


INFORME DE AVALUO LRCAJA-1051823375
RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	ROBERTO CARLOS SABALZA TORRES
NIT / C.C CLIENTE	1051823375
DIRECCIÓN	TV 41 32-05, BARRIO SANTANDER
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	BARRIO SANTANDER
CIUDAD	San Jacinto
DEPARTAMENTO	Bolívar
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	CARLOS ALBERTO CONTRERAS PEREZ
IDENTIFICACIÓN	3838786

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	26/09/2023
FECHA INFORME	04/10/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	0 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Otro

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	LUZ ELENA REYES LEONES y OTROS				
NUM.	312 EscrituraDe	#NOTARIA	Única	FECHA	03/08/2023
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	San Jacinto	DEPTO	Bolívar		
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL	01-00-0222-0009-000				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N/A				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	Nº
Casa	062-2022

OBSERVACIONES GENERALES

El evaluador ha inspeccionado personalmente el bien objeto del Informe de Avalúo el día 26 de septiembre de 2023, en dicha visita se observó lo siguiente. El inmueble objeto de avalúo se encuentra ubicado con la nomenclatura urbana Traversal 41 No. 32 - 05 barrio Santander, del municipio de San Jacinto - Bolívar. **Salvedades:** El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	2
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	No hay	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	0	BServ	0	Jardín	0
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	0

Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	NO
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	NO
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	
IntegralAla	NO				
Vivienda					

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Sin acabado	Regular
Comedor	Sin acabado	Regular
Cocina	Sin acabado	No hay
Baño	Sin acabado	Regular
Piso	Sin acabado	Regular
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Sin acabado	Bueno.
Carpinteria	Normal	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardínInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyectora	No
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 90,952,232.00
VALOR ASEGURABLE \$ COP 90,952,232.00
CALIFICACIÓN DE GARANTÍA
FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. De acuerdo a las políticas de CAJAHONOR: NOTA 1: la vivienda debe estar finalizada, en condiciones de habitabilidad. NOTA 2: Debe registrar la dirección en el certificado de tradición. NOTA 3: debe ser una sola unidad habitacional, no dos o tres. NOTA 4: cuenta con los medidores instalados, PERO la construcción nueva no cuenta con las acometidas de estos. NOTA 5: debe aportar la licencia de construcción y planos al ser construcción nueva.

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	224	Frente	13
Forma	Trapezoidal	Fondo	22
Topografía	Inclinada	Rel. Fte./Fdo.	1.69

NORMAS DE USO DE SUELO

Decreto / Acuerdo	Acuerdo No. 019 del 29 de diciembre de 2004
Antejardín	No Registrado en el POT
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	No Registrado en el POT
Aislamiento posterior	No Registrado en el POT
Índice de ocupación	No Registrado en el POT
Índice de construcción:	No Registrado en el POT
No. De Unidades:	No

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO_ CLT ANOT. 4	M2	224
AREA CONSTRUIDA	M2	42

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	224
AREA PISO 1	M2	42

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	No Suministrado
AREA CONSTRUIDA	M2	No Suministrado
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	No Suministrado

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	224
AREA PISO 1	M2	42

OBSERVACIONES DE ÁREAS
SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Debil

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

	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	En obra
Tipo	Mampostería Confinada
Avance(En construcción)	50%
Estado de conservación	Regular
N° de Pisos	1
N° de Sótanos	
Vida Útil	100
Vida Remanente	100
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	TV 41 32-05, BARRIO SANTANDER

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	ladrillo a la vista
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2023

Comentarios de estructura

Vivienda en proceso de construcción, cimentación en viga, cimienta en concreto, Estructura en mampostería, muros en ladrillo, cubierta en fibrocemento sobre listones de madera.

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno		224	M2	\$296,923.00	73.13%	\$66,510,752.00
Area Construida		42	M2	\$581,940.00	26.87%	\$24,441,480.00
TOTALES					100%	\$90,952,232.00
Valor en letras			Noventa millones novecientos cincuenta y dos mil doscientos treinta y dos Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL

\$90,952,232.00

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	15
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 baja, y se considera que la demanda es baja.
Actualidad edificadora:	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

General: El evaluador ha inspeccionado personalmente el bien objeto del Informe de Avalúo el día 26 de septiembre de 2023, en dicha visita se observó lo siguiente. El inmueble objeto de avalúo se encuentra ubicado con la nomenclatura urbana Trasversal 41 No. 32 - 05 barrio Santander, del municipio de San Jacinto - Bolívar. **Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.**

Garaje: Inmueble en proceso de construcción, actualmente no se evidencio garaje dentro del inmueble.

Entorno: Sector ubicado al norte del centro del municipio, dentro del barrio Santander, 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 pavimentadas en buen estado de conservación. no presenta ninguna problemática social ni de salubridad, predio cercano a parques, estaciones de servicio y comercio en general.

Estructura: Vivienda en proceso de construcción, cimentación en viga, cimiento en concreto, Estructura en mampostería, muros en ladrillo, cubierta en fibrocemento sobre listones de madera.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: No hay, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Predio con muros en ladrillo sin pañetes, pisos en plantilla de cemento, cubierta en fibrocemento, no cuenta con puertas y ventanas, cocina sin mobiliario ni instalaciones hidrosanitarias, baño sencillo sin acabado, con aparato sanitario instalado, la casa no cuenta con instalaciones eléctricas, de acuerdo al estado actual se considera un avance de obra de un 40%.

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 - San Jacinto	\$40,000,000	0.95	\$38,000,000	3145837422	120		\$	\$0
2	Lote - San Jacinto	\$35,000,000	0.9	\$31,500,000	3145837422	90		\$	\$0
3	Casa Centro - San Jacinto	\$200,000,000	0.90	\$180,000,000	3152667590	130	115	\$1,200,000	\$138,000,000
Del inmueble						224	42		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$38,000,000	\$316,667	1.0	0.9	0.90	\$285,000
2	\$31,500,000	\$350,000	1.0	0.9	0.90	\$315,000
3	\$42,000,000	\$323,077	1.0	0.9	0.90	\$290,769
					PROMEDIO	\$296,923.08
					DESV. STANDAR	\$15,918.62
					COEF. VARIACION	5.36%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$296,923.00	AREA	224	TOTAL	\$66,510,752.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$326,000.00	AREA	42	TOTAL	\$13,692,000.00
VALOR TOTAL	\$80,202,752.00					

Observaciones:

El valor del m2 de terreno se adopta de acuerdo al promedio redondeado segun estudio estadistico de ofertas de mercado.

Enlaces:

1.-[Oferta tomada en visita](#)

2.-[Oferta tomada en visita](#)

3.-[Oferta tomada en visita](#)

REPOSICION

Construcción Vivienda unifamiliar de un piso

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	42
Area construida vendible	42
Valor M2 construido	\$1,200,000
Valor reposición M2	\$50,400,000
Valor reposición presupuesto M2	\$1,200,000
Fuente	Construdata 207
Factor ajuste %	50 %
Valor reposición M2 ajustado	\$600,000
Calificación estado conservación	2
Vida útil	100
VetusTez	1
Edad en % de vida útil	1 %
Fito y corvin %	3.01 %
Valor reposición depreciado	\$581,940
Valor adoptado depreciado	\$581,940
Valor total	\$24,441,480

Observaciones: Valor de reposicion de acuerdo al avance de obra actual del inmueble.

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

TV 41 32-05, BARRIO SANTANDER | BARRIO SANTANDER |
San Jacinto | Bolívar

COORDENADAS (DD)

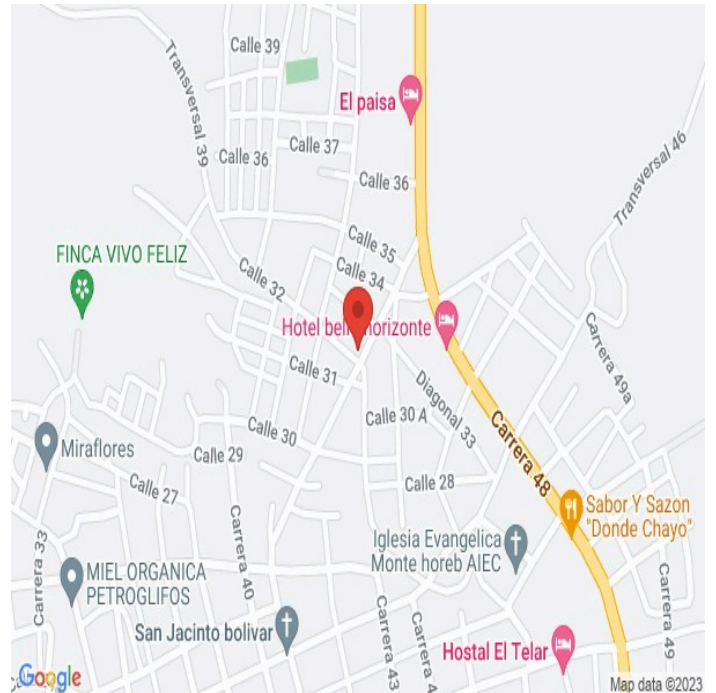
Latitud: 9.833396721942012

Longitud: -75.12166755122558

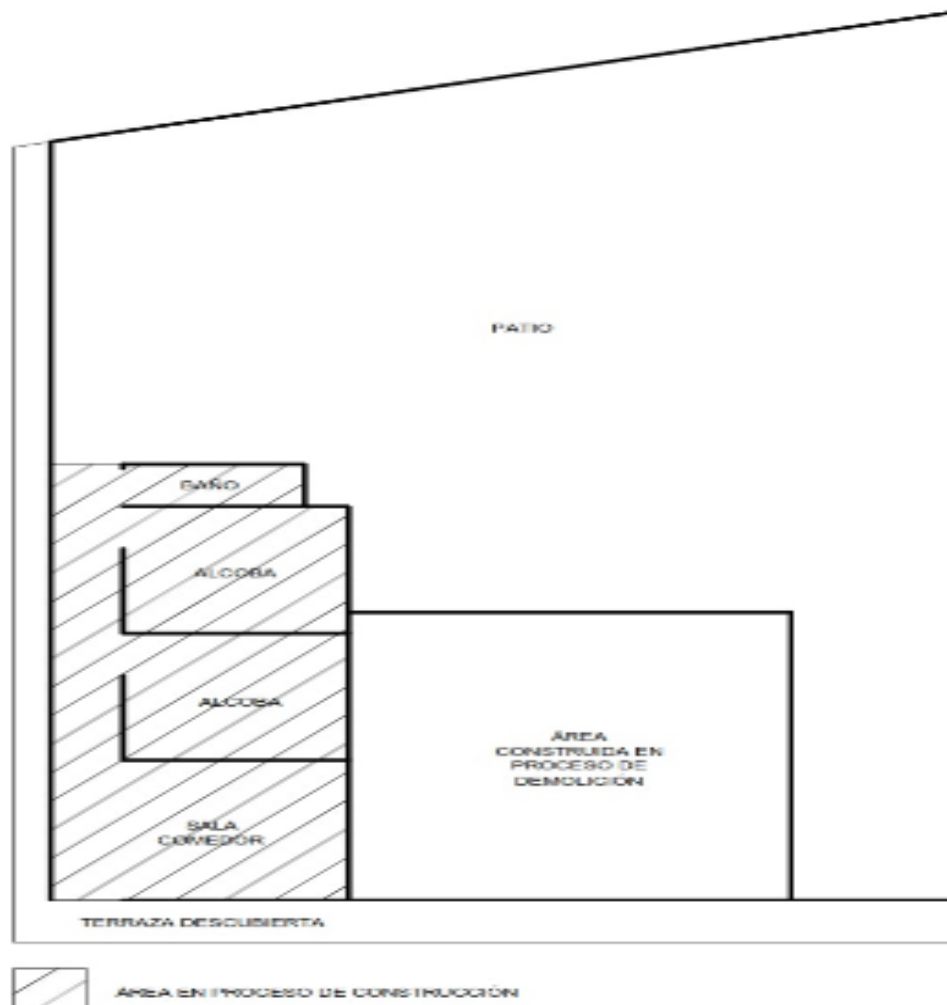
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 9° 50' 0.2286"

Longitud: 75° 7' 18.0042"



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua

NOTA: EL INMUEBLE NO CUENTA CON MEDIDOR DE AGUA, AL IGUAL QUE EL RESTO DEL MUNICIPIO DE, EL SERVICIO SE MIDE O SE CALCULA POR PROMEDIO

Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Sala Comedor



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Hab 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Baño Social 1



OTRAS



OTRAS



Áreas o Documentos

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO	
La guarda de la fe publica x	
ANOTACION: New 003 Fecha: 26-08-1992 Radicacion: 937	
Del: ESCRITURA 107 DEL 03-08-1992 NOTARIA LILIA DE SAN JUAN N.	
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 161 COMPRAVENTA PARCIAL, MODO ADQUISICION:	
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio)(X-Titular de dominio incompleto)	
A: LEONES GONZALEZ SILVIA EMMA	COP 9175870 X
A: SIERRA YEPES RUBIA ISABEL	
ANOTACION: New 004 Fecha: 26-08-2023 Radicacion: 2023-062-4-3290	
Del: ESCRITURA 117 DEL 03-08-2023 NOTARIA LILIA DE SAN JACINTO VALOR ACTO: \$0	
ESPECIFICACION: MOTIVO: 9915 DECLARACION PIANTE INSTANTE, MOTIVO: 02 SE RESERVA UN AREA DE 224.00 MG	
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio)(X-Titular de dominio incompleto)	
A: REYES LEONES LUZ ELENA,	COP 31910801 X
A: TORRES LEONES GLADIS MERCEDES	COP 32228261 X
A: TORRES LEONES JULIO ALBERTO	COP 9175870 X
ANOTACION: New 005 Fecha: 12-09-2023 Radicacion: 2023-062-4-3285	
Del: ESCRITURA 312 DEL 03-08-2023 NOTARIA LILIA DE SAN JUAN NEPOLEUMINO VALOR ACTO: \$22.142,00	
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0109 ADELANTACION EN SUCESION MODO DE ADQUISICION	
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio)(X-Titular de dominio incompleto)	
A: LEONES GONZALEZ SILVIA EMMA	COP 22881001
A: REYES LEONES LUZ ELENA,	COP 31910801
A: TORRES LEONES GLADIS MERCEDES	COP 32228261
A: TORRES LEONES JULIO ALBERTO	COP 9175870

Áreas o Documentos

[illegible]

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**

Información: S/I ----- **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 avaluador 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, informada por el 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-1051823375



PIN de Validación: c1a10b72



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
Regimen 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
Regimen 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: c1a10b72



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 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 Académico



PIN de Validación: c1a10b72



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



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: c1a10b72



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. 3838786.



PIN de Validación: c1a10b72



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

c1a10b72

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 ocho (08) días del mes de Septiembre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal