


**INFORME DE AVALUO LRCAJA-1052733445**
**RESUMEN EJECUTIVO**

CLIENTE	ALEXANDER LUIS LOBO AGUAS
NIT / C.C CLIENTE	1052733445
DIRECCIÓN	KR 28 23A-8 BARRIO SAN FRANCISCO
SECTOR	Urbano Estrato 1
BARRIO	SAN FRANCISCO
CIUDAD	Corozal
DEPARTAMENTO	Sucre
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	CARLOS ALBERTO CONTRERAS PEREZ
IDENTIFICACIÓN	3838786

**ANTECEDENTES**

FECHA VISITA	30/09/2023
FECHA INFORME	04/10/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	20 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

**ASPECTOS JURIDICOS**

PROPIETARIO	MANUEL ANTONIO PEREZ ASSIA				
NUM.	955 EscrituraDe	#NOTARIA	Única	FECHA	01/08/2023
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Corozal	DEPTO	Sucre		
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL	01-00-0301-0008-000				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N/A				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	Nº
Casa	342-200

**OBSERVACIONES GENERALES**

El Avaluador ha inspeccionado personalmente el bien objeto del Informe de Avalúo el día 30 de septiembre de 2023 en dicha visita se observó lo siguiente. El inmueble objeto de avalúo se encuentra ubicado con la nomenclatura urbana Carrera 28 No. 23A - 08, Barrio San Francisco 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	2
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	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	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	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 103,936,000.00**
**VALOR ASEGURABLE \$ COP 73,659,443.00**
**CALIFICACIÓN DE GARANTÍA**
**FAVORABLE: Si**
**Observación de Favorabilidad**

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Se actualiza: 23/10/2023\_ Se adjunta carta de no riesgo por parte de planeación— alcaldía.

**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	Industrial

Amenaza Riesgo Inundacion	PRESENTA RIESGO DE INUNDACION_ Subsana carta adjutna-alcaldia
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	No
Suelos De Proteccion	No
Patrimonio	No

Área Lote	75.7	Frente	7.1
Forma	Trapezoidal	Fondo	10.3
Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	1.45

**NORMAS DE USO DE SUELO**

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

**CONSTRUCCIÓN**

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREADE TERRENO _ESCRITURA	M2	75.7
AREA CONSTRUIDA	M2	66
AREADE TERRENO _CERTIFICADO	M2	75.70

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	75.7
AREA PISO 1	M2	66

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	75.7
AREA PISO 1	M2	66

**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	100-200
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	0-100

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

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

**Amoblamiento Urbano**

Paradero: NO      Zonas verdes: Si      Arborización: SI

**Impacto Ambiental**

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

**EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA**

Estado de construcción	Usada
Tipo	Mampostería Confinada
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	1
N° de Sótanos	
Vida Útil	100
Vida Remanente	80
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	KR 28 23A-8 BARRIO SAN FRANCISCO

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	2003

**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.

### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno		75.7	M2	\$400,000.00	29.13%	\$30,280,000.00
Area Construida		66	M2	\$1,116,000.00	70.87%	\$73,656,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$103,936,000.00</b>

Valor en letras Ciento tres millones novecientos treinta y seis mil Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL \$103,936,000.00**

### OFERTA Y DEMANDA

<b>Tiempo esperado de comercialización (Meses):</b>	12
<b>Perspectivas de valoración:</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
<b>Comportamiento Oferta y Demanda:</b>	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.
<b>Actualidad edificadora:</b>	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

### SALVEDADES

**General:** El Avaluador ha inspeccionado personalmente el bien objeto del Informe de Avalúo el día 30 de septiembre de 2023 en dicha visita se observó lo siguiente. El inmueble objeto de avalúo se encuentra ubicado con la nomenclatura urbana Carrera 28 No. 23A - 08, Barrio San Francisco 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.**

**Garaje:** El Inmueble no cuenta con garajes.

**Entorno:** 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 pavimentadas 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.

**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.

**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Zona verde: No, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Predio con muros en bloque de cemento pañetados y pintados, pisos en cerámica, cubierta en láminas onduladas de fibrocemento con cielo raso en yeso cartón, baños enchapados en pisos y paredes, cocina sencilla con mesón en concreto con revestimiento en cerámica, puerta principal metálica e internas en madera, ventanas en aluminio y vidrio y madera.

### 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	Casa - Cra 28 No 25 - 39	\$90,000,000	0.9	\$81,000,000	3044662716	97	82	\$500,000	\$41,000,000
2	Casa - Cra 28 No - 25 - 51	\$130,000,000	0.95	\$123,500,000	3008032982	198	112	\$400,000	\$44,800,000
3	Lote - Carrera 23 No. 27 19	\$90,000,000	0.9	\$81,000,000	3012151066	195		\$	\$0
Del inmueble						75.7	66		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$40,000,000	\$412,371	1.0	1.0	1.00	\$412,371
2	\$78,700,000	\$397,475	1.0	1.0	1.00	\$397,475
3	\$81,000,000	\$415,385	1.0	1.0	1.00	\$415,385
					PROMEDIO	\$408,410.17
					DESV. STANDAR	\$9,589.46
					COEF. VARIACION	2.35%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$400,000.00	AREA	75.7	TOTAL	\$30,280,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,116,000.00	AREA	66	TOTAL	\$73,656,000.00
VALOR TOTAL	\$103,936,000.00					

## Observaciones:

El valor del metro cuadrado 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:

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	66
Area construida vendible	66
Valor M2 construido	\$1,676,621
Valor reposición M2	\$110,656,986
Valor reposición presupuesto M2	\$1,676,621
Fuente	Construdata 207
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,676,621
Calificación estado conservación	3
Vida útil	70
VetusTez	20
Edad en % de vida útil	28.57 %
Fito y corvin %	33.42 %
Valor reposición depreciado	\$1,116,294
Valor adoptado depreciado	\$1,116,000
<b>Valor total</b>	<b>\$73,656,000</b>

Observaciones: El valor de reposicion a nuevo fue tomado de la revista construdata edicion 207 costos totales Barranquilla.

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

KR 28 23A-8 BARRIO SAN FRANCISCO | SAN FRANCISCO |  
Corozal | Sucre

### COORDENADAS (DD)

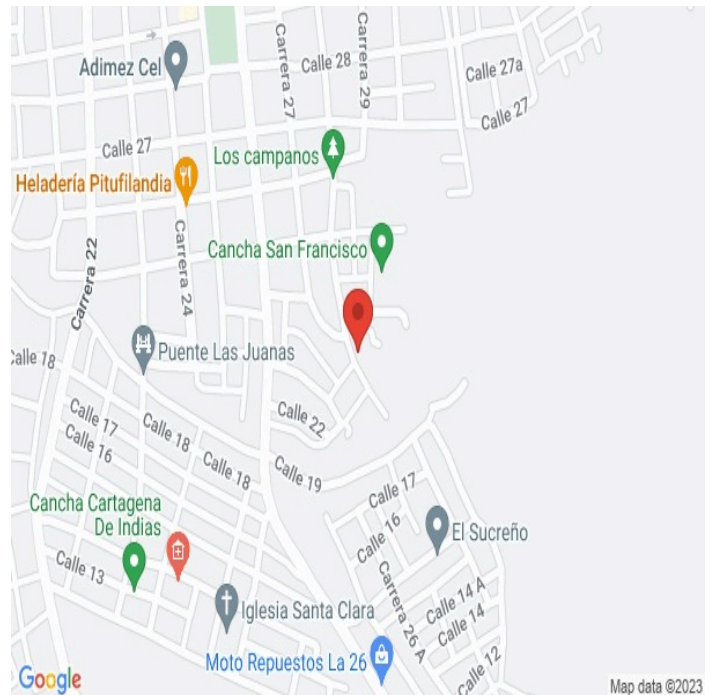
Latitud: 9.310719250901109

Longitud: -75.29005521726482

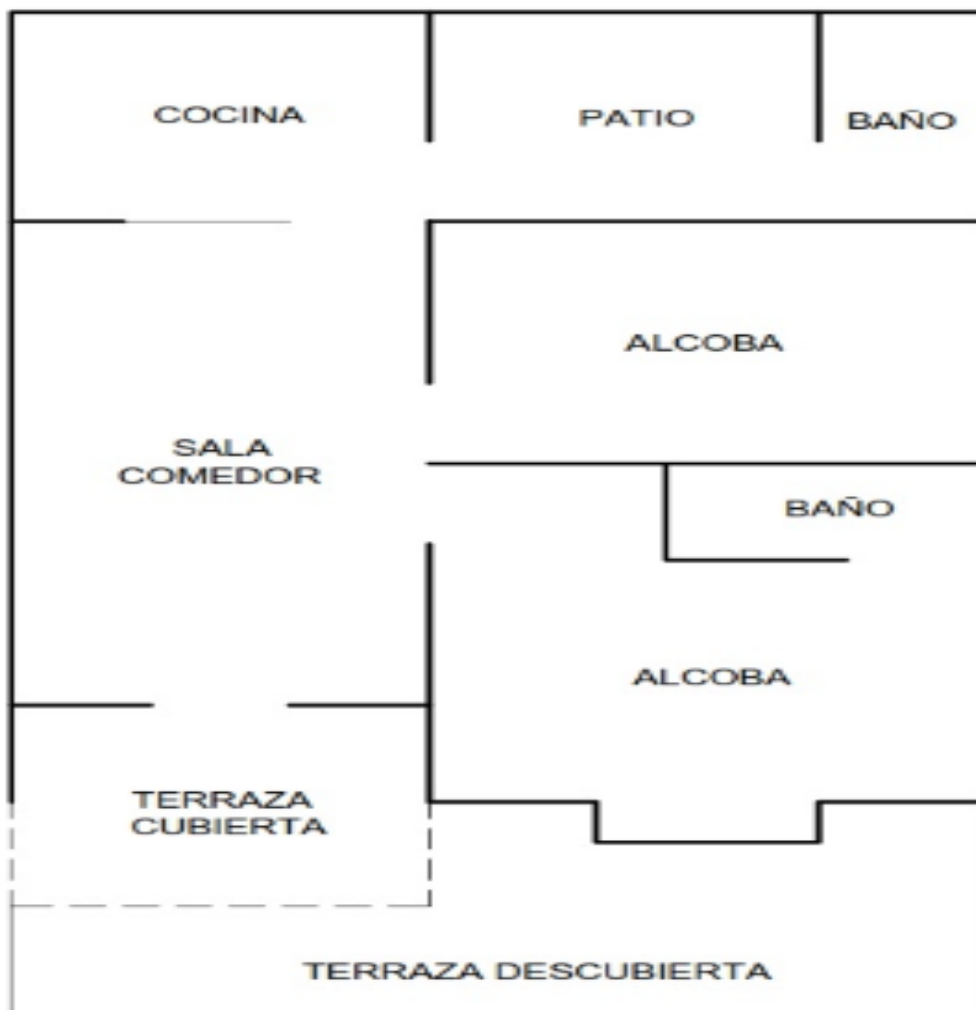
### COORDENADAS (DMS)

Latitud: 9° 18' 38.5884''

Longitud: 75° 17' 24.1974''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Sala Comedor



## REGISTRO FOTOGRÁFICO

Cocina



Patio Interior



Hab 1 o Habitación Principal



Baño Privado



Habitación 2



Baño Social 1



Terraza Inmueble



Áreas o Documentos

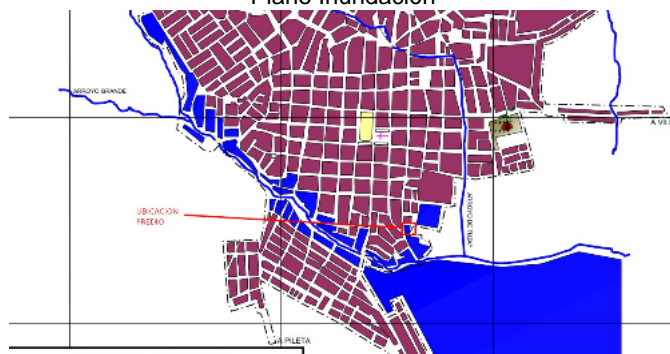
**SNR** **OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE COROZAL**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**  
Certificado generado con el Pin No: 230921597782890393 Nro Matricula: 342-200  
Página 1 TURNO: 2023-342-1-11312  
Impreso el 21 de Septiembre de 2023 a las 04:00:10 PM  
**"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: 342 - COROZAL, DEPTO. SUCRE, MUNICIPIO: COROZAL, VEREDA: COROZAL  
FECHA APERTURA: 17-11-1977 RADICACION: 77-768 CON HOJAS DE CERTIFICADO DE: 17-11-1977  
CODIGO CATASTRAL: 81-88-05-05-0351-0006-9-05-05-050000 CATASTRAL ANT: 01-0-301-008  
NUMRE:  
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**  
-----  
**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**  
**UNA CASA DE HABITACION** DE UN SOLO PISO, DE TECHO DE ETERNIT, PAREDES DE BLOQUES DE CEMENTO Y ARENAL, PISOS DE CEMENTO, COMPUERTA DE UNA SALA, DOS ALCOBAS, UNA TERRAZA, UNA COCINA, UN SERVICIO SANITARIO Y BANO JUNTO CON SU PATIO Y EL LOTE DE TIERRA DONDE ESTA CONSTRUYDA, CERCADA POR TODOS LADOS POR LOS SIGUIENTES LINDEROS: AL NORTE: CON LA SUPERFICIA DE 0.58 MTS Y QUE LINDA ASI POR EL FRONTE, CALLE 34 DE POR MEDIO Y MIDE 10.30 MTS POR LA DERECHA ENTRANDO, CON DERECHO A LA PARED DEL PREDIO DE LA SEÑORA BLANCA ROSA BARRAZA DE GONZALEZ Y ESTACION DE PETRO A LA PARED DE LA CASA DE LA COMPAÑIA Y MIDE 1.60 MTS POR LA DERECHA, CON CASA DE LA SEÑORA BLANCA ROSA BARRAZA DE GONZALEZ Y MIDE 1.60 MTS POR EL FONDO, CON PROPIEDAD DE SUCESESORES DE RAFAEL PEREZ Y MIDE 10.30 MTS, LINDEROS ACTUALES UNA CASA DE HABITACION CON PAREDES DE BLOQUES DE CEMENTO Y ARENAL, TECHO DE ETERNIT Y QUE LINDA ASI POR EL FRONTE, CALLE 34 DE POR MEDIO Y MIDE 10.30 MTS POR LA DERECHA, ENTRANDO, CON DERECHO A LA PARED, PREDIO DE BLANCA BARRAZA DE GONZALEZ Y ESTACION DE PETRO A LA PARED DE LA CASA VENEZOLANA, MIDE 1.60 MTS POR LA DERECHA, PREDIO DE BLANCA BARRAZA DE GONZALEZ Y MIDE 1.60 MTS POR EL FONDO, PROPIEDAD DE CARLOS PEREZ TORRES, MIDE 10.30 MTS, LINDEROS ACTUALES LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y LINDEROS ACTUALES: POR EL NORTE: 70-215-01-88-05-05031-0023-0-05-050000 EN EXTENSION DE 10.30 METROS, POR EL ORIENTE: 70-215-01-88-05-05031-0023-0-05-050000 CON EXTENSION DE 10.30 METROS, POR EL SUR: 70-215-01-88-05-05031-0023-0-05-050000 EN EXTENSION DE 10.30 METROS, Y POR EL OCCIDENTE CON CARRERA 28 EXTENSION DE 10.30 METROS, SE RESERVA UN AREA DE 75.75 MTS CUJAS COLINDANCIAS Y MEDIDAS SON: POR EL NORTE CON AREA EN VENTA Y MIDE 10.30 MTS, POR EL SUR: PREDIO DE RODRIGUEZ GONZALEZ Y MIDE 10.30 MTS, POR EL ESTE: CON PREDIO DE RODRIGUEZ GONZALEZ Y MIDE 7.65 MTS, POR EL OESTE: CON CARRERA 28 EN MEDIO Y MIDE 7.10 MTS.

## REGISTRO FOTOGRÁFICO

### Áreas o Documentos

KATIA MILENA HERNANDEZ POVEDA, en cuantía de VEINTE MILLONES DE PESOS (\$20.000.000.00) M/cte, constituido mediante escritura pública de hipoteca N° 1315 del 13 de Septiembre de 2021 de la Notaría Única de Corozal, registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Corozal, al folio de Matricula Inmobiliaria No. 342 - 200, que recayó sobre el siguiente bien inmueble: Un lote de terreno con su casa de habitación el construida con todas sus anexidades y dependencias, ubicado en el Municipio de Corozal - Sucre, Carrera 28 N° 23 A - 08, con un área de 75.50 metros cuadrados, con referencia catastral numero 01:00-00-00-0301-0008-0-00-00-0000, comprendido dentro de los siguientes linderos y medidas: POR EL NORTE: Con área en venta y mide 10.33 metros; POR EL SUR: Predio de Rodríguez Canchila y mide 10.20 metros; POR EL ESTE: Con predio de Rodrigo Canchila y mide 7.65 metros; y POR EL OESTE: Con carrera 28 en medio y mide 7.10 metros.—SEGUNDO: Cancelación que se otorga por cuanto la señora KATIA MILENA HERNANDEZ POVEDA, mayor de edad, domiciliada y residente en el Municipio de Corozal, de estado civil, casada, identificada con la cédula de ciudadanía No. 1.103.111.137 de Corozal, ha cancelado la obligación garantizada con el gravamen hipotecario que se constituyó mediante la escritura pública antes mencionada.—TERCERO: Solicita al señor registrador de Instrumentos Públicos de Corozal, que registre esta escritura pública.

### Plano Inundación



## 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 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, 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-1052733445**



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



## 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

	<b>REPUBLICA DE COLOMBIA</b> <b>MUNICIPIO DE COROZAL – SUCRE</b> <b>ALCALDIA MUNICIPAL</b> NIT: 892.280.032-2 <b>SECRETARIA DE PLANEACION</b> <b>CERTIFICADO</b>		
Código: F-PE-E-07	Versión: 01	Fecha: Noviembre 01 de 2011	Página 1 de 2

### CERTIFICADO DE RIESGO N°0054

#### EL SUSCRITO SECRETARIO DE PLANEACION MUNICIPAL

#### CERTIFICA:

Que el bien inmueble ubicado en la dirección K 28 23A 08 barrio San Francisco con referencia catastral **702150100000003010008000000000**, no se encuentra ubicado en Zona de alto Riesgo y cumple con los requisitos y/o exigencias de los numerales 1, 4, 5 y 7 del artículo 6 de la Ley 1561 de julio 11 de los años 2012.

1. No está ubicado en Zonas declaradas como de alto riesgo no mitigable identificadas en el Plan de Ordenamiento Territorial, en Zonas o áreas protegidas, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 2ª de 1959 y el Decreto 2372 de 2010 y demás normas que sustituyan o modifiquen, no hace parte de Áreas de resguardo indígena o de propiedad colectiva de las comunidades negras u otros grupos étnicos ni está en Zonas de cantera que hayan sufrido grave deterioro físico.

2. La vivienda en él construida no hace parte total o parcialmente, ni afecta ninguna obra pública.

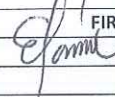

3. No se encuentra ubicado en zonas declaradas de inminente riesgo de desplazamiento. (Ley 387 de 1987).

4. No está destinado a la salud, ni a la educación y/o recreación.

**Este certificado no autoriza permiso de funcionamiento.**

La presente certificación se expide a solicitud del señor (a) **Manuel Antonio Perez Assia CC 9.311.180**, se firma a los veinte (19) días del mes de octubre de 2023.

  
**CARMELO EMIRO BARBOZA PEREZ**  
 Secretario de Planeación Municipal

	NOMBRE CARGO	FIRMA	FECHA
Proyectó	Edy Parra – Técnico Administrativo		19/10/2023
Revisó	Alfonso Barrios – Técnico Administrativo		19/10/2023
Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el documento y lo encontramos ajustado a las normas y disposiciones legales vigentes y por lo tanto, bajo nuestra responsabilidad lo presentamos para la firma			

**TODOS HACEMOS EL CAMBIO"**

Dirección Carrera 28 N.º 31A-08 piso 2º Barrio san juan. Telefax: (605)2858659  
 Página Web: [alcaldia@corozal-sucre.gov.co](mailto:alcaldia@corozal-sucre.gov.co) E-mail: [alcadia@corozal-sucre.gov.co](mailto:alcadia@corozal-sucre.gov.co)