



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1102834302

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	ODINY ALBERTO PONCE LORA
NIT / C.C CLIENTE	1102834302
DIRECCIÓN	KR 6 I # 7 C - 17 LT NUM 15
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	Nueva Pioneros
CIUDAD	Sincelejo
DEPARTAMENTO	Sucre
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	CARLOS ALBERTO CONTRERAS PEREZ
IDENTIFICACIÓN	3838786

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	22/05/2024
FECHA INFORME	
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	3 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	ABEL ANTONIO HERNANDEZ HERNANDEZ				
NUM.	944 EscrituraDe	#NOTARIA	Tercera	FECHA	07/05/2021
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Sincelejo	DEPTO	Sucre		
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL	7000101020000217200320000000				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Resolución No. 70001-2-21-0048 de Marzo 26 de 2021				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N/A				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	Nº
340-137932	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto de avalúo se encuentra ubicado con la nomenclatura urbana Carrera 6l No. 7C - 17, Barrio Nueva Pioneros de la ciudad de Sincelejo - Sucre. Cuenta con servicios públicos (agua y energía), contadores instalados y funcionales. No cuenta con medidor instalado del gas solo con las acometidas.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Normal	Bueno.
Baño	Sencillo	Bueno.
Piso	Sencillo	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Sencillo	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	Ginmnasio	No	BombaEyectora	No
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 110,825,000

VALOR ASEGURABLE \$ COP 110,825,000


CALIFICACIÓN DE GARANTÍA


FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

Falta instalar la parte hidro-sanitaria de la cocina. Se recomienda realizar segunda visita cuando esté completamente terminado y funcional. La segunda visita genera cobro de desplazamiento, comunícale con Los Rosales 3002283135 una vez tenga listo el proceso. NOTA: El Inmueble cuenta con un área construida declarada de 65 m², medido en campo son 77 m², con una diferencia de 12 m². Aportar documentos que LEGALICEN el área construida total.

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: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: 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	97.5	Frente	6.5
Forma	Rectangular	Fondo	15
Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	1:2.3

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 m Se podrá adosar
Índice de ocupación	Será el resultado de la correcta aplicación de la norma volumétrica.
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	97.5
AREA CONSTRUIDA	M2	65

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	97.5
AREA CONSTRUIDA	M2	66.19
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$50.180.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	97.5
AREA PISO 1	M2	77

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	97.5
AREA PISO 1	M2	77

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	100-200
Escolar	Bueno	100-200
Asistencial	Bueno	300-400
Estacionamientos	Bueno	300-400
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: NO Zonas verdes: Si Arborización: Si

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIS vivienda de interes Social
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	1
N° de Sótanos	
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	97
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	KR 6 I # 7 C - 17 LT NUM 15

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2021

Comentarios de estructura

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	Lote	97.5	M2	\$432,000.00	38.01%	\$42,120,000.00
Area Construida	Casa	65	M2	\$1,057,000.00	61.99%	\$68,705,000.00
TOTALES					100%	\$110,825,000

Valor en letras

Ciento diez millones ochocientos veinticinco mil Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL**\$110,825,000**

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

12

Perspectivas de valoración:

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

Comportamiento Oferta y Demanda:

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.

Actualidad edificadora:

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Limitaciones al dominio: anotación Nro. 005 (Condición resolutoria expresa), del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

Garaje: El inmueble no cuenta con garajes.

Entorno: Sector ubicado al suroeste del centro de la ciudad, dentro del Barrio Nueva Pioneros con uso residencial donde se desarrollan principalmente las actividades residenciales y comerciales a baja escala, el predio está ubicado sobre una vía sin pavimentar.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Fachada en pañete sin pintura, muros internos pañetados sin pintar, pisos en plantilla de cemento, cubierta en placa de concreto, cielo raso, un baño sencillo enchapado en pisos y paredes y otro sin acabados y sin aparatos sanitarios, cocina sencilla con mesón en concreto enchapada en cerámica, puertas principales en aluminio y vidrio.

NOTA DE LIQUIDACIÓN: **Área de terreno:** Se liquidó en el presente informe, área de terreno registrada en documentos jurídicos. **Área construida:** Se liquida el presente informe, el área construida registrada en declaración de construcción. Se registra en inspección: 77 m² aproximados, válidos por declaración: 65 m², existe una diferencia de 12 m² los cuales corresponden aproximadamente al 18% del área construida registrada en declaración de construcción. PARA UN TOTAL DE \$123.509.000 DE PESOS. El avalúo es susceptible a cambios de valor si se suministra documentos donde se legalice el área total construida.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

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

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Lote - K 7B 27 30 MZ 30A LO 1 ET 3	\$180,000,000	0.9	\$162,000,000	3145837423	97.5	97.5	\$1,250,000	\$121,875,000
2	Lote - Calle 27 D Número 7 - 49	\$290,000,000	0.95	\$275,500,000	3003325675	97.5	180	\$1,300,000	\$234,000,000
3	Lote - K 6I 27B 22 MZ 29A LO 7	\$210,000,000	0.95	\$199,500,000	3004959818	97.5	130	\$1,150,000	\$149,500,000
Del inmueble						97.5	77		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$40,125,000	\$411,538	1.0	1.0	1.00	\$411,538
2	\$41,500,000	\$425,641	1.0	1.0	1.00	\$425,641
3	\$50,000,000	\$512,821	1.0	0.9	0.90	\$461,538
					PROMEDIO	\$432,905.98
					DESV. STANDAR	\$25,779.54
					COEF. VARIACION	5.95%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$432,000.00	AREA	97.5	TOTAL	\$42,120,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,057,000.00	AREA	77	TOTAL	\$81,389,000.00
VALOR TOTAL	\$123,509,000.00					

Observaciones:

Enlaces:

1.-
https://www.facebook.com/marketplace/item/347755517651897/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3Ac159ff3d-4f30-4c9b-92f2-2c01ece3ad70

2.-<https://terramarrealtor.com/casa-venta-barrio-pioneros-sincelejo/4899089>

3.-https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-1425358049-se-vende-casa-de-2-pisos-136-m2-nuevo-pioneros-_JM#position=1&search_layout=stack&type=item&tracking_id=72beaf66-022c-43d2-a8fc-e2b7110f3c19

REPOSICION

Casa

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	77
Area construida vendible	77
Valor M2 construido	\$1,311,158
Valor reposición M2	\$100,959,166
Valor reposición presupuesto M2	\$1,311,158
Fuente	Construdata 210
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,311,158
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
VetusTez	3
Edad en % de vida útil	3 %
Fito y corvin %	19.37 %
Valor reposición depreciado	\$1,057,187
Valor adoptado depreciado	\$1,057,000
Valor total	\$81,389,000



UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

KR 6 I # 7 C - 17 LT NUM 15 | Nueva Pioneros | Sincelejo | Sucre

COORDENADAS (DD)

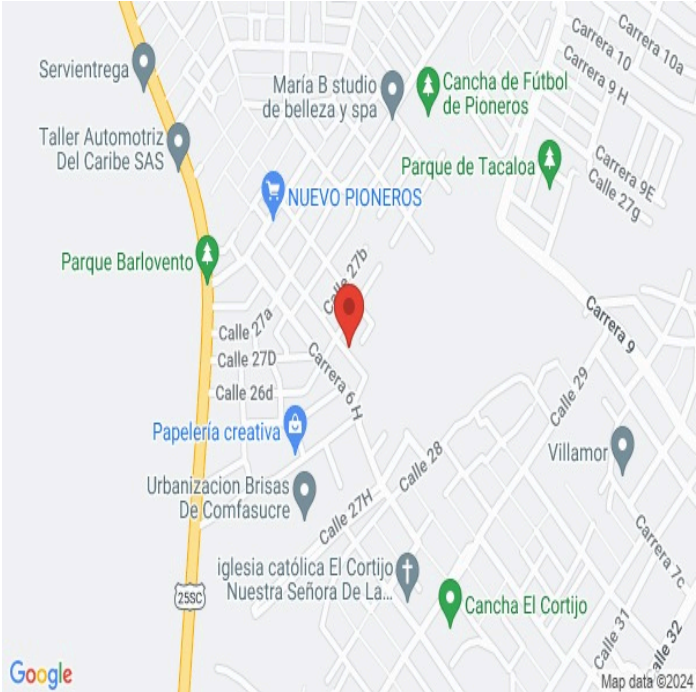
Latitud: 9.2876323983360220

Longitud:-75.40863824160564

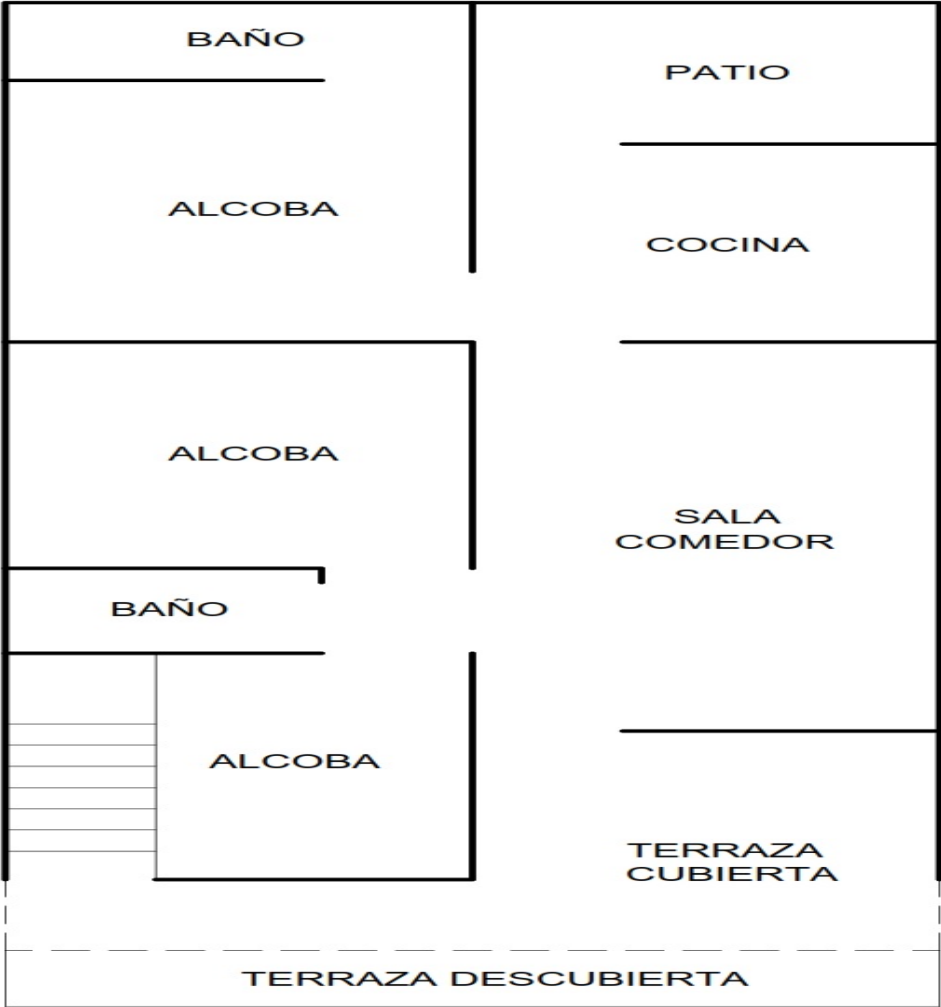
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 9° 17´ 15.4752´´

Longitud:75° 24´ 31.0962´´



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



FOTOS General

Comedor



Cocina



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Patio Interior



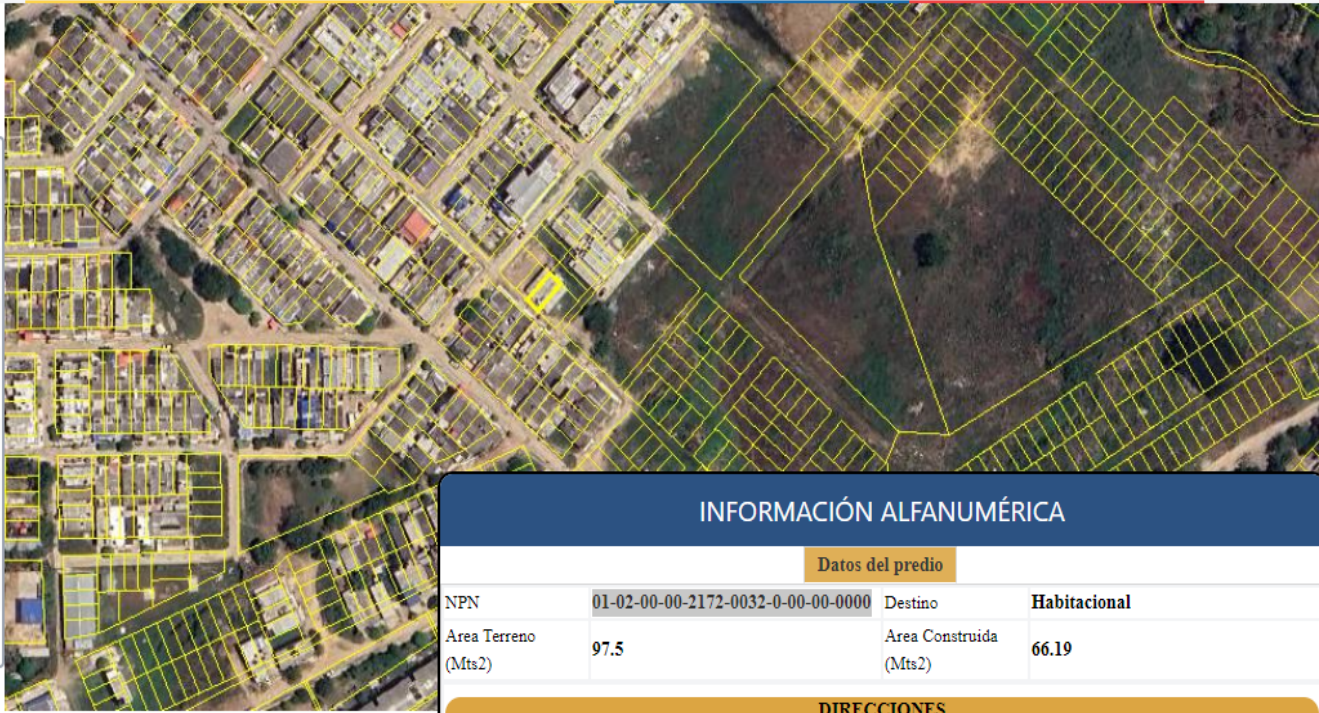
FOTOS General

Terraza Inmueble



CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta catastral



INFORMACIÓN ALFANUMÉRICA

Datos del predio

NPN	01-02-00-00-2172-0032-0-00-00-0000	Destino	Habitacional
Area Terreno (Mts2)	97.5	Area Construida (Mts2)	66.19

DIRECCIONES

Ord	DIRECCION
1	K 6I 7C 17 LO No. 15

Consulta catastral



Dirección de Rentas 

Información Básica

Referencia Catastral:

01-02-00-00-2172-0032-0-00-00-0000

Propietario:

HERNANDEZ HERNANDEZ ABEL ANTONIO .

Avaluo:

\$50,180,000

Área Terreno:

98

Clase:

URBANO

Estrato:

NO DEFINIDO

Estado:

Activo

Referencia Anterior:

01-02-2172-0032-001

Dirección:

K 6I 7C 17 LO No 15

Dirección Notificación:

K 6I 7C 17 LO No 15

Área Construida:

66

Destino:

HABITACIONAL

Uso Suelo:

USO DE SUELO NO DEFINIDO

Matrícula Inmobiliaria:

340-137932

Historial de Pagos PSE

Areas o Documentos

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Conceder al señor **ABEL ANTONIO HERNANDEZ HERNANDEZ** identificado con Cédula de Ciudadanía N° 78.010.133 de Loricá – Córdoba, Licencia **URBANISTICA** de **CONSTRUCCION** en la modalidad de **OBRA NUEVA**, en el **PREDIO** localizado en la **MANZANA 35, LOTE 15** de la Urbanización **NUEVA PIONEROS**, Manzana 2172, Lote 01 del Municipio de Sincelejo, ubicado en la **Carrera 61 N° 27C – 03** cuya cabidad, linderos y medidas constan en la Escritura No. **403** de fecha **04/Marzo/20** de la Notaria **Tercera de Sincelejo – Sucre**, Matrícula Inmobiliaria No. **340-137932** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo y Referencia Catastral No. **01-02-2172-0001-000**.

Parágrafo 1: El proyecto autorizado consiste en la construcción de **UNA VIVIENDA UNIFAMILIAR** de **UN PISO**, con la siguiente distribución así:

Andén, terraza, sala comedor, baño, alcoba 1, alcoba 2, cocina, labores y patio.

DETALLE DEL PROYECTO:

AREA DE PREDIO: ----- 97.50 m2 -----100.00%

AREA DE CONSTRUCCION: ----- 65.00 m2

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-1102834302



PIN de Validación: d761De52

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

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 800788814-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20810 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) CARLOS ALBERTO CONTRERAS PEREZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 3838788, 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 evaluador AVAL-3838788.

Al ser(a) de expedición de esta certificado al registro del señor(a) CARLOS ALBERTO CONTRERAS PEREZ se encuentra inscrito(a) en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, talleres 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 2018Regimen
Regimen de TransiciónFecha de actualización
22 Mayo 2022Regimen
Regimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Tanques 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 2018Regimen
Regimen de TransiciónFecha de actualización
22 Mayo 2022Regimen
Regimen 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
08 Feb 2020Regimen
Regimen Académico

Página 1 de 5



PIN de Validación: e761De52



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



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
08 Feb 2020

Régimen
Régimen Apodóntico

RAA AVALUO: LRCAJA-1102834302 M.I.: 340-137932

Categoría 5 Edificios de Conservación Arquitectónica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
08 Feb 2020

Régimen
Régimen Apodóntico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
08 Feb 2020

Régimen
Régimen Apodóntico

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 de Infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadoras, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, radios, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transportes Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camiones, camionetas, buses, tractores, camionetas y remolques, motocicletas, motonieves, motoniveladoras, cuatrimotores, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
08 Feb 2020

Régimen
Régimen Apodóntico



PIN de Validación: d761De52



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



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de Inscripción
08 Feb 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

RAA AVALUO: LRCAJA-1102834302 M.I.: 340-137932

Alcance

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

Fecha de Inscripción
08 Feb 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Samovianias y Animales

Alcance

- Samovianias, animales y muebles no clasificados a otra especialidad.

Fecha de Inscripción
08 Feb 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de Inscripción
08 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: efb1De52



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



Fecha de Inscripción
08 Feb 2020

Régimen
Régimen Asociativo

Categoría 18 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño amargura, lucro cesante, daño moral, sanidumbres, derechos hereditarios y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las cláusulas anteriores.

RAA AVALUO: LRCAJA-1102834302
Régimen Asociativo
08 Feb 2020

Régimen Asociativo

M.I.: 340-137932

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 INSCRIPCIÓN 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: cacopa84@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos, Parto 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(los) señor(es) CARLOS ALBERTO CONTRERAS PEREZ, identificado(s) con Cédula de ciudadanía No. 3838785



PIN de Validación: 47610452



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



El(a) 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 pueda 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 pueda efectuarse ingresando al 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.

RAA AVALUO LRCAJA-1102834302 M.I.: 340-137932



PIN DE VALIDACIÓN

47610452

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los dos (02) días del mes de Mayo 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

artificado generado con el Pin No: 240520380994613604

Nro Matrícula: 340-137932

pagina 1 TURNO: 2024-340-1-27442

Impreso el 20 de Mayo de 2024 a las 08:36:28 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: 19-05-2020 RADICACIÓN: 2020-340-6-4579 CON: ESCRITURA DE: 04-03-2020

CODIGO CATASTRAL: 700010102000021720032000000000 COD CATASTRAL ANT: 700010102000021720032000000000

NUPRE: BYN0009DEOD

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE N° 15 CON AREA DE 97.5M2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 403, 2020/03/04, NOTARIA TERCERA SINCELEJO. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012---CON LOS SIGUIENTES LINDEROS Y MEDIDAS, POR EL NOR ¿ OCCIDENTE, COLINDA CON EL LOTE N° 16 DE LA MISMA MANZANA Y MIDE CON 15.00 METROS; POR EL NOR - ORIENTE CON EL LOTE N° 13 DE LA MISMA MANZANA Y MIDE 6.50 METROS; POR EL SUR - ORIENTE COLINDA CON EL LOTE N° 14 DE LA MISMA MANZANA Y MIDE 15.00 METROS; POR EL SUR ¿ OCCIDENTE, COLINDA CON CALLE EN MEDIO Y MIDE 6.50 METROS --- AREA TOTAL DE: 97.5 M2ÁREA CONSTRUIDA 65.00M2 ANDEN, TERRAZA, SALA, COMEDOR, BAÑO, ALCOBA1 ALCOBA 2 COCINA LABORES Y PATIO.

AREA Y COEFICIENTE

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

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS: CUADRADOS0

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

1. -ESCRITURA 1163 DEL 15/4/2015 NOTARIA TERCERA 3 DE SINCELEJO REGISTRADA EL 3/6/2015 POR ENGLOBE A: M & S. ASOCIADOS LIMITADA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 340-121170 .-- 2-- -ESCRITURA 1262 DEL 28/12/2004 NOTARIA TERCERA DE SINCELEJO REGISTRADA EL 20/4/2005 POR LOTE O A: CONSORCIO FIDUCENTRAL -FIDUAGRARIA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 340-90199 .-- 3- - ESCRITURA 1397 DEL 11/9/2007 NOTARIA TERCERA 3 DE SINCELEJO REGISTRADA EL 26/12/2011 POR COMPRAVENTA DE: CONSORCIO FIDUCENTRAL -FIDUAGRARIA - , A: ASOCIACION DE VIVIENDA "ASOVICOR" , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 340-90199 .-- 4-- -ESCRITURA 1163 DEL 15/4/2015 NOTARIA TERCERA 3 DE SINCELEJO REGISTRADA EL 3/6/2015 POR COMPRAVENTA DE: ASOCIACION DE VIVIENDA ASOVICOR , A: M & S. ASOCIADOS LIMITADA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 340-90199 .-- 5---ESCRITURA 1163 DEL 15/4/2015 NOTARIA TERCERA 3 DE SINCELEJO REGISTRADA EL 3/6/2015 POR ENGLOBE A: M & S. ASOCIADOS LIMITADA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 340-90199 .--

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) # . LOTE N° 15

2) KR 6 I # 7 C - 17 LT NUM 15

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

340 - 121170

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 18-05-2020 Radicación: 2020-340-6-4579

Doc: ESCRITURA 403 DEL 04-03-2020 NOTARIA TERCERA DE SINCELEJO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0918 DIVISION MATERIAL BF N° 708888854220 DE 13-03-2020 POR \$ 1.779.000



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

Certificado generado con el Pin No: 240520380994613604

Nro Matrícula: 340-137932

Página 2 TURNO: 2024-340-1-27442

Impreso el 20 de Mayo de 2024 a las 08:36:28 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

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

A: M & S. ASOCIADOS LIMITADA

NIT# 8230018772X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 18-06-2021 Radicación: 2021-340-6-5935

Doc: ESCRITURA 944 DEL 07-05-2021 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: M & S. ASOCIADOS LIMITADA

NIT# 8230018772X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 18-06-2021 Radicación: 2021-340-6-5935

Doc: ESCRITURA 944 DEL 07-05-2021 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: M & S. ASOCIADOS LIMITADA

NIT# 8230018772X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 18-06-2021 Radicación: 2021-340-6-5935

Doc: ESCRITURA 944 DEL 07-05-2021 NOTARIA TERCERA DE SINCELEJO

VALOR ACTO: \$50,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (NOVIS) DE VIVIENDA CON SUBSIDIO 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: M & S. ASOCIADOS LIMITADA

NIT# 8230018772

A: HERNANDEZ HERNANDEZ ABEL ANTONIO

CC# 78010133 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 18-06-2021 Radicación: 2021-340-6-5935

Doc: ESCRITURA 944 DEL 07-05-2021 NOTARIA TERCERA DE SINCELEJO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0311 CONDICION RESOLUTORIA EXPRESA PROHIBICIÓN DE ENAJENAR POR EL TERMINO DE 2
AÑOS

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

DE: LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA

A: HERNANDEZ HERNANDEZ ABEL ANTONIO

CC# 78010133 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 18-06-2021 Radicación: 2021-340-6-5935

Doc: ESCRITURA 944 DEL 07-05-2021 NOTARIA TERCERA DE SINCELEJO

VALOR ACTO: \$10,000,000

ESPECIFICACION: OTRO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO BF N° 708888868748 DE 18-06-2021 POR \$ 851.000

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

A: HERNANDEZ HERNANDEZ ABEL ANTONIO

CC# 78010133 X

Certificado generado
Página 3 TURNO: 2024-340-1-



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

Certificado generado con el Pin No: 240520380994613604

Nro Matrícula: 340-137932

Página 3 TURNO: 2024-340-1-27442

Impreso el 20 de Mayo de 2024 a las 08:36:28 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

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *6*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: ICARE-2024

Fecha: 14-02-2024

SE ACTUALIZA/INCLUYE FICHA CATASTRAL Y/O NUPRE, CON EL SUMINISTRADO POR EL GC SINCELEJO, RES. 0004 DEL 02/01/2023 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-340-1-27442

FECHA: 20-05-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

Rodolfo Machado O.

RODOLFO MACHADO OTALORA

REGISTRADOR PRINCIPAL

La guarda de la fe pública