



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-73009493

## RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	EMERITO BERMUDEZ NARANJO
NIT / C.C CLIENTE	73009493
DIRECCIÓN	CL 8 B 7B-7 LT DE TERRENO SOLAR
SECTOR	Rural Estrato 2
BARRIO	CENTRO
CIUDAD	San Andres de Sotavento
DEPARTAMENTO	Córdoba
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	CARLOS ALBERTO CONTRERAS PEREZ
IDENTIFICACIÓN	3838786

## ANTECEDENTES

FECHA VISITA	29/01/2024
FECHA INFORME	14/02/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	20 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	MARY DEL CARMEN DIAZ ZABALA			
NUM. ESCRITURA	174 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	Única	FECHA 10/06/2022
CIUDAD ESCRITURA	San Andres de Sotavento		DEPTO	Córdoba
CEDULA CATASTRAL	236700100000000130019000000000			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N/A			
VALOR ADMINISTRACION	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2	

M. INMOB.	N°
144-23254	Casa

## OBSERVACIONES GENERALES

El Avaluador ha inspeccionado personalmente el bien objeto del Informe de Avalúo el dia 29 de enero de 2024 en dicha visita se observó lo siguiente. El inmueble objeto de avalúo se encuentra ubicado con la nomenclatura urbana Calle 8B No. 7B - 7, Barrio Centro del municipio de San Andrés de Sotavento – Córdoba. El medidor de agua surte el servicio a varios inmuebles que anteriormente eran una sola unidad habitacional.

## ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Sencillo	Bueno.
Baño	Sencillo	Bueno.
Piso	Sencillo	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpinteria	Normal	Bueno.

## DOTACIÓN COMUNAL

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

## VALOR COMERCIAL \$ COP 91,248,115

## VALOR ASEGURABLE \$ COP 91,248,115

## 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. El inmueble no cuenta con las condiciones de habitabilidad requeridas por cajahonor. Baño sin enchapes, cocina sin servicio de agua. Falta la instalación del contador de agua independiente porque el medidor de agua surte el servicio a varios inmuebles que anteriormente eran una sola unidad habitacional. NOTA 2: solicitar actualización de nomenclatura, registrarla en certificado de tradición y cambiar o instalar la nomenclatura física con placa que sea metálica o material no perecedero, (NO PEPEL-NO PINTADA). Si procede segunda visita esta genera cobro de desplazamiento, comunícate con Los Rosales 3002283135 una vez tenga listo el proceso. NOTA 3: se solicita plano catastral que ubique predio en la manzana catastral.

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

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

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

Área Lote	79.9	Frente	4.7
Forma	Trapezoidal	Fondo	17.8
Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	3.78

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

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	ACUERDO No. 010 DE 2001
Antejardín	No Registrado en el POT
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	No Registrado en el POT
Aislamiento posterior	No Registrado en el POT
Indice de ocupación	No Registrado en el POT
Indice de construcción:	No Registrado en el POT
No. De Unidades:	No

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	79.9	AREA DE TERRENO	M2	80
AREA CONSTRUIDA	M2	72	AREA CONSTRUIDA	M2	0

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	79.9	AREA DE TERRENO	M2	79.9
AREA PISO 1	M2	72	AREA PISO 1	M2	72

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

## SECTOR

Uso predominante	Mixta
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	0-100
Escolar	Bueno	100-200
Asistencial	Bueno	100-200
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
Vias 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:
NO	NO	NO

Cond.seguridad:	NO	Aguas servidas:
-----------------	----	-----------------

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	N/A
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	1
N° de Sótanos	
Vida Util	100 años
Vida Remanente	80
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CL 8 B 7B-7 LT DE TERRENO SOLAR

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2004

## Comentarios de estructura

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

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

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

**CUADRO DE VALORACIÓN**

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno		79.9	M2	\$450,364.00	39.44%	\$35,984,083.60
Area Construida		72	M2	\$767,556.00	60.56%	\$55,264,032.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$91,248,115</b>
Valor en letras	Noventa y un millones doscientos cuarenta y ocho mil ciento quince Pesos Colombianos					

**TOTAL COMERCIAL** **\$91,248,115**  
**OFERTA Y DEMANDA**

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

**Perspectivas de valoración:**

**Comportamiento Oferta y Demanda:**

**Actualidad edificadora:**

12

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

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

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

**SALVEDADES**

**General:** El Avaluador ha inspeccionado personalmente el bien objeto del Informe de Avalúo el día 29 de enero de 2024 en dicha visita se observó lo siguiente. El inmueble objeto de avalúo se encuentra ubicado con la nomenclatura urbana Calle 8B No. 7B - 7, Barrio Centro del municipio de San Andrés de Sotavento – Córdoba. El medidor de agua surte el servicio a varios inmuebles que anteriormente eran una sola unidad habitacional.

**Jurídica:** Ninguna registrada en los documentos de propiedad suministrados. 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 Garajes.

**Entorno:** El Entorno al predio se observó el uso mixto donde se desarrollan principalmente las actividades residenciales y comerciales e institucionales, 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 de fibrocemento sobre estructura en madera. No se observaron detalles que impliquen problemas con la misma. 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: 2, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Predio con muros en bloque de cemento pañetados y pintados y otros sin pañete, pisos en plantilla, cubierta en láminas onduladas de fibrocemento, cielo raso yeso cartón en habitaciones, baño sencillo sin acabados, cocina sencilla con mesón en concreto con revestimiento en cerámica, puertas principales metálicas e internas en madera, ventanas en aluminio y vidrio y madera con reja protectora en hierro.

**EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA**

Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997**; se utiliza el siguiente (s) método(s):

**MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:** Es la técnica valuaria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

**MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

## MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Casa - Carrera 10 con Calle 7	\$120,000,000	1	\$120,000,000	3145837422	200	80	\$500,000	\$40,000,000
2	Lote - Calle 9 con Carrera 7F	\$120,000,000	1	\$120,000,000	3165231936	350		\$	\$0
3	Lote - Diagonal 9 con calle 9	\$115,000,000	1	\$115,000,000	3152667590	330		\$	\$0
<b>Del inmueble</b>					<b>79.9</b>	<b>72</b>			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$80,000,000	\$400,000	1	1.20	1.20	\$480,000
2	\$120,000,000	\$342,857	1.05	1.20	1.26	\$432,000
3	\$115,000,000	\$348,485	1.05	1.20	1.26	\$439,091
				PROMEDIO	\$450,363.64	
				DESV. STANDAR	\$25,909.57	
				COEF. VARIACION	5.75%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$450,364.00	AREA	79.9	TOTAL	\$35,984,083.60
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA	72	TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL		\$35,984,083.60				

**Observaciones:**

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

**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

Área construida total	72
Área construida vendible	72
Valor M2 construido	\$1,200,000
Valor reposición M2	\$86,400,000
Valor reposición presupuesto M2	\$1,200,000
Fuente	Construdata 209
Factor ajuste %	10 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,080,000
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
VetusTez	20
Edad en % de vida útil	20 %
Fitto y corvin %	28.93 %
Valor reposición depreciado	\$767,556
Valor adoptado depreciado	\$767,556
<b>Valor total</b>	<b>\$55,264,032</b>

Observaciones: Valor de reposicion anuevo tomado de la revista construdata edición 209, prototipo de construcción VIS Barranquilla.

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CL 8 B 7B-7 LT DE TERRENO SOLAR | CENTRO | San Andres de Sotavento | Córdoba

### COORDENADAS (DD)

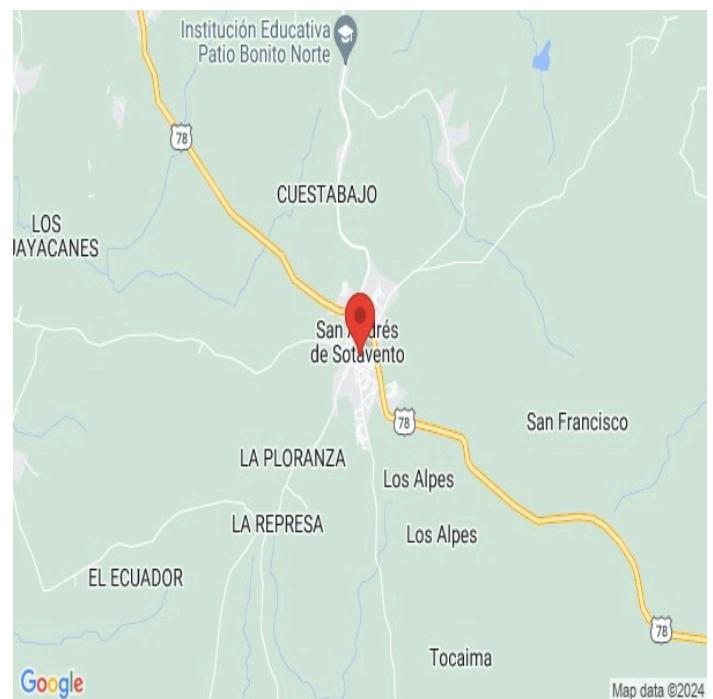
Latitud: 9.145062742128907

Longitud: -75.50872232521498

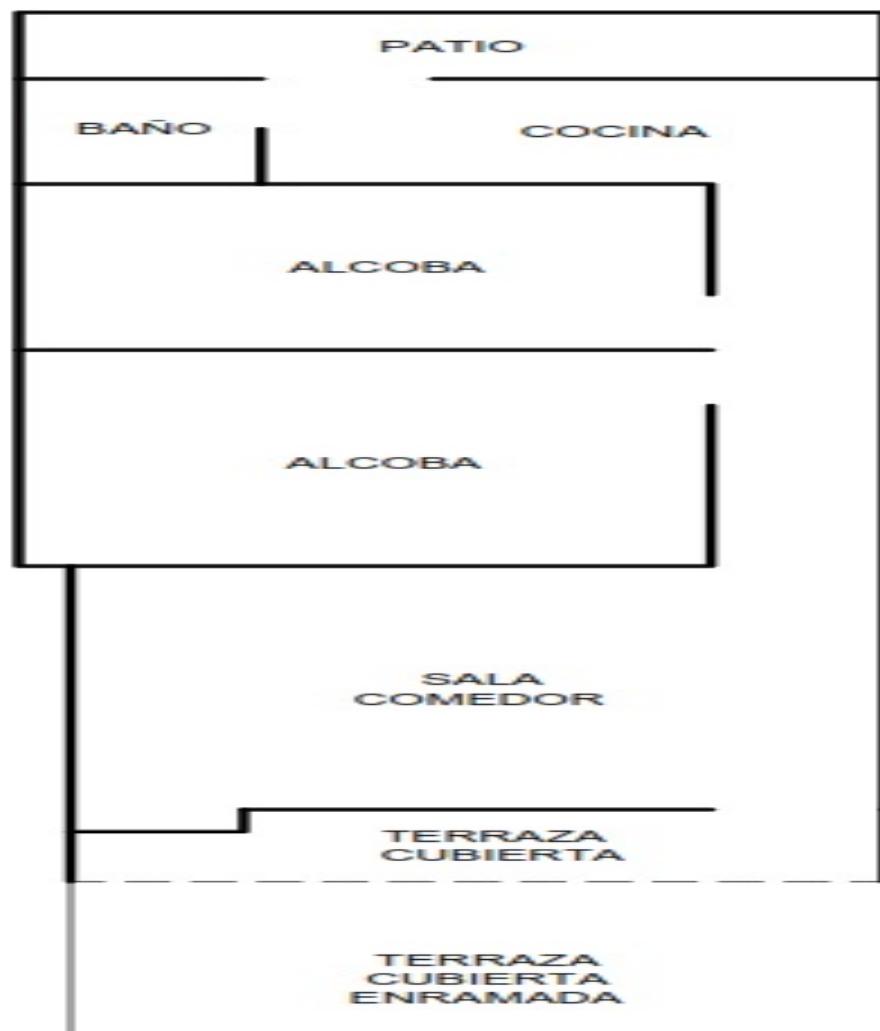
### COORDENADAS (DMS)

Latitud: 9° 8' 42.2268''

Longitud: 75° 30' 31.3992''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Sala



Comedor



## FOTOS General

Cocina



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Baño Social 1



Terraza Inmueble



## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

**VOCABULARIO: PRECIO:** Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

**ABREVIACIONES:** **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapa:** 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 valuador 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 él 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-73009493**



PIN de Validación: b7400b1b

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

Registro Abierto de Avaluadores  
<https://www.raa.org.co>  
 Calle 99 No 7A - 31 Of 300  
 Bogotá D.C - Colombia  
 Línea de atención: 01 8000 423 840  
 Fax: 558 97 46  
 A Nivel Nacional: 01 8000 423 840

**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 inscrit(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-3838786.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CARLOS ALBERTO CONTRERAS PEREZ se encuentra Activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
<b>Alcance</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>			
Fecha de inscripción 23 Mayo 2018	Regimen Regimen de Transición	Fecha de actualización 02 Mayo 2022	Regimen Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales			
<b>Alcance</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establecimientos, 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.</li> </ul>			
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			
<b>Alcance</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>			
Fecha de inscripción 05 Feb 2020	Regimen Régimen Académico		



PIN de Validación: b7400b1b

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

ANALOGICO ALTA CALIDAD  
<http://www.ana.org.co>  
 Calle 98 Ma 7A - 31 Of 300  
 Bogotá D.C - Colombia  
 Línea de atención: 01-8000 423 840  
 En Bogotá: 555 97 46  
 A Nivel Nacional: 01-8000 423 840

**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 radio comunicación. 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: b7400b1b



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



Autoridad Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria  
<http://www.ana.org.co>  
Calle 99 No. 7A - 31 Of. 300  
Bogotá D.C - Colombia  
Línea de atención: 01-8000-423344 A.M.  
En Bogotá: 555 97 46  
A Nivel Nacional: 01-8000 423 840

#### 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

Regímen  
Régimen Académico

#### Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

##### Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción  
05 Feb 2020

Regímen  
Régimen Académico

#### Categoría 10 Semovientes y Animales

##### Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción  
05 Feb 2020

Regímen  
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

Regímen  
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: b7400b1b



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



Registro Abierto de Avaluadores | ANA  
http://www.ana.org.co  
Calle 99 N. 7A - 31 Ds. 300  
Bogotá D.C - Colombia  
Línea de atención: 01-8000 423 840  
En Bogotá: 558 97 46  
A Nivel Nacional: 01-8000 423 840

Fecha de inscripción  
05 Feb 2020

Regímen  
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

Regímen  
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, inscrita 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, inscrita 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 Avaluos, Perito de Propiedad Raíz, Planta, Equipos y Sistemas Catastrales - Instituto Politécnico Internacional

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) CARLOS ALBERTO CONTRERAS PEREZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 3838786



PIN de Validación: b7f00b1b



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



Registro Abierto de Avaluadores - ANA  
http://www.ana.org.co  
Calle 99 No 7A - 31 Dto 302  
Bogotá D.C - Colombia  
Línea de Atención: 01-8000 423 840  
Fax: 355 97 46  
A Nivel Nacional: 01-8000 423 840

El(la) señor(a) **CARLOS ALBERTO CONTRERAS PEREZ** se encuentra al día con el pago de sus derechos de registro, así como con la cuota de autoregulación 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 reporta la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Febrero del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suárez  
Representante Legal

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

Certificado generado con el Pin No: 230613425378045350

Nro Matrícula: 144-23254

Página 1 TURNO: 2023-144-1-2852

Impreso el 13 de Junio de 2023 a las 02:55:50 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: 144 - CHINU DEPTO: CORDOBA MUNICIPIO: SAN ANDRES DE SOTAVENTO VEREDA: SAN ANDRES DE SOTAVENTO

FECHA APERTURA: 16-08-2022 RADICACION: 2022-144-6-1409 CON: ESCRITURA DE: 10-06-2022

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

LOTE DE TERRENO SOLAR CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 174, 2022/06/10, NOTARIA UNICA SAN ANDRES DE SOTAVENTO. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012. ————— ENCERRADO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS Y MEDIDAS PARTICULARES: POR EL NORTE: CON CALLE PUBLICA EN MEDIO PREDIOS DE JOSE DOLORES PATERNINA TOBIO, Y MIDE 04.70 MTS, POR EL SUR; CON PARTE RESTANTE DE JUDITH VERGARA ALVAREZ Y NATIVIDAD OROZCO HOYOS Y SUCESESORES DE JOSE GREGORIO LAGARES, Y MIDE 05.10 MTS, POR EL ESTE; CON PARTE RESTANTE DE JUDITH VERGARA ALVAREZ Y CALLE PUBLICA EN MEDIO Y PREDIOS DEL MERCADO MUNICIPAL Y MIDE 17.50 MTS Y POR EL OESTE CON PREDIOS DE LA EMPRESA TIGO, UNE/EDATEL Y FRANCISCO FIGUEROA OTERO, Y MIDE 17.80... —————

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 79 CENTIMETROS CUADRADOS: 90

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

CUADRADOS

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

ESCRITURA N 44 DE FCHA 05-04-66,NOTARIA SAN ANDRES DE SOTAVENTO,REGISTRO 20-06-66,LIBRO PRIMERO,TOMO 22, FOLIO 203, PARTADA 160, COMPROVENTA.- ESCRITURA N 158 DE FECHA 30-12-66,NOTARIA SAN ANDRES DE SOTAVENTO ,REGISTRO 17-03-67,LIBRO PRIMERO ,TOMO 498, PARTIDA 88, COMPROVENTA.- DE: RIZO P CLO ABRAHAN.- A: VERGARA GOMEZ NICANOR.  
-ESCRITURA 404 DEL 17/11/2000 NOTARIA DE SAN ANDRES REGISTRADA EL 7/3/2001 POR ADJUDICACION SUCESION DE: NICANOR VERGARA GOMEZ , A: JUDITH VERGARA ALVAREZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 144-11291 .--

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: RURAL

1) CL 8 B # 7 B - 7 LT DE TERRENO SOLAR

**DETERMINACION DEL INMUEBLE:**

DESTINACION ECONOMICA:

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

144 - 11291

**ANOTACION: Nro 001 Fecha: 11-08-2022 Radicación: 2022-144-6-1409**

Doc: ESCRITURA 174 DEL 10-06-2022 notaria unica DE SAN ANDRES DE SOTAVENTO

VALOR ACTO: \$18,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA MODALIDAD: (NOVIS)

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

DE: VERGARA ALVAREZ JUDITH

CC# 26084577

A: DIAZ ZABALA MARY DEL CARMEN

CC# 45505495 X

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CHIQUINQUIRA**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA****Certificado generado con el Pin No: 230613425378045350****Nro Matrícula: 144-23254**

Pagina 2 TURNO: 2023-144-1-2852

Impreso el 13 de Junio de 2023 a las 02:55:50 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

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*1\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

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

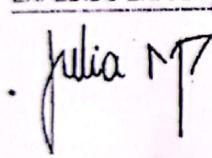
El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-144-1-2852

FECHA: 13-06-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

  
El Registrador: JULIA LUCIA MIZGER PACHECO**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO**  
La guarda de la fe pública