



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO DUPLICADO_LRCAJA-1102825434**RESUMEN EJECUTIVO**

CLIENTE	JONATHAN WADID TAPIA DORADO
NIT / C.C CLIENTE	1102825434
DIRECCIÓN	KR 4 # 2 - 36
SECTOR	Urbano
BARRIO	9 DE ABRIL
CIUDAD	Morroa
DEPARTAMENTO	Sucre
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	
IDENTIFICACIÓN	

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	06/05/2024
FECHA INFORME	
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	51 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	MARELYS LUZ PALENCIA PENA					
NUM. ESCRITURA	1382 Escritura De NOTARIA	Única	FECHA	21/12/2017		
ESCRITURA	Propiedad	DEPTO		Sucre		
CIUDAD ESCRITURA	Corozal		Sucre			
CEDULA CATASTRAL	704730100000000700009000000000					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada					
NOMBRE DEL CO-NJUNTO/EDIFICIO	N/A					
VALOR ADMINISTRACION	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2			

M. INMOB.	N°
342-37659	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto de avalúo se encuentra ubicado con la nomenclatura urbana Carrera 4 # 2 - 36 Barrio 9 de Abril del municipio de Morroa – Sucre, Nomenclatura de material vidrio observada en la fachada del inmueble. 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	Jardín Infantil	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 166,320,000**VALOR ASEGURABLE \$ COP 166,320,000****CALIFICACIÓN DE GARANTÍA**

FAVORABLE: Si

NOMBRES Y FIRMAS**Observación de Favorabilidad**

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

Perito Actuante
C.C:
RAA:



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

Área Lote	198	Frente	13.2
Forma	Rectangular	Fondo	15
Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	1:1.13

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

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	EOT del Municipio de Morroa – Sucre 2002
Antejardín	1.5 metros
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	1 piso
Aislamiento posterior	2.5 metros
Índice de ocupación	80%
Índice de construcción:	80%
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	198	AREA DE TERRENO	M2	198
AREA CONSTRUIDA	M2	110	AREA CONSTRUIDA	M2	93
			AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	\$8.520.000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	198	AREA DE TERRENO	M2	198
AREA PISO 1	M2	110	AREA PISO 1	M2	110

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demandas / interés	Media

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

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

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	VIS vivienda de interés Social
Avance(En construcción)	100 %
Estado de conservación	Bueno
Nº de pisos	1
Nº de sótanos	
Vida útil	100
Vida remanente	49
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	KR 4 # 2 - 36

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	1973

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: CI 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	Lote	198	M2	\$240,000.00	28.57%	\$47,520,000.00
Area Construida	Casa un piso	110	M2	\$1,080,000.00	71.43%	\$118,800,000.00
TOTALES					100%	\$166,320,000
Valor en letras	Ciento sesenta y seis millones trescientos veinte mil Pesos Colombianos					

TOTAL COMERCIAL \$166,320,000
OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

12

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

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

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.

Garaje: El inmueble cuenta con un espacio de garaje dentro de los linderos, integral a la vivienda, que actualmente cumple la función de local de variedades.

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

Estructura: Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física.

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

Acabados: Predio con muros en bloque de cemento pañetados y pintados, pisos en cerámica, baldosa de cemento y plantilla, cubierta en láminas onduladas de fibrocemento con cielo raso en láminas de Icopor, baños sencillos enchapados en pisos y paredes, cocina integral con mesón en concreto con revestimiento en cerámica y muebles en madera en la parte superior e inferior, puerta principal metálica e internas en madera, ventanas en aluminio.

NOTA DE LIQUIDACIÓN: **Área de terreno:** Se liquida en el presente informe, área de terreno registrada en documentos jurídicos. **Área construida:** Se liquida el presente informe el área de construcción medida en sitio, la cual corresponde a la registrada en declaración de construcción y es permitida por norma.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

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

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Casa - Barrio Versalles	\$180,000,000	0.95	\$171,000,000	3106508565	120	120	\$1,200,000	\$144,000,000
2	Casa - B. Los Nogales	\$170,000,000	0.95	\$161,500,000	3013245785	90	90	\$1,550,000	\$139,500,000
3	Casa - Morroa Sucre	\$105,000,000	0.95	\$99,750,000	3207278611	120	70	\$1,000,000	\$70,000,000
Del inmueble					198	110			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$27,000,000	\$225,000	1.0	1	1.00	\$225,000
2	\$22,000,000	\$244,444	1.0	1.0	1.00	\$244,444
3	\$29,750,000	\$247,917	1.0	1.0	1.00	\$247,917
					PROMEDIO	\$239,120.37
					DESV. STANDAR	\$12,351.22
					COEF. VARIACION	5.17%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$240,000.00	AREA	198	TOTAL	\$47,520,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,080,000.00	AREA	110	TOTAL	\$118,800,000.00
VALOR TOTAL		\$166,320,000.00				

Observaciones:

Ofertas de casas en venta en el mismo municipio. La oferta 2 corresponde a una casa completamente remodelada con acabados nuevos.

Enlaces:1.-[Oferta tomada en visita](#)2.-https://es-la.facebook.com/marketplace/item/1471723323780891/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post3.-https://es-la.facebook.com/marketplace/item/204306732736410/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post

...MERCADO... LOTES

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Lote - Morroa Sucre	\$35,000,000	0.95	\$33,250,000	3013245785	135		\$	\$0
2	Lote - Morroa Sucre	\$32,000,000	0.95	\$30,400,000	3207278611	125		\$	\$0
3	Lote - Los Nogales	\$24,000,000	0.95	\$22,800,000	3013888763	100		\$	\$0

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$33,250,000	\$246,296	1.0	1.0	1.00	\$246,296
2	\$30,400,000	\$243,200	1.0	1.0	1.00	\$243,200
3	\$22,800,000	\$228,000	1.0	1.0	1.00	\$228,000
				PROMEDIO	\$239,165.43	
				DESV. STANDAR	\$9,792.70	
				COEF. VARIACION	4.09%	

TERRENO	ADOPTADO	\$240,000.00	AREA	198	TOTAL	\$47,520.000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA		TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL		\$47,520,000.00				

Observaciones:

Ofertas de lotes en venta en el mismo municipio.

Enlaces:

1.-[Oferta tomada en visita](#)2.-[Oferta tomada en visita](#)3.-https://es-la.facebook.com/marketplace/item/1137467730621603/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post

REPOSICION

Construcción Vivienda unifamiliar de un piso

Depreciación Fitto y Corvini

Área construida total	110
Área construida vendible	110
Valor M2 construido	\$1,801,138
Valor reposición M2	\$198,125,180
Valor reposición presupuesto M2	\$1,801,138
Fuente	Valores de reposición Bancol
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,801,138
Calificación estado conservación	2
Vida útil	100
VetusTez	51
Edad en % de vida útil	51 %
Fitto y corvin %	40.05 %
Valor reposición depreciado	\$1,079,782
Valor adoptado depreciado	\$1,080,000
Valor total	\$118,800,000

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

KR 4 # 2 - 36 | 9 DE ABRIL | Morroa | Sucre

COORDENADAS (DD)

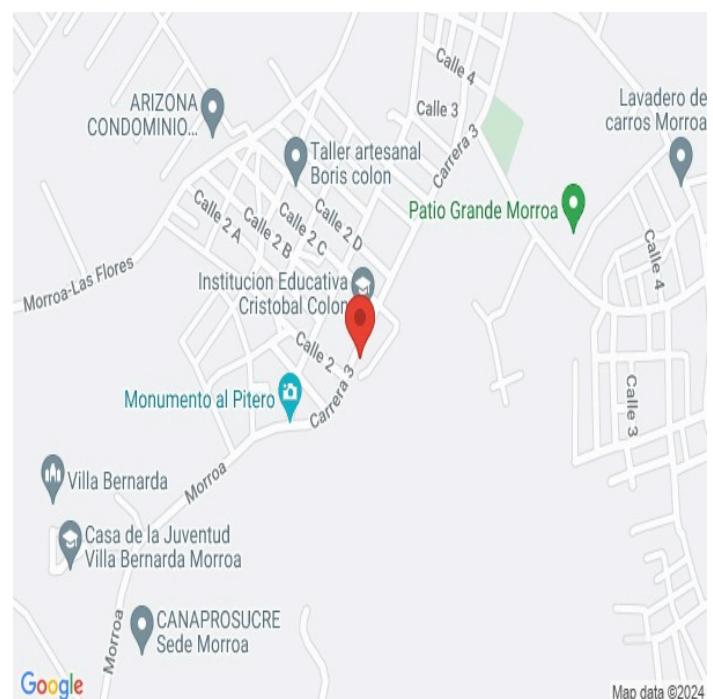
Latitud: 9.328595154129905

Longitud: -75.3078827154084

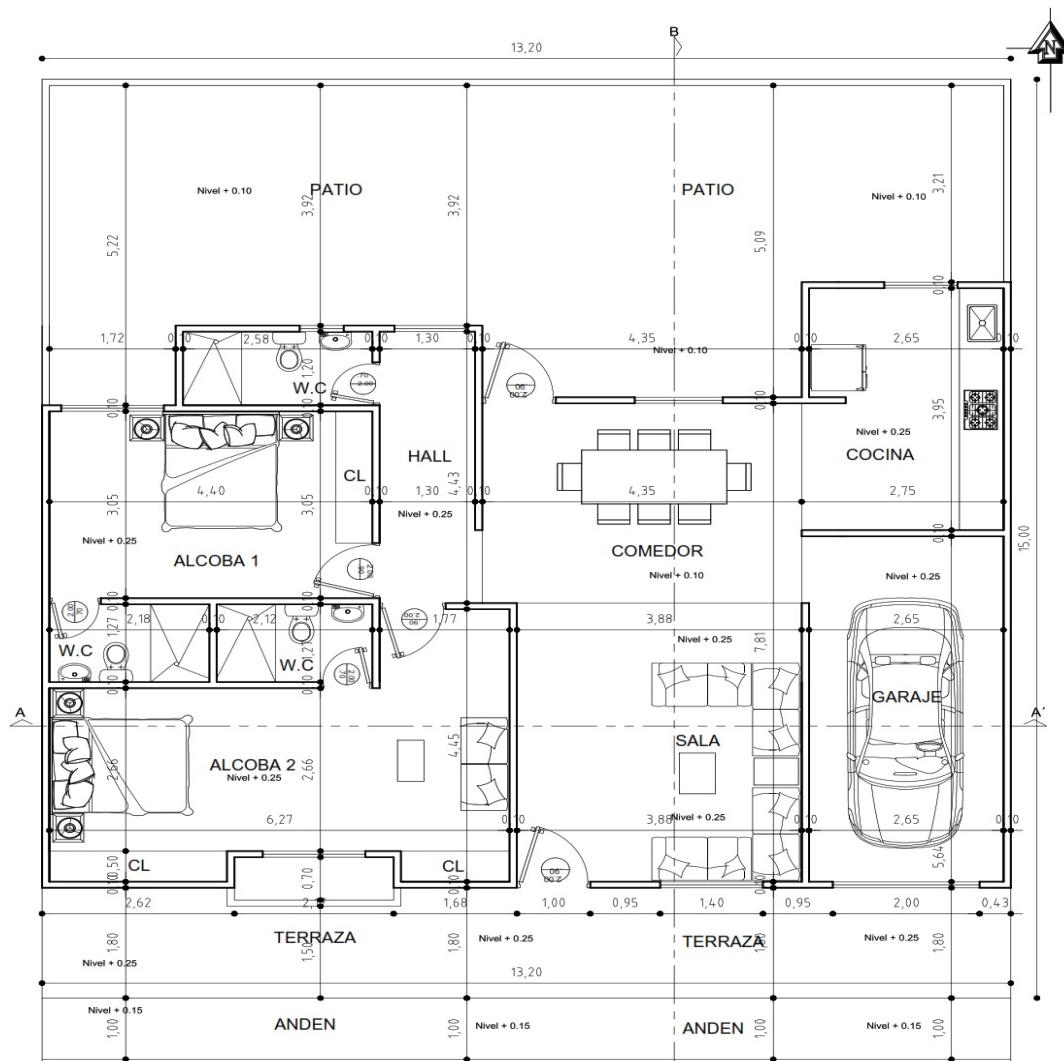
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 9° 19' 42.9414''

Longitud: 75° 18' 28.3788''



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



FOTOS General

Terraza Inmueble



Patio Interior

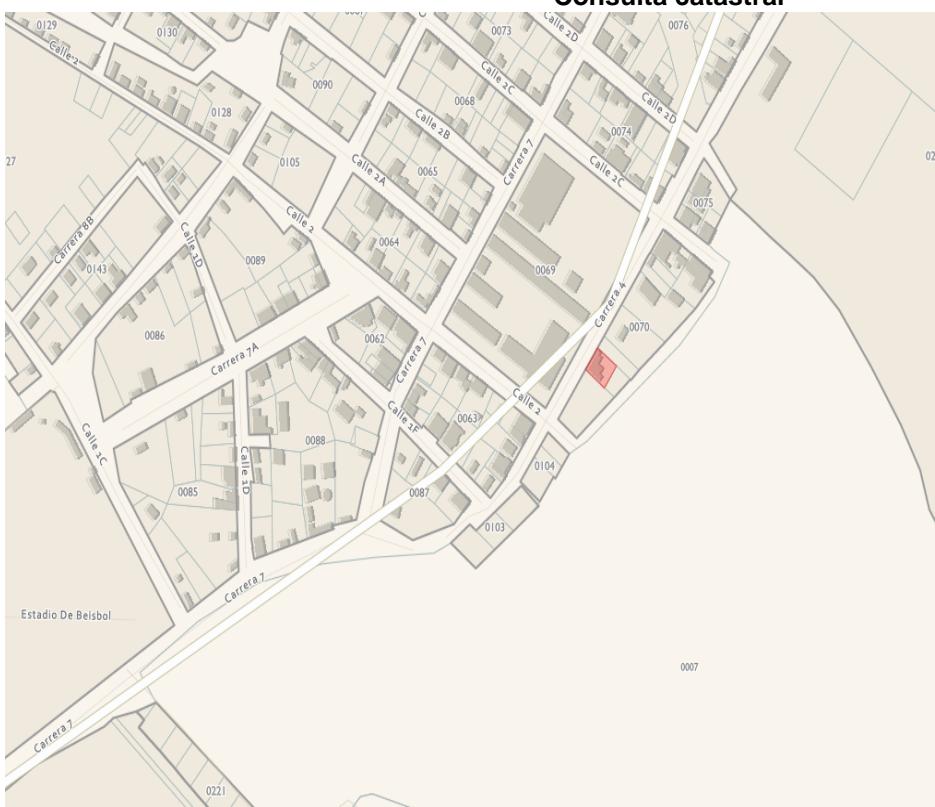


Garaje



CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta catastral



Consulta Catastral

Número predial: 704730100000000700009000000000

Número predial (anterior): 70473010000700002000

Municipio: Morroa, Sucre

Dirección: K 4 2 36

Área del terreno: 198 m²

Área de construcción: 93 m²

Destino económico: Habitacional

Número de construcciones: 1

Construcciones:

Construcción #1

Área: 93 m²

Uso: VIVIENDA HASTA 3 PISOS

Puntaje: 17

Números de pisos: 1

Números de habitaciones: 3

Números de locales: 0

Números de baños: 1

Fuente: Instituto Geográfico Agustín Codazzi, 2023



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO DUPLICADO_LRCAJA-1102825434



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

Certificado generado con el Pin No: 240503174393900072

Nro Matrícula: 342-37659

Página 1 TURNO: 2024-342-1-5008

Impreso el 3 de Mayo de 2024 a las 01:40:43 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

CÍRCULO REGISTRAL: 342 - COROZAL DEPTO: SUCRE MUNICIPIO: MORROA VEREDA: MORROA

FECHA APERTURA: 16-01-2018 RADICACIÓN: 2018-342-6-27 CON: ESCRITURA DE: 21-12-2017

CÓDIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE DE TERRENO CON AREA DE 198 M2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 1382, 2017/12/21, NOTARIA UNICA COROZAL, ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012. Y SON LOS SIGUIENTES: POR EL NORTE: CON PREDIO DE YADIRA MERCADO Y MIDE 15.00 METROS; POR EL SUR: CON LOTE DEL MUNICIPIO DE MORROA Y MIDE 15.00 METROS; POR EL ESTE: CON LOTE QUE SE RESERVAN LOS VENDEDORES MANUEL FRANCISCO CHAVEZ Y ELOINA QUIROZ Y MIDE 13.20 METROS Y POR EL OESTE: CON LA CARRERA 4 Y MIDE 13.20 METROS. LOTE DE TERRENO CON AREA DE 198 M2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 1382, 2017/12/21, NOTARIA UNICA COROZAL, ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012. Y SON LOS SIGUIENTES: POR EL NORTE: CON PREDIO DE YADIRA MERCADO Y MIDE 15.00 METROS; POR EL SUR: CON LOTE DEL MUNICIPIO DE MORROA Y MIDE 15.00 METROS; POR EL ESTE: CON LOTE QUE SE RESERVAN LOS VENDEDORES MANUEL FRANCISCO CHAVEZ Y ELOINA QUIROZ Y MIDE 13.20 METROS Y POR EL OESTE: CON LA CARRERA 4 Y MIDE 13.20 METROS.

SEGÚN ESCRITURA 092 DE 12 DE FEBRERO DE 2024 SE RECONOCIO CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR DE 1 PISO, CONFORMADA POR LAS SIGUIENTES DEPENDENCIAS: TERRAZA, GARAJE, SALA, COMEDOR, COCINA, HALL, UNA ALCoba PRINCIPAL CON BAÑO INTERNO, UNA ALCoba SECUNDARIA CON BAÑO INTERNO, UN BAÑO SOCIAL Y PATIO, ÁREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN PRIVADA: 110M2.

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: CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

COMPLEMENTACION EL MUNICIPIO DE MORROA ADQUIRIO EL PREDIO POR COMPRA QUE HIZO A ISMAEL RODRIGUEZ DOMINGUEZ SEGUN ESCRITURA 205 CON FECHA 04-06-73 NOTARIA DE COROZAL REGISTRADA EN EL LIBRO 1, TOMO 1, FOLIO 427, PARTIDA 322 CON FECHA 07-06-73, ISMAEL RODRIGUEZ DOMINGUEZ ADQUIRIO POR ESCRITURA 462 CON FECHA 21-12-64 NOTARIA DE COROZAL, REGISTRADA EN EL LIBRO 1 TOMO 1, FOLIO 232, PARTIDA 19 CON FECHA 18-01-65.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

- 1) LT DE TERRENO
- 2) CS VIVIENDA UNIFAMILIAR
- 3) KR 4 # 2 - 36

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

342 - 10542

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 10-01-2016 Radicación: 2018-342-6-27



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

Certificado generado con el Pin No: 240503174393900072

Nro Matrícula: 342-37659

Pagina 2 TURNO: 2024-342-1-5008

Impreso el 3 de Mayo de 2024 a las 01:40:43 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

Doc: ESCRITURA 1382 DEL 21-12-2017 NOTARIA UNICA DE COROZAL

VALOR ACTO: \$10,000,000

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: CHAVEZ MARTINEZ MANUEL FRANCISCO

CC# 974093

DE: QUIROZ DE CHAVEZ ELOINA ROSA

CC# 33167152

A: PALENCIA PEÑA MARELYS LUZ

CC# 64584336 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 15-02-2024 Radicación: 2024-342-6-251

MAIL: 688-4370 • 622-2222

EXPRESIÓN DE DERECHOS SOCIALES EN LA DECLARACIÓN DE CONSTRUCCIÓN EN PUEBLO PROPIO

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

DE: BALENCIA REÑA MARIELYS LIZ

CC# 64584336 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 03-04-2024 Radicación: 2024-342-6-745

Doc: CERTIFICADO 8492-149782-322079-0 DEL 09-02-2024 INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI DE SINCELEJO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN

卷之三

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: "3"

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

古文真賞



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

Certificado generado con el Pin No: 240503174393900072

Nro Matrícula: 342-37659

Página 3 TURNO: 2024-342-1-5008

Impreso el 3 de Mayo de 2024 a las 01:40:43 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

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

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

TURNO: 2024-342-1-5008 FECHA: 03-05-2024
EXPEDIDO EN: BOGOTA

MARIA STELLA GARCIA PINEDA
REGISTRADORA SECCIONAL

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública