



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1104010323

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	ANTONIO RAMÓN GUERRA MEZA
NIT / C.C CLIENTE	1104010323
DIRECCIÓN	TV 19 # 4 C - 31 LT 20 MZ E URBANIZADOR MIRADOR DE LOS ALPES 1 ETAPA
SECTOR	Urbano
BARRIO	Estrato 1
CIUDAD	MIRADOR DE LOS ALPES
DEPARTAMENTO	Sincelejo
PROPOSITO	Sucre
TIPO AVALUO	Modelo 8-14
VALUADOR	valor comercial
IDENTIFICACIÓN	CARLOS ALBERTO CONTRERAS PEREZ 3838786

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	26/10/2024
FECHA INFORME	30/10/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	6 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	SALCEDO QUIROZ WILMER MOISES			
NUM. ESCRITURA	1196 Escritura	NOTARIA	Tercera	FECHA
ESCRITURA	Propiedad			12/06/2018
CIUDAD	Sincelejo		DEPTO	Sucre
CEDULA CATASTRAL	7000101010001223002800000000			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	NO APLICA			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2	

M. INMOB.	Nº
340-127871	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

El Avaluador ha inspeccionado personalmente el bien objeto del Informe de Avalúo el día 26 de octubre de 2024 en dicha visita se observó lo siguiente. El inmueble objeto de avalúo se encuentra ubicado con la nomenclatura urbana TV 19 # 4C - 31, Urbanización Mirador de Los Alpes de la ciudad de Sincelejo – Sucre, se observó la nomenclatura en material de vidrio en la fachada del inmueble. **Aunque el certificado registra rural, se verifica que en la alcaldía, documento adjunto, ya está clasificado como urbano, y en el plano de uso del POT, está dentro del perímetro de expansión urbana.** 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.

DEPENDENCIAS

DOTACIÓN COMUNAL

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	2
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropas	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.	

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 134,060,298

VALOR ASEGURABLE \$ COP 134,060,298

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: 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	98	Frente	7
Forma	Rectangular	Fondo	14
Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	2

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

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	Acuerdo No. 177 de mayo 16 de 2017
Antejardín	3 metros
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	3 pisos
Aislamiento posterior	2 metros
Índice de ocupación	Será el resultado de la correcta aplicación de la norma volumétrica.
Índice de construcción:	Será el resultado de la correcta aplicación de la norma volumétrica.
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	98	AREA DE TERRENO	M2	98
AREA CONSTRUIDA	M2	50	AREA CONSTRUIDA	M2	53

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	98	AREA DE TERRENO	M2	98
AREA PISO 1	M2	50	AREA PISO 1	M2	50

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno
Escolar	Bueno
Asistencial	400-500
Estacionamientos	Bueno
Áreas verdes	Bueno
Zonas recreativas	Bueno

	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	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	N/A
Estado de conservación	Bueno
Nº de pisos	1
Nº de sótanos	
Vida útil	70 años
Vida remanente	64
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	TV 19 # 4 C - 31 LT 20 MZ E URBANIZADOR MIRADOR DE LOS ALPES 1 ETAPA

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2018

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.

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		98	M2	\$404,901.00	29.60%	\$39,680,298.00
Area Construida		50	M2	\$1,887,600.00	70.40%	\$94,380,000.00
TOTALES					100%	\$134,060,298
Valor en letras	Ciento treinta y cuatro millones sesenta mil doscientos noventa y ocho Pesos Colombianos					

TOTAL COMERCIAL \$134,060,298
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 media, y se considera que la demanda es media.

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 no cuenta con Garajes.

Entorno: Sector ubicado al este del centro de la ciudad, dentro del Urbanización Mirador de Los Alpes con uso residencial donde se desarrollan principalmente las actividades residenciales y comerciales a baja escala, el predio está ubicado sobre una vía pavimentada en buen estado, en su entorno inmediato podemos observar todo tipo de viviendas de uso residencial de hasta cuatro pisos de altura, y locales comerciales pequeños entre otros, el sector cuenta con todos los servicios públicos disponibles los cuales se encuentran activos en el predio, las vías de acceso al sector se encuentran pavimentadas. No presenta ninguna problemática social ni de salubridad, predio cercano a sectores comerciales de la ciudad.

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

Acabados: Fachada pañete y pintura, muros internos pañetados y pintados, pisos en cerámica, cubierta en láminas onduladas de fibrocemento con cielo raso en Yeso cartón, baño sencillo enchapado en pisos y paredes, cocina sencilla con mesón en concreto enchapada en cerámica, puerta principal en aluminio y vidrio e internas en madera, ventanas en aluminio y vidrio.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

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

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Casa - Tv 28A # 25 – 105	\$192,000,000	0.97	\$186,240,000	3217303698	147	105	\$1,200,000	\$126,000,000
2	Casa - Carrera 38 a # 22 – 77	\$170,000,000	0.97	\$164,900,000	3022589410	115	92	\$1,300,000	\$119,600,000
3	Casa - Calle 25 a # 40 a – 26	\$290,000,000	0.97	\$281,300,000	3004102968	305	170	\$900,000	\$153,000,000
4	alpes calle 12	\$150,000,000	0.97	\$145,500,000	3008025976	105	80	\$1,300,000	\$104,000,000
Del inmueble						98	50		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$60,240,000	\$409,796	1.0	1	1.00	\$409,796
2	\$45,300,000	\$393,913	1.0	1	1.00	\$393,913
3	\$128,300,000	\$420,656	1.0	1.0	1.00	\$420,656
4	\$41,500,000	\$395,238	1.0	1.0	1.00	\$395,238
				PROMEDIO	\$404,900.70	
				DESV. STANDAR	\$12,731.57	
				COEF. VARIACION	3.14%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$404,901.00	AREA	98	TOTAL	\$39,680,298.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA	50	TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL		\$39,680,298.00				

Observaciones:

Se realiza reposición, ya que la casa cuenta con mejores acabados que el mercado de zona.

Enlaces:

4-<https://terramarrealtor.com/casa-venta-barrio-los-alpes-sincelejo/7995885>

REPOSICION

Construcción Vivienda unifamiliar de un piso

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	50
Area construida vendible	50
Valor M2 construido	\$2,000,000
Valor reposición M2	\$100,000,000
Valor reposición presupuesto M2	\$2,000,000
Fuente	Construdata 211
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$2,000,000
Calificación estado conservación	2
Vida útil	100
VetusTez	6
Edad en % de vida útil	6 %
Fitto y corvin %	5.62 %
Valor reposición depreciado	\$1,887,600
Valor adoptado depreciado	\$1,887,600
Valor total	\$94,380,000

Observaciones: Valor de reposicion a nuevo tomado de la revista construdata edición 211 costo total VIS Barranquilla.

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

TV 19 # 4 C - 31 LT 20 MZ E URBANIZADOR MIRADOR DE LOS ALPES 1 ETAPA | MIRADOR DE LOS ALPES | Sincelejo | Sucre

COORDENADAS (DD)

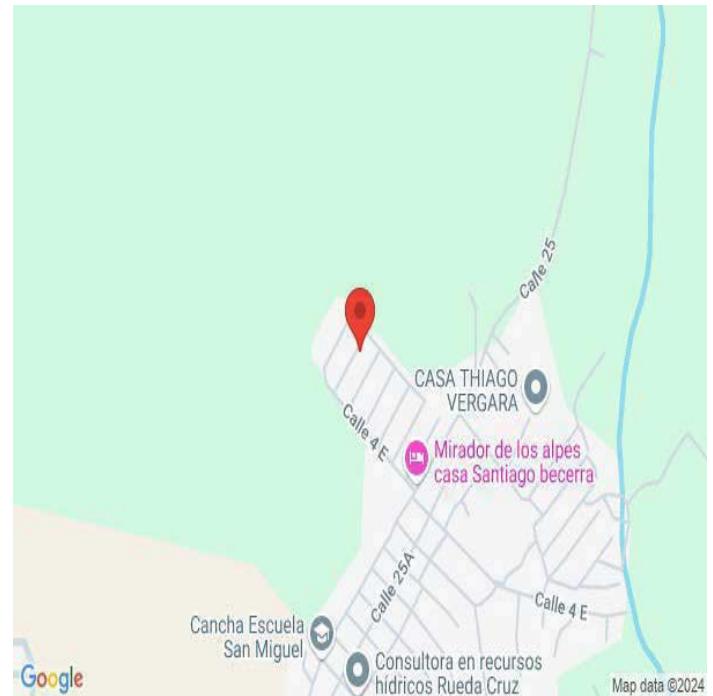
Latitud: 9.319858873280525

Longitud: -75.3718423454573

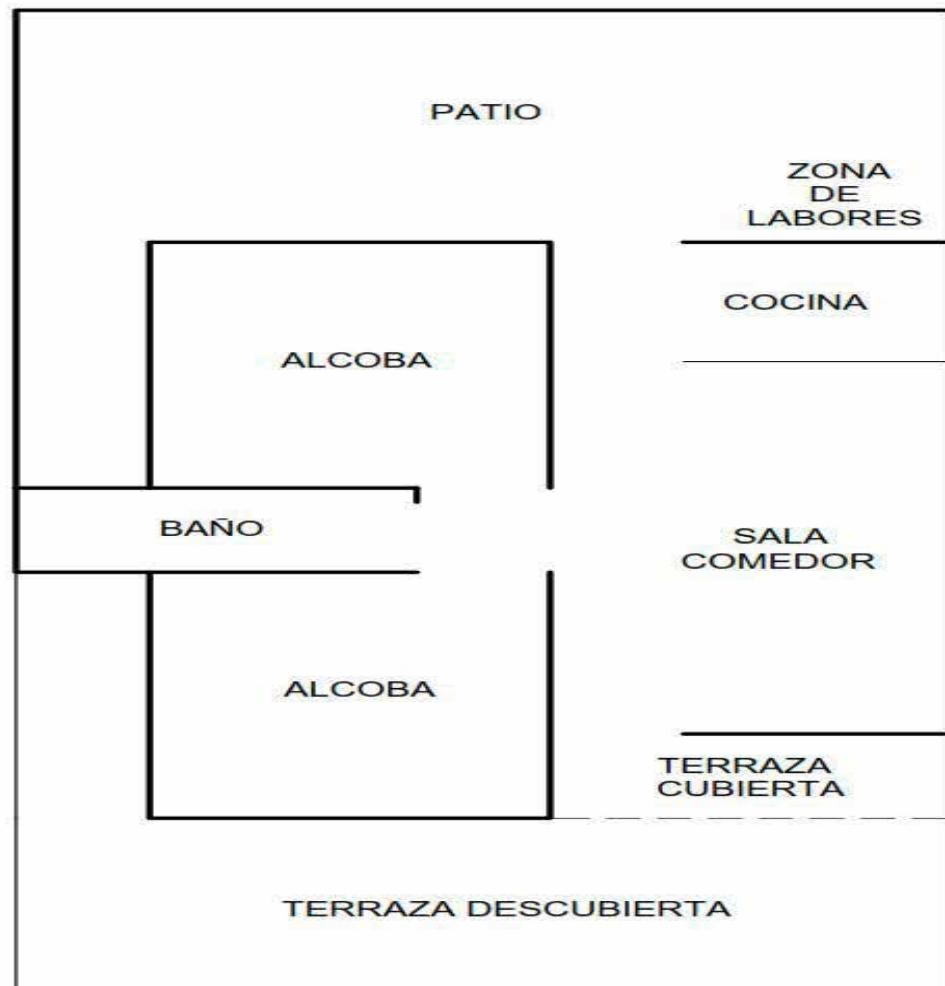
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 9° 19' 11.4918''

Longitud: 75° 22' 18.6312''



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



CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta Catastral y/o Predial



Dirección de Rentas

Información Básica

Referencia Catastral: 01-01-00-00-1223-0028-0-00-00-0000

Propietario: SALCEDO QUIROZ WILMER MOISES ,

Avaluo: \$38,018,000

Área Terreno: 98

Clase: URBANO

Estrato: 1 BAJO-BAJO

Estado: Activo

Referencia Anterior: 01-01-1223-0028-000

Dirección: Transversal 19 Numero 4C 31 MZ E LO 20

Dirección Notificación: Transversal 19 Numero 4C 31 MZ E LO 20

Área Construida: 53

Destino: HABITACIONAL

Uso Suelo: USO DE SUELO NO DEFINIDO

Matrícula Inmobiliaria: 340-127871

CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1104010323



PIN de Validación: b8190b27



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) CARLOS ALBERTO CONTRERAS PEREZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 3838786, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-3838786.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
23 Mayo 2018

Regimen
Regímen de Transición

Fecha de actualización
02 Mayo 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
23 Mayo 2018

Regimen
Regímen de Transición

Fecha de actualización
02 Mayo 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
05 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b8190b27



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



http://www.ana.org.co
Calle 98B Med 11A - P. 11 Edif 300
Bogotá D.C. - Colombia
Oficinas: Oficina de Gestión ANA
En Bogotá: (57 1) 57 46
A. Nivel Nacional: (57 1) 623 9440

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: b8190b27



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



http://www.ana.org.co
Calle 98 Bar. 1A - P. 100 300
Bogotá D. C. - Colombia
Oficina de Gestión de Avaluadores ANA
En Bogotá: (57 1) 66 57 46
A. Nivel Nacional: (57 1) 673 948

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
05 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
05 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semicuentos y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
05 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
05 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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



PIN de Validación: b8190b27



<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 INSCRIPCIÓN 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: b8190b27



<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

b8190b27

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

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SINCELEJO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2410112188102218636

Nro Matrícula: 340-127871

Página 1 TURNO: 2024-340-1-55189

Impreso el 11 de Octubre de 2024 a las 11:48:04 AM

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

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

CÍRCULO REGISTRAL: 340 - SINCELEJO DEPTO: SUCRE MUNICIPIO: SINCELEJO VEREDA: SINCELEJO

FECHA APERTURA: 02-06-2017 RADICACIÓN: 2017-340-6-4355 CON: ESCRITURA DE: 13-03-2017

CÓDIGO CATASTRAL: 700010101000012230028000000000 COD CATASTRAL ANT: 01-01-00-00-1223-0028-0-00-00-0000

NUPRE: BYN0008TDDE

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

MANZANA E LOTE 20 CON AREA DE 98.00MTS.2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 527, 2017/03/13, NOTARIA TERCERA SINCELEJO. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012. "POR EL FRENTE, COLINDA CALLE EN MEDIO, CON LOTE NO. 8 DE LA MANZANA F. Y MIDE 7,00 METROS; POR EL FONDO, COLINDA CON LOTE NO. 8 DE LA MISMA MANZANA Y MIDE 7,00 METROS; POR LA DERECHA ENTRANDO, COLINDA CON LOTE NO. 19 Y MIDE 14,00 METROS; Y, POR LA IZQUIERDA ENTRANDO, COLINDA CON LOTE NO. 21 DE LA MISMA MANZANA Y MIDE 14,00 METROS.. UNA CASA DE HABITACION CONSTANTE DE: SALA-COMEDOR, 2 HABITACIONES, 1 BAÑO PRIVADO, 1 COCINA, 1 TERRAZA Y UN PATIO INTERIOR. AREA CONSTRUIDA 50 M2.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

ESCRITURA 527 DEL 13/3/2017 NOTARIA TERCERA 3 DE SINCELEJO REGISTRADA EL 17/5/2017 POR DESENGLOBE A: MB GERENCIA Y CONSTRUCCIONES LTDA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 340-127832 .- ESCRITURA 527 DEL 13/3/2017 NOTARIA TERCERA 3 DE SINCELEJO REGISTRADA EL 17/5/2017 COMPROVENTA DE: YADIRA VERGARA DE PORRAS A: MB GERENCIA Y CONSTRUCCIONES LTDA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 340-127832

ESCRITURA 1789 DEL 7/7/2015 NOTARIA TERCERA 3 DE SINCELEJO REGISTRADA EL 15/7/2015 POR DIVISION MATERIAL A: YADYRA VERGARA DE PORRAS , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 340-121767 .ESCRITURA 1789 DEL 7/7/2015 NOTARIA TERCERA 3 DE SINCELEJO REGISTRADA EL 15/7/2015 POR DIVISION MATERIAL A: YADYRA VERGARA DE PORRAS , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 340-121767 .--

1. -ESCRITURA 113 DEL 7/9/1949 NOTARIA 2 DE SINCELEJO REGISTRADA EL 9/9/1949 POR COMPROVENTA DE: ROSA MERLANO DE MERLANO , DE: VICTOR MERLANO RODRIGUEZ , A: NARCISA HERNANDEZ DE MARTINEZ , A: SAUL MARTINEZ ESPAÑA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 340-4380 ...

2. -SENTENCIA SN DEL 16/7/1966 JUZ.2.CIVIL DE SINCELEJO REGISTRADA EL 31/10/1966 POR ADJUDICACION EN SUCESORIO DE: NARCISA HERNANDEZ DE MARTINEZ , DE: SAUL MARTINEZ ESPAÑA , A: SAUL MARTINEZ HERNANDEZ , A: TERESA MARTINEZ DE ROMERO , A: EDGAR MARTINEZ HERNANDEZ , A: CATALINA MARTINEZ HERNANDEZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 340-4380 .--

3. -ESCRITURA 4 DEL 5/1/1967 NOTARIA 1 DE SINCELEJO REGISTRADA EL 13/1/1967 POR COMPROVENTA DE: NARCISA HERNANDEZ VDA. DE MARTINEZ , DE: EDGAR MARTINEZ HERNANDEZ , DE: CATALINA MARTINEZ HERNANDEZ , A: SAUL MARTINEZ HERNANDEZ , A: TERESA MARTINEZ DE ROMERO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 340-4380 .--

4. -ESCRITURA 609 DEL 26/7/1975 NOTARIA 2 DE SINCELEJO REGISTRADA EL 8/8/1975 POR COMPROVENTA DE: TERESA MARTINEZ DE ROMERO , DE: SAUL MARTINEZ HERNANDEZ , A: PABLO DE LOS REYES BELLO PAYARES , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 340-4380 .--

5. -ESCRITURA 34 DEL 16/6/1977 NOTARIA 2 DE SINCELEJO REGISTRADA EL 11/7/1977 POR COMPROVENTA DE: PABLO DE LOS REYES BELLO PAYARES , A: BENITA ROSA HERNANDEZ GONZALEZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 340-4380 .--

6. -ESCRITURA 7 DEL 10/1/1979 NOTARIA 1 DE SINCELEJO REGISTRADA EL 8/2/1979 POR COMPROVENTA DE: BENITA ROSA HERNANDEZ GONZALEZ , A: ALFREDO ERNESTO PORRAS PEÑA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 340-4380 .--

7. -ESCRITURA 2124 DEL 28/12/2004 NOTARIA SEGUNDA DE SINCELEJO REGISTRADA EL 29/12/2004 POR ADJUDICACION EN SUCESION DE: ALFREDO ERNESTO PORRAS PEÑA , A: ALEJANDRO PORRAS CORRALES , A: ALFREDO ENRIQUE PORRAS CORRALES , A: ANDREA CAROLINA PORRAS CORRALES , A: PATRICIA ELENA PORRAS VERGARA , A: LUCIA CAROLINA PORRAS VERGARA , A: MARIA LEONOR PORRAS VERGARA , A:



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SINCELEJO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2410112188102218636

Nro Matrícula: 340-127871

Página 2 TURNO: 2024-340-1-55189

Impreso el 11 de Octubre de 2024 a las 11:48:04 AM

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

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

YADIRA VERGARA DE PORRAS , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 340-4380 ..-

8. -ESCRITURA 1789 DEL 7/7/2015 NOTARIA TERCERA 3 DE SINCELEJO REGISTRADA EL 15/7/2015 POR DIVISION MATERIAL A: ALFREDO ENRIQUE PORRAS CORRALES , A: ANDREA CAROLINA PORRAS CORRALES , A: ALEJANDRO PORRAS CORRALES , A: LUCIA CAROLINA PORRAS VERGARA , A: PATRICIA ELENA PORRAS VERGARA DE MERLANO , A: MARIA LEONOR PORRAS VERGARA , A: YADIRA VERGARA DE PORRAS , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 340-4380 ..-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) # URBANIZACION MIRADOR DE LOS ALPES 2A ETAPA MANZANA E LOTE 20

2) TV 19 # 4 C - 31 LT 20 MZ E URBANIZADOR MIRADOR DE LOS ALPES 1 ETAPA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

340 - 127832

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 18-12-1998 Radicación: 1998-10921

Doc: ESCRITURA 434 DEL 03-06-1998 NOTARIA DE SAMPUES

VALOR ACTO: \$18,000,000

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 326 SERVIDUMBRE ENERGIA ELECTRICA

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

DE: PORRAS PEÑA ALFREDO ERNESTO

CC# 3991895 X

A: CORPORACION ELECTRICA DE LA COSTA ATLANTICA -CORELCA-

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 17-05-2017 Radicación: 2017-340-6-4355

Doc: ESCRITURA 527 DEL 13-03-2017 NOTARIA TERCERA DE SINCELEJO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0920 LOTE

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

A: MB GERENCIA Y CONSTRUCCIONES LTDA

NIT# 8060032580 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 25-06-2018 Radicación: 2018-340-6-5618

Doc: ESCRITURA 1196 DEL 12-06-2018 NOTARIA TERCERA DE SINCELEJO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA

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

A: MB GERENCIA Y CONSTRUCCIONES LTDA (ANTES ALQUI EQUIPOS LTDA)

NIT# 8060032580 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 25-06-2018 Radicación: 2018-340-6-5618

Doc: ESCRITURA 1196 DEL 12-06-2018 NOTARIA TERCERA DE SINCELEJO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0958 ACTUALIZACION CEDULA CATASTRAL



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SINCELEJO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2410112188102218636

Nro Matrícula: 340-127871

Página 4 TURNO: 2024-340-1-55189

Impreso el 11 de Octubre de 2024 a las 11:48:04 AM

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

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

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

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-340-1-55189

FECHA: 11-10-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SINCELEJO C.R.P.


RODOLFO MACHADO OTALORA
REGISTRADOR PRINCIPAL

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