



INFORME DE AVALUO LRCAJA-91443208

RESUMEN EJECUTIVO

| | |
|-------------------|---------------------------------------|
| CLIENTE | JUAN FERNANDO GOMEZ LOPEZ |
| NIT / C.C CLIENTE | 91443208 |
| DIRECCIÓN | GALERAS LOTE O SOLAR, CALLE 18B 15-81 |
| SECTOR | Urbano Estrato 1 |
| BARRIO | EL BACHILLERATO |
| CIUDAD | Galeras |
| DEPARTAMENTO | Sucre |
| PROPOSITO | Modelo 8-14 |
| TIPO AVALUO | valor comercial |
| VALUADOR | CARLOS ALBERTO CONTRERAS PEREZ |
| IDENTIFICACIÓN | 3838786 |

ANTECEDENTES

| | |
|------------------|---|
| FECHA VISITA | 17/02/2023 |
| FECHA INFORME | 21/02/2023 |
| DIRIGIDO A | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |
| EDAD (AÑOS) | 16 años |
| REMODELADO | |
| OCUPANTE | Propietario |
| TIPO DE INMUEBLE | Casa |
| USO ACTUAL | Vivienda |

ASPECTOS JURIDICOS

| | | | | | |
|--------------------------|--|-------------|-------|-------|------------|
| PROPIETARIO | MARTHA ISABEL LOPEZ DE GOMEZ | | | | |
| NUM. | 40 EscrituraDePr | #NOTARIA | Única | FECHA | 18/03/2013 |
| ESCRITURA | opiedad | | | | |
| CIUDAD | Galeras | DEPTO | Sucre | | |
| ESCRITURA | | | | | |
| CEDULA CATASTRAL | 01-00-0103-0005-000 | | | | |
| LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN | # 023 17 de Noviembre de 2022 Secretaria de Planeación de Galeras. | | | | |
| NOMBRE DEL CO | N/A | | | | |
| NUNTO/EDIFICIO | | | | | |
| VALOR ADMINISTRACIÓN | No Tiene | MENSUALIDAD | | VRxM2 | |

| | |
|-----------|-----------|
| M. INMOB. | Nº |
| Casa | 347-19352 |

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en GALERAS LOTE O SOLAR, CALLE 18 B 15-81, Garaje integral de la casa, cuenta con servicios públicos.

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.

DEPENDENCIAS

| | | | | | |
|---------|---------|----------|---|---------|---|
| Sala | 1 | Estudio | 0 | Alcobas | 4 |
| Comedor | 1 | Estar | 0 | B. priv | 0 |
| Cocina | Semilnt | AlcServ. | 0 | Terraza | |
| Zropa | 1 | BServ | 0 | Jardín | 0 |
| Patio | 1 | Bsocial | 2 | Balcón | 0 |

| | | | | | |
|-------------|----|-----------|----|------------|----|
| Garajes | 1 | Exclusivo | NO | Sencillo | SI |
| Cubierto | SI | Privado | NO | Doble | NO |
| Descubierto | NO | Comunal | NO | Servidumb. | NO |
| IntegralAla | SI | | | | |
| Vivienda | | | | | |

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. |
| Carpinteria | Normal | Bueno. |

DOTACIÓN COMUNAL

| | | | | | |
|--------------|----|----------------|----|----------------|----|
| Portería | No | Bicicletero | No | Acensores | No |
| Piscinas | No | TerrazaComunal | No | JardinInfantil | No |
| PlantaElect. | No | Calefaccion | No | Golfito | No |
| Gar.Visit. | No | Ginmnasio | No | BombaEyectora | No |
| Porteria | No | Tanque | No | Cancha | No |
| ZonaVerde | No | Shut | No | Citofono | No |
| Aire | No | Teatrino | No | Sauna | No |

VALOR COMERCIAL \$ COP 156,735,150.00

VALOR ASEGURABLE \$ COP 113,836,739.00

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: SI

Observación de Favorabilidad

El inmueble es favorable para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Declara construcción anotación 3 del certificado suministrado.

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

| | |
|------------------------------|-------------|
| Uso Principal Según Norma | Residencial |
| Uso Compatible Según Norma | Comercial |
| Uso Condicionado Según Norma | |
| Uso Prohibido Según Norma | |

| | |
|-----------------------------------|----|
| Amenaza Riesgo Inundación | No |
| Amenaza Riesgo Movimiento en masa | No |
| Suelos De Protección | No |
| Patrimonio | No |

| | | | |
|------------|-------------|----------------|----|
| Área Lote | 200 | Frente | 10 |
| Forma | Rectangular | Fondo | 20 |
| Topografía | Plana | Rel. Fte./Fdo. | 2 |

NORMAS DE USO DE SUELO

| | |
|-------------------------|---|
| Decreto / Acuerdo | RESOLUCION 023 DEL 17 DE NOVIEMBRE DEL 2022 |
| Antejardín | |
| Uso principal | Residencial |
| Altura permitida pisos | |
| Aislamiento posterior | |
| Índice de ocupación | |
| Índice de construcción: | |
| No. De Unidades: | No |

CONSTRUCCIÓN

| ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR |
|-----------------|-----|--------|
| AREA DE TERRENO | M2 | 200 |
| AREA CONSTRUIDA | M2 | 154.89 |

| ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR |
|-----------------------|-------|------------|
| AREA DE TERRENO | M2 | 201 |
| AREA CONSTRUIDA | M2 | 155 |
| AVALUO CATASTRAL 2023 | PESOS | 15.929.000 |

| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR |
|-------------------------|-----|--------|
| AREA DE TERRENO | M2 | 200 |
| AREA PISO 1 | M2 | 154.89 |

| ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR |
|-----------------|-----|--------|
| AREA DE TERRENO | M2 | 200 |
| AREA PISO 1 | M2 | 154.89 |

OBSERVACIONES DE ÁREAS
SECTOR

| | |
|-------------------|-------------|
| Uso predominante | Residencial |
| Demanda / interés | Media |

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

| | 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: NO Zonas verdes: SI Arborización: SI

Impacto Ambiental

Aire: NO Basura: NO Ruido: NO Cond.seguridad: NO Aguas servidas: NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

| | |
|--------------------------|---------------------------------------|
| Estado de construcción | Usada |
| Tipo | Mampostería Confinada |
| Avance(En construcción) | |
| Estado de conservación | Bueno |
| N° de Pisos | 1 |
| N° de Sótanos | |
| Vida Útil | 100 |
| Vida Remanente | 84 |
| Estructura | Tradicional |
| Material de Construcción | Bloque |
| Fecha de Remodelación | |
| Daños previos | NO |
| Ubicación | GALERAS LOTE O SOLAR, CALLE 18B 15-81 |

| | |
|-------------------------|----------------------|
| Ajuste sismo resistente | NO |
| Cubierta | teja de fibrocemento |
| Fachada | pañete y pintura |
| Ancho Fachada | Mayor 9 metros |
| Irregularidad Planta | No |
| Irregularidad Altura | No |
| Tipología Vivienda | Casa Continua |
| Año de Construcción | 2007 |

Comentarios de estructura

La Estructura se presume en buen estado de conservación, cuenta con zapata y cimentación en concreto, 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.

CUADRO DE VALORACIÓN

| Tipo de Área | Descripción | Área | Unidad | Valor unitario | % | Valor total |
|-----------------|-------------|--------|--------|----------------|-------------|-------------------------|
| Area de Terreno | LOTE | 200 | M2 | \$214,455.00 | 27.37% | \$42,891,000.00 |
| Area Construida | CASA | 154.89 | M2 | \$735,000.00 | 72.63% | \$113,844,150.00 |
| TOTALES | | | | | 100% | \$156,735,150.00 |

Valor en letras

Ciento cincuenta y seis millones setecientos treinta y cinco mil ciento cincuenta Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL

\$156,735,150.00

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

12

Perspectivas de valorización:

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

El inmueble cuenta con un garaje que es parte integral de la casa.

Sector ubicado al norte del centro del municipio, sector con uso residencial donde se desarrollan principalmente las actividades residenciales y comerciales a baja escala, en su entorno inmediato podemos observar todo tipo de viviendas de uso residencial de uno y dos pisos de altura, entre otros, el sector cuenta con todos los servicios públicos disponibles los cuales se encuentran activos en el predio, la vía frente al inmueble se encuentran sin pavimentar; sin embargo, está a pocos metros de una vía pavimentada en buen estado. No presenta ninguna problemática social ni de salubridad, predio cercano a parques, estaciones de servicio y comercio en general.

La Estructura se presume en buen estado de conservación, cuenta con zapata y cimentación en concreto, 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.

Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 4, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Predio con muros en bloque de cemento pañetados y pintados, pisos en Cerámica y plantilla de cemento esmaltada, cubierta en láminas de fibrocemento con cielo raso y yeso cartón, baños sencillos enchapados en pisos y paredes, cocina semi integral con mesón en concreto enchapada en cerámica, puertas principales e internas 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 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 | Lote - K 9 9 14 | \$40,000,000 | 0.90 | \$36,000,000 | 3145624498 | 169 | 0 | \$0 | \$0 |
| 2 | Lote - K 13 7 132 | \$50,000,000 | 0.95 | \$47,500,000 | 3114654975 | 237 | 0 | \$0 | \$0 |
| 3 | Lote - K 19 8A 73 | \$35,000,000 | 0.90 | \$31,500,000 | 3186278236 - 3215399274 | 137 | 0 | \$0 | \$0 |
| Del inmueble | | | | | | 200 | 154.89 | | |

| # | TOTAL SIN CONSTRUCCION | TERRENO M2 | FACTOR TAMANO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGADO | RESULTADOS |
|---|---------------------------|------------|---------------|------------------|----------------------|--------------|
| 1 | \$36,000,000 | \$213,018 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$213,018 |
| 2 | \$47,500,000 | \$200,422 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$200,422 |
| 3 | \$31,500,000 | \$229,927 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$229,927 |
| | | | | | PROMEDIO | \$214,455.57 |
| | | | | | DESV. STANDAR | \$14,804.99 |
| | | | | | COEF. VARIACION | 6.90% |

| | | | | | | |
|--------------|------------------|--------------|------|--------|-------|------------------|
| TERRENO | ADOPTADOM2 | \$214,455.00 | AREA | 200 | TOTAL | \$42,891,000.00 |
| CONSTRUCCION | ADOPTADOM2 | \$730,000.00 | AREA | 154.89 | TOTAL | \$113,069,700.00 |
| VALOR TOTAL | \$155,960,700.00 | | | | | |

Observaciones:

Enlaces:

https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10581_2archivopdflinks.html

REPOSICION

Construcción Vivienda unifamiliar de un piso

Depreciación Fitto y Corvini

| | |
|----------------------------------|----------------------|
| Area construida total | 154,89 |
| Area construida vendible | 154,89 |
| Valor M2 construido | \$1,348,000 |
| Valor reposición M2 | \$207,592,000 |
| Valor reposición presupuesto M2 | \$1,348,000 |
| Fuente | Construdata 205 |
| Factor ajuste % | 10 % |
| Valor reposición M2 ajustado | \$1,213,200 |
| Calificación estado conservación | 3.5 |
| Vida útil | 100 |
| VetusTez | 16 |
| Edad en % de vida útil | 16 % |
| Fito y corvin % | 39.39 % |
| Valor reposición depreciado | \$735,321 |
| Valor adoptado depreciado | \$735,000 |
| Valor total | \$113,190,000 |

Observaciones: El valor de reposición a nuevo fue tomado de la revista construdata edición 205.

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

GALERAS LOTE O SOLAR, CALLE 18B 15-81 | EL BACHILLERATO | Galeras | Sucre

COORDENADAS (DD)

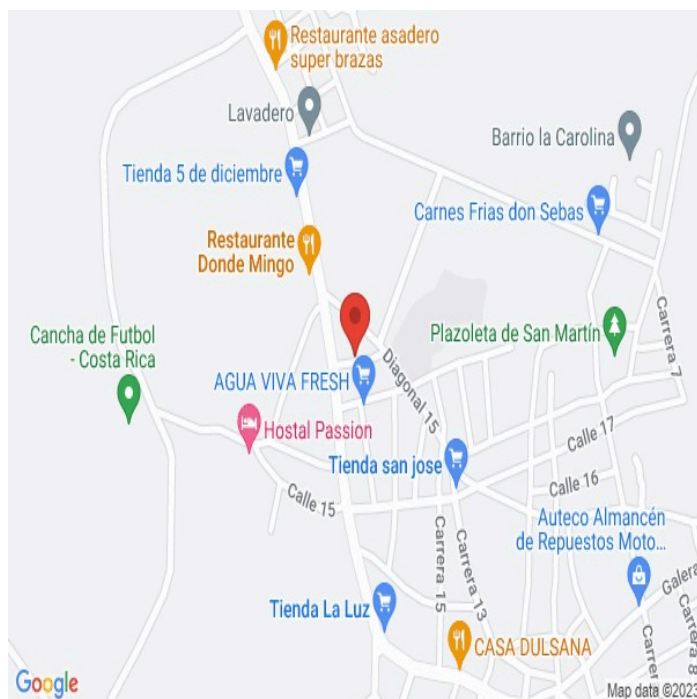
Latitud: 9.165884

Longitud:-75.051450

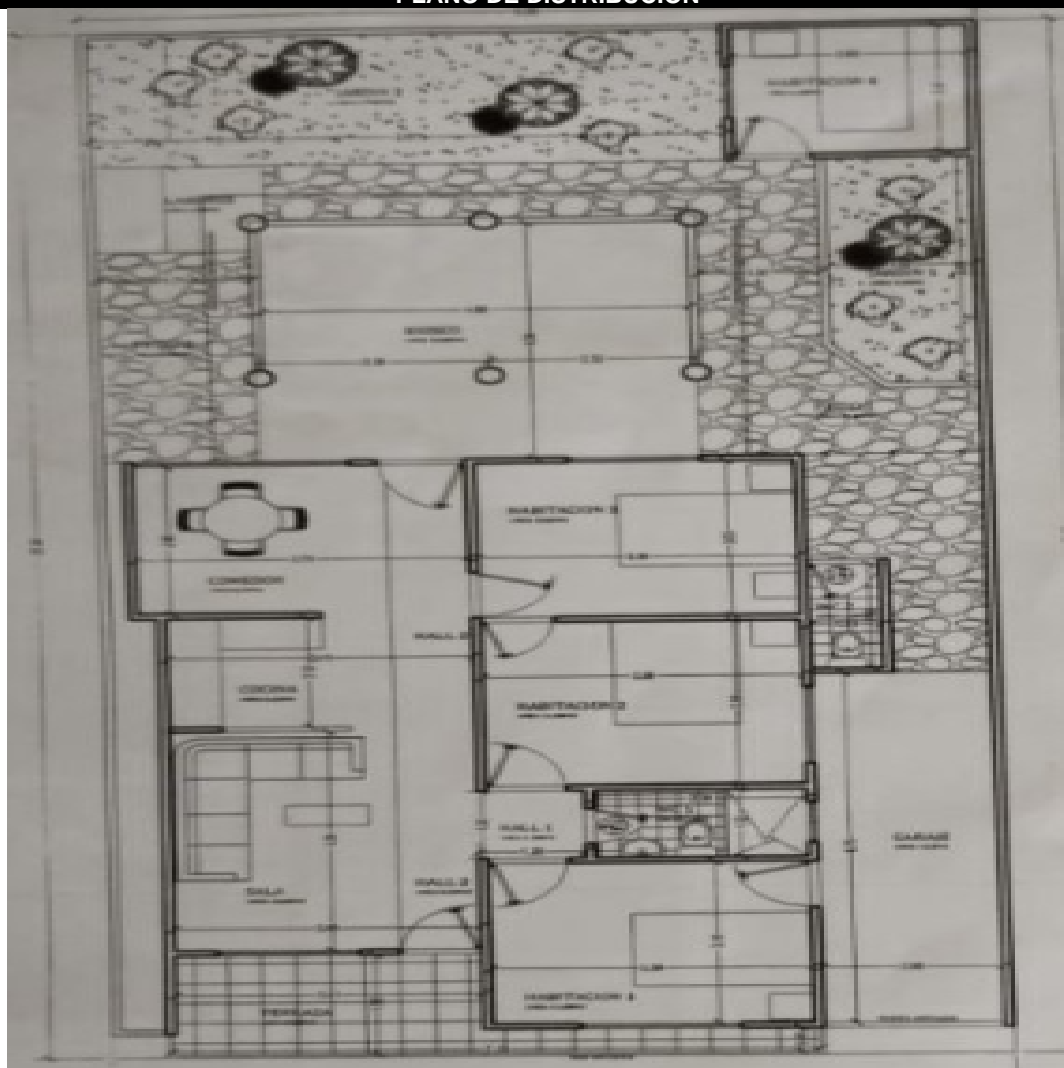
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 9° 9' 57.1824''

Longitud:75° 3' 5.22''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Sala



Comedor



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Cocina



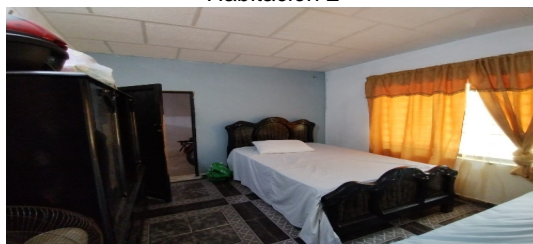
Zona de Ropas



Habitación 1



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 4



Baño Social 1



Baño Social 2



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Terraza Inmueble



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**

----- **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 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-91443208



PIN de Validación: a7690a43



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



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 avaluador 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, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción
05 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, 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 INSCRIPCION 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

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

Nro Matrícula: 347-19352

Impreso el 8 de Febrero de 2023 a las 11:41:52 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 última página

CIRCULO REGISTRAL: 347 SINCE DEPTO: SUCRE MUNICIPIO: GALERAS VEREDA: GALERAS
FECHA APERTURA: 08/08/2007 RADICACION: 0455-2007 CON: ESCRITURA DE 10/07/2007
NUPRE: SIN INFORMACION
COD CATASTRAL:
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO** COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:

LA CABIDA Y LINDEROS SE ENCUENTRAN EN LA ESCRITURA NUMERO CIENTO CUARENTA Y CUATRO (144) DE LA NOTARIA DE GALERAS CON FECHA DIEZ (10) DE JULIO DE DOS MIL SIETE (2007)

LINDEROS TECNICAMENTE DEFINIDOS:

AREA Y COEFICIENTE

AREA:

AREA PRIVADA: - AREA CONSTRUIDA:

COEFICIENTE:

COMPLEMENTACIÓN:

DE LA TRADICION DIAZ IRIARTE, PORFIRIO ROBERTO, ADQUIRIO EL PREDIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA HECHA A HERNANDEZ DIAZ, ADOLFO ASCENSIO, COMO CONSTA EN LA ESCRITURA NUMERO 135 DE LA NOTARIA DE SINCE, CON FECHA 13 DE ABRIL DE 1.981. REGISTRO CON FECHA 30 DE ABRIL DE 1.981.

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:

TIPO DE PREDIO: URBANO

DETERMINACION DE INMUEBLE: CASA

DESTINACION ECONOMICA: SIN DETERMINAR

1) GALERAS LOTE O SOLAR

MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) MATRÍCULA(S) (En caso de Integración y otros)
347-2545

ANOTACIÓN: Nro: 1 Fecha 08/08/2007 Radicación 455
DOC: ESCRITURA 144 DEL: 10/07/2007 NOTARIA DE GALERAS VALOR ACTO: \$ 3.000.000
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0126 COMPRAVENTA - MODO DE ADQUISICION
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: DIAZ IRIARTE PORFIRIO ROBERTO
A: OVIEDO DIAZ TIBISAY DE LA CRUZ CC# 33082732 X

ANOTACIÓN: Nro: 2 Fecha 03/01/2014 Radicación 2014-347-6-3
DOC: ESCRITURA 40 DEL: 18/03/2013 NOTARIA UNICA DE GALERAS VALOR ACTO: \$ 7.500.000
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0125 COMPRAVENTA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: OVIEDO DIAZ TIBISAY DE LA CRUZ CC# 33082732
A: LOPEZ DE GOMEZ MARTHA ISABEL CC# 33080725 X

ANOTACIÓN: Nro: 3 Fecha 07/02/2023 Radicación 2023-347-6-145
DOC: ESCRITURA 4 DEL: 06/02/2023 NOTARIA UNICA DE GALERAS VALOR ACTO: \$ 30.000.000
ESPECIFICACION: OTRO : 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)

Nro Matrícula: 347-19352

Impreso el 8 de Febrero de 2023 a las 11:41:52 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 última página

A: LOPEZ DE GOMEZ MARTHA ISABEL CC# 33080725 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: "3"

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

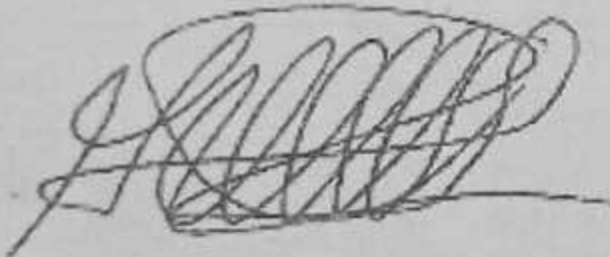
USUARIO: 63864 impreso por: 51873

TURNO: 2023-347-1-869 FECHA: 08/02/2023

NIS: DbFHdUq9Xsq1ZaSG4n9+E+2XJsB81M9XXtAP+Gc1hU=

Verificar en: <http://192.168.76.54:8190/WS-SIRClient/>

EXPEDIDO EN: SINCE



REGISTRADOR DE INSTRUMENTOS PUBLICOS