



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-15546014

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	PABEL MESTRA PEREZ
NIT / C.C CLIENTE	15546014
DIRECCIÓN	KR 17B 40A-55
SECTOR	Urbano Estrato 1
BARRIO	URB LA CAMPIÑA
CIUDAD	Sincelejo
DEPARTAMENTO	Sucre
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	CARLOS ALBERTO CONTRERAS PEREZ
IDENTIFICACIÓN	3838786

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	07/02/2024
FECHA INFORME	12/02/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	26 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	ROBERTO CARLOS MANOSALVA RAMIREZ				
NUM.	732 EscrituraDe	#NOTARIA	Tercera	FECHA	12/04/2018
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Sincelejo	DEPTO	Sucre		
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL	01-02-0699-0013-000				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N/A				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	Nº
340-16218	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

El Avaluador ha inspeccionado personalmente el bien objeto del Informe, en dicha visita se observó lo siguiente. El inmueble objeto de avalúo se encuentra ubicado en el Barrio La Campiña sobre la Carrera 17B # 40A - 55, de la ciudad de Sincelejo, nomenclatura observada en la fachada del inmueble, la cual corresponde a lo registrado en los documentos de propiedad.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	4
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	0
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	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Normal	Bueno.
Baño	Sencillo	Regular
Piso	Sencillo	Regular
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Sencillo	Regular
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 117,700,600

VALOR ASEGURABLE \$ COP 117,700,600

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA


FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Limitaciones al dominio: anotación 12, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

NOMBRES Y FIRMAS

  
CARLOS ALBERTO CONTRERAS PEREZ  
Perito Actuante  
C.C: 3838786  
RAA: AVAL-3838786

  
Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.  
Nombre de la firma

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

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

## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Residencial
Uso Compatible Según Norma	Comercial
Uso Condicionado Según Norma	Institucional
Uso Prohibido Según Norma	Industrial

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

Área Lote	200	Frente	10
Forma	Rectangular	Fondo	20
Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	2

## NORMAS DE USO DE SUELO

Decreto / Acuerdo	Acuerdo No. 177 de mayo 16 de 2017
Antejardín	3 metros
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	3 pisos
Aislamiento posterior	2 metros
Índice de ocupación	0.6
Índice de construcción:	Será el resultado de la correcta aplicación de la norma volumétrica.
No. De Unidades:	1

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	200
AREA CONSTRUIDA	M2	110

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	208
AREA CONSTRUIDA	M2	72
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	19812000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	200
AREA PISO 1	M2	110

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	200
AREA PISO 1	M2	110

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

## SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Fuerte

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

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	NO	
Sardineles	NO	
Vías Pavimentadas	NO	
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)	N/A
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	1
N° de Sótanos	
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	74
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	KR 17B 40A-55

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1998

## 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		200	M2	\$258,503.00	43.93%	\$51,700,600.00
Area Construida		110	M2	\$600,000.00	56.07%	\$66,000,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$117,700,600</b>

Valor en letras Ciento diecisiete millones setecientos mil seiscientos Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL

\$117,700,600

## OFERTA Y DEMANDA

<b>Tiempo esperado de comercialización (Meses):</b>	15
<b>Perspectivas de valoración:</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
<b>Comportamiento Oferta y Demanda:</b>	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.
<b>Actualidad edificadora:</b>	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

## SALVEDADES

**General:** El Avaluador ha inspeccionado personalmente el bien objeto del Informe, en dicha visita se observó lo siguiente. El inmueble objeto de avalúo se encuentra ubicado en el Barrio La Campiña sobre la Carrera 17B # 40A - 55, de la ciudad de Sincelejo, nomenclatura observada en la fachada del inmueble, la cual corresponde a lo registrado en los documentos de propiedad.

**Jurídica:** Limitaciones al dominio: anotación 12, 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 garajes.

**Entorno:** Sector ubicado al sur del centro de la ciudad, dentro del barrio La Campiña sector con uso residencial, el predio está ubicado sobre una vía sin pavimentar en regular estado, en su entorno inmediato podemos observar todo tipo de viviendas de uso residencial de uno y dos pisos de altura, y locales comerciales pequeños entre otros. El sector cuenta con todos los servicios públicos disponibles, los cuales se encuentran activos en el predio, no presenta ninguna problemática social ni de salubridad.

**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: 4, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno, cuenta también con un espacio utilizado como tienda de barrio.

**Acabados:** Fachada pañete y pintura, muros internos pañetados y otros con bloque a la vista, pisos en plantilla de cemento esmaltada, cubierta en láminas onduladas de fibrocemento, no tiene cielo raso, baño sencillo sin acabados, cocina sencilla con mesón en concreto con revestimiento en cerámica en buen estado, puerta principal en aluminio, internas en madera, ventanas en aluminio y vidrio 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 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.

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	CASA - Carrera 6A No. 52 - 02	\$80,000,000	0.95	\$76,000,000	3106559064	120	90	\$500,000	\$45,000,000
2	CASA - Calle 40G No. 14E - 16	\$60,000,000	0.95	\$57,000,000	3186701021	98	60	\$500,000	\$30,000,000
3	CASA - Diagonal 41B, Calle el Progreso	\$100,000,000	0.95	\$95,000,000	3146847399	120	110	\$600,000	\$66,000,000
Del inmueble						200	110		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$31,000,000	\$258,333	1.0	1.0	1.00	\$258,333
2	\$27,000,000	\$275,510	1.0	1.0	1.00	\$275,510
3	\$29,000,000	\$241,667	1.0	1.0	1.00	\$241,667
					PROMEDIO	\$258,503.40
					DESV. STANDAR	\$16,922.41
					COEF. VARIACION	6.55%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$258,503.00	AREA	200	TOTAL	\$51,700,600.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$600,000.00	AREA	110	TOTAL	\$66,000,000.00
VALOR TOTAL	\$117,700,600.00					

**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 de Sincelejo.

## Enlaces:

### 1.-Oferta tomada en visita

## 2.-Oferta tomada en visita

### 3.-Oferta tomada en visita



UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

KR 17B 40A-55 | URB LA CAMPIÑA | Sincelejo | Sucre

COORDENADAS (DD)

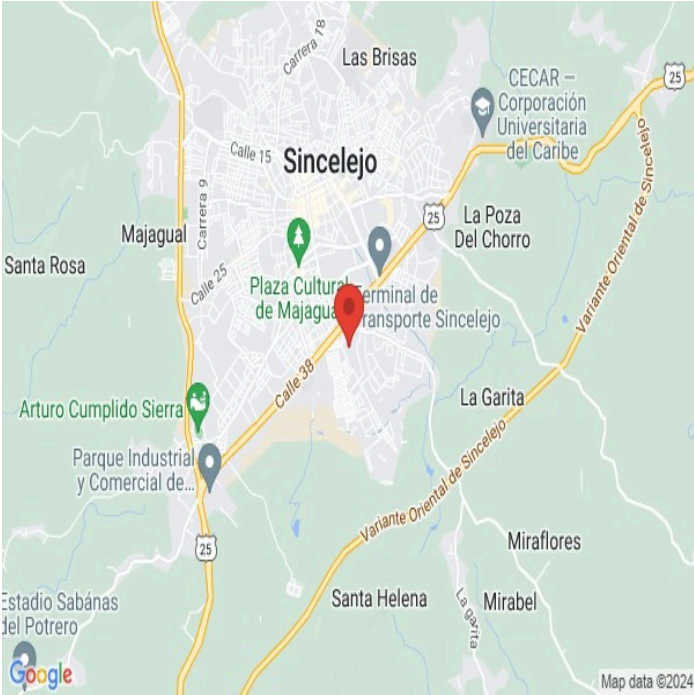
Latitud: 9.288119252137543

Longitud:-75.38781158232355

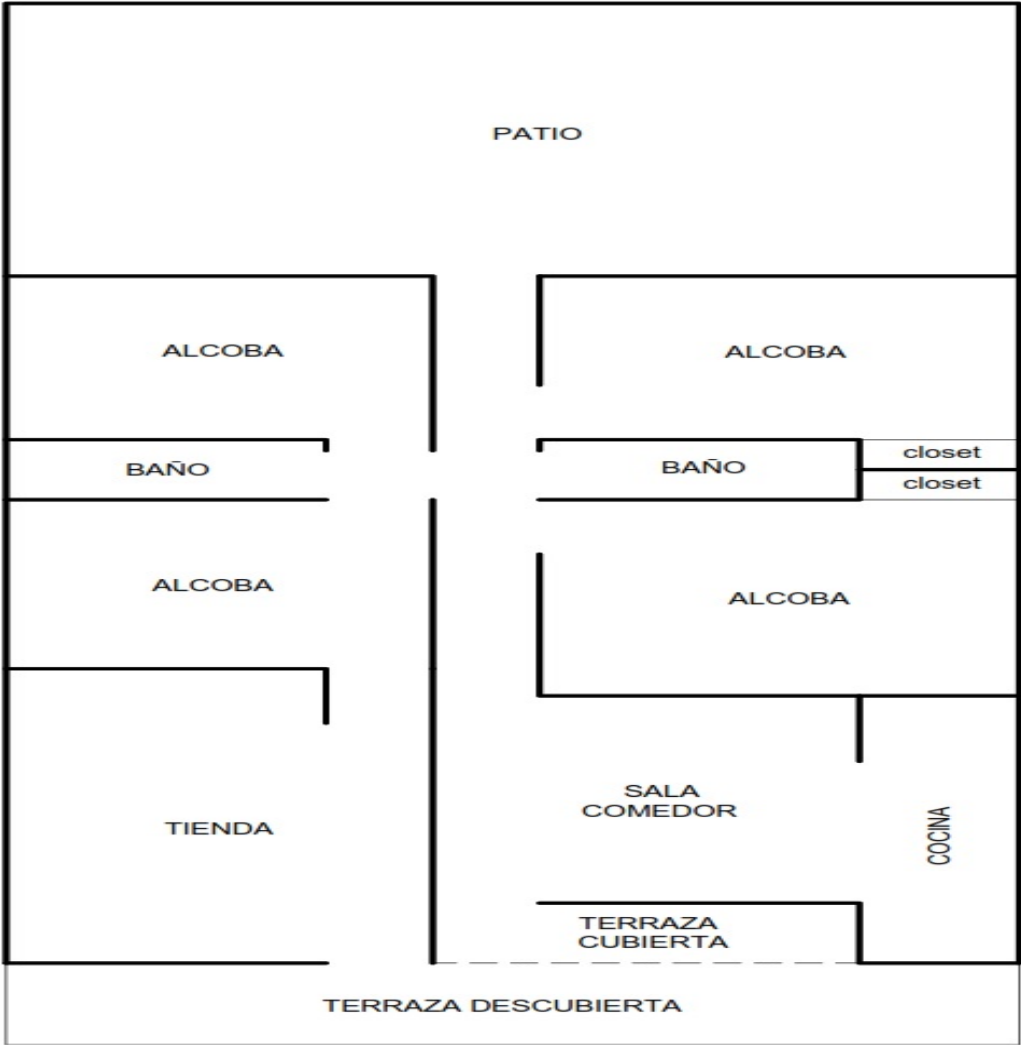
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 9° 17´ 17.2284´´

Longitud:75° 23´ 16.1226´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN





## FOTOS General

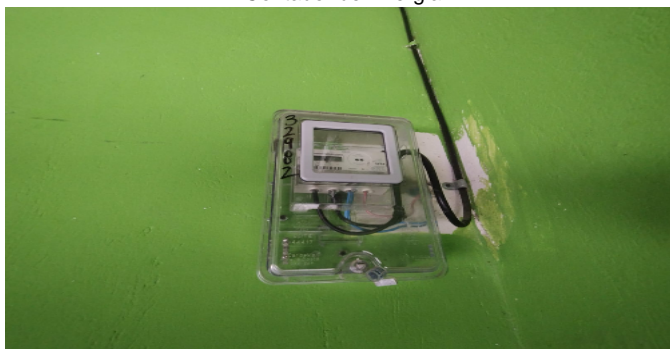
Foto Selfie



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



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 4



Baño Social 1



Baño Social 2



Patio Interior



## FOTOS General

Terraza Inmueble





# CRUCE CARTOGRÁFICO

## Consulta catastral

INFORMACIÓN ALFANUMÉRICA

Datos del predio

NPN01-02-00-00-0699-0013-0-00-00-0000DestinoHabitacional

Area Terreno208Area Construida71.97

DIRECCIONES

Ord	DIRECCION
1	K 17B 40A 55

Cerrar

BÚSQUEDA PREDIAL

NPN0102000006990013000000000

NPNZona

0102000006990013000000000URBANA

Cerrar

## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

**1. Método de comparación o de mercado:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

**2. Método de capitalización de rentas o ingresos:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

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

**4-) Método o técnica Residual:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

**El valuador confirma que:** el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. --- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** --- No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El avaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

## FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-15546014





PIN de Validación: b7100b1b



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) CARLOS ALBERTO CONTRERAS PEREZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 3838786, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-3838786.

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

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
23 Mayo 2018

Regimen  
Regimen de Transición

Fecha de actualización  
02 Mayo 2022

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
23 Mayo 2018

Regimen  
Regimen de Transición

Fecha de actualización  
02 Mayo 2022

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
05 Feb 2020

Regimen  
Régimen Académico

Página 1 de 5



PIN de Validación: b7100b1b



#### Categoría 4 Obras de Infraestructura

##### Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción  
05 Feb 2020

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 5 Edificaciones de conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

##### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
05 Feb 2020

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 6 Inmuebles Especiales

##### Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción  
05 Feb 2020

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

##### Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
05 Feb 2020

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b7100b1b



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



#### Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

##### Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción  
05 Feb 2020

Regimen  
Régimen Académico

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

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
05 Feb 2020

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 10 Semovientes y Animales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
05 Feb 2020

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

##### Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción  
05 Feb 2020

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 12 Intangibles

##### Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radieléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.





PIN de Validación: b7100b1b



Fecha de inscripción  
05 Feb 2020

Regimen  
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción  
05 Feb 2020

Regimen  
Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-1002, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0747, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCION EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: COROZAL, SUCRE  
Dirección: CALLE 31 NO. 21 - 40 SAN MIGUEL  
Teléfono: 3013157532  
Correo Electrónico: cacope84@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:  
Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos, Perito de Propiedad Raíz, Plantas, Equipos y Sistemas Catastrales - Instituto Politécnico Internacional

Que revisados los archivos de antecedentes 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 autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



**PIN DE VALIDACIÓN**

b7f00b1b

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



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

Certificado generado con el Pin No: 240109541687397059  
Pagina 1 TURNO: 2024-340-1-413

Nro Matrícula: 340-16218

Impreso el 9 de Enero de 2024 a las 10:29:09 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 ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 340 - SINCELEJO DEPTO: SUCRE MUNICIPIO: SINCELEJO VEREDA: SINCELEJO  
FECHA APERTURA: 12-12-1983 RADICACIÓN: 4456-83 CON: ESCRITURA DE: 04-11-1983  
CODIGO CATASTRAL: 70001010200000699001300000000000 COD CATASTRAL ANT: 01-02-00-00-0699-0012-0-00-00-0000  
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE#3 MANZANA H, CON UN AREA DE 200MTS, CON LAS SIGUIENTES COLINDANCIAS Y MEDIDAS, POR,EL NORTE CON EL LOTE #4 CON MEDIDA DE 20 MTS, POR EL SUR,CON LOTE #2 CON MEIDIDA DE 20 METROS, POR EL ESTE CON LOTE #8 CON MEDIDAS DE 10 MTS POR EL OESTE CON CALLE 17B, CON MEDIDAS DE 10MTS. COSTRUMBRES Y SERVIDUMBRES, CUYOS LINDEROS Y MEDIDAS SE ENCUENTRAN ESPECIFICADAS EN LA ESCRITURA 3342 DE FECHA 23 DE FEBRERO DE 1998 DE LA NOTARIA 2A DE SINCELEJO.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:  
AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS:  
CUADRADOS  
COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

1-LA SE/ORA BLANCA DE LA OSSA ARROYO HABIA ADQUIRIDO ASI: UNA PARTE EN COMUNIDAD CON EL SE/OR JUAN BENITO REVOLLO ALVAREZ, POR COMPRA DE ALBERTO BENITO REVOLLO, SEGUN ESCRITURA # 284 DEL 29 DE JULIO DE 1957. DE LA NOTARIA 2 DE SINCELEJO, REGISTRADA EL 5 DE AGOSTO DE 1957, EN EL LIBRO 1, TOMO 1, TOMO 2, FOLIOS 84 A 85, PARTIDA # 43. OTRA PARTE POR COMPRA DE DONALDO ALVAREZ BERTEL, SEGUN ESCRITURA # 130, DE FECHA 16 DE MARZO DE 1965, DE LA NOTARIA 2 DE SINCELEJO, REGISTRADA EL 23 DE ESE MISMO A/O, EN EL LIBRO 1, TOMO 2, FOLIOS 31 A 32, PARTIDA # 298.2-EL SE/OR DONALDO ALVAREZ BERTEL, HABIA ADQUIRIDO POR COMPRA DE JUAN BENITO REVOLLO ALVAREZ, SEGUN ESCRITURA #105 DE FECHA 6 DE MARZO DE 1965 DE LA NOTARIA 2 DE SINCELEJO, REGISTRADA EL 12 DE MARZO DE ESE MISMO A/O, EN EL LIBRO 1, TOMO 1, FOLIOS 456 A 457, PARTIDA 248.3-EL SE/OR JUAN BENITO REVOLLO ALVAREZ, HABIA ADQUIRIDO POR ESCRITURA # 284 YA RELACIONADA EN EL NUMERAL PRIMERO DE ESTA COMPLEMENTACION.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

- 1) LOTE 3 MANZANA H
- 2) CARRERA 16B ##40 A 55 URBANIZACION LA CAMPI/A
- 3) CARRERA 17B # 40A - 55 - URBANIZACION LA CAMPIÑA
- 4) KR 17 B # 40 A - 55

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 04-11-1983 Radicación: 4456

Doc: ESCRITURA 1057 DEL 24-10-1980 NOTARIA 2 DE SINCELEJO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 911 LOTE0

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 SINCELEJO  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240109541687397059

Nro Matrícula: 340-16218

Pagina 2 TURNO: 2024-340-1-413

Impreso el 9 de Enero de 2024 a las 10:29:09 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 ultima página

A: DE LA OSSA ARROYO BLANCA

CC# 23166605 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 25-02-1998 Radicación: 1998-1476

Doc: ESCRITURA 342 DEL 23-02-1998 NOTARIA 2A DE SINCELEJO

VALOR ACTO: \$943,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: DE LA OSSA ARROYO BLANCA

CC# 23166605

A: BERTEL DE RAMIREZ CARMEN CECILIA

CC# 42202083 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 25-02-1998 Radicación: 1998-1476

Doc: ESCRITURA 342 DEL 23-02-1998 NOTARIA 2A DE SINCELEJO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 120 DECLARACION DE CONSTRUCCION

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

A: BERTEL DE RAMIREZ CARMEN CECILIA

CC# 42202083 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 25-04-2008 Radicación: 2008-340-6-3337

Doc: OFICIO 038-00045-00 DEL 08-04-2008 JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE SINCELEJO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL

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

DE: ANAYA VELEZ ALVARO MIGUEL

CC# 92509864

A: BERTEL DE RAMIREZ CARMEN

CC# 42202085 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 10-06-2009 Radicación: 2009-340-6-4745

Doc: OFICIO 00828 DEL 10-06-2009 JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE SINCELEJO

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO

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

DE: ANAYA VELEZ ALVARO

CC# 92509864

A: BERTEL RAMIREZ CARMEN CECILIA

X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 11-09-2009 Radicación: 2009-340-6-7625

Doc: ESCRITURA 1967 DEL 10-09-2009 NOTARIA SEGUNDA DE SINCELEJO

VALOR ACTO: \$6,500,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA B.F. 57820 DEL 10-09-09 \$82.300

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

DE: BERTEL DE RAMIREZ CARMEN CECILIA

CC# 42202083

A: RAMIREZ BERTEL MARIA ELENA

CC# 64575938 X



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

Certificado generado con el Pin No: 240109541687397059

Nro Matrícula: 340-16218

Pagina 3 TURNO: 2024-340-1-413

Impreso el 9 de Enero de 2024 a las 10:29:09 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 ultima página

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 05-07-2018 Radicación: 2018-340-6-6101

Doc: ESCRITURA 732 DEL 12-04-2018 NOTARIA TERCERA DE SINCELEJO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA

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

A: RAMIREZ BERTEL MARIA ELENA

CC# 64575938 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 05-07-2018 Radicación: 2018-340-6-6101

Doc: ESCRITURA 732 DEL 12-04-2018 NOTARIA TERCERA DE SINCELEJO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0958 ACTUALIZACION CEDULA CATASTRAL

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

A: RAMIREZ BERTEL MARIA ELENA

CC# 64575938 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 05-07-2018 Radicación: 2018-340-6-6101

Doc: ESCRITURA 732 DEL 12-04-2018 NOTARIA TERCERA DE SINCELEJO

VALOR ACTO: \$53,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA B.F.708888833084 DE 05-07-2018 \$ 750.800.----SEGUNDO PAGO CON SUBSIDIO DE VIVIENDA OTORGADO POR LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA.

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

DE: RAMIREZ BERTEL MARIA ELENA

CC# 64575938

A: MANOSALVA RAMIREZ ROBERTO CARLOS

CC# 92640616 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 06-05-2022 Radicación: 2022-340-6-6389

Doc: CERTIFICADO SN DEL 26-04-2022 SECRETARIA DE HACIENDA MUNICIPAL DE SINCELEJO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0958 ACTUALIZACION CEDULA CATASTRAL

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

A: MANOSALVA RAMIREZ ROBERTO CARLOS

CC# 92640616 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 06-05-2022 Radicación: 2022-340-6-6389

Doc: CERTIFICADO SN DEL 26-04-2022 SECRETARIA DE HACIENDA MUNICIPAL DE SINCELEJO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA

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

A: MANOSALVA RAMIREZ ROBERTO CARLOS

CC# 92640616 X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 06-05-2022 Radicación: 2022-340-6-6390

Doc: ESCRITURA 546 DEL 03-05-2022 NOTARIA SEGUNDA DE SINCELEJO

VALOR ACTO: \$30,000,000





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

Certificado generado con el Pin No: 240109541687397059

Nro Matrícula: 340-16218

Pagina 4 TURNO: 2024-340-1-413

Impreso el 9 de Enero de 2024 a las 10:29:09 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 ultima página

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA DE PRIMER GRADO CON CUANTIA DETERMINADA - RECIBO 20220153337 DE 6-05-2022 POR \$ 302.300

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

DE: MANOSALVA RAMIREZ ROBERTO CARLOS

CC# 92640616 X

A: CAMPO CRUZ ESPERANZA DE JESUS

CC# 64563480

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*12\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: 2011-340-3-430

Fecha: 16-07-2011

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 2

Radicación: ICARE-2016

Fecha: 05-08-2016

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: 2024-340-1-413

FECHA: 09-01-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

RAFAEL ANDRES BUEVAS MARQUEZ

REGISTRADOR PRINCIPAL (E)