – Lote 4



Ubicación del Predio	Calle 38 N° 5C-137 del Barrio Villa Bolivariana de Valledupar. (Carrera 12 N° 31-161-mayor extensión)
No. Cédula Catastral	No se suministro
No. de Mat. Inmobiliaria	190-87736
Régimen de propiedad	Privada
Propietarios	**FONDO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DE VALLEDUPAR FONVISOCIAL. NIT: 80001247407**
Escritura Pública No.	Resolución 0001030 de 21/04/2.022, SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL DE VALLEDUPAR. (DESENGLOBE
Informe y visita técnica	Arq. HELCÍAS RODOLFO CASTILLA V.

Calle 16 #11A-10 oficina 203 Valledupar - Cesar
Tel-Fax 605-5749293, e- mail : *lonjacesar@gmail.com*

LA LONJA
Lonja de Propiedad Raíz del Cesar

1. Información basica

Clase de Avalúo

Avalúo Comercial o de mercado de Inmueble urbano.

Tipo de Avalúo

El trabajo corresponde a un Avalúo Corporativo realizado por la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL CESAR, para lo cual aplicamos nuestros procesos específicos que garantizan la transparencia e idoneidad del resultado.

A continuación, se describe de manera general el procedimiento de avalúo corporativo:

1. Asignación: Se realiza según la especialidad del avalúo contratado; cuando el avalúo reviste una especial complejidad, se designan uno o más ponentes adicionales por especialidades.
2. Ponencia: Corresponde al miembro designado, realizar la ponencia respectiva ajustándose a los requerimientos de formato, contenido, investigación y plazos establecidos por la LONJA. Recibida la ponencia, se traslada a la Junta Técnica de Avalúos Corporativos de la Institución.
3. Dicha Junta está compuesta por miembros de la LONJA, elegidos de entre los más expertos y calificados Avaluadores afiliados, a quienes compete, previa sustentación personal de la ponencia presentada, revisar, estudiar y aprobar por unanimidad el dictamen pericial final.
4. Presentación del informe definitivo: Una vez aprobada en última instancia la respectiva ponencia de avalúo, la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL CESAR procede a elaborar el informe final con destino al cliente, incluyendo las consideraciones y anotaciones corporativas a que hubiere lugar, así como a suscribirlo e incorporarlo a los registros oficiales de la entidad de carácter confidencial.

ENTREGABLE: Informe de avalúo corporativo para el lote solicitado.

Tipo De Inmueble

Lote de terreno.

Dirección Del Inmueble

Calle 38 N° 5C-137 del Barrio Villa Bolivariana de Valledupar, Cesar.

Documentos Recibidos Para El Avalúo

- Certificado de Consulta de Tradición y Libertad de Matricula Inmobiliaria: Folio 190-87736 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar.
- Documento de Presentación del Proyecto.
- Plano General.
- .

LA LONJA
Lonja de Propiedad Raíz del Cesar

Documentos Consultados Para El Avalúo

- Plan de Ordenamiento Territorial Municipio de Valledupar - Acuerdo 014 de 2023.
- *Google Earth.*
- *Resolución 20001-2-21-0040 por medio de la cual se concede licencia de urbanismo modalidad Desarrollo.*

Objeto del Avalúo:
El objeto es determinar el valor comercial del terreno en estudio, mediante la metodología y procedimientos establecidos para este tipo de avalúo, el cual se basa inicialmente en la investigación del mercado de terrenos, y el método residual.

En este caso, el objeto del avalúo es una extensión de terreno requerido para la ejecución del Proyecto de Viviendas VIP y VIP. En el Lote #4 de IDEMA

Definición de Valor Comercial o de Mercado
El valor comercial o de mercado como se utiliza en este informe se define como: la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción.

Avaluador
Arquitecto, Helcías Rodolfo Castilla Valera, Matrícula Profesional Nº 25700-22384 CND, RAA AVAL -15241902.

Fechas y Vigencia Del Avalúo

- Fecha de La Visita: 01 de SEPTIEMBRE de 2026.
- Fecha del Informe: 08 de septiembre de 2026.
- Por disposición legal, articulo 2 numeral 7 del Decreto 422 de marzo 8 de 2000 y artículo 19 del decreto 1420 de junio 24 de 1998, el presente avalúo comercial tiene vigencia de hasta un (1) año a partir de su fecha de elaboración, siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario que pudieran afectar su valor.

Limitaciones y restricciones
- El presente avalúo se refiere únicamente a la propiedad descrita y plenamente identificada en este informe.
- La utilización de este Informe de Avalúo está limitada al uso específico para el cual fue solicitado por la parte interesada.
- El alcance del presente informe está limitado por las condiciones del contrato pactado para su realización y está expresamente definido por el contenido y alcance del presente informe de manera clara en los ítems correspondientes.

- No se presentaron restricciones para el acceso al inmueble avaluado.

2. Titulación

2.1.	**PROPIETARIO:**	FONVISOCIAL.
2.2.	**DOCUMENTO DE PROPIEDAD:**	Resolución 0001030 de 21/04/2.022, SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL DE VALLEDUPAR.
2.3.	**MATRICULAS INMOBILIARIAS:**	190-87736
2.4.	**IDENTIFICACION CATASTRAL:**	No se conoció

☞ *Nota: El anterior informe no constituye estudio de títulos*

3. Información del Sector

3.1. DESCRIPCION GENERAL:

El sector donde se encuentra localizado el inmueble en estudio durante los últimos 10 años ha acelerado su proceso de consolidación, se encuentran en él zonas residenciales de estrato 2, 3 y 4 de Valledupar.

En el sector se está dando una densificación debido a la construcción de urbanizaciones de buena calidad como es el macroproyecto las Américas, multifamiliares como Valparaiso, Bariloche, Niza y urbanizaciones Doña Clara, Argentina, Chile, Brasil, Mar de Plata, Villa Bolivariana Etapa 1, entre otras con una oferta de más de 2.000 viviendas en la actualidad.

Los factores de esta positiva evolución son varios, pero se destaca por sobre todo la fuerte participación del municipio en este sector, a través de la promoción de la construcción y de políticas de Vivienda que favorecen a los ciudadanos, entre ellas la construcción de la Unidad Inmobiliaria Villa Bolivariana, actualmente en etapa 3.

LA LONJA
Lonja de Propiedad Raíz del Cesar

FRAGMENTO DE FOTOGRAFIA SATELITAL (*FUENTE: GOOGLE EARTH*)



3.2. NORMATIVIDAD: POT II. Acuerdo 14 de septiembre de 2.023

3.3. INFRAESTRUCTURA URBANA:

SERVICIOS PUBLICOS:

SERVICIO	PRESTADOR	ESTADO
ALCANTARILLADO:	Empresa de servicios públicos de Valledupar EMDUPAR.	En funcionamiento
ACUEDUCTO:	Empresa de servicios públicos de Valledupar EMDUPAR.	En funcionamiento
ASEO:	Empresa privada INTERASEO S.A.	En funcionamiento
ENERGIA ELECTRICA:	Empresa privada AFINIA S.A.	Con líneas de media y baja tensión.
ALUMBRADO PUBLICO:	Concesión Alumbrado Público de Valledupar.	En funcionamiento
RED TELEFONICA:	Empresa pública COLOMBIA TELECOMUNICACIONES.	Con disponibilidad amplia de líneas telefónicas.
GAS DOMICILIARIO:	Empresa privada Gases del Caribe.	Disponible

OTRA INFRAESTRUCTURA:

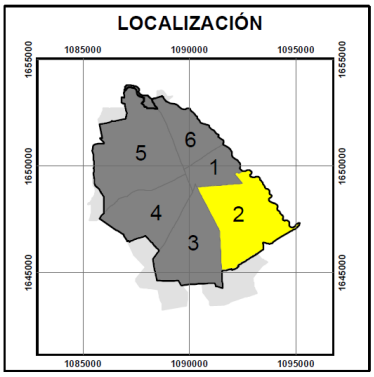
CALZADAS DE VIAS:	pavimentada
ANDENES:	Si
BORDILLOS:	Si

3.4. TRANSPORTE PUBLICO:

En el sector y especialmente sobre la Avenida Salguero, a corta y mediana distancia del sitio hay varias líneas de transporte urbano. El servicio de transporte en general es prestado por taxis, buses y microbuses.

4. Normatividad Urbana Aplicable

4.1. LOCALIZACION DE LA COMUNA 2 EN LA CIUDAD



ALTURA DE EDIFICACIONES	AISLAMIENTOS	
	LATERAL (m)	POSTERIOR (m)
De 1 a 3 pisos	3,00	3,00
De 4 a 5 pisos	3,00	4,00
De 6 a 8 pisos	4,00	5,00
De 9 a 12 pisos	5,00	6,00
De 13 o más pisos	6,00	8,00

ANTEJARDINES		VOLADIZOS	
CLASIFICACION	DIMENSIÓN	EN PREDIOS CON ANTEJARDÍN (m)	EN PREDIOS SIN ANTEJARDÍN (m)
Vías de la red vial arterial:	5,00	1,5	0,8
Vías de la red vial intermedia:	5,00	1,2	0,8
Vías de la red vial local:	3,00	1	No se permite
Vías peatonales	-	No se permite.	No se permite

CONTIENE:

FN-C2-ME
Ficha Normativa
Comuna 2

ARCHIVO:	FECHA:
FN-ME-C2	Septiembre 2023
ESCALA: 1:7.500	**PLANO:** 02

FUENTE: Cartografía MENU POT. II.

- Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Valledupar, Modificación Excepcional de Norma Urbanistica 2023.

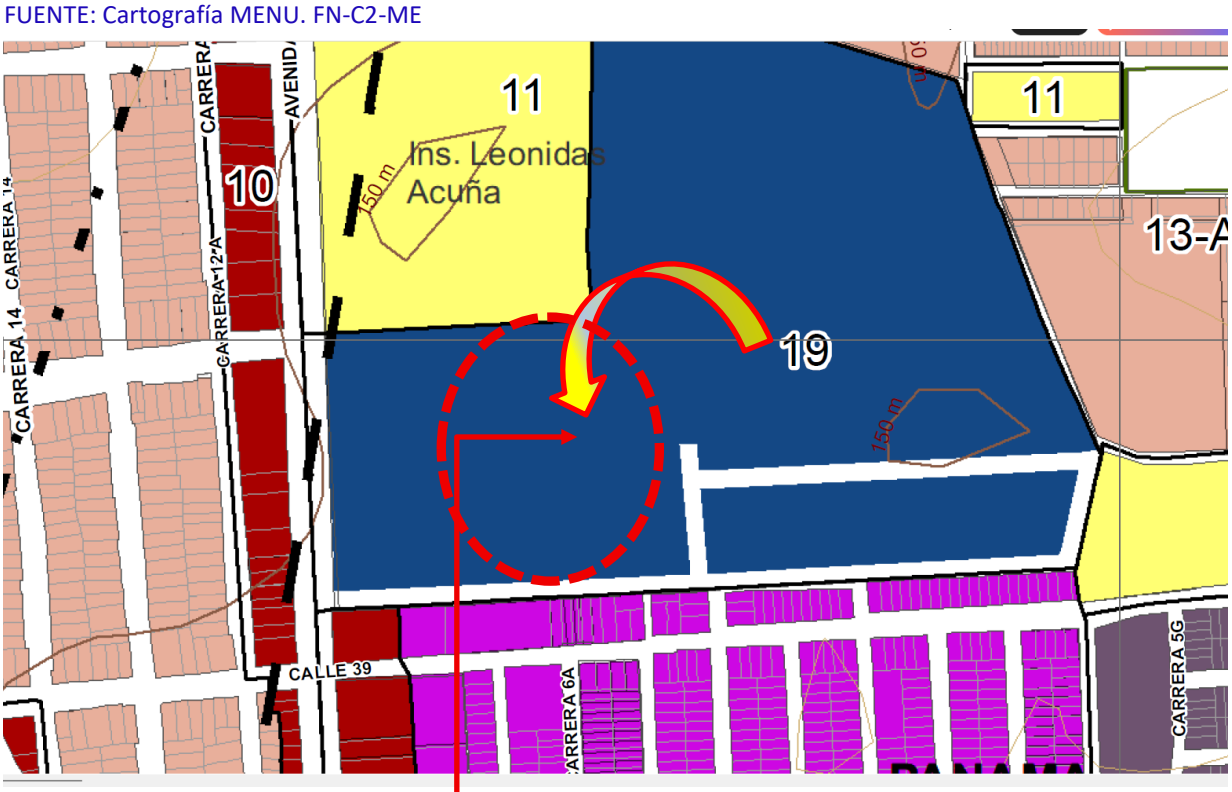
EDIFICABILIDAD COMUNA 2		
SECTOR	19	
TRATAMIENTO	DESARROLO	
AREA DE ACTIVIDAD	MULTIPLE 1	
FRENTES	Vivienda	Comercio y serv. Dotacional, industria
INDICE DE OCUPACIÓN MAXIMA	0.35	0.50
INDICE DE CONSTRUCCIÓN MAXIMA	2.00	1.75
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA (N. PISOS)	Plan Parcial	
TIPOLOGIA EDIFICATORIA		
OBSERVACIONES	Índices sobre área neta urbanizable, 5,6 Aplica a los suelos de expansión	

FOLIO No 12524
FECHA DE EXPEDICION 11/09/26
FECHA DE CADUCIDAD 11/09/27

LA LONJA
Lonja de Propiedad Raíz del Cesar

FICHA NORMATIVA DE LA COMUNA 2 -FN-C2 MENU POT.

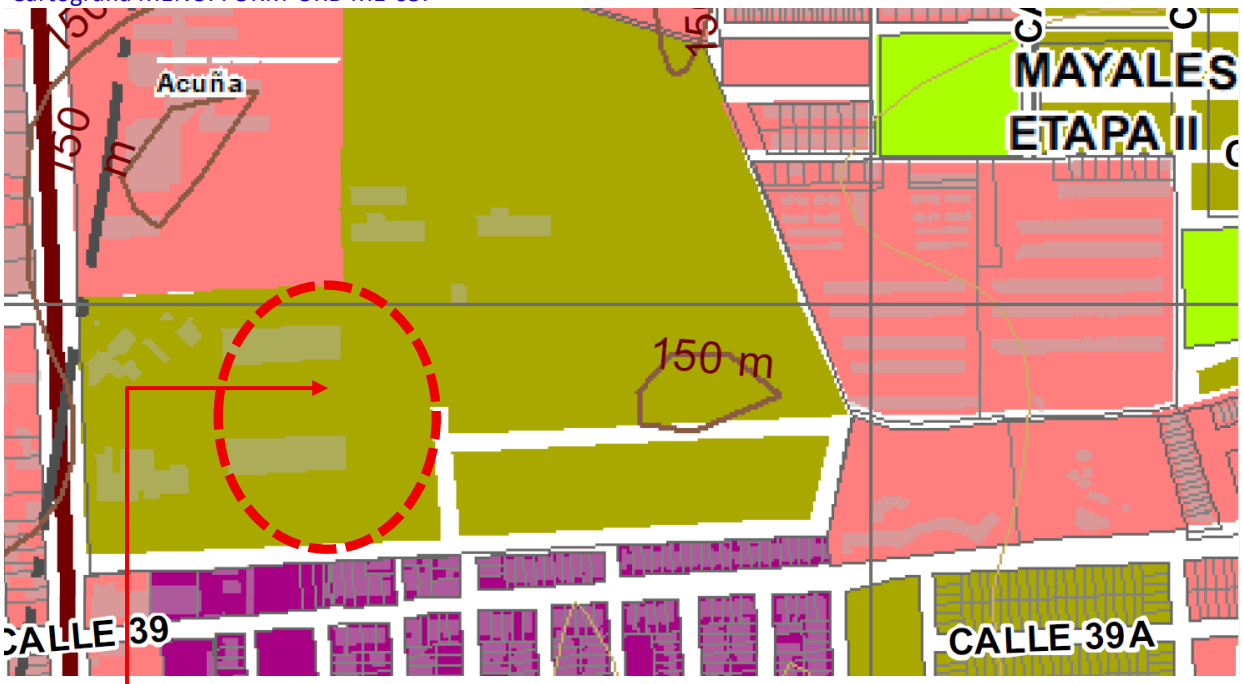
FUENTE: Cartografía MENU. FN-C2-ME



9	Consolidación Urbana, Comercio 2	17	Desarrollo, Comercio 2	25	
10	Consolidación Urbana, Comercio 3	18	Desarrollo, Comercio 3	26	
11	Consolidación Urbana, Dotacional	19	Desarrollo, Multiple 1	27	
12	Consolidación Urbana, Multiple 2	20	Desarrollo, Multiple 2	28	
13	Consolidación Urbana, Residencial 1	21	Desarrollo, Residencial 1	29	
14	Consolidación Urbana, Residencial 2	22	Desarrollo, Residencial 2	30	
15	Consolidación Urbana, Residencial 3	23	Desarrollo, Residencial 3	31	
16	Desarrollo, Comercial 1	24	Mejoramiento Integral Complementario, Comercial 1	32	

LA LONJA
Lonja de Propiedad Raíz del Cesar

Cartografía MENU. FORM-URB-ME-05:



LEYENDAS:

- Suelo prioritario y de reserva para equipamientos
- Suelo prioritario y de reserva para espacio público
- Faja Paralela
- Rio Guatapurí
- Alamedas
- Rondas_Hidricas
- AfectacionEnergia

TRATAMIENTOS	Área (Ha)	Área (%)
Conservación Grupo arquitectónico	1.46	0.03
Conservación Grupo Urbano	25.94	0.50
Consolidación Recuperación. Espacio Publico	224.05	4.31
Consolidación Urbana	989.01	19.04
Desarrollo	2284.87	43.98
Mejoramiento Integral Complementario	215.40	4.15
Mejoramiento Integral Regularización	29.18	0.56
Mejoramiento Integral Reordenación	173.25	3.33
Parque	229.67	4.42
Renovación Reactivación 1	315.15	6.07
Renovación Reactivación 2	184.01	3.54
Renovación Reactivación 3	90.01	1.73

CONTIENE:

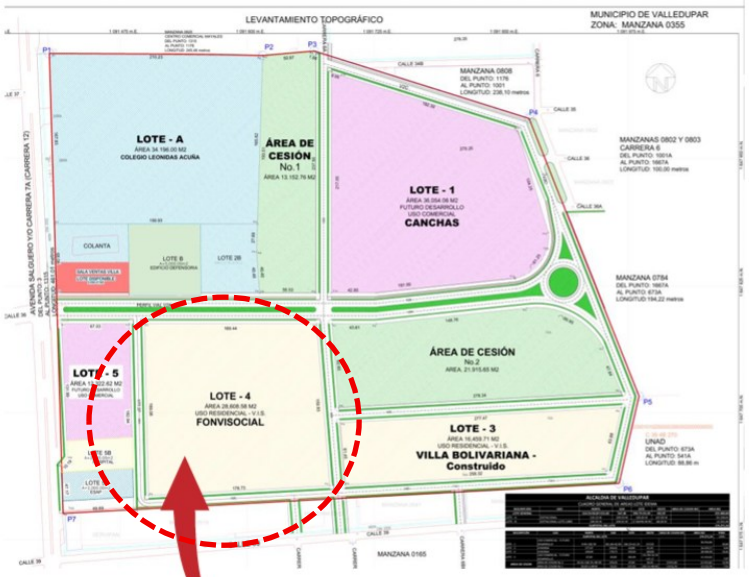
FORM-URB-ME-05
MAPA
TRATAMIENTOS
URBANÍSTICOS

ARCHIVO:	FECHA:
FORM-URB-ME-05	Septiembre de 2023
ESCALA: 1:16.000	**PLANO:** 05

5. Características del Terreno

El inmueble en estudio corresponde un terreno de mayor extensión (Lote 4) donde se construirá el Proyecto de Viviendas VIS y VIP del FONDO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y REFORMA URBANA DE VALLEDUPAR “FONVISOCIAL” que comprende 428 Casa en tres tipologías, ubicadas en el sector Suroriental de la ciudad.

LA LONJA
Lonja de Propiedad Raíz del Cesar



USOS DEL LOTE GENERAL

YA CONSTRUIDO

- Lote A — Colegio Leonidas Acuña (34.196,00 m²)
- Lote B — Edificio Defensoría (5.000,00 m²)
- Lote 3 — Villa Bolivariana VIS · 16.459,71 m²
- Colanta y Sala de Ventas Villa

FUTURO DESARROLLO

- ☐ **Lote 4 — Uso residencial VIS, Fonvisocial (28.608,58 m²)**
- ☐ Lote 1 — Uso comercial, canchas (36.054,06 m²)
- ☐ Lote 5 — Uso comercial (12.322,62 m²)
- ☐ Lote 5A — ESAP (2.000 m²) · Lote 5B — Hospital (2.000 m²)

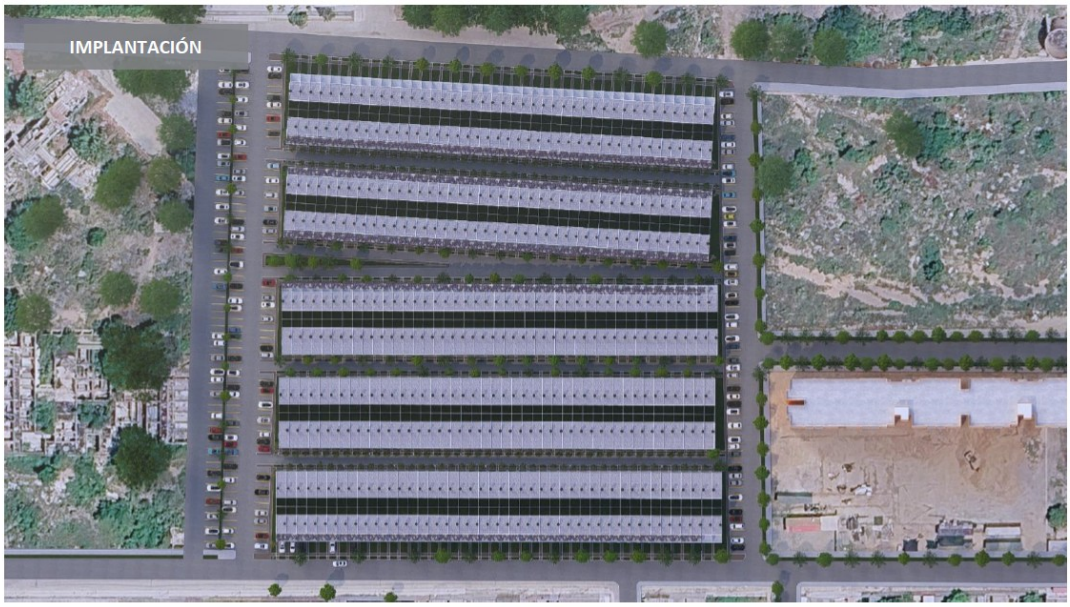
ÁREAS DE CESIÓN

Cesión No. 1: 13.152,76 m² · Cesión No. 2: 21.915,65 m²

El proyecto se desarrollará sobre el **Lote 4** — Uso residencial VIS, Fonvisocial (28.608,58 m²).

FONVISOCIAL

Implantación del Proyecto en el Lote



Implantación de las 428 soluciones de vivienda VIP y VIS en el lote donde se ejecutará el proyecto — vista superior.

Implantación — Vista Aérea 3D



Manzanas de vivienda con parqueaderos, andenes arborizados y vías perimetrales.

6. Consideraciones previas al avalúo

El presente avalúo se realiza de conformidad con los criterios y metodología aceptados para el tipo de inmueble en estudio, especialmente lo establecido en la Resolución 0620 de 2008 emanada del INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI, por la cual se establece la metodología para la realización de los avalúos ordenados por la Ley 388 de 1997, y su espacio de negociación se determina considerando los resultados de una investigación exhaustiva de mercado, en los antecedentes, condiciones actuales y perspectivas físicas, políticas, sociales y jurídicas del inmueble.

ANÁLISIS DE LA ECONOMÍA URBANA

La ciudad de Valledupar es una ciudad intermedia, actualmente se ha posicionado como un centro de desarrollo, epicentro urbano de las explotaciones carboníferas del norte del país, con una buena oferta comercial de bienes y servicios para toda la región, que se consolida con 14 municipios adyacentes pertenecientes a los Departamentos de Cesar y La Guajira; en acelerado desarrollo, cuenta con buenos servicios públicos y una importante plusvalía en términos de inversión inmobiliaria.

Según el censo de 2018 realizado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas (DANE), en el municipio de Valledupar, se registraron un total de 120.683 hogares. Cabe mencionar que esta cifra puede haber cambiado en los últimos años debido a la dinámica demográfica y la evolución de la ciudad.

En lo que se refiere al mercado inmobiliario este se encuentra en un nivel medio, con una oferta acorde con la situación real del mercado. La actividad constructora se ha concentrado en la vivienda de interés social VIS y de interés prioritario VIP, en consecuencia, a las políticas y programas nacionales, actualmente se ha incrementado la oferta de viviendas de estrato medio y se anuncian varios proyectos de estrato alto en multifamiliares y apartamentos en altura.

Es importante mencionar que el ejercicio de cálculo de valor se observa una línea, todavía no determinada de dos políticas de vivienda, la política del del gobierno anterior que elimino el incentivo o subsidio denominado “Mi casa ya”, donde se le dio impulso a la vivienda VIS y la política adoptada por el ministerio de vivienda hoy en día, que parece ser hacia la vivienda VIP.

Análisis Demográfico de la ciudad.

Valledupar, es una ciudad pujante, que cuenta con buenos servicios públicos y una importante valorización en términos de inmobiliarios, la cual se ha visto frenada por el exceso de ofertas en el sector.

El mercado inmobiliario es sensible a los cambios económicos, normativos, políticos y sociales, que inciden de manera abrupta en él, desfasando la vocación de la tierra y su uso.

En Valledupar, dependemos de la dinámica de otros sectores económicos como el minero, al cual adherimos también lo que ocurre con la economía petrolera, como dependemos del flujo de estos dos sectores se presenta un receso en la actividad inmobiliaria, si el sector minero se afecta, esto se refleja en la compra de viviendas, el mercado se autorregula.

7. Metodología de Valuación

7.1. Proceso de Valuación

El proceso de valuación deberá ser un procedimiento ordenado y lógico que de respuesta a las preguntas particulares del avalúo apegándose a la Normatividad Vigente. Esta conclusión es entonces un estimado de valor soportado por hechos sustanciales. Cada pregunta de valuación es única y cada conclusión de la valuación es investigada por los siguientes pasos específicos.

Nuestro proceso de valuación esta apegado a la siguiente metodología:



7.2. Metodología Adoptada.

La metodología de valuación del inmueble en estudio cuenta con el siguiente análisis:

I. Análisis del valor POR EL METODO TECNICA RESIUDAL RESOLUCION 0941 IGAC.

Articulo 31. Definición del Método (Técnica) Residual.

"Es el método valuatorio mediante el cual se determina el valor comercial dot inmueble, generalmente para el terreno. a partir de la estimación del monto total de las ventas de un proyecto urban(stJco o oonstructivo, conforme a la normatividad urbanistica vigente y a las condiciones del mercado del producto inmobiliario final vendible. en el inmueble (terreno) objeto de avalúo".

Parágrafo. El método residual deberá desarrollarse bajo el principio de mayor y major uso, entendido corno aquel que, dentro de las condiciones legales, fisicas y de mercado vigentes, resulta económicamente más rentable y razonablementa probable de materializarse.
El mayor y mejor uso no corresponde únicamente al máximo permitido por la norma urbanistica. sino al uso que sea aceptado y demandado por el mercado al mornento de la valoración.

LA LONJA
Lonja de Propiedad Raíz del Cesar

Residual estático: corresponde a un modelo que no incorpora la incidencia del tiempo en los ingresos y egresos. Asume que la promoción y venta del proyecto se reaEza en un periodo Corto, por b cual uti5za corno Insumos los precios de venta y Costos expresados a valor presente. Este modelo se ap5ca, genoralrnente a terrenos (btes) útiles 0 proyectos de corto plazo.

Realmente, el mejor proyecto posible hoy en día, es la construccion de 428 casas VIP y VIS, que adelanta el FONDO PARA LA VIVIENDA Y EL DESARROLLO TERRITORIAL "FONVISOCIAL" del municipio este mejor proyecto para efectos del cálculo Residual se hace abstrayendo los desarrollos en infraestructura y saneamiento básico ya construidos y disponibles e incorporando en los costos de urbanismo las demoliciones y adecuaciones de lo existente en el terreno según los requerimientos del nuevo Desarrollo.

EL Proyecto es el siguientes:



LA LONJA
Lonja de Propiedad Raíz del Cesar



Asi las cosas desarrollamos el cálculo del Valor residual del lote con los siguientes resultados:

HOJA No 15

FOLIO No 12524

FECHA DE EXPEDICION 11/09/26

FECHA DE CADUCIDAD 11/09/27

LA LONJA
Lonja de Propiedad Raíz del Cesar

MUNICIPIO DE VALLEDUAR

FONDO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DE VALLEDUPAR

LONJA PROPIEDAD RAIZ DEL CESAR		No Avalùo:	12524
AVALUO RESIDUAL		Fecha:	11/09/2026
SECTOR NORMATIVO	19	COMUNA	3
EDIFICABILIDAD	AREA (M2)	FRENTE (ML)	USO
	28.648,00	N/A	VIVIENDA - VIP
TRATAMIENTO DE DESARROLLO	Indice Ocupacion	Indice Construccion	No.Pisos
	35%	2	libre

CALCULO DE VALORES:

DESCRIPCION	UN	AREA M2	%
AREA LOTE (TERRENO EN BRUTO)		28.648,00	100%
CESIONES TIPO A-ESPACIO PUBLICO		0,00	0%
CESIONES TIPO A-EQUIPAMENTOS		0,00	0%
MALLA VIAL Y REDES DE SERVICIOS PUBLICOS		**0,00**	0%
AREA NETA DE TERRENO		**28.648,00**	100%
AREA UTILIZABLE **(I de O)**		10.026,80	35%
ÁREA CONSTRUIBLE **(I de C)**		57.296,00	
NUMERO DE PISOS POSIBLES		6	
AREA TOTAL EDIFICABLE		57.296,00	100%
Area VIVIENDA tipo 1		56,00	
Area VIVIENDA tipo 2		81,00	
Area VIVIENDA tipo 3		81,00	
UNID. VIVIENDA TIPO 1	193	10808	
UNID. VIVIENDA TIPO 2	149	12069	
UNID. VIVIENDA TIPO 3	86	6966	
Unidades resultantes	428		
Área PRIVADA VENDIBLE		29.843,00	52%

Análisis de VALOR DE VIVIENDAS

DESCRIPCION	UNIDADES	VALOR PARCIAL	VLR/M2
SALARIO MINIO MENSUAL 2026 (SMMV)	1	$ 1.750.905	
VALOR VIV. TIPO 1 (9O SMMV)	90	$ 157.581.450,00	$ 2.813.954,46
VALOR VIV. TIPO 2 (127 SMMV)	130	$ 227.617.650,00	$ 1.945.450,00
VALOR VIV. TIPO 1 (135 SMMV)	135	$ 236.372.175,00	$ 2.918.175,00

Análisis de Ventas

DESCRIPCION	VLR-UNITARIO	VLR-PARCIAL	%
Valor Comercial VIVIENDA TIPO 1	$ 157.581.450	$ 30.413.219.850	
Valor Comercial VIVIENDA TIPO 2	$ 227.617.650	$ 33.915.029.850	
Valor Comercial VIVIENDA TIPO 3	$ 236.372.175	$ 20.328.007.050	
Total Ventas		**$ 84.656.256.750**	100,00%

Análisis de Costos

Costo directo m2 Construcción	$ 1.595.624	$ 47.618.207.032,00	
Costo directo m2 urbanismo	$ 127.928	$ 3.664.876.760	
Total Costos Directos		$ 51.283.083.792	
Costos Indirectos 25 %	25,00%	$ 12.820.770.948	
Total Costos de Construcción	**$**	**64.103.854.740**	**75,72%**
Utilidad 10% de las ventas	**$**	**8.465.625.675**	**10,00%**
Total Valor de Construcción	**$**	**72.569.480.415**	86%
VALOR TOTAL DEL LOTE EN BRUTO		**$ 12.086.776.335**	14%
VALOR UNITARIO TERRENO/M2		**$ 421.906**	

NOTA: Los costos de Construcción corresponden al proyecto de Construcción.

Profesionales en avalúos

LA LONJA
Lonja de Propiedad Raíz del Cesar

RESULTADO DEL AVALÚO RESIDUAL:

CONCEPTO	AREA	PARCIAL	Importe
LOTE 4	28.648,00	421.906,00	12.086.763.088,00
			-
		Total	**$ 12.086.763.088,00**

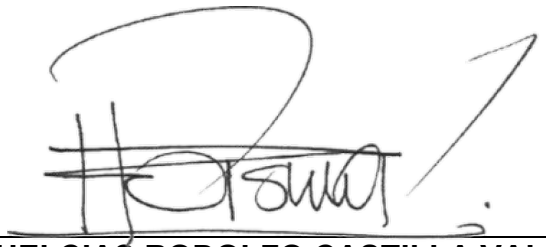
Conclusiones:

El Valor Comercial de los terrenos para la Construcción del Proyecto Lote Idema, ubicada al suroriente del área urbana de la ciudad de Valledupar de propiedad de **FONVISOCIAL** es el siguiente:

- Se determina como Valor Comercial la cantidad de: **$12.086´763.088,00 en NR.** (DOCE MIL OCHENTA Y SEIS MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y TRES MIL OCHENTA Y OCHO PESOS M/CTE, en números redondos).
- Con un valor por metro cuadrado de terreno de **$421.906,00** (CUATROCIENTOS VEINTIUN MIL NOVECIENTOS SEIS PESOS MCTE.)

Atentamente,

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DEL CESAR



ARQ. HELCIAS RODOLFO CASTILLA VALERA.
M. P. N° 25700 - 22384 CUND. R.A.A. # AVAL 15241902
Representante Legal.

LA LONJA
Lonja de Propiedad Raíz del Cesar

CERTIFICACION DE IMPARCIALIDAD

1.- Certificamos que el Informe Técnico de Avalúo es producto de métodos esencialmente objetivos, científicos y común y universalmente aceptados.

2.- Certificamos que el avaluador no ha sido influido por ninguna intención o sentimiento personal que pudiese alterar en lo más mínimo los procedimientos, metodología, levantamiento de datos, convicciones, criterios, consideraciones especiales y conclusiones.

3.- Certificamos que el avaluador no tiene ningún interés, directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro.

4.- Certificamos que al avaluador no le liga, con el cliente ni con el propietario del bien, lazos familiares ni de ninguna índole.

5.- Certificamos que el avaluador ha sido contratado para la realización del Informe Técnico, únicamente en su carácter de profesional competente y consciente de sus deberes y responsabilidades.

6.- Certificamos que las descripciones de hechos presentadas en el presente informe son correctas hasta donde el avaluador alcanza a conocer. El informe se basa en la buena fe del solicitante y de las personas que por su conducto han suministrado documentos e información que sirvieron de base para la formulación del concepto final sobre el valor comercial de la propiedad

7.- Certificamos que el avaluador no ha exagerado ni omitido conscientemente ningún factor importante que pueda influir en el resultado del Informe Técnico

8.- Certificamos que el avaluador no ha condicionado sus honorarios profesionales a la determinación de un Valor Predeterminado, o un Valor dirigido a que se favorezca la causa de una de las partes, o a obtener un resultado condicionado a un acontecimiento subsiguiente que pueda ocurrir.

9.- Certificamos que la valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.

10.- Certificamos que el avaluador ha inspeccionado personalmente el bien objeto del Informe de Avalúo.

11.- Certificamos que el avaluador no ha recibido asistencia profesional significativa en la elaboración del Informe Técnico.

LA LONJA
Lonja de Propiedad Raíz del Cesar

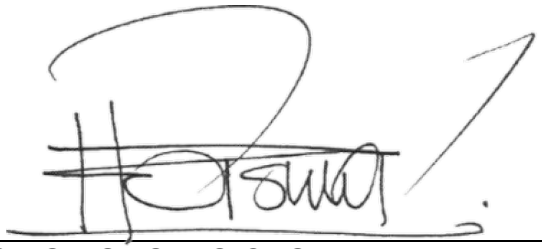
12.- Certificamos que tenemos experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se está valorando.

13.- Certificamos que en ningún caso podrá entenderse que el avaluador pueda garantizar que el avalúo cumpla o satisfaga las expectativas, propósitos u objetivos del propietario o solicitante del mismo, para efectos de negociación o aprobación de crédito hipotecario.

14**.-** Es importante hacer énfasis en la diferencia que pueda existir entre las cifras del avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación, porque a pesar de que el estudio conduce al valor objetivo del inmueble, en el valor de negociación interfieren múltiples factores subjetivos y circunstancias imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que éste le vaya a dar entre otros, todos los cuales sumados distorsionan a veces hacia arriba o hacia abajo el valor de los inmuebles.

15.- Certificamos que el presente avalúo tiene vigencia de un año a partir de la fecha de su emisión, siempre y cuando no se presenten circunstancias o cambios inesperados de índole jurídica, técnica, económica o normativa que afecten o modifiquen los criterios analizados.

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DEL CESAR



HELCIAS RODOLFO CASTILLA VALERA
Representante legal.

FECHA DEL INFORME: 11 de septiembre de 2026

LA LONJA
Lonja de Propiedad Raíz del Cesar

NOTAS:

1. **VIGENCIA DEL AVALUO:**

De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que la condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

2. **DEFINICION DEL VALOR COMERCIAL O DE MERCADO:**

El valor comercial o de mercado como se utiliza en este informe se puede definir así: *"Es el precio más probable en términos de dinero que la propiedad lograría en un mercado abierto competitivo dadas las condiciones y requisitos para una venta justa, en la cual el vendedor y el comprador actúan con pleno conocimiento y prudencia, asumiendo que el precio no es afectado por ningún estímulo indebido"*.

3. **RESPONSABILIDAD:**

Conforme lo determina el Art. 14 del Dcto. 1420 de 1.998, la compañía avaluadora, así como el avaluador, no serán responsables de la veracidad de la información recibida del solicitante, con excepción de la concordancia de la reglamentación urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del avalúo al momento de la realización de este.

- La Lonja de Propiedad Raíz del Cesar no es responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten al bien inmueble, a la propiedad avaluada o el título legal de la misma.
- La Lonja de Propiedad Raíz del Cesar no revelará información sobre el avalúo a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio, y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso que el informe sea solicitado por una autoridad competente.
- Se prohíbe de manera categórica la publicación parcial o total del presente informe valuatorio, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del avaluador, salvo para los fines propios del encargo valuatorio y las diligencias relacionadas con el mismo, sin consentimiento escrito del mismo.
- Una vez producido el presente informe en atención al encargo hecho, el avalúo podrá ser utilizado por la parte solicitante para el propósito del informe valuatorio. No se acepta ninguna responsabilidad ante terceras partes, ni por la utilización inadecuada del presente informe.

4. **FUENTE DE AREAS:** El área del terreno y el área de la construcción. Fueron tomadas de los documentos suministrados.

FOLIO No 12524
FECHA DE EXPEDICION 11/09/26
FECHA DE CADUCIDAD 11/09/27

LA LONJA
Lonja de Propiedad Raíz del Cesar

Anexo Fotográfico

Vías de acceso




Vistas contorno exterior






FOLIO No 12524
FECHA DE EXPEDICION 11/09/26
FECHA DE CADUCIDAD 11/09/27

LA LONJA
Lonja de Propiedad Raíz del Cesar

Vistas interiores del lote







FOLIO No 12524
FECHA DE EXPEDICION 11/09/26
FECHA DE CADUCIDAD 11/09/27

LA LONJA
Lonja de Propiedad Raíz del Cesar

PIN de Validación: a86a0a46

RAA
Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

A.N.A.

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) HELCIAS RODOLFO CASTILLA VALERA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 15241902, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-15241902.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) HELCIAS RODOLFO CASTILLA VALERA se encuentra **Activo** 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
11 Mayo 2018

Régimen
Régimen de Transición

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
11 Mayo 2018

Régimen
Régimen de Transición

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
11 Mayo 2018

Régimen
Régimen de Transición

Profesionales en avalúos

LA LONJA
Lonja de Propiedad Raíz del Cesar

PIN de Validación: a86a0a46

RAA Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

A.N.A.

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 Especiales con el Código ESP-0164, vigente desde el 17 de Febrero de 2017 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 Urbanos con el Código URB-0945, vigente desde el 01 de Diciembre de 2017 hasta el 31 de Diciembre de 2021, 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-0691, 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 Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCION EN EL RAA.

Los datos de contacto del Avaluador son:
Ciudad: VALLEDUPAR, CESAR
Dirección: CALLE 16 # 11A - 10 OFIC 203
Teléfono: 3157184890
Correo Electrónico: helciasrodolfo@gmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) HELCIAS RODOLFO CASTILLA VALERA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 15241902.

El(la) señor(a) HELCIAS RODOLFO CASTILLA VALERA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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 Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

PIN DE VALIDACIÓN

a86a0a46

FOLIO No 12524
FECHA DE EXPEDICION 11/09/26
FECHA DE CADUCIDAD 11/09/27

LA LONJA
Lonja de Propiedad Raíz del Cesar

PIN de Validación: a86a0a48

RAA
Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

A.N.A.

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 un (01) días del mes de Septiembre del 2026 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal