



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-18762779

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	DEVIS DAVID ALIANO TERAN
NIT / C.C CLIENTE	18762779
DIRECCIÓN	KR 5 D # 31 - 20
SECTOR	Urbano
BARRIO	GAITAN
CIUDAD	Sincelejo
DEPARTAMENTO	Sucre
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	CARLOS ALBERTO CONTRERAS PEREZ
IDENTIFICACIÓN	3838786

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	22/04/2024
FECHA INFORME	26/04/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	33 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	PERNAGORDA MARTINEZ ELSA JULIETH			
NUM. ESCRITURA	68 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	Primera	FECHA
ESCRITURA	opiedad		DEPTO	Sucre
CIUDAD	Sincelejo			
CEDULA CATASTRAL	7000101020000488001500000000			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N/A			
VALOR ADMINISTRACION	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2	

M. INMOB.	Nº
340-36839	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: El inmueble objeto de avalúo se encuentra ubicado con la nomenclatura urbana Carrera 5D No. 31 - 20, Barrio Gaitan de la ciudad de Sincelejo - Sucre.

Al inmueble se llega así: La principal vía de acceso es la calle 32. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

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 106,367,000

VALOR ASEGURABLE \$ COP 106,367,000

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

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

NOMBRES Y FIRMAS



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 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

Área Lote	105	Frente	7
Forma	Rectangular	Fondo	15
Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	2.14

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

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	Acuerdo No. 177 de mayo 16 de 2017
Antejardín	3 metros
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	3 pisos
Aislamiento posterior	2 metros
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:	No

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	105	AREA DE TERRENO	M2	105
			AREA CONSTRUIDA	M2	71
			AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$43.546.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	105	AREA DE TERRENO	M2	105
AREA PISO 1	M2	71	AREA PISO 1	M2	71

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.		
Demanda / interés	Media				
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.				
Comercial	Bueno	0-100	Andenes	SI	Bueno
Escolar	Bueno	100-200	Sardineles	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	300-400	Vías Pavimentadas	SI	Bueno
Estacionamientos	Bueno	100-200	Transporte Público	Bueno	
Áreas verdes	Bueno	0-100			
Zonas recreativas	Bueno	100-200			

Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:
NO Si SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de pisos	1
Nº de sótanos	
Vida útil	70 años
Vida remanente	37
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	KR 5 D # 31 - 20

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1991

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	Terreno	105	M2	\$420,000.00	41.46%	\$44,100,000.00
Area Construida	Casa	71	M2	\$877,000.00	58.54%	\$62,267,000.00
TOTALES					100%	\$106,367,000

Valor en letras Ciento seis millones trescientos sesenta y siete mil Pesos Colombianos

 TOTAL COMERCIAL \$106,367,000
 OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):
Perspectivas de valoración:
Comportamiento Oferta y Demanda:
Actualidad edificadora:

Jurídica: 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: No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Fachada pañete y pintura, muros internos pañetados y pintados, pisos en granito pulido y plantilla de cemento, cubierta en láminas de fibrocemento, cielo raso No, baño sencillo enchapado en pisos y paredes, cocina sencilla con mesón en concreto enchapada en cerámica, puertas principales e internas en madera, ventanas en aluminio y vidrio.

SALVEDADES
EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

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

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Argelia - Sincelejo	\$140,000,000	0.95	\$133,000,000	3046435494	120	90	\$950,000	\$85,500,000
2	Sincelejo	\$180,000,000	0.9	\$162,000,000	3045620261	137	110	\$900,000	\$99,000,000
3	Sucre	\$160,000,000	0.9	\$144,000,000	3014628992	99	99	\$1,000,000	\$99,000,000
Del inmueble					105	71			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$47,500,000	\$395,833	1.0	1.0	1.00	\$395,833
2	\$63,000,000	\$459,854	1.0	0.95	0.95	\$436,861
3	\$45,000,000	\$454,545	1.0	0.95	0.95	\$431,818
				PROMEDIO	\$421,504.28	
				DESV. STANDAR	\$22,374.23	
				COEF. VARIACION	5.31%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$420,000.00	AREA	105	TOTAL	\$44,100,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$877,000.00	AREA	71	TOTAL	\$62,267,000.00
VALOR TOTAL		\$106,367,000.00				

Observaciones:

Las ofertas presentan condiciones de acabados remodelados, para el valor de construcción del predio valorado se estima mediante el método de costo de reposición.

Enlaces:

1-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/argelia/sincelejo/10733449>

2-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/la-maria/sincelejo/7798789>

3.-Oferta tomada en visita

REPOSICION

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	71
Area construida vendible	71
Valor M2 construido	\$1,458,222
Valor reposición M2	\$103,533,762
Valor reposición presupuesto M2	\$1,458,222
Fuente	Construdata 209
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,458,222
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	70
VetusTez	33
Edad en % de vida útil	47.14 %
Fitto y corvin %	39.84 %
Valor reposición depreciado	\$877,266
Valor adoptado depreciado	\$877,000
Valor total	\$62,267,000

Observaciones: Valor de reposición a nuevo tomado de la revista construdata edición 209 prototipo de vivienda VIP Barranquilla.

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

KR 5 D # 31 - 20 | GAITAN | Sincelejo | Sucre

COORDENADAS (DD)

Latitud: 9.280482880318548

Longitud: -75.40673473914607

COORDENADAS (DMS)

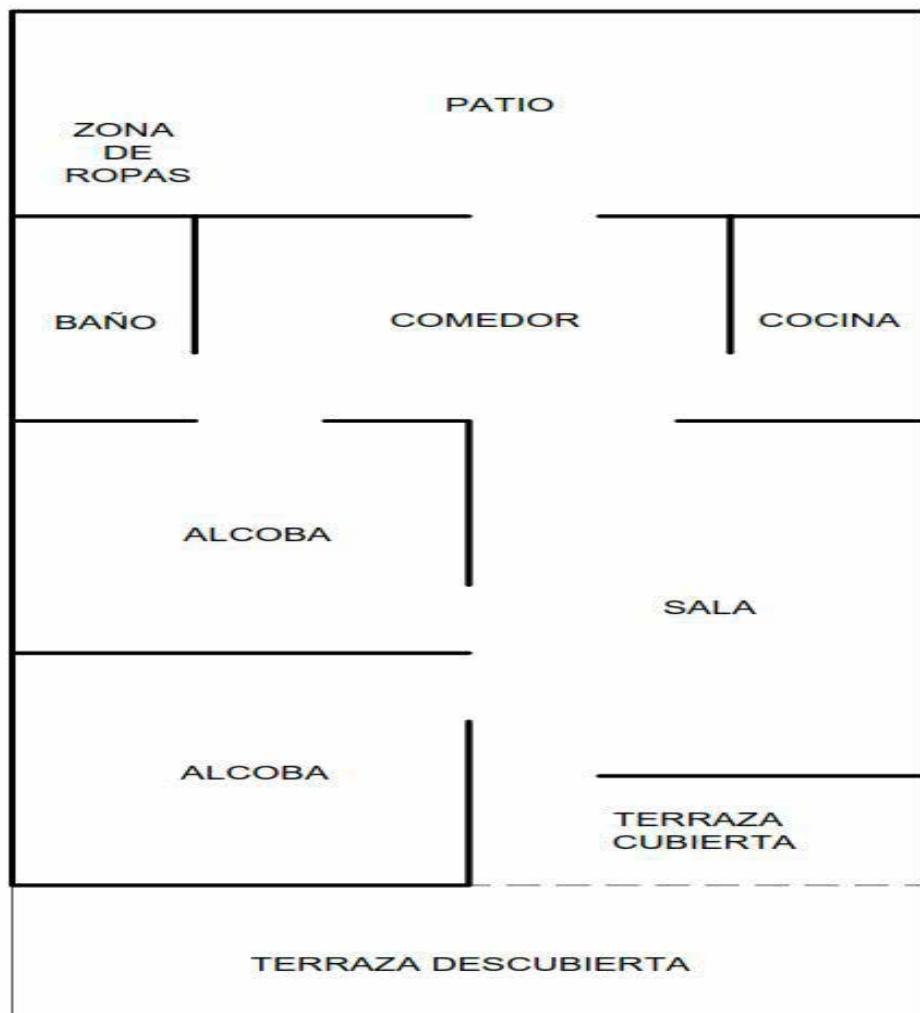
Latitud: 9° 16' 49.7388''

Longitud: 75° 24' 24.2454''



Map data ©2024

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

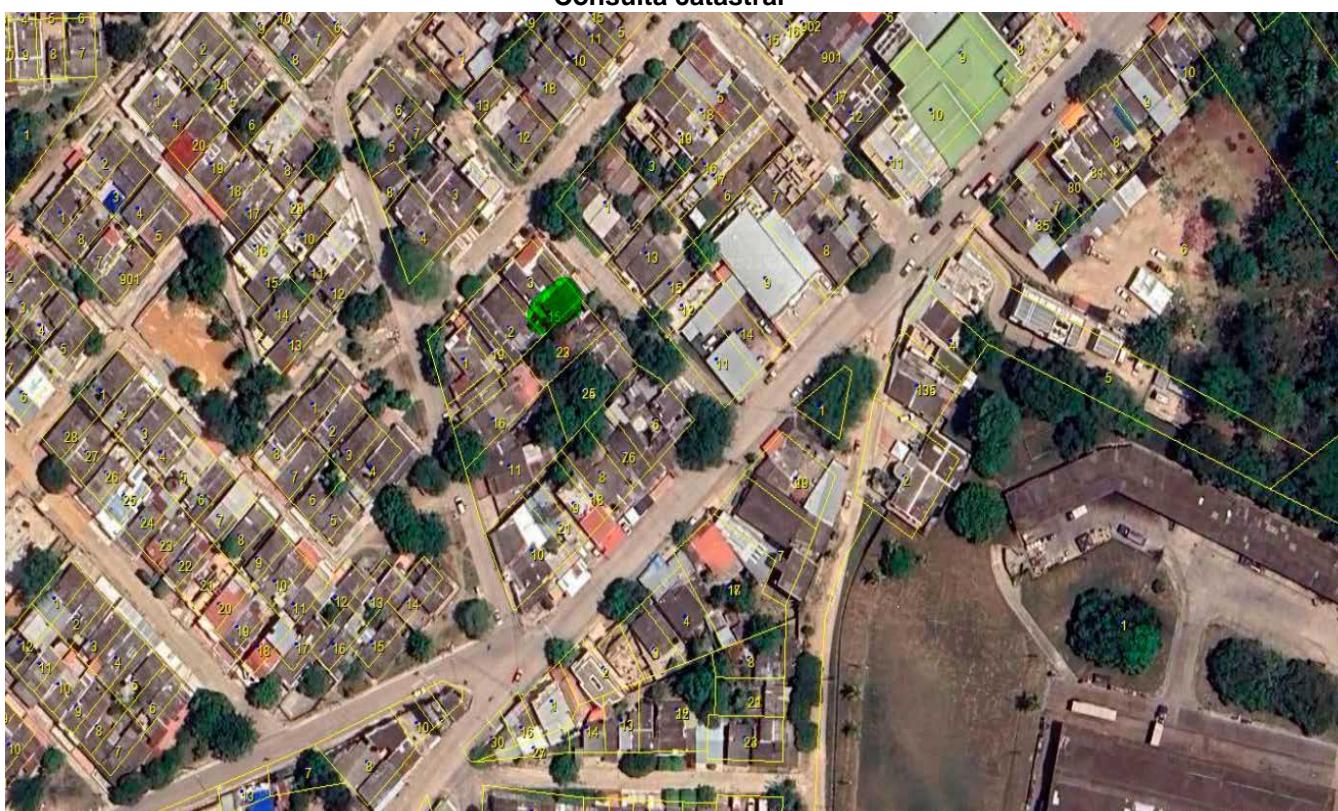


FOTOS General

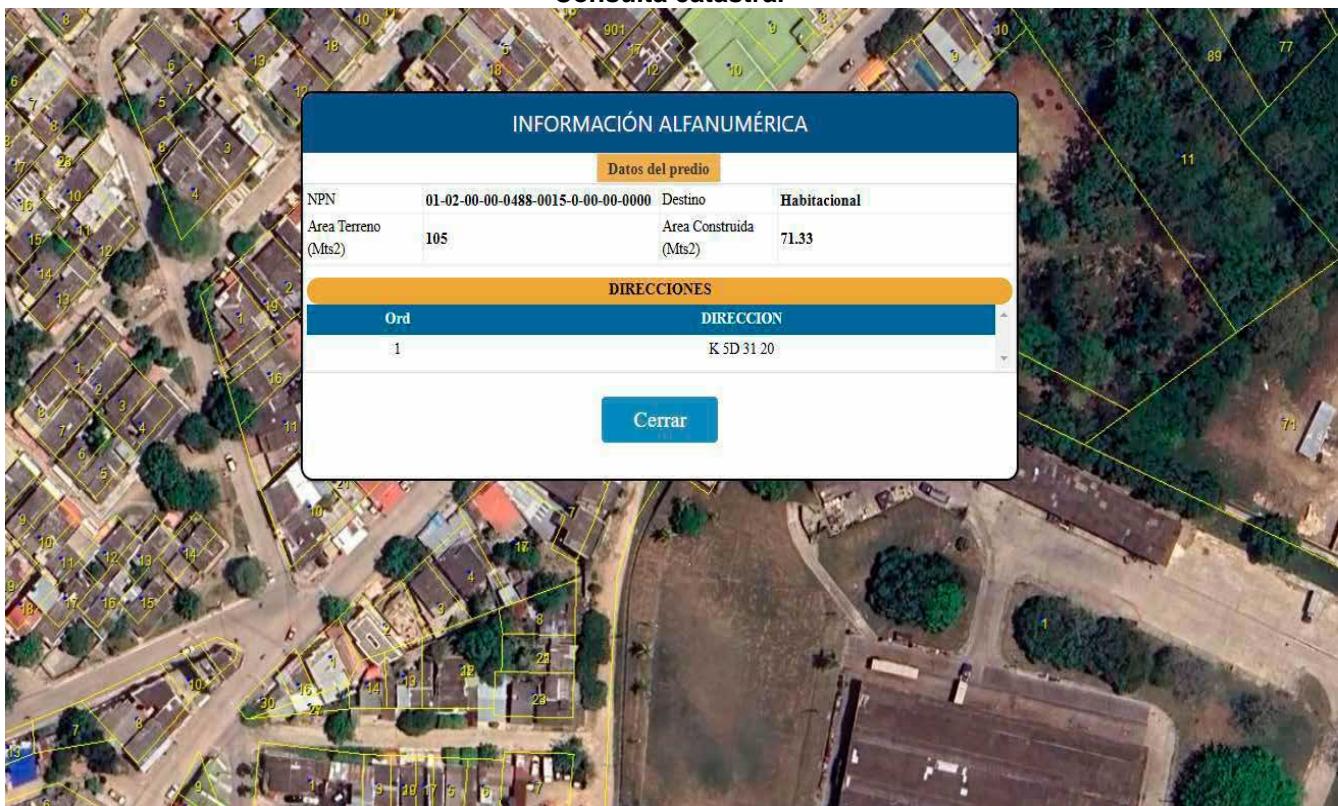


CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta catastral



Consulta catastral



Plano Uso de suelo-actividad



Plano Tratamiento urbanístico



Indices Norma

FICHA 3

CUADRO DE USOS

6	Renovación urbana	Residencial	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.7 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3.2 - 3.3.3 - 3.3.6 - 3.3.7 - 3.3.8 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8.1 - 3.8.3 - 3.8.4 - 3.8.5 - 3.9 Industria: 4.1	Comercio y servicios: 2.5 - 2.6.2 - 2.6.3 - 2.6.5 - 2.6.6 - 2.9 Dotacional: 3.3.1 - 3.3.4 - 3.3.5 - 3.6.8 Industria: 4.2 - 4.3	Se prohíben los usos de alto impacto excepto 5.1 (artículo 116).
		Comercio	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.5 - 2.6 - 2.7 - 2.8 - 2.9 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 3.5 - 3.6.2 - 3.6.3 - 3.6.4 - 3.6.5 - 3.6.6 - 3.6.7 - 3.7 - 3.8.1 - 3.8.3 - 3.8.4 - 3.8.5 - 3.9 Industria: 4.1 - 4.2	Comercio y servicios: 2.3 Dotacional: 3.6.8 - 3.8.2 Industria: 4.3	5.1 - 5.2 - 5.3.1 - 5.3.2 - 5.3.3 - 5.6
		Industrial	Comercio y servicios: 2.1-2.2-2.4-2.5-2.6-2.7-2.8-2.9 Dotacional: 3.1-3.2-3.5-3.6-3.7-3.8-3.9	Residencial: 1 (bajo concepto de la SPM) Comercio y servicios: 2.3	5.1-5.2-5.3-5.6

Indices Norma

NORMA POR TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS

TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA (ver notas)



SECTOR	Modalidad	Área mínima de lote	Frente mínimo de lote	Altura máxima	Antejardín	Voladizo y/o balcón	Aislamiento posterior	Aislamiento lateral	Patio central o de ventilación	IO	IC	Cesiones para parques	Cesiones para equipamientos	Destinación de suelo para VIP
6	Renovación urbana en predios individuales	60 m ²	6.00 a 8.00 metros 8.01 a 10.00 metros 10.01 a 15.00 metros	3 pisos 6 pisos 10 pisos	al En edificaciones existentes, el definido previamente en el plano original de la urbanización esto es, mantendrá la línea de construcción de edificación. b) En caso de nuevas edificaciones, la dimensión mínima será de 3 metros. c) Adicional a lo anterior, en edificaciones de vivienda en propiedad horizontal mayores de 3 pisos, comercio 2.3, equipamientos de escala urbana y regional e industria 4.3, se deberá dejar un antejardín de 5.00 metros, que tendrá tratamiento blando, e incorporará una calzada de servicio de mínimo 3.00 m, de ancho. d) En predios sobre malla vial arterial, la dimensión mínima de antejardín en todos los casos será de 5.00 metros.	al Se permite la ubicación de elementos no estructurales en fachada para la protección del sol como: cubiertas, marquesinas y tapasoles. Las condiciones de ubicación específicas las establecerá el Plan Maestro de Espacio Público. b) Se permite voladizo o balcón que sobresalga máximo 2 m. sobre el antejardín, ocupando hasta un 70% de la fachada. No se permite voladizo o balcón sobre el espacio público. c) Los balcones o voladizos sobre fachadas laterales o posteriores deberán evitar generar servidumbres de vista o afectar la privacidad y deberán cumplir la norma de aislamientos. Se permite voladizo o balcón, siempre y cuando se respeten los aislamientos laterales.	al Para el aislamiento posterior en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2.00 metros. b) En edificaciones hasta de 3 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2.00 metros. En el segundo y tercer piso se deberá retirar en todo el ancho del lote y mantener una profundidad mínima de 2.00 metros. c) En edificaciones hasta de 5 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2.00 metros. A partir del segundo piso y hasta el quinto piso se deberá retirar en todo el ancho del lote posterior y mantener una profundidad mínima de 3.00 metros. d) En edificaciones hasta 10 pisos, deberá retirarse en todo el ancho del lote desde el nivel 0, con una profundidad mínima de 5.00 metros. e) En lotes esquineros el retiro posterior se localizará en la esquina posterior del predio, manteniendo la línea de construcción de los vecinos colindantes correspondiente a retiros posteriores y laterales.	al Hasta 2 pisos de altura, no se exige aislamiento lateral y se permite el adosamiento a ambos costados. b) A partir del 3° piso y hasta el 5° piso se permite adosamiento a ambos costados, pero se deberán dejar retratos en estos si se prevén ventanas; así Si en la fachada lateral se prevén ventanas altas (con sillar de 170 x 30) se deberá dejar un aislamiento de 1.00 metro en el costado donde se encuentra proyectada la abertura o ventana, y si se prevén ventanas bajas (con sillar de hasta 0.90 m) se deberá dejar un aislamiento de 3.00 metros en el costado donde se encuentra proyectada la abertura o ventana. c) Para edificaciones con mayores alturas, a partir del 6° piso se debe dejar un aislamiento de 1.00 metro a cada costado y se permiten ventanas altas (con sillar de 170 x 30) y un lado mínimo de 3 metros. d) En todos los casos deberá cumplir con las normas de habitabilidad definidas en las notas de esta ficha.						

Plano de riesgos

Leyenda

Amenazas en suelo urbano:

Amenazas por deslizamientos

1. Amenaza media

2. Amenaza alta

Amenazas por inundación

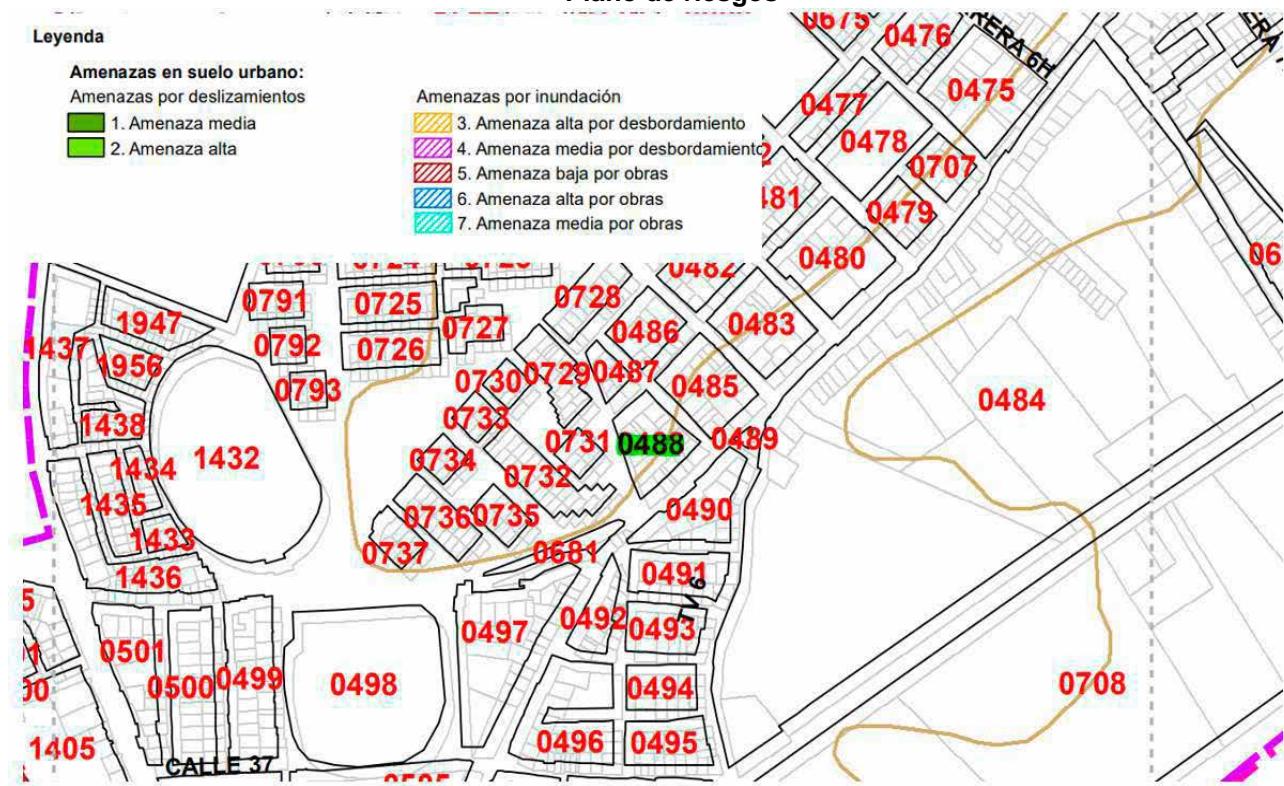
3. Amenaza alta por desbordamiento

4. Amenaza media por desbordamiento

5. Amenaza baja por obras

6. Amenaza alta por obras

7. Amenaza media por obras



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

ABREVIACIONES: **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT--- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-18762779



PIN de Validación: a9b90a52



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) 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 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
Regímen 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
Regímen 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: a9b90a52

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: a9b90a52



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



http://www.ana.org.co
Calle 98B Med 11A - P. 17 Edif 300
Bogotá D.C. Colombia
Oficina de Gestión de Avaluadores ANA
En Bogotá: (57 1) 57 46
A. Nivel Nacional: (57 1) 673 948

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 Semicuentos y Animales

Alcance

- Semicuentos, 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 radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.



PIN de Validación: a9b90a52

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 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: 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: a9b90a52



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

a9b90a52

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 Abril 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 PÚBLICOS DE SINCELEJO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240419697193238610

Nro Matrícula: 340-36839

Página 2 TURNO: 2024-340-1-21345

Impreso el 19 de Abril de 2024 a las 09:15:27 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 002 Fecha: 27-01-1993 Radicación: 475

Doc: ESCRITURA 71 DEL 20-01-1993 NOTARIA 1 DE SINCELEJO

VALOR ACTO: \$1,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPROVENTA

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

DE: LOPEZ DELGADO JAIME ENRIQUE

CC# 6819199

A: BRAVO RICARDO CARMELINA

CC# 26024383 X

A: GAMBOA VERGARA MANUEL ENRIQUE

CC# 2721007

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 24-07-2001 Radicación: 2001-5202

Doc: ESCRITURA 333 DEL 06-04-2001 NOTARIA 1 DE SINCELEJO

VALOR ACTO: \$5,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPROVENTA -MODO DE ADQUIRIR- B.F#187875 DEL 21-05-2001 \$50.600.-

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

DE: BRAVO RICARDO CARMELINA

CC# 26024383

DE: GAMBOA VERGARA MANUEL ENRIQUE

CC# 2721007

A: NARVAEZ GONZALEZ JORGE FRANCET

CC# 9308568 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 24-07-2001 Radicación: 2001-5202

Doc: ESCRITURA 333 DEL 06-04-2001 NOTARIA 1 DE SINCELEJO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 380 AFECTACION DE INENAJENABILIDAD A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: NARVAEZ GONZALEZ JORGE FRANCET

CC# 9308568 X

A: OVIEDO DAMRIS

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 17-12-2007 Radicación: 2007-340-6-11268

Doc: ESCRITURA 1584 DEL 23-11-2007 NOTARIA PRIMERA DE SINCELEJO

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

DE: OVIEDO MONTES DAMARIS

CC# 32975034

A: NARVAEZ GONZALEZ JORGE FRANCET

CC# 9308568 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 17-12-2007 Radicación: 2007-340-6-11269

Doc: ESCRITURA 1588 DEL 27-11-2007 NOTARIA PRIMERA DE SINCELEJO

VALOR ACTO: \$29,680,274

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA

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

DE: NARVAEZ GONZALEZ JORGE FRANCET

CC# 9308568



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SINCELEJO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240419697193238610

Nro Matrícula: 340-36839

Página 3 TURNO: 2024-340-1-21345

Impreso el 19 de Abril de 2024 a las 09:15:27 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: MEZA HERNANDEZ IRIS ELENA

CC# 64569824 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 17-12-2007 Radicación: 2007-340-6-11269

Doc: ESCRITURA 1588 DEL 27-11-2007 NOTARIA PRIMERA DE SINCELEJO VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: MEZA HERNANDEZ IRIS ELENA CC# 64569824 X

A: FONDO NACIONAL DE AHORRO

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 26-08-2014 Radicación: 2014-340-6-7609

Doc: ESCRITURA 1841 DEL 22-08-2014 JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE SINCELEJO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL EN PROCESO EJECUTIVO SINGULAR - RAD N° 2014-00285-00

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

DE: TERRAKOTA BROKERS S.A.S NIT# 9005313221

A: MEZA HERNANDEZ IRIS ELENA CC# 64569824 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 02-05-2018 Radicación: 2018-340-6-3820

Doc: DOCUMENTO 0725 DEL 17-04-2018 JUZGADO TERCERO CIVIL ORAL MUNICIPAL DE SINCELEJO

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL SE CANCELA MEDIDA CAUTELAR QUE HABIA SIDO ORDENADA POR OFICIO N°1841 DE 22/08/2014.

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

DE: TERRAKOTA BROKERS S.A.S NIT# 9005313221

A: MEZA HERNANDEZ IRIS ELENA CC# 64569824 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 07-02-2019 Radicación: 2019-340-6-1028

Doc: ESCRITURA 68 DEL 01-02-2019 NOTARIA PRIMERA DE SINCELEJO VALOR ACTO: \$19,400,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA B.F. N°. 708888840349, DE FECHA FEBRERO 7 DE 2019, POR VALOR \$ 196.000

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

DE: MEZA HERNANDEZ IRIS ELENA CC# 64569824

A: PERNAGORDA MARTINEZ ELSA JULIETH CC# 1102856391 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 12-08-2019 Radicación: 2019-340-6-9353

Doc: ESCRITURA 759 DEL 09-08-2019 NOTARIA PRIMERA DE SINCELEJO VALOR ACTO: \$0



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SINCELEJO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240419697193238610

Nro Matrícula: 340-36839

Página 4 TURNO: 2024-340-1-21345

Impreso el 19 de Abril de 2024 a las 09:15:27 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

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES CANCELACION DE HIPOTECA - B.F N°. 708888846304, DE FECHA AGOSTO 12 DE 2019, POR VALOR \$ 57.200

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

DE: FONDO NACIONAL DEL AHORRO CARLOS LLERAS RESTREPO

NIT# 8999992844

A: MEZA HERNANDEZ IRIS ELENA

CC# 64569824 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *11*

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: 3 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.

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: 2024-340-1-21345 FECHA: 19-04-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA



RODOLFO MACHADO OTALORA

REGISTRADOR PRINCIPAL