



QR validez del avalúo

### INFORME DE AVALUO LRCAJA-1103094649

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	LUCAS DE JESUS BARRIOS SALCEDO	FECHA VISITA	16/03/2023
NIT / C.C CLIENTE	1103094649	FECHA INFORME	21/03/2023
DIRECCIÓN	KR 28 A # 36B - 20	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano <b>Estrato 2</b>	EDAD (AÑOS)	18 años
BARRIO	EL PARQUECITO	REMODELADO	
CIUDAD	Corozal	OCCUPANTE	Propietario
DEPARTAMENTO	Sucre	TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	<b>Modelo 8-14</b>	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	CARLOS ALBERTO CONTRERAS PEREZ		
IDENTIFICACIÓN	3838786		

### ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	HUMBERTO JOSE BARRIOS CUELLO			
NUM.	1281 Escritura De	#NOTARIA	Única	FECHA
ESCRITURA	Propiedad			05/11/1993
CIUDAD	Corozal		DEPTO	Sucre
ESCRITURA				
CEDULA	01-00-0096-0012-000			
CATASTRAL				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N/A			
VALOR ADMINISTRACION	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2	

M. INMOB.	N°
Casa	342-13022

### OBSERVACIONES GENERALES

El evaluador ha inspeccionado personalmente el bien objeto del Informe de Avalúo el dia 16 de marzo de 2023 en dicha visita se observó lo siguiente. El inmueble objeto de avalúo se encuentra ubicado con la nomenclatura urbana Carrera 28A No. 36B - 20, Barrio El Parquecito del municipio de Corozal - Sucre.

**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
Comedor	1	Estar	0	B. priv
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza
Zropas	1	BServ	0	Jardín
Patio	1	Bsocial	1	Balcón
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.
IntegralAla	NO			
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	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 116,772,900.00**

**VALOR ASEGURABLE \$ COP 89,051,014.00**

### CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

### Observación de Favorabilidad

El inmueble es favorable para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

### 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: CI 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

Uso Principal Según Norma	Residencial
Uso Compatible Según Norma	Comercial
Uso Condicionado Según Norma	Institucional
Uso Prohibido Según Norma	Todos los demás

Área Lote	126	Frente	8.00
Forma	Trapezoidal	Fondo	17.40
Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	2.18

Amenaza Riesgo Inundacion	No
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	No
Suelos De Proteccion	No
Patrimonio	No

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	Acuerdo No. 004 de 2001 Plan Básico de Ordenamiento Territorial de Corozal.
Antejardín	1.5 metros
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	2 pisos
Aislamiento posterior	3 metros
Índice de ocupación	0.75
Índice de construcción:	1.3
No. De Unidades:	No

### CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	130.5	AREA DE TERRENO	M2	126
AREA CONSTRUIDA	M2	100	AREA CONSTRUIDA	M2	66
			AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	13.869.000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	-	AREA DE TERRENO	M2	126
AREA PISO 1	M2	100	AREA PISO 1	M2	100

### OBSERVACIONES DE ÁREAS

#### SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

#### Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	Si

#### Impacto Ambiental

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

### EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	Mampostería Confinada
Avance(En construcción)	N/A
Estado de conservación	Bueno
Nº de pisos	1
Nº de sótanos	
Vida útil	100
Vida remanente	82
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	KR 28 A # 36B - 20

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2005

#### Comentarios de estructura

La Estructura se presume en buen estado de conservación, estructura en mampostería, con muros en bloque de cemento, cubierta en láminas onduladas de fibrocemento sobre estructura en madera. No se observaron detalles que impliquen problemas con la misma.

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 de Terreno		126	M2	\$220,000.00	23.74%	\$27,720,000.00
Area Construida		100	M2	\$890,529.00	76.26%	\$89,052,900.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$116,772,900.00</b>
Valor en letras	Ciento dieciséis millones setecientos setenta y dos mil novecientos Pesos Colombianos					

**TOTAL COMERCIAL \$116,772,900.00**

### OFERTA Y DEMANDA

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

**Perspectivas de valoración:**

**Comportamiento Oferta y Demanda:**

**Actualidad edificadora:**

12

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

Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

### SALVEDADES

La escritura suministrada corresponde a cancelacion de hipoteca Escritura No. 1812 del 23/12/2022 Notaria Unica de Corozal  
El Inmueble no cuenta con garajes.

El Entorno al predio se observó el uso residencial donde se desarrollan principalmente las actividades residenciales, el sector cuenta con todos los servicios públicos disponibles, los cuales se encuentran activos en el predio, las vías de acceso se encuentran sin pavimentar en buen estado de conservación. No presenta ninguna problemática social ni de salubridad, predio cercano a parques, instituciones educativas, canchas deportivas, restaurantes y comercio en general.

La Estructura se presume en buen estado de conservación, estructura en mampostería, con muros en bloque de cemento, cubierta en láminas onduladas de fibrocemento sobre estructura en madera. No se observaron detalles que impliquen problemas con la misma.

Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 4, Zona ropa: 1, Zona verde: No, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Predio con muros en bloque de cemento pañetados y pintados, pisos en cerámica y plantilla de cemento, cubierta en láminas onduladas de fibrocemento con cielo raso en yeso cartón en algunas habitaciones, baño enchapado en pisos y paredes, cocina sencilla con mesón en concreto con revestimiento en baldosín unicolor sencillo, puertas 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 CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Casa - Barrio Dulce Nombre	\$60,000,000	.95	\$57,000,000	3205741644	92	70	\$500,000	\$35,000,000
2	Casa - Barrio Villa Martha	\$85,000,000	.95	\$80,750,000	3186960419	200	70	\$550,000	\$38,500,000
3	Lote Barrio Guayacanes	\$60,000,000	.98	\$58,800,000	3145837422	288	0.00	\$0	\$0
<b>Del inmueble</b>					<b>130.50</b>	<b>100.00</b>			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$22,000,000	\$239,130	1.00	1.00	1.00	\$239,130
2	\$42,250,000	\$211,250	1.00	1.00	1.00	\$211,250
3	\$58,800,000	\$204,167	1.05	1.00	1.05	\$214,375
				PROMEDIO	\$221,585.14	
				DESV. STANDAR	\$15,274.79	
				COEF. VARIACION	6.89%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$220,000.00	AREA	130.50	TOTAL	\$28,710,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA	100.00	TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL		\$28,710,000.00				

**Observaciones:**

El valor del metro cuadrado de terreno adoptado obedece al resultado de una investigación directa y al análisis de las ofertas y compraventas encontradas en sectores homogéneos del municipio de Corozal.

**Enlaces:**

# REPOSICION

Construcción Vivienda unifamiliar de un piso

## Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	100
Area construida vendible	100
Valor M2 construido	\$1,280,600
Valor reposición M2	\$128,060,000
Valor reposición presupuesto M2	\$1,280,600
Fuente	Construdata 205
Factor ajuste %	5 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,216,570
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
VetusTez	18
Edad en % de vida útil	18 %
Fitto y corvin %	26.80 %
Valor reposición depreciado	\$890,529
Valor adoptado depreciado	\$890,529
<b>Valor total</b>	<b>\$89,052,900</b>

Observaciones: Valor de reposicion anuevo tomado de la revista construdata edición 205 costos directo vip barranquilla

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

KR 28 A # 36B - 20 | EL PARQUECITO | Corozal | Sucre

### COORDENADAS (DD)

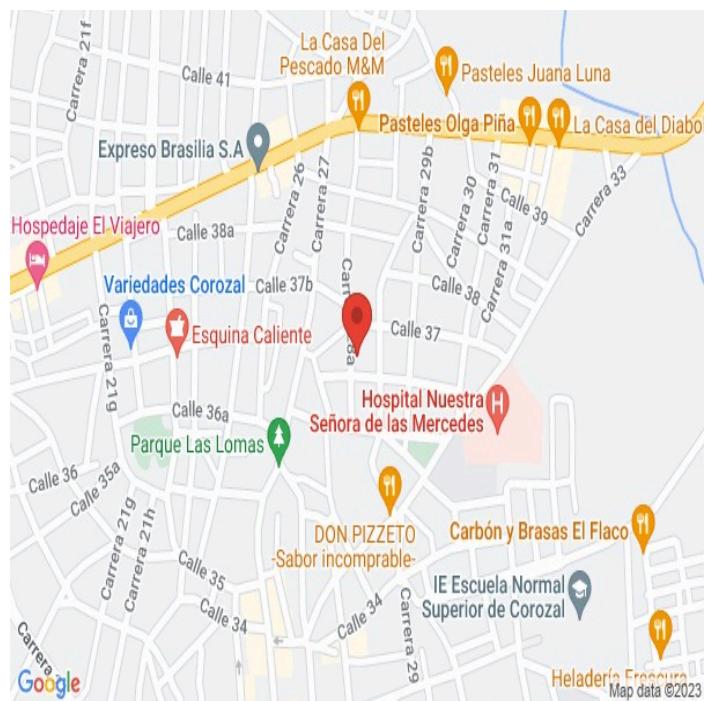
Latitud: 9.321694

Longitud: -75.291066

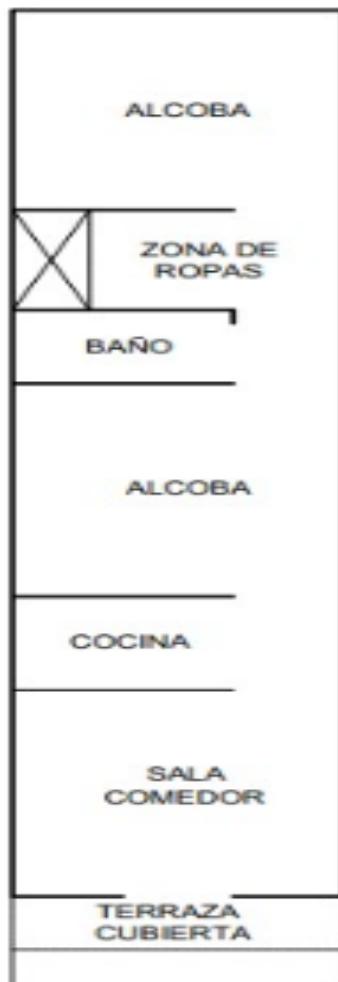
### COORDENADAS (DMS)

Latitud: 9° 19' 18.0984''

Longitud: 75° 17' 27.8376''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



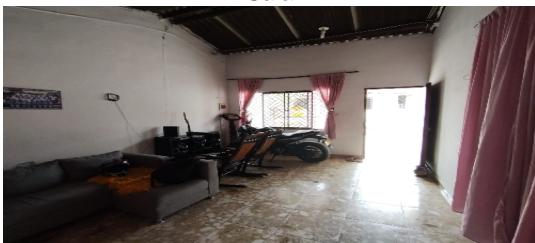
Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Sala



Comedor



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Cocina



Zona de Ropas



Habitación 1



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 4



Baño Social 1



# 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-1103094649**



PIN de Validación: b27c0a68

### 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: b27c0a68

## 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: b27c0a68

## 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 Semicuentos y Animales

### Alcance

- Semicuentos, 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: b27c0a68

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: b27c0a68



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**

**b27c0a68**

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 Marzo 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 COROZAL

CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230302965373085325

Nro Matrícula: 342-13022

Pagina 1 TURNO: 2023-342-1-2495

Impreso el 2 de Marzo de 2023 a las 09:54:35 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: 342 - COROZAL DEPTO: SUCRE MUNICIPIO: COROZAL VEREDA: COROZAL

FECHA APERTURA: 08-07-1992 RADICACIÓN: 727 CON: ESCRITURA DE: 25-06-1992

CODIGO CATASTRAL: 70-215-01-00-00-0096-0012-0-00-00-0000 COD CATASTRAL ANT: 7021501000000096001200000000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

## DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UN LOTE O SOLAR, CUYOS LINDEROS, MEDIDAS Y DEMAS ESPECIFICACIONES ESTAN CONTENIDOS EN LA ESCRITURA NO. 476 DE FECHA 25-06-92 DE LA NOTARIA UNICA DE COROZAL. LINDEROS ACTUALES UN LOTE O SOLAR, CUYOS LINDEROS MEDIDAS Y DEAS ESPECIFICACIONES ESTAN CONTENIDOS EN LA ESCRITURA NO. 1281 DE FECHA 05-11-93 DE LA NOTARIA UNICA DE COROZAL. LINDEROS ACTUALES UN LOTE DE TERRENO EN EL SE ENCUENTRA CONSTRUIDA UNA CASA DE HABITACION, LA CUAL CONSTA DE TECHO DE ETERNIT, PAREDES DE BLOQUES DE CEMENTO Y ARENA, DOS ALCOBAS, UNA SALA-COMEDOR, UNA COCINA, UN BAÑO INTERNO ENCHAPADO CON SU PISO, PUERTAS EN MADERA, VENTANAS EN MADERA Y VIDRIO, PISOS EN BALDOSAS, TODA CERCA DA SUS COLINDANCIAS EN BLOQUES, CUYOS LINDEROS, MEDIDAS Y DEMAS ESPECIFICACIONES ESTAN CONTENIDOS EN LA ESCRITURA NO. 922 DE FECHA 29-09-2005 DE LA NOTARIA UNICA DE COROZAL SUCRE.

## AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0

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

CUADRADOS

COEFICIENTE : %

## COMPLEMENTACION:

COMPLEMENTACION. LA SEÑORA MARIA DEL CARMEN ACOSTA DE GOMEZ ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A EVANGELINA DEL SOCORRO REYES PEREZ SEGUN ESCRITURA 57 DE FECHA 13-02-81 DE LA NOTARIA UNICA DE COROZAL, REGISTRADA EL DIA 21-04-81 EN EL FOLIO 342-0003.166. LA SEÑORA EVANGELINA DEL SOCORRO REYES PEREZ ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA QUE HIZO A EVANGELINA CALDERA REYES SEGUN ESCRITURA 260 DE FECHA 21-06-66 DE LA NOTARIA UNICA DE COROZAL, REGISTRADA EN EL LIBRO 1 TOMO 2 FOLIO 56, PARTIDA 265 CON FECHA 21-07-66. EVANGELINA CARDERA REYES ADQUIRIO EL PREDIO POR COMPRA QUE HIZO A LISENIA PEREZ DE PE REZ SEGUN ESCRITURA 363 DE FECHA 21-10-52 DE LA NOTARIA UNICA DE COROZAL REGISTRADA EN EL LIBRO 1 TOMO 3 FOLIO 87, PARTIDA 433.

## DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) BARRIO SAN JUAN

2) CS CASA

3) KR 28 A # 36 B - 20

DETERMINACION DEL INMUEBLE: SIN\_SELECCIONAR

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de Integración y otros)

342 - 3166

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 02-07-1992 Radicación: 727

Doc: ESCRITURA 476 DEL 25-06-1992 NOTARIA UNICA DE COROZAL

VALOR ACTO: \$100,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPROVVENTA



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE COROZAL

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230302965373085325

Nro Matrícula: 342-13022

Página 2 TURNO: 2023-342-1-2495

Impreso el 2 de Marzo de 2023 a las 09:54:35 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

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: ACOSTA DE GOMEZ MARIA DEL CARMEN

A: GONZALEZ JARABA CARLOS ANTONIO X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 09-11-1993 Radicación: 1729

Doc: ESCRITURA 1281 DEL 05-11-1993 NOTARIA UNICA DE COROZAL

VALOR ACTO: \$150,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPROVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: GONZALEZ JARABA CARLOS ANTONIO

A: BARRIOS CUELLO HUMBERTO JOSE X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 03-10-2005 Radicación: 1437

Doc: ESCRITURA 922 DEL 29-09-2005 NOTARIA UNICA DE COROZAL

VALOR ACTO: \$2,000,000

ESPECIFICACION: OTRO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: BARRIOS CUELLOS HUMBERTO JOSE X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 18-11-2005 Radicación: 1677

Doc: ESCRITURA 1080 DEL 18-11-2005 NOTARIA UNICA DE COROZAL

VALOR ACTO: \$6,000,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0203 HIPOTECA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: BARRIOS CUELLO HUMBERTO JOSE

A: PEREZ ASSIA MANUEL ANTONIO X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 12-12-2017 Radicación: 2017-342-6-2681

Doc: OFICIO 5671 DEL 07-12-2017 JUZGADO 1 PROMISCOU MUNICIPAL DE COROZAL VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL RADICADO: 2017-00-348

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: PEREZ ASSIA MANUEL CC# 9311180

A: BARRIOS CUELLO HUMBERTO CC# 9312344 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 23-03-2022 Radicación: 2022-342-6-914

Doc: OFICIO 23-03-2022 DEL 23-03-2022 JUZGADO 2 PROMISCOU MUNICIPAL DE COROZAL

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0856 CANCELACION POR ORDEN JUDICIAL

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE COROZAL  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230302965373085325

Nro Matrícula: 342-13022

Página 3 TURNO: 2023-342-1-2495

Impreso el 2 de Marzo de 2023 a las 09:54:35 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

DE: PEREZ ASSIA MANUEL

CC# 9311180

A: BARRIOS CUELLO HUMBERTO

CC# 9312344 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 26-12-2022 Radicación: 2022-342-6-4706

Doc: ESCRITURA 1812 DEL 23-12-2022 NOTARIA UNICA DE COROZAL

VALOR ACTO: \$6,000,000

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES CANCELACION DE HIPOTECA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: PEREZ ASSIA MANUEL ANTONIO

CC# 9311180

A: BARRIOS CUELLO HUMBERTO

CC# 9312344 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 08-02-2023 Radicación: 2023-342-6-315

Doc: CERTIFICADO 2193-658421-98979-0 DEL 03-02-2023 INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI DE SINCELEJO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0958 ACTUALIZACION CEDULA CATASTRAL

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: BARRIOS CUELLO HUMBERTO

CC# 9312344 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 08-02-2023 Radicación: 2023-342-6-315

Doc: CERTIFICADO 2193-658421-98979-0 DEL 03-02-2023 INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI DE SINCELEJO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: BARRIOS CUELLO HUMBERTO

CC# 9312344 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*9\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 3 Radicación: 2023-342-3-15 Fecha: 01-02-2023

CORREGIDO LA CASA DEL PROPIETARIO VALE ART 49 Y 59 LEY 1579/2012XXXXXXXX

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2011-342-3-101 Fecha: 16-07-2011

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R  
(CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: ICARE-2015 Fecha: 21-12-2015

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADOS POR EL I.G.A.C. (SNC), RES No. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

\*\*\*

\*\*\*



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE COROZAL  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230302965373085325

Nro Matrícula: 342-13022

Página 4 TURNO: 2023-342-1-2495

Impreso el 2 de Marzo de 2023 a las 09:54:35 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

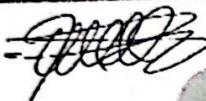
\*\*\*  
===== FIN DE ESTE DOCUMENTO =====

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-342-1-2495 FECHA: 02-03-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

  
El Registrador: FABIO ENRIQUE MARTINEZ ARROYO

**SNR**

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
la guarda de la fe pública