



QR validez del avalúo

**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**  
**Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano**

Fecha del avalúo	Fecha de visita
	26/06/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
Dirección	CL 31 # 34 - 36 Manzana 3 Lote 5
Barrio	EL RENACIMIENTO
Ciudad	Corozal
Departamento	Sucre
Propietario	SALCEDO BARBOZA BETTY DE SOCORRO

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

**Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía**

Avalúo solicitado por: JONATHAN EMILIO GARCIA SALCEDO

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **SALCEDO BARBOZA BETTY DE SOCORRO** ubicado en la CL 31 # 34 - 36 Manzana 3 Lote 5 EL RENACIMIENTO, de la ciudad de Corozal.

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.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$132,180,000.00 pesos m/cte (Ciento treinta y dos millones ciento ochenta mil).

Atentamente,



**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA

**VALOR COMERCIAL**

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno		84	M2	\$450,000.00	28.60%	\$37,800,000.00
Area Construida		78	M2	\$1,210,000.00	71.40%	\$94,380,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$132,180,000</b>

Valor en letras  
Ciento treinta y dos millones ciento ochenta mil Pesos Colombianos

Perito actuante



CARLOS ALBERTO CONTRERAS PEREZ  
RAA Nro: AVAL-3838786  
C.C: 3838786

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	<b>Terreno</b>	<b>Construcción</b>	Valor UVR	359.7374
Integral	1,573,571	1,694,615	Valor del avalúo en UVR	367,434.69
Proporcional	37,803,480	132,180,000	Valor asegurable	132,180,000
% valor proporcional	28.60	71.4	Tiempo esperado comercialización	12
<b>Calificación garantía</b>	<b>No Favorable</b>			
<b>Observación calificación</b>	El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. PARA SUBSANAR: solicitar actualización de nomenclatura (curaduría urbana o planeación); de acuerdo a esta certificación, realizar las acciones que procedan: 1) Si es diferente a la del certificado de tradición, debe actualizarla en el certificado. 2) cambiar o instalar la nomenclatura física con placa que sea metálica o material no perecedero, (NO PEPEL-NO PINTADA). Si procede segunda visita esta genera cobro de desplazamiento, comunícate con Los Rosales 3002283135 una vez tenga listo el proceso.			
<b>Observación</b>	<p><b>General:</b> El Avaluador ha inspeccionado personalmente el bien objeto del Informe de Avalúo el día 26 de junio de 2024 en dicha visita se observó lo siguiente. El inmueble objeto de avalúo se encuentra ubicado con la nomenclatura urbana CL 31 # 34 - 36 Manzana 3 Lote 5 Barrio El Renacimiento, del municipio de Corozal – Sucre, el inmueble cuenta con los servicios públicos activos con sus respectivos medidores instalados, la nomenclatura se observó en la fachada hecha de material de vidrio. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.</p> <p><b>Jurídica:</b> Ninguna registrada en los documentos de propiedad suministrados. <b>La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios</b></p>			

**ocultos u otras características del inmueble.**

**Garaje:** El inmueble no cuenta con garajes.

**Entorno:** El Entorno al predio se observó el uso residencial donde se desarrollan principalmente las actividades residenciales, el sector cuenta con todos los servicios públicos disponibles los cuales se encuentran activos en el predio, las vías de acceso se encuentran sin pavimentar en buen estado de conservación. no presenta ninguna problemática social ni de salubridad, predio cercano a parques, instituciones educativas, canchas deportivas, restaurantes y comercio en general.

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

**Acabados:** Predio con muros en bloque de cemento pañetados y pintados, pisos en cerámica y plantilla de cemento, cubierta en láminas onduladas de fibrocemento con cielo raso en yeso cartón y PVC en habitaciones, baño sencillo enchapado en pisos, cocina sencilla con mesón en concreto con revestimiento en baldosín unicolor sencillo, puertas metálicas y en madera, ventanas en aluminio y vidrio con reja protectora en hierro.

<b>Código</b>	LRCAJA-11030 96129	<b>Propósito</b>	Modelo 8-14	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
<b>Datos del dirigido a:</b>					
<b>Dirigido A</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	NIT 860021967-7	<b>Email</b>	
<b>Datos del solicitante:</b>					
<b>Solicitante</b>	JONATHAN EMILIO GARCIA SALCEDO				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	1103096129	<b>Teléfono</b>	3002930019
<b>Email</b>	jonathan.garcia6129@correo.policia.gov.co				
<b>Datos del propietario:</b>					
<b>Propietario</b>	SALCEDO BARBOZA BETTY DE SOCORRO				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	32688937	<b>Ocupante</b>	Propietario
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección</b>	CL 31 # 34 - 36 Manzana 3 Lote 5				
<b>Conjunto</b>	N/A				
<b>Ciudad</b>	Corozal	<b>Departamento</b>	Sucre	<b>Estrato</b>	2
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	EL RENACIMIENTO	<b>Ubicación</b>	Terreno – Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Casa	<b>Tipo subsidio</b>	VIS vivienda de interés Social	<b>Sometido a PH</b>	No
<b>Observación</b>	<p>El Avaluador ha inspeccionado personalmente el bien objeto del Informe de Avalúo el día 26 de junio de 2024 en dicha visita se observó lo siguiente. El inmueble objeto de avalúo se encuentra ubicado con la nomenclatura urbana CL 31 # 34 - 36 Manzana 3 Lote 5 Barrio El Renacimiento, del municipio de Corozal – Sucre, el inmueble cuenta con los servicios públicos activos con sus respectivos medidores instalados, la nomenclatura se observó en la fachada hecha de material de vidrio.</p> <p>Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.</p>				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION
Justificación de Metodología	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</b></p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> 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.</p> <p><b>MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:</b> 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.</p>				

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	84	AREA DE TERRENO	M2	84
AREA CONSTRUIDA	M2	46	AREA CONSTRUIDA	M2	61
			AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	No Suministrado

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	84	AREA DE TERRENO	M2	84
AREA PISO 1	M2	78	AREA PISO 1	M2	78

ÁREAS POR NORMA		VALOR			
Indice ocupación	n/a	0			
Indice construcción	n/a	0			

Forma Geometrica	Rectangular	Frente	7		
------------------	-------------	--------	---	--	--

Fondo	12	Relación frente fondo	1.71		
-------	----	-----------------------	------	--	--

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

Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.
------------------------	--

**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.

<b>Acuerdo Decreto</b>	Acuerdo No. 004 de 17 enero de 2001
<b>Area Del Lote</b>	84
<b>Forma Del Lote</b>	Rectangular
<b>Topografia</b>	Plana
<b># Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)</b>	1
<b>Clasificacion Del Suelo</b>	Urbano
<b>Uso Principal Norma</b>	Residencial
<b>Uso Compatible Norma</b>	Comercial
<b>Uso Condicionado Norma</b>	Institucional
<b>Uso Prohibido Norma</b>	Industrial
<b>Tratamiento</b>	n/a
<b>Actuaciones Estrategicas</b>	No.
<b>Indice DeOcupacion</b>	0.75
<b>Indice DeContruccion</b>	1.3
<b>Antejardin</b>	1.5 metros
<b>AislamientoPosterior</b>	3 metros
<b>Aislamiento Lateral</b>	El retiro lateral mínimo es de 1.5 m o adosarse
<b>Altura Permitida</b>	3 pisos
<b>Densidad</b>	Normal
<b>Amenaza Riesgo Inundacion</b>	No
<b>Amenaza Riesgo Movimiento en masa</b>	No
<b>Suelos De Proteccion</b>	No
<b>Patrimonio</b>	No
<b>Observaciones Reglamentación urbanística:</b>	Acuerdo: Acuerdo No. 004 de 2001 Plan Básico de Ordenamiento Territorial de Corozal. Ficha Normativa: N/A

Tratamiento: N/A  
Uso: Residencial 2.  
IO: El índice máximo de ocupación es del 75% del área del lote.  
IC: Será del 130%.  
Aislamiento: Frentes: Será el que indique el plan vial por 1.50 m como mínimo. Fondo: El retiro del fondo mínimo será de 3 m, Lateral: El retiro lateral mínimo es de 1.5 m o adosarse, por un lado. Cesiones obligatorias al municipio: El área necesaria para futuras ampliaciones de vías, antejardín y andén, según la vía que da frente al lote.  
Altura Máxima: La altura máxima es de 3 m, en el primer piso y de 2.80 m, en el segundo piso.

### Consulta catastral

#### Consulta Catastral

Número predial: 7021500010000000123320000000000

Número predial (anterior): 70215000100012332000

Municipio: Corozal, Sucre

Dirección: MZ 3 LO 5

Área del terreno: 84 m<sup>2</sup>

Área de construcción: 61 m<sup>2</sup>

Destino económico: Habitacional

Número de construcciones: 1

Construcciones:

Construcción #1

Fuente: Instituto Geográfico Agustín Codazzi, 2023

**ESCRITURAS**

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
98	EscrituraDePropiedad	12/02/2005	Única	Corozal

**MATRÍCULAS**

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
342-17169	21/06/2024	70215000100000001233	Casa 2000000000

**Observación**

Ninguna registrada en los documentos de propiedad suministrados.  
**La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.**

**Observación**

El inmueble no cuenta con garajes.

**SERVICIOS PÚBLICOS****AMOBLAMIENTO URBANO**

	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO

**CARACTERISTICAS**

<b>Uso predominante</b>	Residencial	<b>Área de actividad</b>	Residencial.	<b>Demanda / Interés</b>	Media
<b>Estrato</b>	2	<b>Barrio legal</b>	Si	<b>Topografia</b>	Plana
<b>Transporte</b>	Bueno	<b>Condiciones de salubridad</b>	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	NO	
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	NO	
Estacionamiento	Bueno	300-400	Vías pavimentadas	NO	
Asistencial	Bueno	300-400	Tipo de vía	Vía en estado natural en buen estado de conservación	
Escolar	Bueno	100-200			
Comercial	Bueno	100-200			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
<b>Observación:</b>	El Entorno al predio se observó el uso residencial donde se desarrollan principalmente las actividades residenciales, el sector cuenta con todos los servicios públicos disponibles los cuales se encuentran activos en el predio, las vías de acceso se encuentran sin pavimentar en buen estado de conservación. no presenta ninguna problemática social ni de salubridad, predio cercano a parques, instituciones educativas, canchas deportivas, restaurantes y comercio en general.				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2005	Edad Inmueble	19 años	Vida útil	70 años
Estado construcción	Usada	%Avance	N/A		
Licencia construcción	No suministrada				
Observación	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.				

#### INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

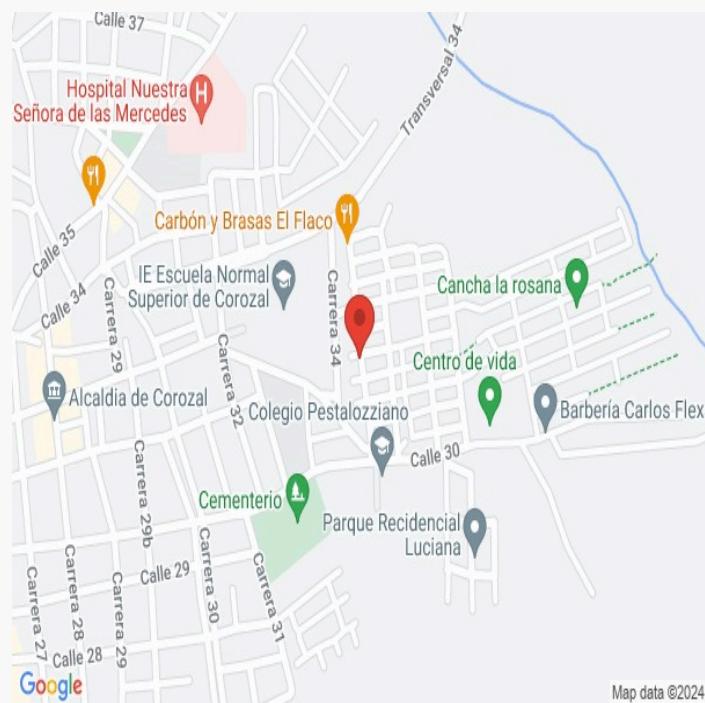
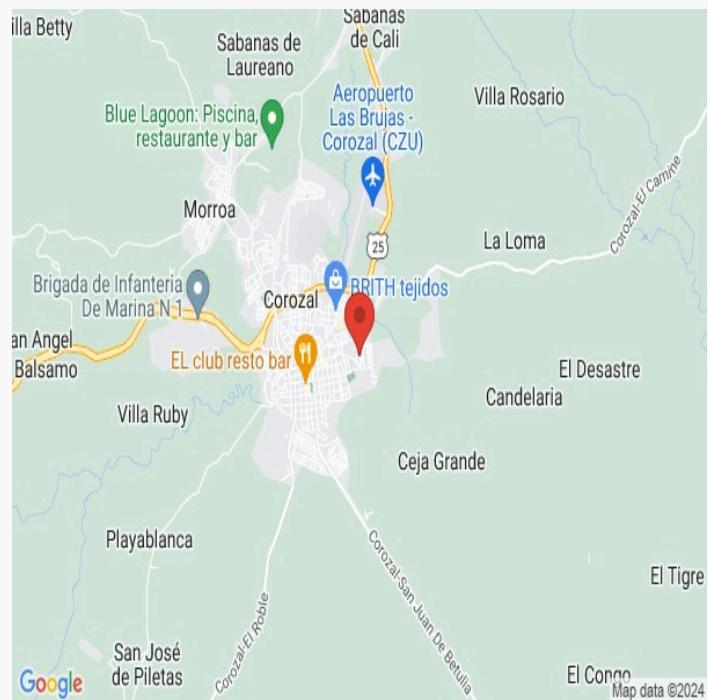
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	2
Closest	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	1	Estudio	0	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0
Balcón	0	Jardín	0	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Bodega: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.

Observación	Predio con muros en bloque de cemento pañetados y pintados, pisos en cerámica y plantilla de cemento, cubierta en láminas onduladas de fibrocemento con cielo raso en yeso cartón y PVC en habitaciones, baño sencillo enchapado en pisos, cocina sencilla con mesón en concreto con revestimiento en baldosín unicolor sencillo, puertas metálicas y en madera, ventanas en aluminio y vidrio con reja protectora en hierro.
-------------	---

**Dirección:** CL 31 # 34 - 36 Manzana 3 Lote 5 | EL RENACIMIENTO | Corozal | Sucre



#### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 9.31788027970927  
GEOGRAFICAS : 9° 19' 4.368''

#### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.28553624916643  
GEOGRAFICAS : 75° 17' 7.929''

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Lote Villa Luciana	\$100,000,000	0.95	\$95,000,000	3044948431	237.22		\$	\$0
2	Lote Carrera 23 No. 27 19	\$97,000,000	0.9	\$87,300,000	3012151066	195		\$	\$0
3	Casa Cra 28 No 25 - 39	\$90,000,000	0.95	\$85,500,000	3044662716	97	82	\$500,000	\$41,000,000
<b>Del inmueble</b>					<b>84</b>	<b>78</b>			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$95,000,000	\$400,472	1.0	1.1	1.10	\$440,519
2	\$87,300,000	\$447,692	1.0	1.0	1.00	\$447,692
3	\$44,500,000	\$458,763	1.0	1.0	1.00	\$458,763
				PROMEDIO	\$448,991.51	
				DESV. STANDAR	\$9,190.90	
				COEF. VARIACION	2.05%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$450,000.00	AREA	84	TOTAL	\$37,800,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,210,000.00	AREA	78	TOTAL	\$94,380,000.00
VALOR TOTAL		\$132,180,000.00				

**Observaciones:**

El valor del metro cuadrado de terreno adoptado obedece al resultado de una investigación directa y al análisis de las ofertas y compraventas encontradas en sectores homogéneos del municipio de Corozal.

**Enlaces:**

1.-Oferta tomada en visita

2.-Oferta tomada en visita

3.-Oferta tomada en visita

## Construcción Vivienda unifamiliar de un piso

## Depreciación Fitto y Corvini

Área construida total	78
Área construida vendible	78
Valor M2 construido	\$1,589,462
Valor reposición M2	\$123,978,036
Valor reposición presupuesto M2	\$1,589,462
Fuente	Construdata 210
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,589,462
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	70
Vetus Tez	19
Edad en % de vida útil	27.14 %
Fitto y corvin %	23.85 %
Valor reposición depreciado	\$1,210,375
Valor adoptado depreciado	\$1,210,000
<b>Valor total</b>	<b>\$94,380,000</b>

Observaciones: El valor de reposicion a nuevo fue tomado de la revista Construdata edición 210 costos VIP Barranquilla.

Plano

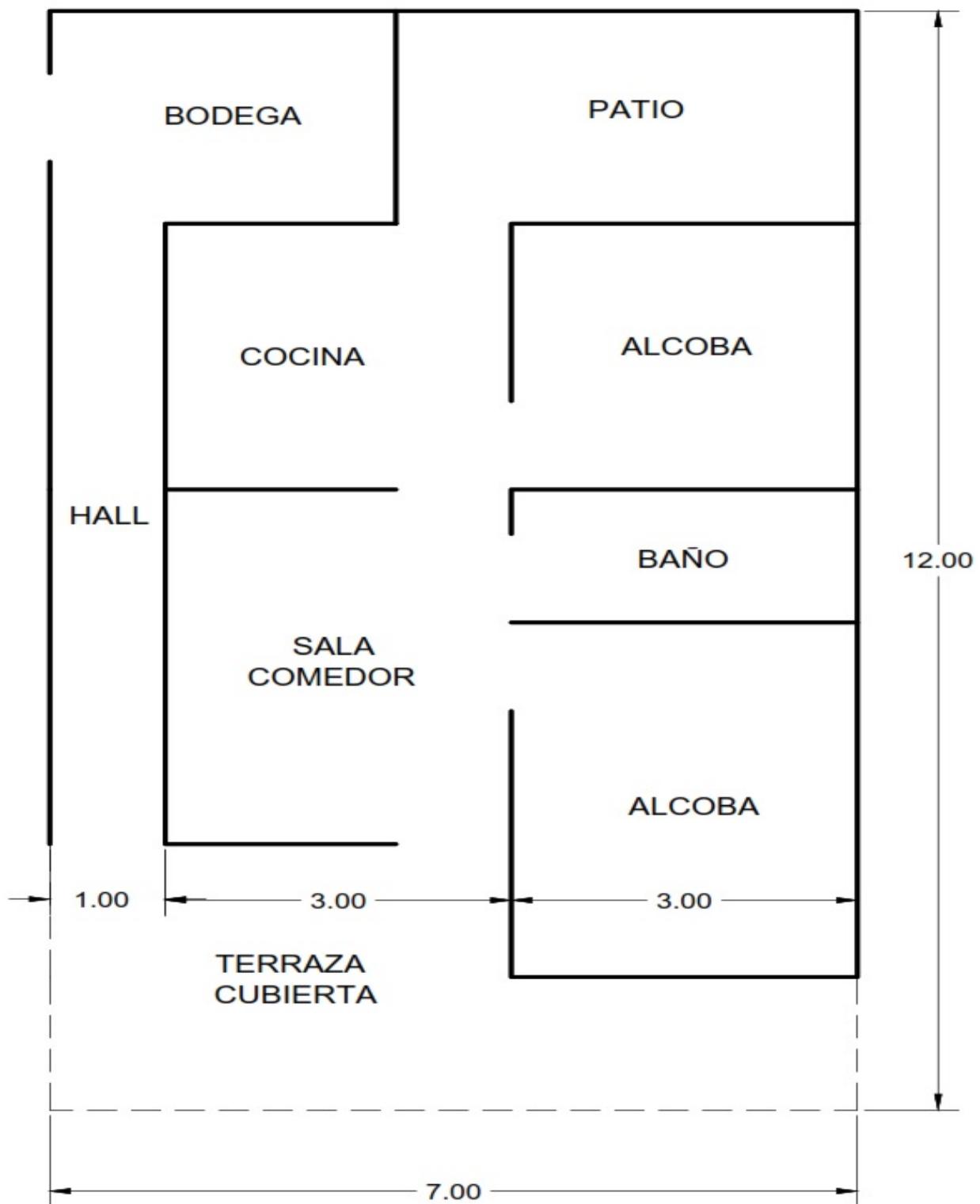


Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Bodega



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada posterior



Sala



Comedor



Cocina



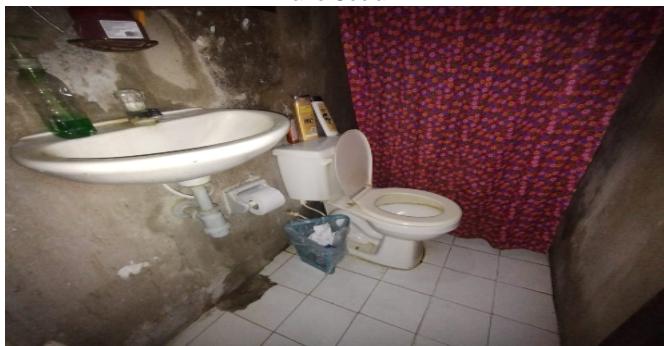
Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Baño Social 1



Terraza Inmueble





**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 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.

**2. Método de capitalización de rentas o ingresos:** Es la técnica valuaria 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.

**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.

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 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-1103096129**



PIN de Validación: ae5a1a73

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

Autorregulador Nacional de Avaluadores  
<https://www.ana.org.co>  
 Carrera 10 # 10-300  
 Bogotá D.C - Colombia  
 Líneas gratuitas de atención A.M.R.  
 En Bogotá: 160 91 46  
 A Nivel Nacional: 01 8000 423 640

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 avalador AVAL-3838786.

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

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
23 Mayo 2018

Regimen  
Régimen de Transición

Fecha de actualización  
02 Mayo 2022

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
23 Mayo 2018

Regimen  
Régimen de Transición

Fecha de actualización  
02 Mayo 2022

Regimen  
Régimen Académico

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

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
05 Feb 2020

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: ae5alla73



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



<https://www.anan.org.co>  
Carrera 10 # 10-100 Of. 300  
Bogotá D.C. - Colombia  
Líneas gratuitas de atención A.M.R.  
En Bogotá 166 97 46  
A Nivel Nacional: 01-8000 423 640

#### 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

Regímen  
Régimen Académico

#### Categoría 5 Edificación, Licitación, intervención Arqueológica y Monumentos Históricos

##### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
05 Feb 2020

Regímen  
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

Regímen  
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

Regímen  
Régimen Académico



PIN de Validación: ae5alle73



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



#### Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
05 Feb 2020

Regímen  
Régimen Académico

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

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
05 Feb 2020

Regímen  
Régimen Académico

#### Categoría 10 Semovientes y Animales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
05 Feb 2020

Regímen  
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

Regímen  
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: ae5e1a73



Fecha de inscripción  
05 Feb 2020

Régimen  
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 de recho no contemplado en las clases anteriores.

RAA AVALUO: LRCAJA-1103096129 M.I.: 342-17169  
05 Feb 2020

Régimen  
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 N°. 21 - 40 SAN MIGUEL  
Teléfono: 3013157532  
Correo Electrónico: cacope84@hotmail.com

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**

Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avaluos, Perito de Propiedad 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: ae5a0a73



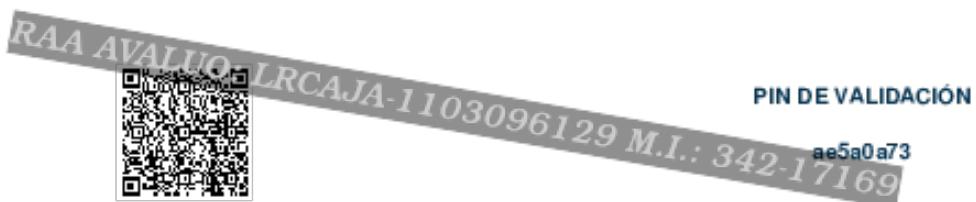
<https://www.raa.org.co>



autorregulador nacional de evaluadores  
https://anavenezuela.org.co  
Calle 13 # 10-300  
Bogotá D.C - Colombia  
Líneas gratuitas de atención A.M.R.  
En Bogotá: 1800 97 46  
A Nivel Nacional: 01 8000 423 640

El(la) señor(a) CARLOS ALBERTO CONTRERAS PEREZ se encuentra al dia 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.



El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Junio del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suárez  
Representante Legal



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

**Certificado generado con el Pin No: 240621579796282363**

Nro Matrícula: 342-17169

Pagina 1 TURNO: 2024-342-1-7079

Impreso el 21 de Junio de 2024 a las 10:08:22 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

CIRCULO REGISTRAL: 342 - COROZAL DEPTO: SUCRE MUNICIPIO: COROZAL VEREDA: COROZAL

FECHA APERTURA: 04-03-1998 RADICACIÓN: 2103 CON: ESCRITURA DE: 30-12-1997

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT:

NUPRF-

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

## DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UN LOTE DE TERRENO CON CABIDA SUPERFICIA DE 84 MTS2, CUYOS LINDEROS , MEDIDAS Y DEMAS ESPECIFICACIONES ESTAN CONTENIDOS EN LA ESCRITURA NO 1257 DE FECHA 30-12-97 DE LA NOTARIA UNICA DE COROZAL LINDEROS ACTUALES UNA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL, CON UN AREA DE CONSTRUCCION CUBIERTA DE 46M2 QUE COMPRENDE LOS SIGUIENTES ESPACIOS: UNA TERRAZA, UNA SALACOMEDOR, UNA COCINA, UN BAÑO,UNA ALCoba, CON MUROS DE BLOQUES, SIN PAÑETE, CON PISOS EN PLANTILLA DE CEMENTO,CON TECHO EN LAMINA ONDULADA, CUYOS LINDEROS, MEDIDAS Y DEMAS ESPECIFICACIONES ESTAN CONTENIDOS EN LA ESCRITURA NO.98 DE FECHA 12-02-2005 DE LA NOTARIA UNICA DE COROZAL.

## AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

### COEFICIENTE : %

## COMPLEMENTACION:

COMPLEMENTACION: EL FONDO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA ADQUIRO EL PERMISO PARA ANUNCIAR Y DESARROLLAR LA ACTIVIDAD DE ENAJENACION DE INMUEBLES PARA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL DE LA URBANIZACION EL RENACIMIENTO SEGUN RESOLUCION NO 2124 DE FECHA 19-09-94 DE LA ALCALDIA MUNICIPAL DE COROZAL Y REGIS TRADA EL DIA 21-09-94 EN EL FOLIO 342-000.020.- Y ADQUIRO EL LOTE POR COMPRA A LOS SEÑORES CARMEN ESPINOSA DE PEREZ, CARLOS ARTURO PEREZ BETIN, RAQUEL PEREZ CHAMORRO Y ANA MARIA PEREZ ESPINOSA, SEGUN ESCRITURA 302 DE FECHA 23-03-94 DE LA NOTARIA UNICA DE COROZAL, REGISTRADA EL DIA 29-03-94 EN EL FOLIO 342-0008.020.-LOS SEÑORES CARMEN ESPINOSA DE PEREZ Y CARLOS ARTURO , RAQUEL Y ANA MARIA PEREZ ADQUIERON POR RESICION QUE LES HIZO EL MUNICIPIO DE COROZAL, SEGUN ESCRITURA 302, YA CITADA ANTERIORMENTE. EL MUNICIPIO DE COROZAL ADQUIRO POR COMPRA A MISMOS SEÑORES PEREZ Y A LA SEÑORA CARMEN ESPINOSA DE PEREZ SEGUN ESCRITURA 1.570 DE FECHA 20-12-93 DE LA NOTARIA UNICA DE COROZAL, REGISTRADA EL DIA 29-03-94 EN EL FOLIO 342-0008.020.- LOS S ÑORES PEREZ Y CARMEN ESPINOSA DE PEREZ ADQUIERON POR ADJUDICACION POR SUCESION DE EZEQUIEL PEREZ ESCOBAR SEGUN SENTENCIA DE FECHA 12-07-89 DEL JUZGA DO SEGUNDO PROMISCOU DEL CIRCUITO DE COROZAL Y REGISTRADA EL DIA 07-09-89 EN EL MISMO FOLIO CITADO.- EZEQUIEL ADQUIRO POR ADJUDICACION LUQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL DON LA SEÑORA CARMEN ESPINOSA DE PEREZ SEGUN ESCRITURA 201 DE FECHA 25-02-86 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE SINCELEJO Y REGISTRADA EL DIA 26-03-86 EN EL FOLIO CITADO.- EZEQUIEL PEREZ ESCOBAR ADQUIRO POR COMPRA A JULIO DE LA OSS O. SEGUN ESCRITURA 165 DE FECHA 28-05-56 DE LA NOTARIA UNICA DE COROZAL, REGISTRADA EN EL LIBRO 1, TOMO 2, FOLIO 89, PARTIDA 224 DE FECHA 26-06-56.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

## DIRECCION DE INMIGRACIÓN

1) URBANIZACION EL RENACIMIENTO MANZANA 3 LOTE 5

## DETERMINACION DEL INMUEBLE:

## DESTINACION ECONOMICA:

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

00000000000000000000000000000000





## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE COROZAL

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 240621579796282363**

**Nro Matrícula: 342-17169**

Página 3 TURNO: 2024-342-1-7079

Impreso el 21 de Junio de 2024 a las 10:08:22 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

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2024-342-1-7079**      **FECHA: 21-06-2024**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE COROZAL DNP - SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE COROZAL DNP

**JESUS MIGUEL OSPINO CASTRILLO**  
REGISTRADOR SECCIONAL (E)

**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO**  
La guarda de la fe pública