



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1094895764

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	FABIAN ALONSO GARCIA VALENCIA	FECHA VISITA	03/02/2024
NIT / C.C CLIENTE	1094895764	FECHA INFORME	14/02/2024
DIRECCIÓN	CALLE 22 NUMERO 8-34	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 2	EDAD (AÑOS)	12 años
BARRIO	LOS ROSALES	REMODELADO	
CIUDAD	San Pedro	OCCUPANTE	Propietario
DEPARTAMENTO	Sucre	TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	CARLOS ALBERTO CONTRERAS PEREZ		
IDENTIFICACIÓN	3838786		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	ISAAC RAFAEL GARCIA BOHORQUEZ			
NUM. ESCRITURA	41 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	Unica	FECHA 20/02/2017
CIUDAD ESCRITURA	San Pedro		DEPTO	Sucre
CEDULA CATASTRAL	707170100000013800130000000000			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N/A			
VALOR ADMINISTRACION	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2	

M. INMOB.	N°
347-24693	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

El Avaluador ha inspeccionado personalmente el bien objeto del Informe de Avalúo el dia 03 de febrero de 2024 en dicha visita se observó lo siguiente. El inmueble objeto de evaluó se encuentra ubicado con la nomenclatura urbana Calle 22 No. 8 - 34, Barrio Los Rosales del municipio de San Pedro - Sucre. La Nomenclatura está hecha en fomix, papel o cartón.

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.
Carpintería	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 109,834,000

VALOR ASEGURABLE \$ COP 109,834,000

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. PARA SUBSANAR: El inmueble no cuenta con nomenclatura física instalada (Está como se muestra en fotos, es en fomix o espuma y pintada), debe realizarlo, con placa que sea metálica o material no perecedero, (NO PEPEL-NO PINTADA, YA QUE LA QUE ESTA NO SIRVE) y contactarnos para la inspección y revisión. NOTA 2: El inmueble no cuenta con contador de agua, debe instalarlo, o si en zona se surte por promedio, enviar carta de la empresa prestadora del Servicio (con membrete, firma, email y celular de contacto), donde informe el tema con la dirección o matrícula del predio.

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

Página web: www.losrosales.com Email: 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	92	Frente	4
Forma	Rectangular	Fondo	23
Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	5.75

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

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	Decreto No. 130 del 2000
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:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	92	AREA DE TERRENO	M2	92
AREA CONSTRUIDA	M2	51	AREA CONSTRUIDA	M2	51

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	92	AREA DE TERRENO	M2	92
AREA PISO 1	M2	78	AREA PISO 1	M2	78

OBSERVACIONES DE ÁREAS**SECTOR**

Uso predominante	Residencial
Demandas / 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	100-200

Amoblamiento Urbano
Paradero: Zonas verdes: Arborización:
NO Si SI

Impacto Ambiental
Aire: Basura: Ruido:
NO NO NO

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

	Sector	Predio
Acueducto	SI	NO
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	N/A
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	1
Nº de Sótanos	
Vida Util	100 años
Vida Remanente	88
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CALLE 22 NUMERO 8-34

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	2012

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.

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

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

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno		92	M2	\$237,500.00	19.89%	\$21,850,000.00
Area Construida		78	M2	\$1,128,000.00	80.11%	\$87,984,000.00
TOTALES					100%	\$109,834,000
Valor en letras	Ciento nueve millones ochocientos treinta y cuatro mil Pesos Colombianos					

TOTAL COMERCIAL \$109,834,000
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 03 de febrero de 2024 en dicha visita se observó lo siguiente. El inmueble objeto de avalúo se encuentra ubicado con la nomenclatura urbana Calle 22 No. 8 - 34, Barrio Los Rosales del municipio de San Pedro - Sucre. La Nomenclatura está hecha en fomi.

Jurídica: Ninguna registrada en los documentos de propiedad suministrados.

Garaje: El Inmueble no cuenta con garajes.

Entorno: El Entorno al predio se observó el uso residencial donde se desarrollan principalmente las actividades residenciales y comerciales a baja escala, 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: 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: Semi integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Baño privado: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Predio con muros en bloque de cemento pañetados y pintados, pisos en cerámica, cubierta en láminas onduladas de fibrocemento, cielo raso yeso cartón, baños sencillos encapados en pisos y muros, cocina semi integral con mesón en concreto con revestimiento en cerámica y muebles en madera en la parte inferior, puertas principales metálicas e internas en madera, ventanas en aluminio y vidrio y madera con reja protectora en hierro.

-PARA SUBSANAR: El inmueble no cuenta con nomenclatura física instalada, debe realizarlo, con placa que sea metálica o material no perecedero, (NO PEPEL-NO PINTADA) y contactarnos para la inspección y revisión.

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 CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Casa - C 15 9 113	\$70,000,000	0.95	\$66,500,000	3148174913	111	70	\$580,000	\$40,600,000
2	Casa - C 18 10 76	\$60,000,000	0.95	\$57,000,000	3205449750	120	70	\$400,000	\$28,000,000
3	Lote - K 8 21B 04	\$60,000,000	0.95	\$57,000,000	3148756900	240		\$	\$0
Del inmueble					92	78			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$25,900,000	\$233,333	1.0	1.0	1.00	\$233,333
2	\$29,000,000	\$241,667	1.0	1.0	1.00	\$241,667
3	\$57,000,000	\$237,500	1.0	1.0	1.00	\$237,500
				PROMEDIO	\$237,500.00	
				DESV. STANDAR	\$4,166.67	
				COEF. VARIACION	1.75%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$237,500.00	AREA	92	TOTAL	\$21,850,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,128,000.00	AREA	78	TOTAL	\$87,984,000.00
VALOR TOTAL		\$109,834,000.00				

Observaciones:
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	78
Área construida vendible	78
Valor M2 construido	\$1,458,222
Valor reposición M2	\$113,741,316
Valor reposición presupuesto M2	\$1,458,222
Fuente	Construdata 209
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,458,222
Calificación estado conservación	3
Vida útil	70
VetusTez	7
Edad en % de vida útil	10 %
Fitto y corvin %	22.60 %
Valor reposición depreciado	\$1,128,664
Valor adoptado depreciado	\$1,128,000
Valor total	\$87,984,000

Observaciones: Valor de reposicion a nuevo tomado de la revista Construdata edición 209 prorriopio de vivienda VIP Barranquilla.

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CALLE 22 NUMERO 8-34 | LOS ROSALES | San Pedro | Sucre

COORDENADAS (DD)

Latitud: 9.399785730789997

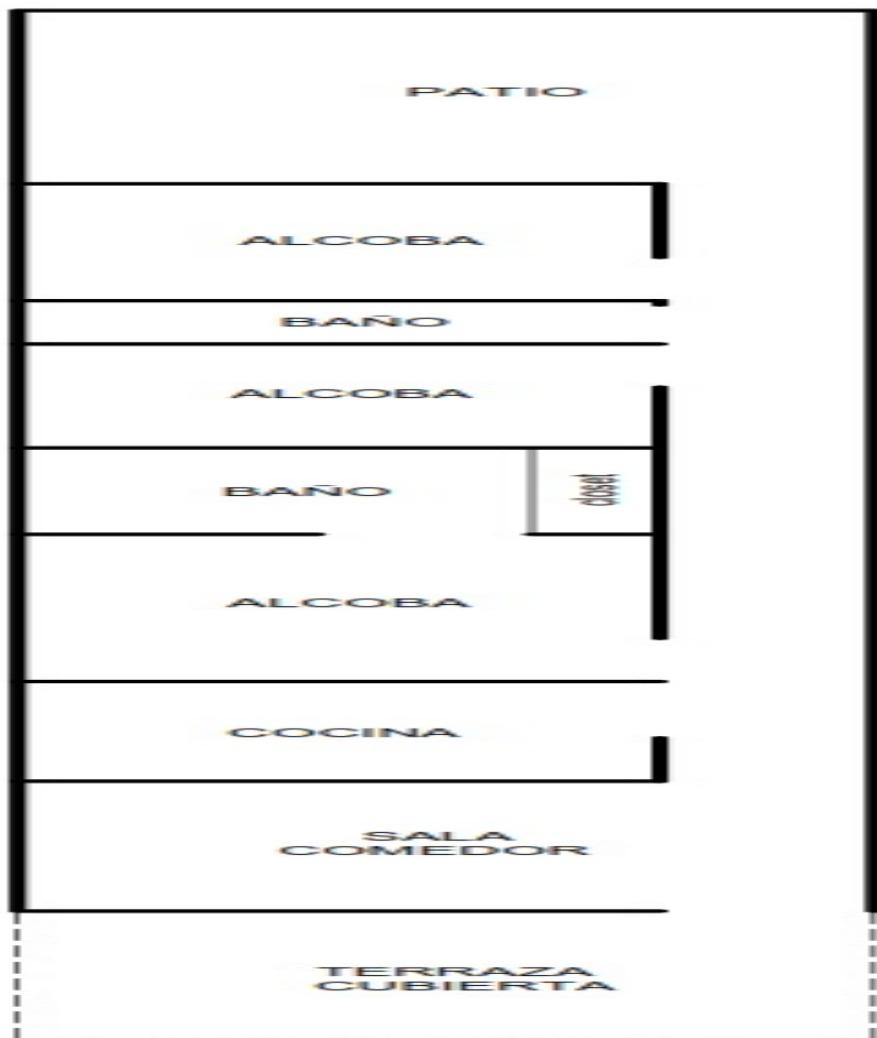
Longitud:-75.06206184734465

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 9° 23' 59.2296''

Longitud:75° 3' 43.4226''

PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Sala Comedor



FOTOS General

Cocina



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Patio Interior



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 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 sufren 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-1094895764



PIN de Validación: b7400b1b

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

Registro Abierto de Avaluadores
<http://www.raa.org.co>
 Calle 99 No 7A - 31 Of. 302
 Bogotá D.C - Colombia
 Línea gratuita: 01 800 000 0000 A.M.
 En Bogotá: 555 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

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
23 Mayo 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
02 Mayo 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
23 Mayo 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
02 Mayo 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
05 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b7400b1b

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

ANALOGICO ALTA CALIDAD
<http://www.ana.org.co>
 Calle 99 Ma 7A - 31 Of 300
 Bogotá D.C - Colombia
 Línea gratuita 01800 000 0000 A.M.
 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



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

Régimen
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

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
05 Feb 2020

Régimen
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

Régimen
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>



Autoridad Nacional de Avaluadores - ANA
<http://www.ana.org.co>
Calle 99 No. 7A - 31 Of. 300
Bogotá D.C - Colombia
Línea gratuita: 01800 000 0000 A.N.A.
En Bogotá: 558 97 46
A Nivel Nacional: 01 8000 423 840

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, 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 Raiz, Plantas, 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



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 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 Suarez
Representante Legal



Página: 1 - Turno 2024-347-3-7

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE SINCE
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Nro Matrícula: 347-24693

Impreso el 15 de Enero de 2024 a las 10:55:00 am

"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: 347 SINCE DEPTO: SUCRE MUNICIPIO: SAN PEDRO VEREDA: SAN PEDRO
FECHA APERTURA: 02/10/2013 RADICACION: 2013-347-6-1321 CON: ESCRITURA DE 10/04/2012
NUPRE: SIN INFORMACION COD CATASTRAL: 70717010000001380013000000000
COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

=====

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:

LOTE NUMERO 3 CON AREA DE 92 MTS 2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 108, 2012/04/10, NOTARIA UNICA SAN PEDRO. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012 ART.8 PARAGRAFO1º LEY 1579/2012: "POR EL NORTE, CON PREDIO DE LOS HERMANOS MEDINA TOVAR Y MIDE 4 METROS; POR EL SUR, CON CALLE 22 EN MEDIO Y MIDE 4 METROS; POR EL ESTE, CON PREDIO DE NELLY TAMARA Y MIDE 23 METROS, POR EL OESTE, CON PREDIO DE FRANCISCA HERNANDEZ Y MIDE 23 METROS."

LINDEROS TECNICAMENTE DEFINIDOS:

AREA Y COEFICIENTE

AREA:

AREA PRIVADA: - AREA CONSTRUIDA:

COEFICIENTE:

COMPLEMENTACIÓN:

12. -ESCRITURA 224 DEL 1/8/2006 NOTARIA DE SAN PEDRO ,REGISTRADA EL 1/8/2006 POR COMPROVVENTA EL RESTO DEL PREDIO DE: CANDELARIA TOVAR ARRIETA , A: LUIS MIGUEL MEDINA TOVAR , A: FABIOLA PATRICIA MEDINA TOVAR , A: NIVALDO RAFAEL MEDINA TOVAR , A: ALEYDA DEL ROSARIO MEDINA TOVAR , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 347-2626 .--
-ESCRITURA 197 DEL 2/6/1981 NOTARIA DE SINCE REGISTRADA EL 9/7/1981 POR COMPROVVENTA DE: ADELA MARTINEZ DE BENITEZ , A: CANDELARIA TOVAR DE ARRIETA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 347-2626 .--

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:

TIPO DE PREDIO: URBANO

DETERMINACION DE INMUEBLE: SIN_SELECCIONAR

DESTINACION ECONOMICA: SIN DETERMINAR

1) LOTE N°3 C) 92 MTS.2

2) SIN DIRECCION CASA DE HABITACION

3) CL 22 # 8 - 34

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

347-2626

ANOTACIÓN: Nro: 1 Fecha 01/10/2013 Radicación 2013-347-6-1321

DOC: ESCRITURA 108 DEL: 10/04/2012 NOTARIA UNICA DE SAN PEDRO VALOR ACTO: \$ 1.900.000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0125 COMPROVVENTA

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

DE: MEDINA TOVAR ALEYDA DEL ROSARIO

DE: MEDINA TOVAR LUIS MIGUEL CC# 92187464

DE: MEDINA TOVAR FABIOLA PATRICIA CC# 64477170

DE: MEDINA TOVAR NIBALDO RAFAEL CC# 92187887

A: BOHORQUEZ NARVAEZ ELINES MERCEDES X C.C. 64476319

ANOTACIÓN: Nro: 2 Fecha 21/02/2017 Radicación 2017-347-6-219

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE SINCE
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Nro Matrícula: 347-24693

Impreso el 15 de Enero de 2024 a las 10:55:00 am

**"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

DOC: ESCRITURA 41 DEL: 20/02/2017 NOTARIA UNICA DE SAN PEDRO VALOR ACTO: \$ 5 550 000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0125 COMPROVENTA

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

DE: BOHORQUEZ NARVAEZ ELINE MERCEDES CC# 64476319

A: GARCIA BOHORQUEZ ISAAC RAFAEL CC# 92191073 X

ANOTACIÓN: Nro: 3 Fecha 21/02/2017 Radicación 2017-347-6-219

DOC: ESCRITURA 41 DEL: 20/02/2017 NOTARIA UNICA DE SAN PEDRO VALOR ACTO: \$ 15 000.000

ESPECIFICACION: OTRO : 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO

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

A: GARCIA BOHORQUEZ ISAAC RAFAEL CC# 92191073 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *3*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 No. corrección: 1 Radicación: 2024-347-3-2 Fecha: 10/01/2024 Usuario: 51873

SE COLOCA POR ACTUALIZACIÓN Y SOLICITUD INTERESADO

Anotación Nro: 2 No. corrección: 1 Radicación: 2024-347-3-7 Fecha: 15/01/2024 Usuario: 51873

SE CORRIGE POR ERROR EN LA DIGITACION

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

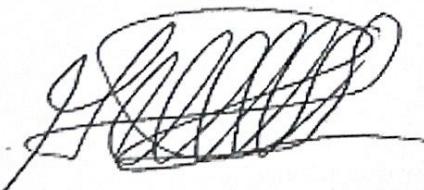
USUARIO: 63864 impreso por: 51873

TURNO: 2024-347-3-7 FECHA:15/01/2024

NIS: u9QBhF6jdIErI7gRUGpp+uh8+nBmgnILHG8LUCEUSV8=

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

EXPEDIDO EN: SINCE


El registrador REGISTRADOR SECCIONAL MARIA ISABEL NAVARRO SANCHEZ