



QR validez del avalúo

### INFORME DE AVALUO LRCAJA-1130627628

#### RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JULIAN DAVID ZAPATA SALCEDO
NIT / C.C CLIENTE	1130627628
DIRECCIÓN	LOTE AP 202 SEGUNDA PLANTA URBANIZACION MONTECARLO EDIFICIO HERMANOS BENITEZ ARIAS PH
SECTOR	Urbano
BARRIO	MONTECARLO
CIUDAD	Magangué
DEPARTAMENTO	Bolívar
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	CARLOS ALBERTO CONTRERAS PEREZ
IDENTIFICACIÓN	3838786

#### ANTECEDENTES

FECHA VISITA	22/02/2023
FECHA INFORME	28/02/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	10 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

#### ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	RONALARTURO BELENO ATENCIO						
NUM. ESCRITURA	108 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	Unica	FECHA	27/06/2018		
CIUDAD ESCRITURA	Magangué		DEPTO	Bolívar			
CEDULA CATASTRAL	010100002680901900000042						
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Escritura pública 356 del 16/09/2013 Notaría Única de Talaigua Nuevo						
NOMBRE DEL CO-NJUNTO/EDIFICIO	EDIFICIO HERMANOS BENITEZ ARIAS PROPIEDAD HORIZONTAL						
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	0	VRxM2			
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	22.68						

M. INMOB.	Nº
AP 202 SEGUNDA PLANTA	064-28285

#### OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto de avalúo se encuentra ubicado con la nomenclatura urbana Carrera 16A No 14 – 26 Apartamento 202 Barrio Montecarlo, del municipio de Magangué - Bolívar.

**Salvedades:** El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.

#### ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Normal	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
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 108,500,000.00**

**VALOR ASEGURABLE \$ COP 86,800,000.00**

#### CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

#### Observación de Favorabilidad

El inmueble no es favorable. NOTA 1: Debe aportar planos aprobados de la propiedad horizontal, donde legalizada la escalera construida en fachada, y que es acceso al segundo piso. NOTA 2: SE DEBE ACTUALIZAR NOMENCLATURA en certificado de tradición. Limitaciones: anotación 7 afectación a vivienda familiar, Anotación 8 prohibición de trasferencia.

#### NOMBRES Y FIRMAS

  
**CARLOS ALBERTO CONTRERAS PEREZ**  
 Perito Actuante  
 C.C: 3838786  
 RAA: AVAL-3838786

Los Rosales Constructora  
Inmobiliaria S.A.S.

Nombre de la firma

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

### INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	3
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

INMUEBLE SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL. Ley 675 de 2001.

### CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	86.8	AREA	M2	87
AREA PRIVADA	M2	86.8	AVALO CATASTRAL 2023	PESOS	39850000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	86.8	AREA PRIVADA VALORADA	M2	86.8

### OBSERVACIONES DE ÁREAS

LOTE AP 202 SEGUNDA PLANTA URBANIZACION MONTECARLO EDIFICIO HERMANOS BENITEZ ARIAS PH | MONTECARLO | Magangue | Bolívar está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 356, fecha: 16/09/2013, Notaria: Única y ciudad: Talaigua Nuevo.

### SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno 0-100
Escolar	Bueno 100-200
Asistencial	Bueno 300-400
Estacionamientos	Bueno 100-200
Áreas verdes	Bueno 100-200
Zonas recreativas	Bueno 100-200

### 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

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2013

#### Comentarios de estructura

La Estructura se presume en buen estado de conservación, cuenta con zapata, cimentación, columnas y placa en concreto entrepisos, estructura en mampostería, muros en bloque de cemento 09, cubierta en láminas de fibrocemento sobre estructura en madera. No se observaron detalles que impliquen problemas con la misma.

Estado de construcción	Usada
Tipo	pórticos
Avance(En construcción)	N/A
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	2
Nº de Sótanos	
Vida Util	100
Vida Remanente	90
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	LOTE AP 202 SEGUNDA PLANTA URBANIZACION MONTECARLO EDIFICIO HERMANOS BENITEZ ARIAS PH

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	AP 202 SEGUNDA PLANTA	86.8	M2	\$1,250,000.00	100.00%	\$108,500,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$108,500,000.00</b>
Valor en letras				Ciento ocho millones quinientos mil Pesos Colombianos		

**TOTAL COMERCIAL \$108,500,000.00**  
**OFERTA Y DEMANDA**

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

**Perspectivas de valorización:**

**Comportamiento Oferta y Demanda:**

**Actualidad edificadora:**

6

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

El avaluador ha inspeccionado personalmente el bien objeto del Informe de Avalúo el día 02 de febrero de 2023 en dicha visita se observó lo siguiente. El inmueble objeto de avalúo se encuentra ubicado con la nomenclatura urbana Carrera 16A No 14 – 26 Apartamento 202 Barrio Montecarlo, del municipio de Magangué - Bolívar. **Salvedades:** El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.

Limitación al dominio: anotación 7 afectación a vivienda familiar, Anotación 8 prohibición de trasferencia 2 años, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

El apartamento no cuenta con garaje asignado.

Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 2, Patio interior: 0, Habitaciones: 2, Closet: 2, Baño privado: 0, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 1, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropa: 1, Local: 0, Balcón: 1, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Predio con muros en bloque de cemento pañetados y pintados, pisos en cerámica, cubierta en láminas de fibrocemento con cielo raso en yeso cartón, baños enchapados en pisos y paredes, cocina semi integral con mesón en concreto enchapada en cerámica y muebles en madera, puertas principales en aluminio e internas en madera, closet en madera, ventanas en aluminio y vidrio con reja protectora en hierro.

### 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.

# MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Apto - Carrera 8 No 14 – 24	1	\$150,000,000	0.95	\$142,500,000	0	\$0	0	\$0	\$1,140,000.00	3008389213
2	Apto Montecarlo	1	\$170,000,000	0.9	\$153,000,000	0	\$0	0	\$0	\$1,254,098.36	3218027867
3	Apto La Florida	1	\$125,000,000	0.95	\$118,750,000	0	\$0	0	\$0	\$1,187,500.00	3122331020
	<b>Del inmueble</b>	<b>1</b>		.	.	<b>0</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	10	125	125	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,140,000.00
2	5	122	122	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,254,098.36
3	15	100	100	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,187,500.00
	<b>10 años</b>									
									<b>PROMEDIO</b>	<b>\$1,193,866.12</b>
									<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$57,314.96</b>
									<b>COEF. VARIACION</b>	<b>4.80%</b>

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$1,251,181.08	<b>TOTAL</b>	\$108,602,517.68
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$1,136,551.16	<b>TOTAL</b>	\$98,652,640.75
VALOR TOTAL	\$108,500,000.00			

Observaciones:

El valor del metro cuadrado de adoptado obedece al resultado de una investigación directa y al análisis de las ofertas y compraventas encontradas.

Enlaces:

[https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10577\\_archivopdflinks.html](https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10577_archivopdflinks.html)

1.-Oferta tomada en visita

2.-Oferta tomada en visita

3.-Oferta tomada en visita

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

LOTE AP 202 SEGUNDA PLANTA URBANIZACION  
MONTECARLO EDIFICIO HERMANOS BENITEZ ARIAS PH |  
MONTECARLO | Magangue | Bolívar

### COORDENADAS (DD)

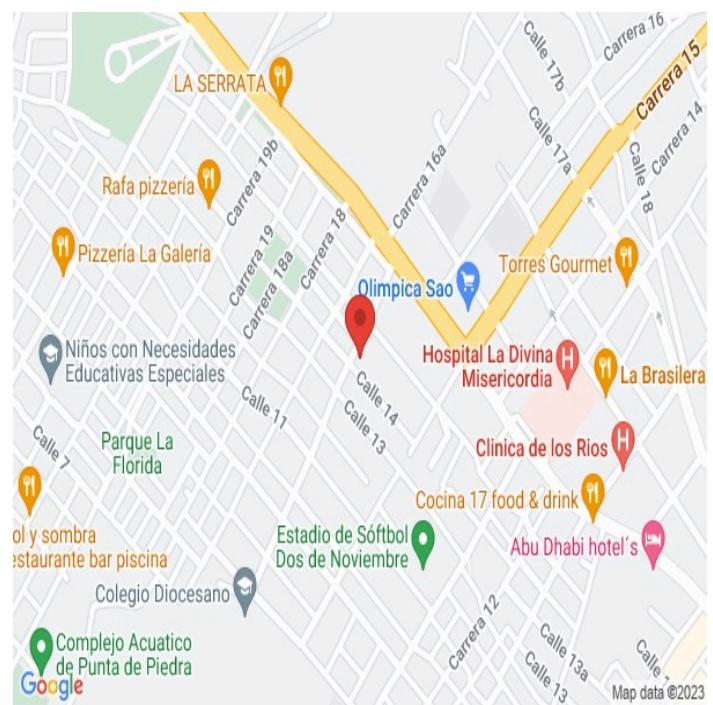
**Latitud:** 9.244489

**Longitud:** -74.759104

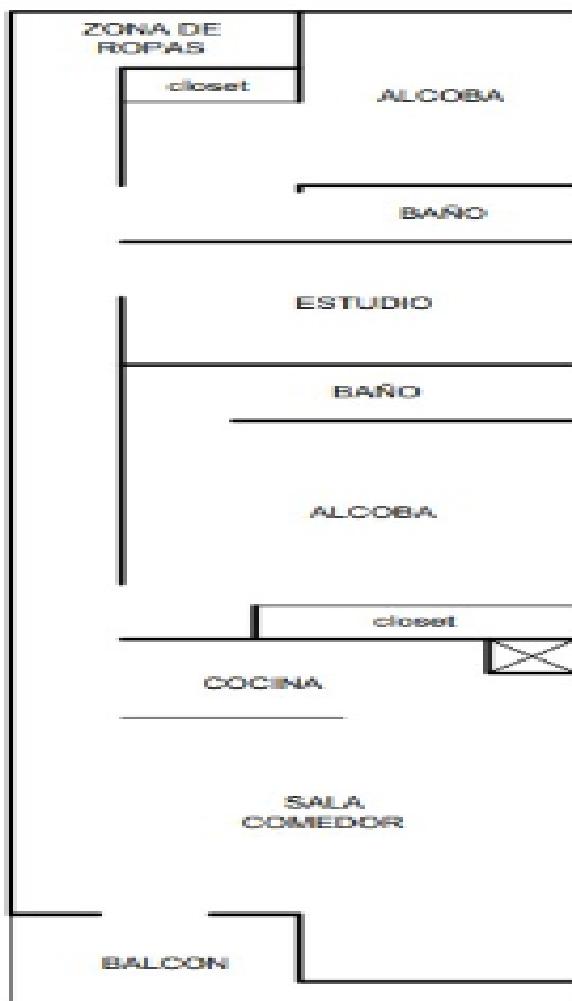
### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 9° 14' 40.1598''

**Longitud:** 74° 45' 32.7738''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



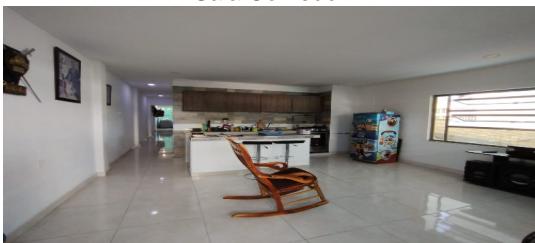
Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



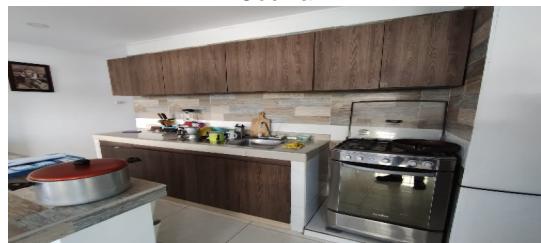
Fachada del Conjunto



Sala Comedor



Cocina



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Zona de Ropas



Escalera



Balcón



Estudio



Habitación 1



Habitación 2



Baño Social 1



Baño Social 2



# 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

----- **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 valuador 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 recibido del 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 valorar 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-1130627628**



PIN de Validación: a7690a43

### 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) CARLOS ALBERTO CONTRERAS PEREZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 3838786, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-3838786.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CARLOS ALBERTO CONTRERAS PEREZ 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  
**23 Mayo 2018**

Regimen  
**Régimen de Transición**

Fecha de actualización  
**02 Mayo 2022**

Regimen  
**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  
**23 Mayo 2018**

Regimen  
**Régimen de Transición**

Fecha de actualización  
**02 Mayo 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción  
**05 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: a7690a43

## Categoría 4 Obras de Infraestructura

### Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción  
**05 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**05 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## 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  
**05 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen de Transición**

Fecha de actualización  
**05 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

### Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, 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  
**05 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen de Transición**

Fecha de actualización  
**05 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: a7690a43

## 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  
**05 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

### Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción  
**05 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semicomercio y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**05 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

### Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción  
**05 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 12 Intangibles

### Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.



PIN de Validación: a7690a43

Fecha de inscripción  
**05 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 13 Intangibles Especiales

#### Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción  
**05 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

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-1002, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo 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-0747, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo 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 INSCRIPCIÓN EN EL RAA**

#### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: COROZAL, SUCRE

Dirección: CALLE 31 NO. 21 - 40 SAN MIGUEL

Teléfono: 3013157532

Correo Electrónico: [cacope84@hotmail.com](mailto:cacope84@hotmail.com)

#### Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos, Perito de Propiedad Raíz, Plantas, Equipos y Sistemas Catastrales - Instituto Politécnico Internacional

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) CARLOS ALBERTO CONTRERAS PEREZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No.



PIN de Validación: a7690a43



3838786.

El(la) señor(a) CARLOS ALBERTO CONTRERAS PEREZ 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

a7690a43

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 Febrero del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal



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

**Certificado generado con el Pin No: 230214490072080859**

Nro Matrícula: 064-28285

Pagina 1 TURNO: 2023-064-1-1022

Impreso el 14 de Febrero de 2023 a las 11:41:51 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: 064 - MAGANGUE DEPTO: BOLIVAR MUNICIPIO: MAGANGUE VEREDA: MAGANGUE

FECHA APERTURA: 23-09-2013 RADICACIÓN: 2013-064-6-996 CON: ESCRITURA DE: 16-09-2013

CODIGO CATASTRAL: 0101000002680901900000042 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NIPRE

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

APARTAMENTO 202- SEGUNDA PLANTA con area de 86.8 M<sup>2</sup> coeficiente de propiedad 22.68% cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 356, 2013/09/16, NOTARIA UNICA TALAIGUA NUEVO. Artículo 8 Parágrafo 1º, de la Ley 1579 de 2012

#### AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

### COEFFICIENTE · %

## REFERENCES

#### **COMPLEMENTACION:**

001. -ESCRITURA 358 DEL 14/8/2003 NOTARIA DE MAGANGUE REGISTRADA EL 26/8/2003 POR COMPROVVENTA DE: MARIA DEL SOCORRO ARIAS FLOREZ , A: YESID ALBERTO BENITEZ ARIAS , A: CLAUDIA MILENA BENITEZ ARIAS , A: CARLOS ENRIQUE BENITEZ ARIAS , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 064-7583 .-- 002. -ESCRITURA 331 DEL 16/5/1996 NOTARIA DE MAGANGUE REGISTRADA EL 27/5/1996 POR DONACION DE: MARIA DEL SOCORRO ARIAS FLOREZ , A: YESID ALBERTO BENITEZ ARIAS , A: CLAUDIA MILENA BENITEZ ARIAS , A: CARLOS ENRIQUE BENITEZ ARIAS , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 064-7583 .-- 003. -ESCRITURA 627 DEL 25/8/1993 NOTARIA DE MAGANGUE REGISTRADA EL 2/9/1993 POR ACLARACION ESCRITURA 172 MARZO 22-1990 A: MARIA DEL SOCORRO ARIAS FLOREZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 064-7583 .-- 004. -ESCRITURA 172 DEL 22/3/1990 NOTARIA DE MAGANGUE REGISTRADA EL 2/9/1993 POR MEJORAS EN TERRENO PROPIO A: MARIA DEL SOCORRO ARIAS DE BENITEZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 064-7583 .-- 005. -ESCRITURA 302 DEL 19/6/1984 NOTARIA DE MAGANGUE REGISTRADA EL 10/8/1984 POR COMPROVVENTA DE: DIOCESIS DE MAGANGUE , A: MARIA DEL SOCORRO ARIAS DE BENITEZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 064-7583 .--

#### DIRECCION DE INMUEBLES

### Tipo Predio: URBANO

**1) LOTE APARTAMENTO 202 SEGUNDA PLANTA URBANIZACION " MONTECARLO"  
EDIFICIO "HERMANOS BENITEZ ARIAS PROPIEDAD HORIZONTAL "**

## DETERMINACION DEL INMUEBLE:

## DESTINACION ECONOMICA:

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

064 - 7583

**ANOTACION: Nro 001 Fecha: 17-09-2013 Radicación: 2013-064-6-996**

Doc: ESCRITURA 356 DEL 16-09-2013 NOTARIA UNICA DE TALAIGUA NUEVO

VALOR ACTO: \$0

## ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL







## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MAGANGUE

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 230214490072080859**

**Nro Matrícula: 064-28285**

Página 4 TURNO: 2023-064-1-1022

Impreso el 14 de Febrero de 2023 a las 11:41:51 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

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-064-1-1022      FECHA: 14-02-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: BERNY KATHERINE DE AVILA BERRIO

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

