



INFORME DE AVALUO LRCAJA-73198283

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JUAN CARLOS BELTRAN AGAMEZ
NIT / C.C CLIENTE	73198283
DIRECCIÓN	KR 4#11-34
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	SAN JOSE
CIUDAD	San Juan Nepomuseno
DEPARTAMENTO	Bolívar
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	CARLOS ALBERTO CONTRERAS PEREZ
IDENTIFICACIÓN	3838786

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	17/06/2023
FECHA INFORME	23/06/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	48 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	YAIR ISAAC CARMONA RODRIGUEZ				
NUM.	406 EscrituraDe	#NOTARIA	Unica	FECHA	09/12/2019
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	San Juan Nepomuseno	DEPTO	Bolívar		
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL	01-00-0030-0015-000				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N/A				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	Nº
Casa lote	062-10424

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en KR 4#11-34, cuenta con servicio públicos con contador de luz y gas. No tiene garaje.

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	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	NO
Cubierto	NO	Privado	SI	Doble	SI
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	Sencillo	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpinteria	Normal	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

Porteria	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 97,017,101.00

VALOR ASEGURABLE \$ COP 76,779,334.00

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: SI

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Actualizado el 28 de junio de 2023 con certificado adjunto. Cuenta con limitaciones al dominio, anotaciones 8 y 9, del certificado, las cuales se recomiendan levantar antes de cualquier negociación.

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

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

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	Institucional
Uso Prohibido Según Norma	Industrial

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

Área Lote	135	Frente	14
Forma	Irregular	Fondo	25
Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	1.78

NORMAS DE USO DE SUELO

Decreto / Acuerdo	Acuerdo No. 011 del 2002
Antejardín	No Registrado en el POT
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	2 pisos
Aislamiento posterior	No Registrado en el POT
Índice de ocupación	0.75
Índice de construcción:	1
No. De Unidades:	No

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	135
AREA CONSTRUIDA	M2	83

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	135
AREA CONSTRUIDA	M2	83
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	144.720.00

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	135
AREA PISO 1	M2	83

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	135
AREA PISO 1	M2	83

OBSERVACIONES DE ÁREAS
SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	NO	
Sardineles	NO	
Vías Pavimentadas	NO	
Transporte Público	Bueno	

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	Mampostería Confinada
Avance(En construcción)	N/A
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	1
N° de Sótanos	
Vida Útil	100
Vida Remanente	52
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	KR 4#11-34

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja metálica
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1975

Comentarios de estructura

La Estructura se presume en buen estado de conservación.

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno		135	M2	\$149,888.00	20.86%	\$20,234,880.00
Area Construida		83	M2	\$925,087.00	79.14%	\$76,782,221.00
TOTALES					100%	\$97,017,101.00

Valor en letras Noventa y siete millones decisieste mil ciento un Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL \$97,017,101.00

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	12
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
Comportamiento Oferta y Demanda:	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.
Actualidad edificadora:	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

Inmueble ubicado en KR 4#11-34, cuenta con servicio públicos con contador de luz y gas. No tiene garaje. **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.**

El inmueble no cuenta con garajes.

Sector ubicado al suroeste del centro del municipio, dentro del barrio San José, 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, 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, estaciones de servicio y comercio en general. **No cuenta con contador de agua, pero, es normal en el municipio, si cuenta con el servicio, y se adjunta un recibo de acueducto aportado, en el cual informa que no cuenta con contador.**

La Estructura se presume en buen estado de conservación.

Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Zona ropas: 1, Jardín: 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 de zinc, cielo raso en yeso cartón en alcobas, baño enchapado en cerámica en buen estado, cocina sencilla con mesón en concreto con revestimiento en cerámica, puerta principal metálica e internas en madera, ventanas en aluminio y vidrio.

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 - Calle 8 con carrera 17	\$60,000,000	0.95	\$57,000,000	3152667590	450	0	\$0	\$0
2	Lote - Carrera 14 con calle 7	\$30,000,000	0.95	\$28,500,000	3152667590	180	0	\$0	\$0
3	Lote - Carrera 12 con calle 10	\$40,000,000	0.95	\$38,000,000	3204253905	250	0	\$0	\$0
Del inmueble						135	83		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$57,000,000	\$126,667	1.0	1.1	1.10	\$139,333
2	\$28,500,000	\$158,333	1.0	1.0	1.00	\$158,333
3	\$38,000,000	\$152,000	1.0	1.0	1.00	\$152,000
					PROMEDIO	\$149,888.89
					DESV. STANDAR	\$9,674.33
					COEF. VARIACION	6.45%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$149,888.00	AREA	135	TOTAL	\$20,234,880.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$820,000.00	AREA	83	TOTAL	\$68,060,000.00
VALOR TOTAL	\$88,294,880.00					

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

Enlaces:

https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/11107_2archivopdflinks.html

REPOSICION

Construcción Vivienda unifamiliar de un piso

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	83
Area construida vendible	83
Valor M2 construido	\$1,751,726
Valor reposición M2	\$145,393,258
Valor reposición presupuesto M2	\$1,751,726
Fuente	Construdata 206
Factor ajuste %	0 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,751,726
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
VetusTez	48
Edad en % de vida útil	48 %
Fito y corvin %	47.19 %
Valor reposición depreciado	\$925,087
Valor adoptado depreciado	\$925,087
Valor total	\$76,782,221

Observaciones: El valor de reposicion a nuevo fue tomado de la rfevbista construdata edicion 206.

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

KR 4#11-34 | SAN JOSE | San Juan Nepomuseno | Bolívar

COORDENADAS (DD)

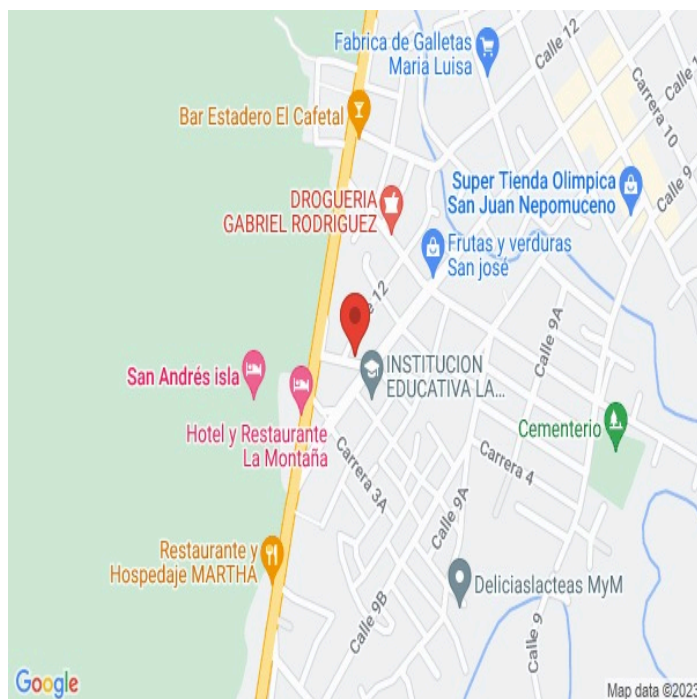
Latitud: 9.947656

Longitud: -75.087661

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 9° 56' 51.5616''

Longitud: 75° 5' 15.579''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

.OTROS ANEXOS.

recibo de agua

2061
001-2061

SERVIMARIAS S.A. E.S.P.

NIT 9015354695

Prestadora de Servicios de Acueducto y Alcantarillado

Atención al Público Carrera 8 Nº 9-25 Barrio Centro
Emergencias



DATOS DEL CLIENTE			
NIS	1-001-05970		
RUTA	1-5	SECTOR	S2
Usuario	RODRIGUEZ NANCY/YAIR CARMONA RODRIGUEZ		
Dirección	KR 4 CL 11-32	Barrio	SAN JOSE
Estrato	E2	Medidor	SIN MEDIDOR
Periodo	OCTUBRE-NOV	Fecha Emisión	15-oct.-22

LIQUIDACION DE SERVICIOS A PAGAR			
Cargo Fijo		\$	6.168,00
Consumo Básico	12	M3	\$ 22.824,00
Subtotal		\$	28.992,00
Subsidio		-\$	7.248,00
Consumo complementario y/o puntuario	0	M3	\$
Vr Factura		\$	21.744,00

Lectura Actual	12	Lectura Anterior	0
Consumo	12	Valor M3	\$ 1.902,00

Fact. Anteriores	\$	-
Total a Pagar	\$	21.744,00
Ultimo día de pago	23-ene.-23	

CUPÓN DE CAJA	
Factura Nro	001-2061
Fecha de Emis	15-oct.-22
Ultimo día de p	23-ene.-23
Periodo	OCTUBRE-NOVIEMBRE
NIS	1-001-05970
Usuario	RODRIGUEZ NANCY/YAIR CARMONA RODRIGUEZ
Dirección	KR 4 CL 11-32
Barrio	SAN JOSE
Estado	SIN MEDIDOR
Vr Factura	\$ 21.744,00

CONSUMO ULTIMOS MESES	
OCTUBRE	12 M3

**Paguese únicamente en las oficinas
de la Empresa de Servicios Públicos
ubicada en la Plaza Olaya**

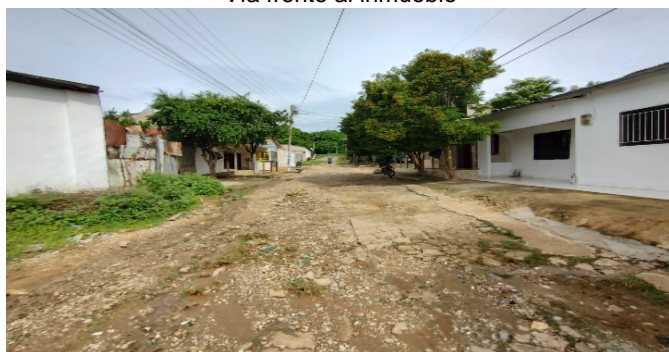
ATENCION AL PUBLICO LUNES A VIERNES 7:30AM-5:00PM SABADOS DE 7:30AM-12 M

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Sala



Comedor



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Cocina



Zona de Ropas



Hab 1 o Habitación Principal



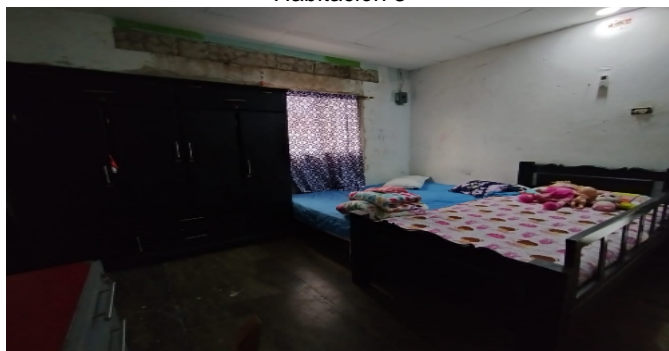
Baño Privado



Habitación 2



Habitación 3



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-73198283



PIN de Validación: aca60a6f



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: aca60a6f



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
06 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
06 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: aca60a6f



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: aca60a6f



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: aca60a6f



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.



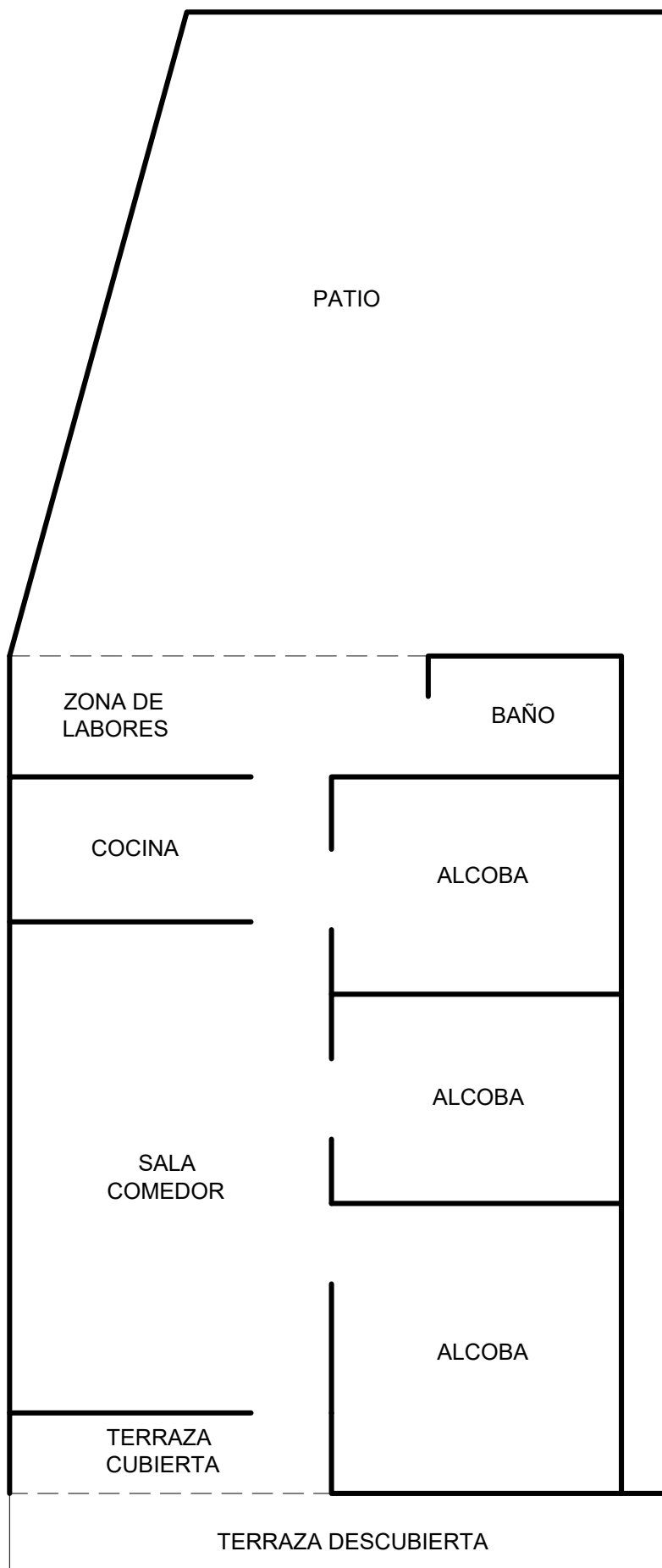
PIN DE VALIDACIÓN

aca60a6f

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 Junio 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 PÚBLICOS
DE EL CARMEN DE BOLIVAR
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA**

Nro Matrícula: 062-10424

Impreso el 27 de Junio de 2023 a las 01:59:19 pm

**"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: 062 EL CARMEN DE BOLIVAR DEPTO: BOLIVAR MUNICIPIO: SAN JUAN NEPOMUCENO
VEREDA: SAN JUAN NEPOMUCENO

FECHA APERTURA: 27/06/1985 RADICACION: 85-979 CON: SENTENCIA DE 11/07/1984

NUPRE: SIN INFORMACION

COD CATASTRAL: 01-0-030-001

COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:

SUS LINDEROS Y MEDIDAS ESTÁN CONTENIDOS EN LA SENTENCIA DE 11-07-84 JDO.C.CTO. EL CARMEN DE BOLÍVAR.

LINDEROS TECNICAMENTE DEFINIDOS:

AREA Y COEFICIENTE

AREA:

AREA PRIVADA: - AREA CONSTRUIDA:

COEFICIENTE:

COMPLEMENTACIÓN:

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:

TIPO DE PREDIO: URBANO

DETERMINACION DE INMUEBLE: CASA

DESTINACION ECONOMICA: SIN DETERMINAR

1) CS Y SOLAR

2) KR 4 # 11-34

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

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

ANOTACIÓN: Nro: 01 Fecha 22/07/1975 Radicación S/N

DOC: ESCRITURA 107 DEL: 07/07/1975 NOTARÍA U. DE SAN JUAN N. VALOR ACTO: \$ 10.000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 101 RATIFICACIÓN VENTA - MODO ADQUISICIÓN NATURALEZA Y

NUMERO. E.P. # 107

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

DE: PIÑA VENECIA ROSALIA

A: MEJIA DE AVENDAÑO CARMEN EMILIA X

ANOTACIÓN: Nro: 02 Fecha 27/06/1985 Radicación 979

DOC: SENTENCIA S/N DEL: 11/07/1984 JDO.C.CTO. DE EL CARMEN B. VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 150 ADJUDICACIÓN - MODO ADQUISICIÓN

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

DE: MEJIA DE AVENDAÑO CARMEN EMILIA

A: CHIRINO DE AVENDAÑO FANNY X

ANOTACIÓN: Nro: 03 Fecha 22/01/2004 Radicación 061

DOC: ESCRITURA 029 DEL: 21/01/2004 NOTARIA U. DE SAN JUAN VALOR ACTO: \$ 1.000.000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0126 COMPRAVENTA PARCIAL - MODO ADQUISICIÓN

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

DE: CHIRINO DE AVENDAÑO FANNY

A: MONTES CASTRO LUIS ALFREDO X

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE EL CARMEN DE BOLIVAR
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA**

Página: 2 - Turno 2023-062-1-6433

Nro Matrícula: 062-10424

Impreso el 27 de Junio de 2023 a las 01:59:19 pm

**"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

ANOTACIÓN: Nro: 04 Fecha 22/01/2004 Radicación 061
DOC: ESCRITURA 029 DEL: 21/01/2004 NOTARÍA U. DE SAN JUAN VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: OTRO : 0913 DECLARACIÓN DE PARTE RESTANTE
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
A: CHIRINO DE AVENDAÑO FANNY X

ANOTACIÓN: Nro: 05 Fecha 13/01/2005 Radicación 030
DOC: ESCRITURA 13 DEL: 12/01/2005 NOTARÍA U. DE SAN JACINTO VALOR ACTO: \$ 1.000.000
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0125 COMPRAVENTA - MODO ADQUISICIÓN
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: CHIRINO DE AVENDAÑO FANNY
A: ARBOLEDA GOMEZ SONIA PATRICIA X
A: TAPIA CASTELLAR NICOLAS RAFAEL CC# 73229091 X

ANOTACIÓN: Nro: 6 Fecha 01/02/2012 Radicación 2012-062-6-131
DOC: ESCRITURA 039 DEL: 01/02/2012 NOTARIA UNICA DE SAN JUAN NEPOMUCENO VALOR ACTO: \$ 3.600.000
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0125 COMPRAVENTA - MODO ADQUISICION
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: ARBOLEDA GOMEZ PATRICIA CC# 1017131708
DE: TAPIA CASTELLAR NICOLAS RAFAEL CC# 73229091
A: RODRIGUEZ CASTRO NANCY ESTHER CC# 33339740 X

ANOTACIÓN: Nro: 7 Fecha 11/12/2019 Radicación 2019-062-6-3106
DOC: ESCRITURA 406 DEL: 09/12/2019 NOTARIA UNICA DE SAN JUAN NEPOMUCENO VALOR ACTO: \$ 45.000.000
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0125 COMPRAVENTA - CON SUBSIDIO OTORGADO POR LA CAJA
PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: RODRIGUEZ CASTRO NANCY ESTHER CC# 33339740
A: CARMONA RODRIGUEZ YAIR ISAAC CC# 73231708 X

ANOTACIÓN: Nro: 8 Fecha 11/12/2019 Radicación 2019-062-6-3106
DOC: ESCRITURA 406 DEL: 09/12/2019 NOTARIA UNICA DE SAN JUAN NEPOMUCENO VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 0311 CONDICION RESOLUTORIA EXPRESA - PROHIBICIÓN DE ENAJENAR 2 AÑOS
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA
A: CARMONA RODRIGUEZ YAIR ISAAC CC# 73231708 X

ANOTACIÓN: Nro: 9 Fecha 11/12/2019 Radicación 2019-062-6-3106
DOC: ESCRITURA 406 DEL: 09/12/2019 NOTARIA UNICA DE SAN JUAN NEPOMUCENO VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR - LIMITACIÓN AL DOMINIO
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
A: CARMONA RODRIGUEZ YAIR ISAAC CC# 73231708 X
A: LUNA BARRIOS MEIVIS DEL CARMEN CC# 1051815798

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *9*

CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE EL CARMEN DE BOLIVAR
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Nro Matrícula: 062-10424

Impreso el 27 de Junio de 2023 a las 01:59:19 pm

**"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

04->062-25988

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 No. corrección: 1 Radicación: 2023-062-3-133 Fecha: 14/06/2023

DE DETERMINA EL EL TI'PO DE INMUEBLE Y SE ADICIONA LA DIRECCION DEL MISMO.

Anotación Nro: 04 No. corrección: 1 Radicación: Fecha: 20/03/2009

ORDEN CRONOLÓGICO Y ANOTACIÓN 03 INCLUÍDA VALE. ART. 35 DCTO. 1250/70

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: 90563 impreso por: 90563

TURNO: 2023-062-1-6433 FECHA: 27/06/2023

NIS: 0NxoOJ822QTzKEN05yixA73owe6kQpeCr94a6vHTeNv5s72tRMh93w==

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

EXPEDIDO EN: CARTAGENA



SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
la guarda de la fe pública

El registrador REGISTRADOR SECCIONAL OSACAR ALFONSO BECERRA YEPES