



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1047377617

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JOSE MIGUEL BERRIO OSORIO
NIT / C.C CLIENTE	1047377617
DIRECCIÓN	K 23 18A 11 CALLE EL MANGO
SECTOR	Urbano Estrato 1
BARRIO	CALLE LA SAGRADA FAMILIA
CIUDAD	San Martin de Loba
DEPARTAMENTO	Bolívar
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	TADEO PINZON RINCON
IDENTIFICACIÓN	79367185

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	19/01/2024
FECHA INFORME	26/01/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	23 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	GIL BALDOVINO LUIS CARLOS			
NUM. ESCRITURA	244 EscrituraDe Propiedad	#NOTARIA	Única del Círculo de San Pedro, Sucre	FECHA 24/07/2020
CIUDAD	San Pedro	DEPTO	Bolívar	
CEDULA CATASTRAL	136670100000000830021000000000			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No Aplica.			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	NO APLICA			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2

M. INMOB.	Nº
064-24504	CASA

OBSERVACIONES GENERALES

Se trata de una construcción de un piso de altura, localizada en la CARRERA 23 No. 18A-11 (Dirección catastral), departamento BOLIVAR con destino habitacional y uso vivienda. Cuenta con servicios públicos de energía eléctrica y gas natural con sus respectivos contadores instalados; el contador de acueducto no está instalado, como se muestra en el recibo adjunto que indica que sin medidor, pero se maneja en el municipio de esta manera, con un cobro básico de 15 mil pesos a todas las viviendas. La nomenclatura instalada, encontrada en el inmueble, es de tipo material acrílico. Se liquida áreas de terreno registrada en la escritura aportada # 244 del 24 julio 2020.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	6
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	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Sin acabado	Regular
Comedor	Sin acabado	Regular
Cocina	Sin acabado	Regular
Baño	Sin acabado	Regular
Piso	Sin acabado	Regular
Techo	Sin acabado	Regular
Muro	Sin acabado	Regular
Carpinteria	Sin acabado	Regular

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 93,732,100

VALOR ASEGURABLE \$ COP 93,732,100

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

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

NOMBRES Y FIRMAS

TADEO PINZON RINCON Perito Actuante C.C: 79367185 RAA: AVAL-79367185	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 unifamiliar y multifamiliar.
Uso Compatible Según Norma	Comercio y pequeña industria.
Uso Condicionado Según Norma	Sin información.
Uso Prohibido Según Norma	Sin información.

Amenaza Riesgo Inundación	Sin información.
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	Sin información.
Suelos De Protección	Sin información.
Patrimonio	Sin información.

Área Lote	236.18	Frente	11.90
Forma	Rectangular.	Fondo	25.20
Topografía	Plana.	Rel. Fte./Fdo.	1:2

## NORMAS DE USO DE SUELO

Decreto / Acuerdo	Acuerdo 003 del 2009
Antejardín	Mínimo 3.00 metros lineales.
Uso principal	Residencial unifamiliar y multifamiliar.
Altura permitida pisos	Cuatro (4) pisos.
Aislamiento posterior	Cada lado mínimo 1/5 de la altura máxima que lo limite más 1.5
Índice de ocupación	Unifamiliar 0.65 Bifamiliar 0.55
Índice de construcción:	Unifamiliar 1.00 Bifamiliar 1.20
No. De Unidades:	1

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	236.18
AREA CONSTRUIDA	M2	109.34

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	299.88
AREA PISO 1 aproximada	M2	107.80

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	280
AREA CONSTRUIDA	M2	103

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	236.18
AREA PISO 1	M2	107.80

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

## SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	100-200
Escolar	Bueno	400-500
Asistencial	Bueno	mas de 500
Estacionamientos	Bueno	0-100
Áreas verdes	Bueno	100-200
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:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	SI	SI

## Impacto Ambiental

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

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	1
N° de Sótanos	
Vida Útil	70 años
Vida Remanente	47
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	K 23 18A 11 CALLE EL MANGO

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja metálica
Fachada	ladrillo a la vista
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2001

## Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación 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.



## CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno		236.18	M2	\$165,000.00	41.58%	\$38,969,700.00
Area Construida	PISO 1	107.80	M2	\$508,000.00	58.42%	\$54,762,400.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$93,732,100</b>

Valor en letras Noventa y tres millones setecientos treinta y dos mil cien Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL

\$93,732,100

## OFERTA Y DEMANDA

<b>Tiempo esperado de comercialización (Meses):</b>	24
<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 bajas
<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 baja, y se considera que la demanda es baja.
<b>Actualidad edificadora:</b>	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

## SALVEDADES

**Jurídica:** Limitaciones al dominio: anotación 7, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación. La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

**Garaje:** El inmueble no cuenta con garaje o depósito.

**Entorno:** En el entorno inmediato del inmueble, las vías de acceso cuentan con andenes y sardineles en buen estado de conservación, alumbrado público y buen servicio de transporte público. La vía de acceso al sector y al inmueble es vehicular.

**Estructura:** Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación 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.

**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 6, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Muros en bloque a la vista, cubierta en teja de zinc montada en estructura de madera 2

## 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	Carrera 16 No. 11-40	\$170,000,000	0.95	\$161,500,000	3114219238 Señor Jairo Cardozo	398.00	185	\$500,000	\$92,500,000
2	Carrera 17 No. 13-32	\$250,000,000	0.90	\$225,000,000	3114219238 Señor Jairo Cardozo	128.00	216	\$950,000	\$205,200,000
3	Carrera 33 entre Calles 6 y 7, Barrio Alto Prado, Banco Magdalena	\$280,000,000	0.90	\$252,000,000	3107079878 Señor Jose Luis Zuluaga	128	256	\$900,000	\$230,400,000
Del inmueble						236.18	107.80		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$69,000,000	\$173,367	1.00	1.00	1.00	\$173,367
2	\$19,800,000	\$154,688	1.00	1.0	1.00	\$154,688
3	\$21,600,000	\$168,750	1.0	1	1.00	\$168,750
					PROMEDIO	\$165,601.44
					DESV. STANDAR	\$9,729.56
					COEF. VARIACION	5.88%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$165,000.00	AREA	236.18	TOTAL	\$38,969,700.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA	107.80	TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$38,969,700.00					

**Observaciones:**  
Oferta 3 se aplicó factor de homologación por ubicación teniendo en cuenta que el inmueble objeto de avalúo queda a 40 minutos más adentro en lancha.

**Enlaces:**  
3.-<https://zuluagainmobiliarios.com/casa-venta-alto-prado-el-banco/7026568?shared=whatsapp>

REPOSICION

INMUEBLE OBJETO DE AVALÚO

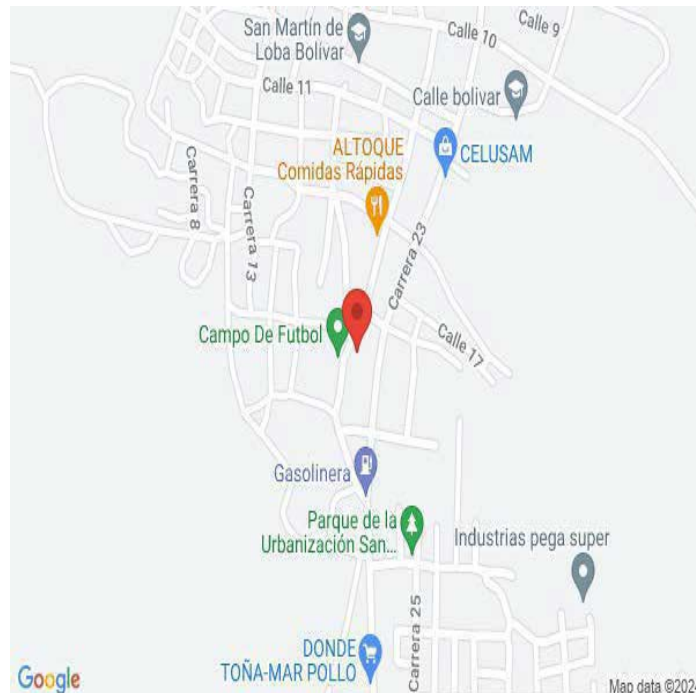
Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	107.80
Area construida vendible	107.80
Valor M2 construido	\$1,000,000
Valor reposición M2	\$107,800,000
Valor reposición presupuesto M2	\$1,000,000
Fuente	Análisis de Costos y Presupuestos
Factor ajuste %	20 %
Valor reposición M2 ajustado	\$800,000
Calificación estado conservación	3
Vida útil	70
VetusTez	23
Edad en % de vida útil	32.86 %
Fito y corvin %	36.07 %
Valor reposición depreciado	\$511,440
Valor adoptado depreciado	\$508,000
Valor total	\$54,762,400



## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

**DIRECCIÓN:**  
K 23 18A 11 CALLE EL MANGO | CALLE LA SAGRADA FAMILIA  
| San Martín de Loba | Bolívar



### COORDENADAS (DD)

**Latitud:** 8.936192

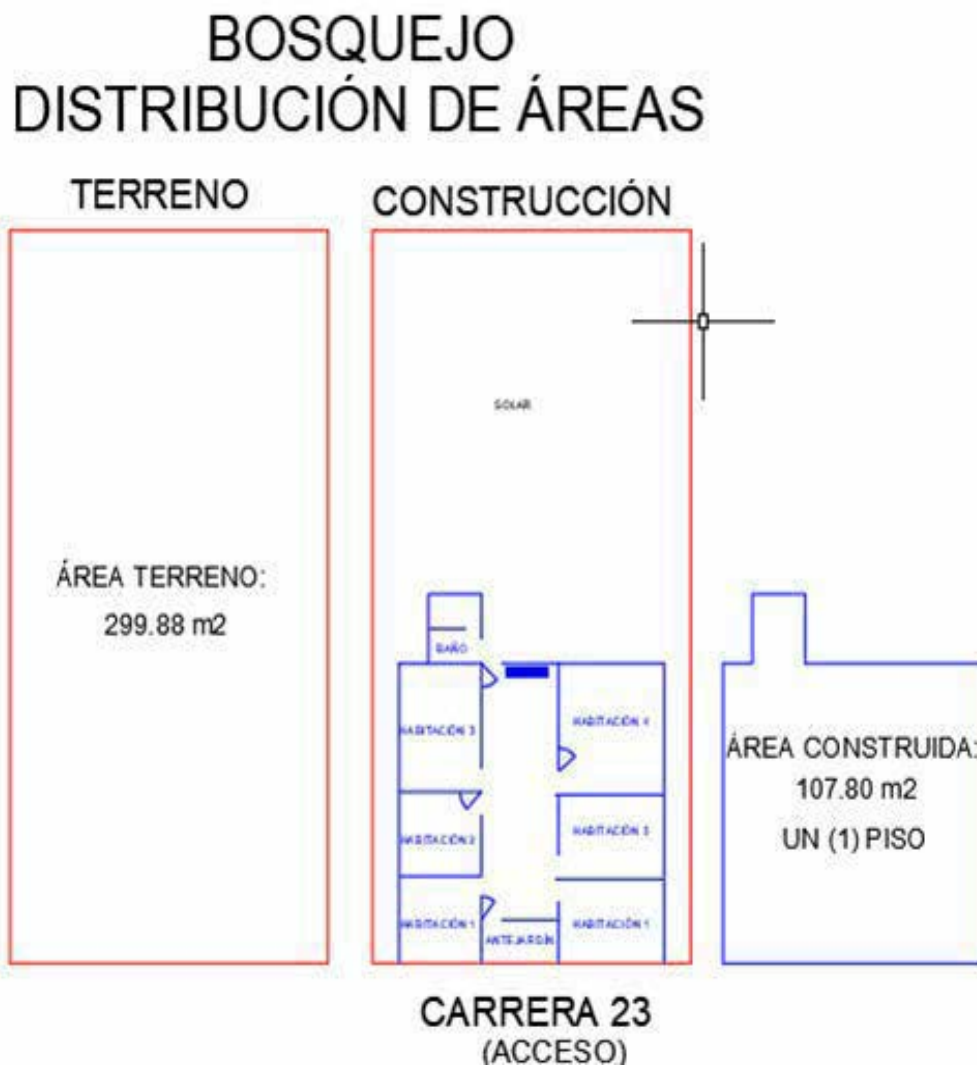
**Longitud:** -74.039026

### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 8° 56' 10.2912''

**Longitud:** 74° 2' 20.4936''

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



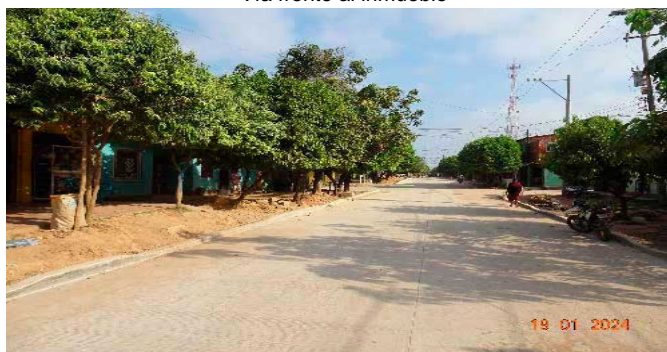


## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura





## FOTOS General

Nomenclatura



Puerta de entrada



Cocina



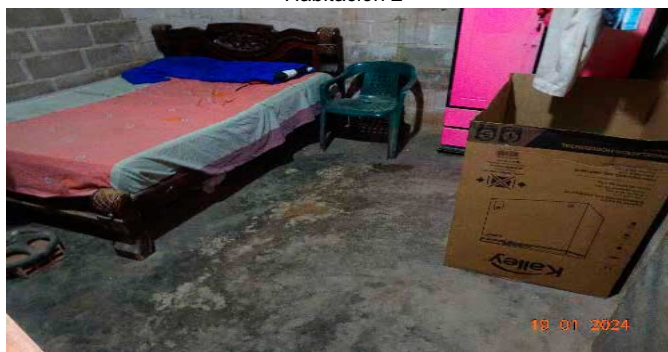
Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 4





## FOTOS General

Habitación 5



Habitación 6



Baño Social 1



Baño Social 1



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Solar



FOTOS General

Aislamiento lateral



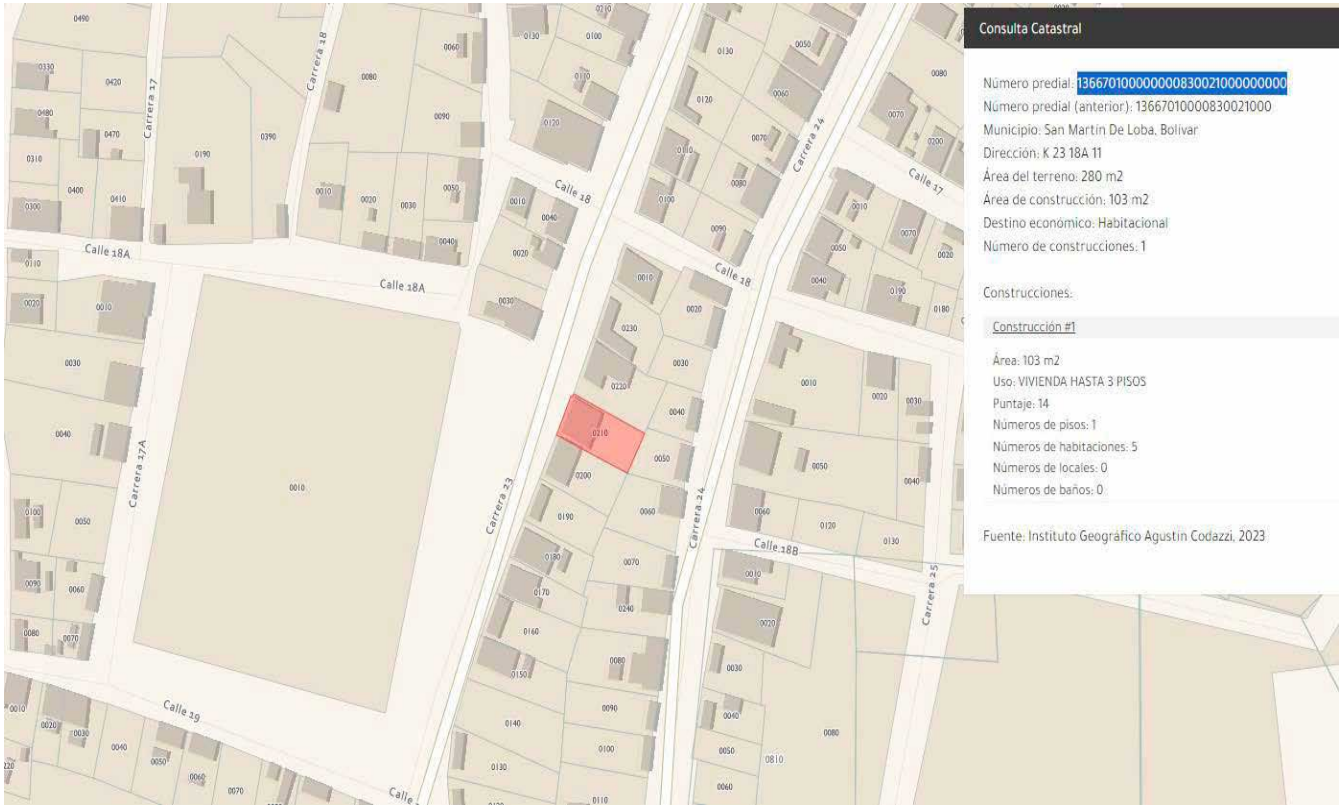
Aislamiento lateral





CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta catastral



Areas o Documentos

**USP** UNIDAD DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS  
NIT: 800043486 - 2  
Email: uspsanmartin@gmail.com San Martín de Loba - Bolívar

**FACTURA DE LOS SERVICIOS DE ACUEDUCTO, ASEO Y ALCANTARILLADO**

FACTURA No. 0000281657  
USUARIO 0510  
PAYARES NESTOR  
CALLE EL MANGO

TOTAL A PAGAR \$ 11.214,00  
PAGO ADEUDADO 25/01/2024

11 - CALLE EL MANGO  
RUTA 16/01/2024

**DATOS DEL MEDIDOR**  
SIN MARCA SIN MEDIDOR 1/2"

**DATOS CONSUMO**  
LECT. ANTERIOR 211  
LECTURA ACTUAL 222  
MÉTODO DE LECTURA APROXIMADO  
ÚLTIMOS SEIS CONSUMOS 11 11 11 11 11 11

**RESUMEN DE LA CUENTA**

DESCRIPCIÓN	CANT.	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL	SUBSIDIO	VALOR A PAGAR
CARGO FGO					
CONSUMO BÁSICO (+20)					
CONSUMO COMPLEMENTARIO (20-40)	1	4500	4500	0	4500
CONSUMO Suntuuario (+40)	11	512	5632	1683	3949
USO DE AGUA	0	512	0	0	0
SUBTOTAL ACUEDUCTO	0	512	0	0	0
ALCANTARILLADO	500	0	500	0	500
CARGO FGO			10.632	1.683	8.949
CONSUMO BÁSICO (+20)					
CONSUMO COMPLEMENTARIO (20-40)	1	800	800	0	800
CONSUMO Suntuuario (+40)	11	510	5610	4345	1265
TASA RETRIBUTIVA	0	510	0	0	0
SUBTOTAL ALCANTARILLADO	0	510	0	0	0
	1	200	200	0	200
			6.610	4.345	2.265

**OTROS CONCEPTOS QUE ADEUDA**  
CANCELAADO 16/07/2024  
SUBTOTAL OTROS CONCEPTOS  
ÚLTIMO PAGO 13/12/2023

## Areas o Documentos

inmueble urbano, Un lote de terreno, ubicado en LA CARRERA 23 CALLE La Sagrada Familia, municipio de San Martin de Loba, Bolívar, comprendido dentro de los siguientes linderos y medidas: Por el NORTE: con Casa de ORLANDO MARTINEZ y mide 25.23 Mts. Por el ESTE: con Casa de BENEDILIA EPALSA SOTO y mide 11.90 Mts. Por el OESTE: con Carrera 23 en medio y Campo de Futbol y mide 11.90 Mts. Este lote tiene un área superficial de 236.18 Mts<sup>2</sup>. Inmueble el cual adquirí por medio de Escritura Pública No. 038 de fecha 07 de Abril del 2016, de la Notaria Única de San Martin de Loba, Bolívar, Inscrita en los Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 064-24504 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Magangué, Bolívar. SEGUNDO: Como único propietario del inmueble antes descrito y haciendo uso de la Resolución No. 078 del 19 de Junio del 2020, "por medio de la cual se reconoce una edificación", expedida por la Alcaldía de San Martin de Loba, Bolívar, la cual se anexa y protocoliza junto con este instrumento, declara una construcción de su libre y expresa voluntad y con sus propios esfuerzos sobre el lote mencionado anteriormente, cuyos linderos y demás especificaciones se encuentran en el acápite primero de este instrumento, la construcción nueva consta: Una Casa, con un área construida de Ciento Nueve punto Treinta y Cuatro Metros Cuadrados (109.34 Mts), Concerniente Diez punto Diez Metros (10.10 Mts) de frente y Doce punto Sesenta y Cinco Metros (12.65 Mts<sup>2</sup>) de fondo, dividida estructuralmente de la siguiente forma: una (1) sala comedor cinco (5) habitaciones, una (1) cocina, un (1) baño interno un patio exterior, paredes de bloques



## 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:** ET --- **SIN Estrato:** SE --- **Matrícula inmobiliaria:** M.I. --- **Certificado de libertad y tradición:** CLT --- **SIN 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-1047377617**



PIN de Validación: b87a0ad5



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



## Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

### Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) TADEO PINZÓN RINCÓN, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79367185, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 21 de Febrero de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-79367185.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) TADEO PINZÓN RINCÓN 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  
**21 Feb 2017**

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  
**21 Feb 2017**

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  
**21 Feb 2017**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b87a0ad5



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



## 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  
**21 Feb 2017**

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  
**21 Feb 2017**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: FLORIDABLANCA, SANTANDER

Dirección: CLL 158 # 23-60 TORRE 5, APTO 303, CONDOMINO TAYRONA II

Teléfono: 314 2863996

Correo Electrónico: tadeopinzonr@yahoo.com

### Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Ingeniero Catastral y Geodesta - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

Especialista en Avalúos - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

Especialista en Sistemas de Información Geográfica - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

**Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) TADEO PINZÓN RINCÓN, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 79367185**

**El(la) señor(a) TADEO PINZÓN RINCÓN 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





PIN de Validación: b87a0ad5



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



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

**b87a0ad5**

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 dos (02) días del mes de Enero del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

RAA AVALUO: LRCAJA-1047377617 M.I.: 064-24504

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal

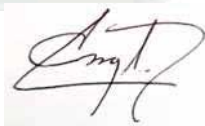
**EL SUSCRITO GERENTE DE LA UNIDAD DE SERVICIOS PUBLICOS  
DOMICILIARIOS DEL MUNICIPIO DE SAN MARTIN DE LOBA,  
DEPARTAMENTO DE BOLIVAR**

**CERTIFICA QUE:**

El municipio de **SAN MARTIN DE LOBA, BOLIVAR**; presta en la actualidad los servicios de suministro de agua potabilizada desde la Planta de Tratamiento de Agua Potable, y el manejo de aguas residuales en la red integrada de alcantarillado hacia la laguna de oxidación, realizando un cobro mensual a los habitantes calculado de forma aproximada ya que a la fecha no se cuenta con micromedidores que nos puedan brindar un dato real del consumo por vivienda.

Para mayor constancia se firma en el Municipio de San Martín Loba – Bolívar, a los veintiséis (26) días del mes de Enero del 2024.

Cordialmente;

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Alfredo Castañeda Angulo'.

**ALFREDO CASTAÑEDA ANGULO**  
**Gerente Unidad de Servicios Públicos Domiciliarios**  
**San Martín de Loba, Bolívar**



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

Certificado generado con el Pin No: 240222750489804980

Nro Matrícula: 064-24504

Pagina 1 TURNO: 2024-064-1-1314

Impreso el 22 de Febrero de 2024 a las 02:24:58 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 ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 064 - MAGANGUE DEPTO: BOLIVAR MUNICIPIO: SAN MARTIN DE LOBA VEREDA: SAN MARTIN DE LOBA

FECHA APERTURA: 22-11-2005 RADICACIÓN: 2005/01162 CON: ESCRITURA DE: 18-11-2005

CODIGO CATASTRAL: 136670100000000830021000000000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

VER ESCRITURA N 31 DEL 30 DE ABRIL DE 2001, NOTARIA DE SAN MARTIN DE LOBA. (ART. 11 DECRETO 1711/84)

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

EL MUNICIPIO DE SAN MARTIN DE LOBA, ADQUIRIO LA PROPIEDAD SOBRE LOS TERRENOS BALDIOS, UBICADO EN EL ZONA URBANA DE LA CABECERA MUNICIPAL, POR CESION DE LA NACION Y ANTE EL ART. 7 DE LA 137 DE 1959 Y SUS DECRETOS REGLAMENTARIOS 1943 DE 1960 Y 3313 DE 1965, SEGUN ESCRITURA ANTES CITADAS.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 23 CALLE LA SAGRADA FAMILIA

2) LT CASA

3) KR 23 # 18 A - 11 CALLE EL MANGO

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otros)

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 18-11-2005 Radicación: 01162

Doc: ESCRITURA 31 DEL 30-04-2001 NOTARIA UNICA DE SAN MARTIN DE LOBA

VALOR ACTO: \$2,387

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO: MODO ADQUISICION

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

DE: MUNICIPIO DE SAN MARTIN LOBA

A: GARCIA PAYARES NESTOR GUILLERMO

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 18-11-2005 Radicación: 01162

Doc: ESCRITURA 31 DEL 30-04-2001 NOTARIA UNICA DE SAN MARTIN DE LOBA

VALOR ACTO: \$2,387

ESPECIFICACION: OTRO: 0912 DECLARACION DE MEJORA EN SUELO PROPIO NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO: MODO ADQUISICION

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



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MAGANGUE**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 240222750489804980**

**Nro Matrícula: 064-24504**

Pagina 2 TURNO: 2024-064-1-1314

Impreso el 22 de Febrero de 2024 a las 02:24:58 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 ultima página

**A: GARCIA PAYARES NESTOR GUILLERMO**

**X**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 07-07-2017 Radicación: 2017-064-6-641

Doc: ESCRITURA 038 DEL 07-04-2016 NOTARIA UNICA DE SAN MARTIN DE LOBA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION ACLARAR E.P. N° 31 DEL 30/04/2001 NOTARIA UNICA DE SAN MARTIN DE LOBA EN CUANTO AL NOMBRE DEL PROPIETARIO

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

**A: GARCIA NESTOR GUILLERMO**

**CC# 6690461 X**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 07-07-2017 Radicación: 2017-064-6-641

Doc: ESCRITURA 038 DEL 07-04-2016 NOTARIA UNICA DE SAN MARTIN DE LOBA

VALOR ACTO: \$10,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: GARCIA NESTOR GUILLERMO

CC# 6690461

**A: PAYARES SHELEGUES MAGALIS**

**CC# 23108429 X**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 14-08-2020 Radicación: 2020-064-6-574

Doc: ESCRITURA 244 DEL 24-07-2020 NOTARIA UNICA DE SAN PEDRO

VALOR ACTO: \$20,000,000

ESPECIFICACION: OTRO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO

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

**A: PAYARES SHELEGUES MAGALIS**

**CC# 23108429 X**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 14-08-2020 Radicación: 2020-064-6-574

Doc: ESCRITURA 244 DEL 24-07-2020 NOTARIA UNICA DE SAN PEDRO

VALOR ACTO: \$56,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: PAYARES SHELEGUES MAGALIS

CC# 23108429

**A: GIL BALDOVINO LUIS CARLOS**

**CC# 1102229592 X**

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 14-08-2020 Radicación: 2020-064-6-574

Doc: ESCRITURA 244 DEL 24-07-2020 NOTARIA UNICA DE SAN PEDRO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

**A: GIL BALDOVINO LUIS CARLOS**

**CC# 1102229592 X**

**A: JIMENEZ PAYARES MAYRA ALEJANDRA**

**CC# 1007295184**

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 15-02-2024 Radicación: 2024-064-6-170





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

Certificado generado con el Pin No: 240222750489804980

Nro Matrícula: 064-24504

Pagina 3 TURNO: 2024-064-1-1314

Impreso el 22 de Febrero de 2024 a las 02:24:58 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 ultima página

Doc: OFICIO S/N DEL 15-02-2024 ALCALDIA DE SAN MARTIN DE LOBA, BOLIVAR DE SAN MARTIN DE LOBA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA REFERENCIA CATASTRAL

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

A: GIL BALDOVINO LUIS CARLOS

CC# 1102229592 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*8\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: ICARE-2015

Fecha: 21-12-2015

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-064-1-1314

FECHA: 22-02-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

BERNY KATHERINE DE AVILA BERRIO

REGISTRADORA SECCIONAL