



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-6799125

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	LUIS ALFREDO GARCIA GUERRERO	FECHA VISITA	08/08/2024
NIT / C.C CLIENTE	6799125	FECHA INFORME	13/08/2024
DIRECCIÓN	CLL 38 - 36B 18 VILLA MARTHA	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 2	EDAD (AÑOS)	16 años
BARRIO	VILLA MARTA	REMODELADO	
CIUDAD	Corozal	OCUPANTE	Propietario
DEPARTAMENTO	Sucre	TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	CARLOS ALBERTO CONTRERAS PEREZ		
IDENTIFICACIÓN	3838786		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	GARCIA GUERRERO SILENE DEL CARMEN			
NUM.	1088 EscrituraDe	NOTARIA	Única	FECHA
ESCRITURA	Propiedad			23/10/2017
CIUDAD	Corozal	DEPTO	Sucre	
ESCRITURA				
CEDULA	01-00-0515-0014-000			
CATASTRAL				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N/A			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2

M. INMOB.	Nº
342-18385	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

El Avaluador ha inspeccionado personalmente el bien objeto del Informe de Avalúo el día 08 de agosto de 2024 en dicha visita se observó lo siguiente. El inmueble objeto de avalúo se encuentra ubicado con la nomenclatura urbana CL 38 # 36B - 18 Barrio Villa Marta, del municipio de Corozal – Sucre, el inmueble cuenta con los servicios públicos activos con sus respectivos medidores instalados, la nomenclatura se observo en la fachada hecha de material de vidrio.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	2
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	0
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Normal	Bueno.
Baño	Normal	Regular
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpinteria	Normal	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardinInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Ginmnasio	No	BombaEyectora	No
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 98,108,000

VALOR ASEGURABLE \$ COP 98,108,000

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

## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

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

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

Área Lote	69.5	Frente	4.8
Forma	Irregular	Fondo	13
Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	2.70

## NORMAS DE USO DE SUELO

Decreto / Acuerdo	Acuerdo No. 004 de 2001 Plan Básico de Ordenamiento Territorial de Corozal.
Antejardín	1.5 metros
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	2 pisos
Aislamiento posterior	3 metros
Índice de ocupación	0.75
Índice de construcción:	1.3
No. De Unidades:	1

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	69.5
AREA CONSTRUIDA	M2	62

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	69.5
AREA PISO 1	M2	62

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	63
AREA CONSTRUIDA	M2	42
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	9284000

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	69.5
AREA PISO 1	M2	62

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

## SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	100-200
Escolar	Bueno	300-400
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	NO	
Sardineles	NO	
Vías Pavimentadas	NO	
Transporte Público	Bueno	

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

## Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	SI	SI

## Impacto Ambiental

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

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	1
N° de Sótanos	
Vida Útil	70 años
Vida Remanente	54
Estructura	Tradicional
Material de Remodelación	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CLL 38 - 36B 18 VILLA MARTHA

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2008

## 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.



CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno		69.5	M2	\$400,000.00	28.34%	\$27,800,000.00
Area Construida		62	M2	\$1,134,000.00	71.66%	\$70,308,000.00
TOTALES					100%	\$98,108,000
Valor en letras		Noventa y ocho millones ciento ocho mil Pesos Colombianos				
TOTAL COMERCIAL					\$98,108,000	
OFERTA Y DEMANDA						

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	12
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
Comportamiento Oferta y Demanda:	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.
Actualidad edificadora:	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

**General:** El Avaluador ha inspeccionado personalmente el bien objeto del Informe de Avalúo el día 08 de agosto de 2024 en dicha visita se observó lo siguiente. El inmueble objeto de avalúo se encuentra ubicado con la nomenclatura urbana CL 38 # 36B - 18 Barrio Villa Marta, del municipio de Corozal – Sucre, el inmueble cuenta con los servicios públicos activos con sus respectivos medidores instalados, la nomenclatura se observo en la fachada hecha de material de vidrio.

**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:** 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:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

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

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

**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.

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Carrea 27 con calle 36	\$67,000,000	0.9	\$60,300,000	3003593507	148		\$	\$0
2	Calle 36 con carrera 27	\$30,000,000	0.95	\$28,500,000	3145498162	69		\$	\$0
3	Carrera 22 con calle 29	\$100,000,000	0.9	\$90,000,000	3207278611	200		\$	\$0
Del inmueble						69.5	62		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$60,300,000	\$407,432	1.0	0.95	0.95	\$387,061
2	\$28,500,000	\$413,043	1.0	1.0	1.00	\$413,043
3	\$90,000,000	\$450,000	1.0	0.9	0.90	\$405,000
					PROMEDIO	\$401,701.43
					DESV. STANDAR	\$13,301.70
					COEF. VARIACION	3.31%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$400,000.00	AREA	69.5	TOTAL	\$27,800,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,134,000.00	AREA	62	TOTAL	\$70,308,000.00
VALOR TOTAL	\$98,108,000.00					

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

REPOSICION

Construcción Vivienda unifamiliar de un piso

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	62
Area construida vendible	62
Valor M2 construido	\$1,612,510
Valor reposición M2	\$99,975,620
Valor reposición presupuesto M2	\$1,612,510
Fuente	Construdata 211
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,612,510
Calificación estado conservación	3
Vida útil	70
VetusTez	16
Edad en % de vida útil	22.86 %
Fito y corvin %	29.68 %
Valor reposición depreciado	\$1,133,917
Valor adoptado depreciado	\$1,134,000
Valor total	\$70,308,000

Observaciones: Valor de reposicion a nuevo tomado de la revista construdata edicion 211 Costos Directo barranquilla VIP.



UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CLL 38 - 36B 18 VILLA MARTHA | VILLA MARTA | Corozal | Sucre

COORDENADAS (DD)

Latitud: 9.322188778498129

Longitud:-75.2993394827863

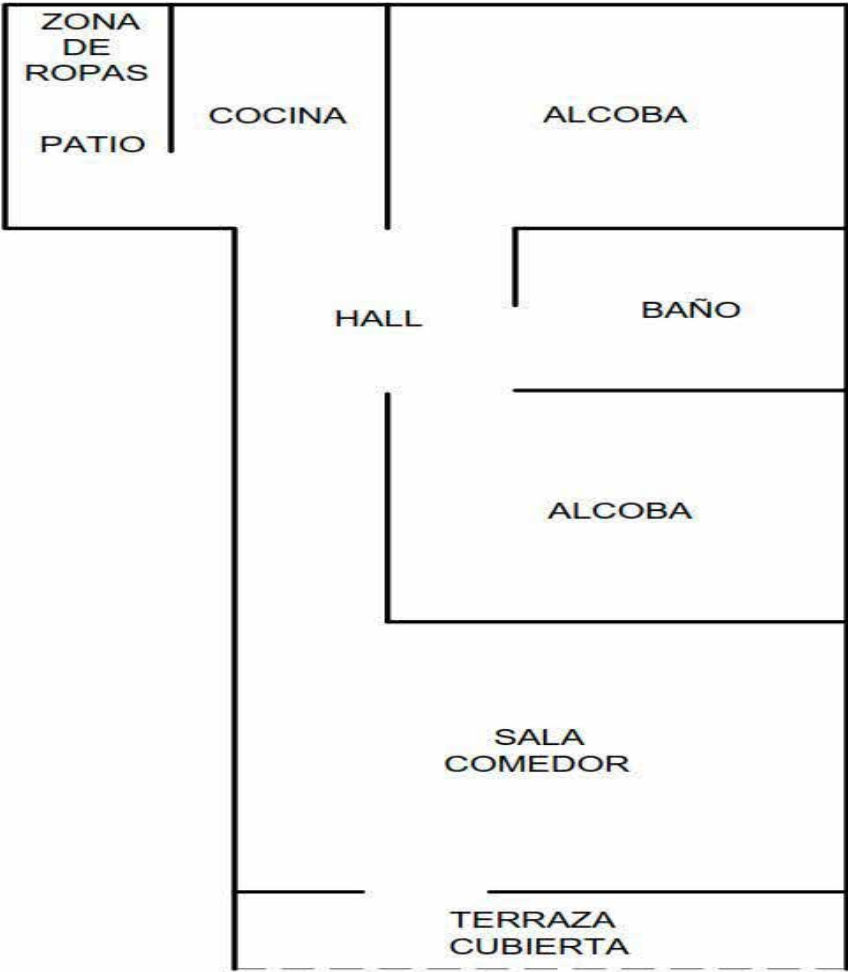
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 9° 19´ 19.8798´´

Longitud:75° 17´ 57.6204´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN





## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Sala





## FOTOS General

Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Baño Social 1



Patio Interior



Terraza Inmueble





## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

## FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-6799125



PIN de Validación: b3d70aee



<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 avaluador 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  
**Regimen de Transición**

Fecha de actualización  
**02 Mayo 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**23 Mayo 2018**

Regimen  
**Regimen de Transición**

Fecha de actualización  
**02 Mayo 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

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

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**05 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b3d70aee



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



## 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: b3d70aee



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



## Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**05 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

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

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**05 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semovientes y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**05 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**05 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 12 Intangibles

### Alcance

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



PIN de Validación: b3d70aee



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



Fecha de inscripción  
**05 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 13 Intangibles Especiales

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**05 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

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

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

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

#### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: COROZAL, SUCRE

Dirección: CALLE 31 # 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: b3d70aee



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



**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**

**b3d70aee**

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 Agosto del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 240801107598391289

Nro Matrícula: 342-18385

Pagina 1 TURNO: 2024-342-1-9060

Impreso el 1 de Agosto de 2024 a las 03:29:43 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

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

FECHA APERTURA: 02-03-1999 RADICACIÓN: S/N CON: ESCRITURA DE: 02-03-1999

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT:

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

UN LOTE O SOLAR CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES ESTAN CONTENIDOS EN LA ESCRITURA 90 CON FECHA 12-02-99 NOTARIA UNICACORO ZAL. EL INMUEBLE LOTE SOLAR CON CASA QUEDA CON UN AREA DE 69.50M2..

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 69 CENTIMETROS CUADRADOS: 5000

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

COMPLEMENTACION. RUBY PERCY DE MOGOLLON ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA QUE HIZO A CARMELO PERCY ESCRITURA 69 CON FECHA 16-09-78 NOTARIA UNICA COROZAL, REGISTRO EL DIA 18-09-78 FOLIO 342-0000982. ADQUIRIO EN COMUNIDAD CON ARBETO PERCY POR COMPRA QUE HICIERON A GILDA BARRIOS SEGUN ESCRITURA 170 CON FECHA 06-02-70 NOTARIA COROZAL, REGISTRO LIBRO PRIMERO TOMO PRIMERO FOLIO 467 PARTIDA 191 CON FECHA 30-06-70.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) SOLAR

2) CL 38 # 36 B - 18

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 02-03-1999 Radicación: 286

Doc: ESCRITURA 90 DEL 12-02-1999 NOTARIA UNICA DE COROZAL

VALOR ACTO: \$7,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: MOGOLLON DE LA OSSA MANUEL DEL CRISTO

CC# 911500

DE: PERCY DE MOGOLLON RUBY LUCIA

CC# 22859147

**A: SOTO HERNANDEZ ADA MARIA**

**CC# 22862329 X**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 27-06-2008 Radicación: 2008-342-6-1150

Doc: ESCRITURA 527 DEL 20-06-2008 NOTARIA UNICA DE COROZAL

VALOR ACTO: \$8,000,000





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

**Certificado generado con el Pin No: 240801107598391289**

**Nro Matrícula: 342-18385**

Pagina 2 TURNO: 2024-342-1-9060

Impreso el 1 de Agosto de 2024 a las 03:29:43 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

ESPECIFICACION: OTRO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO

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

DE: SOTO HERNANDEZ ADA MARIA

CC# 22862329 X

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 27-06-2008 Radicación: 2008-342-6-1150

Doc: ESCRITURA 527 DEL 20-06-2008 NOTARIA UNICA DE COROZAL

VALOR ACTO: \$10,842,500

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0126 COMPRAVENTA PARCIAL

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

DE: SOTO HERNANDEZ ADA MARIA

CC# 22862329 X

**A: SUAREZ DE BOHORQUEZ DORYS DEL CARMEN**

CC# 22881671

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 27-06-2008 Radicación: 2008-342-6-1150

Doc: ESCRITURA 527 DEL 20-06-2008 NOTARIA UNICA DE COROZAL

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0913 DECLARACION PARTE RESTANTE LOTE DE TERRENO SOLAR CON CASA CONSTRUIDA

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

DE: SOTO HERNANDEZ ADA MARIA

CC# 22862329 X

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 07-04-2009 Radicación: 2009-342-6-1075

Doc: ESCRITURA 263 DEL 06-04-2009 NOTARIA UNICA DE COROZAL

VALOR ACTO: \$11,537,500

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA CON SUBSIDIO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL OTORGADO POR FONVIVIENDA

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

DE: SOTO HERNANDEZ ADA MARIA

CC# 22862329

**A: GOMEZ RODRIGUEZ LUZ DARIS**

CC# 64746022 X

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 07-04-2009 Radicación: 2009-342-6-1075

Doc: ESCRITURA 263 DEL 06-04-2009 NOTARIA UNICA DE COROZAL

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: GOMEZ RODRIGUEZ LUZ DARIS

CC# 64746022

**A: SEVERICHE GOMEZ DARY LUZ**

**A: SEVERICHE GOMEZ DINA LUZ**

**A: SEVERICHE GOMEZ MARIA ISABEL**

**A: SEVERICHE GOMEZ MIGUEL FRANCISCO**

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 08-08-2017 Radicación: 2017-342-6-1646

Doc: ESCRITURA 744 DEL 04-08-2017 NOTARIA UNICA DE COROZAL

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 6



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

Certificado generado con el Pin No: 240801107598391289 Nro Matrícula: 342-18385  
Pagina 3 TURNO: 2024-342-1-9060

Impreso el 1 de Agosto de 2024 a las 03:29:43 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

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES CANCELACIÓN DE PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: GOMEZ RODRIGUEZ LUZ DARIS CC# 64746022 X  
A: SEVERICHE GOMEZ DARY LUZ CC# 1005419070  
A: SEVERICHE GOMEZ DINA LUZ NU#  
A: SEVERICHE GOMEZ MARIA ISABEL NU#  
A: SEVERICHE GOMEZ MIGUEL FRANCISCO CC# 1005419071

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 22-08-2017 Radicación: 2017-342-6-1721  
Doc: ESCRITURA 743 DEL 08-08-2017 NOTARIA UNICA DE COROZAL VALOR ACTO: \$8,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: GOMEZ RODRIGUEZ LUZ DARIS CC# 64746022  
A: ARRIETA SUAREZ YOBANIS DE JESUS CC# 1103098425 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 24-10-2017 Radicación: 2017-342-6-2198  
Doc: ESCRITURA 1088 DEL 23-10-2017 NOTARIA UNICA DE COROZAL VALOR ACTO: \$8,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: ARRIETA SUAREZ YOBANIS DE JESUS CC# 1103098425  
A: GARCIA GUERRERO SILENE DEL CARMEN CC# 22866527 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*9\*

CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS

3 -> 26038

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 6 Nro corrección: 1 Radicación: 2009-342-3-68 Fecha: 23-04-2009  
EL CIUDADANO CORREJIDO VALE ART 35 DEL DECRETO 1250 DE 1970  
Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2009-342-3-68 Fecha: 23-04-2009  
LA ANOTACION NO 6 VALE ART 35 DEL DECRETO 1250 DE 1970

\* \* \*  
\* \* \*  
\* \* \*  
\* \* \*  
\* \* \*  
\* \* \*



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

Certificado generado con el Pin No: 240801107598391289

Nro Matrícula: 342-18385

Pagina 4 TURNO: 2024-342-1-9060

Impreso el 1 de Agosto de 2024 a las 03:29:43 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

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2024-342-1-9060**

**FECHA: 01-08-2024**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

**MARIA STELLA GARCIA PINEDA**  
REGISTRADORA SECCIONAL



SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública