



QR validez del avalúo



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



Fecha del avalúo		Fecha de visita	14/01/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	KR 27 # 3 - 52		
Barrio	Guayabal		
Ciudad	Coveñas		
Departamento	Sucre		
Propietario	DAMISELA MARIA SOTOMAYOR ALMARIO		

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: 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: JOSE CARLOS ACOSTA ALARCON

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 **DAMISELA MARIA SOTOMAYOR ALMARIO** ubicado en la KR 27 # 3 - 52 Guayabal, de la ciudad de Coveñas.

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 \$151,740,000.00 pesos m/cte (Ciento cincuenta y un millones setecientos cuarenta mil).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	TERRENO	234	M2	\$260,000.00	40.09%	\$60,840,000.00
Area Construida	CONSTRUCCIÓN	90.9	M2	\$1,000,000.00	59.91%	\$90,900,000.00
TOTALES					100%	\$151,740,000

Valor en letras
Ciento cincuenta y un millones setecientos cuarenta mil Pesos Colombianos

Perito actuante

ANDRES ALBERTO PACHECO ENNIS
RAANro: AVAL-1067838963 C.C: 1067838963
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-01-15 08:51:00

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
C.C.:88229287
RAA : AVAL-88229287

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	854,017	1,437,698	Valor del avalúo en UVR	151,740,000.00
Proporcional	60,831,296	151,740,000	Valor asegurable	151,740,000
% valor proporcional	30.44	69.56	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía	No Favorable			
Observación calificación	El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Con base en la información suministrada y visita. El predio presenta 2 Unidades Habitacionales. Cada vivienda con su entradas independientes y sus respectivos contadores de luz y gas. Es decir, Predio se encuentra subdividido físicamente en dos (2) Viviendas. Una vivienda de 2 pisos (Predio objeto de estudio) y el otro predio de 1 Piso (No se pudo ingresar). NOTA 2: no cuenta con contador de acueducto. PARA SUBSANAR: se debe realizar nueva visita, en la que permitan entrar a todo el predio (se coordina al 3002283135), también instalar contador de agua, ya que sin este no hay cambio a favorable.			
Observación	Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Certificado de Tradición Matrícula Inmobiliaria 340-87117 Presenta Siete (7) anotaciones en su folio. Certificado a fecha de 08 de enero de 2025. No tiene limitaciones o gravámenes en el Folio. Entorno: Barrio Guayabal, mantiene una infraestructura urbana completa, servicios públicos, vías pavimentadas y carreteables en normal estado de conservación. El acceso a la vivienda se da por Troncal del Caribe (Coveñas), Carrera 25, Carrera 26, Carrera 27 que permiten la			

movilización a los barrios cercanos. El inmueble se ubica cercano a sitios de interés como Cementerio Municipal de Coveñas, Parque Nuevo de Coveñas, Institución Educativa Ismael Contreras Meneses, Estación de Bomberos de Coveñas, Estación de Bomberos de Coveñas y Registraduría Municipal de Coveñas.

Dependencia: Vivienda de 2 Pisos. Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1

Acabados: Vivienda con acabados acorde a su vetustez. Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita.

Código	LRCAJA-10238 99482	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
---------------	-----------------------	------------------	-------------	--------------------	-----------------

Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	

Datos del solicitante:					
Solicitante	JOSE CARLOS ACOSTA ALARCON				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1023899482	Teléfono	3132798381
Email	jooeka15@gmail.com				

Datos del propietario:					
Propietario	DAMISELA MARIA SOTOMAYOR ALMARIO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	34996658	Ocupante	Arrendatario

Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	KR 27 # 3 - 52				
Conjunto	NO APLICA				
Ciudad	Coveñas	Departamento	Sucre	Estrato	1
Sector	Urbano	Barrio	Guayabal	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIS vivienda de interés Social	Sometido a PH	No
Observación	<p>Inmueble ubicado en: En Barrio Guayabal en el Municipio de Coveñas (Sucre).</p> <p>Al inmueble se llega así: Accediendo por la Troncal Caribe (Coveñas) y Carrera 25, Carrera 26 y Carrera 27. Predio cercano a sitios de interés como Parque Nuevo Coveñas, Registraduría Municipal Coveñas, Institución Educativa Ismael Contreras Meneses, Cementerio Municipal Coveñas. Cuenta con servicios públicos (energía y gas), contadores instalados y funcionales. Servicio del Agua cancela un pago Básico.</p>				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	2		
Clase inmueble	Bifamiliar	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 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):</p> <p>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.</p> <p>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.</p>				
ÁREAS JURÍDICAS			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	234	
AREA CONSTRUIDA			M2	139	
ÁREAS CATASTRAL			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	234	
AREA CONSTRUIDA			M2	139	
AVALUO CATASTRAL 2023			PESOS	40554000	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	234	
AREA CONSTRUIDA 1 PISO			M2	47.7	
AREA CONSTRUIDA 2 PISO			M2	43.2	
ÁREAS POR NORMA				VALOR	
Indice ocupación				0	
Indice construcción				0	
Forma Geometrica	Rectangular	Frente	12		
Fondo	19.5	Relación frente fondo	0.61		
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	Caracterizada por construcciones unifamiliares de 1 y 2 pisos. Remodelaciones y construcciones nuevas existentes
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.

Acuerdo Decreto	Acuerdo 003 de 28 de Febrero de 2006
Area Del Lote	234
Forma Del Lote	Rectangular
Topografia	Plana
# Unidades Predios(Predios subdivididos físicamente)	2
Clasificacion Del Suelo	Urbano
Uso Principal Norma	USO MIXTO
Uso Compatible Norma	RESIDENCIAL -COMERCIAL
Amenaza Riesgo Inundacion	NO APLICA- NO REGISTRA
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO APLICA- NO REGISTRA
Suelos De Proteccion	NO APLICA- NO REGISTRA
Patrimonio	NO APLICA
Observaciones Reglamentación urbanística:	Acorde a la búsqueda realizada en la alcaldía del municipio y la información encontrada en el Plan Básico de Ordenamiento de Territorial. No se encuentran índices, ni parámetros aplicables al inmueble objeto de estudio de los nombrados anteriormente.

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
707	EscrituraDePropiedad	01/12/2023	Única	San Antero

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
340-87117	08/01/2025	70-221-01-01-00-00-0070 -0021-0-00-00-0000	Casa

Observación

La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Certificado de Tradición Matrícula Inmobiliaria 340-87117 Presenta Siete (7) anotaciones en su folio. Certificado a fecha de 08 de enero de 2025. No tiene limitaciones o gravámenes en el Folio.

Observación

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					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	1	Barrio legal	Si	Topografia	Plana

Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	mas de 500	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	300-400	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Pavimentada - Carreteables	
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Bueno	mas de 500			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Barrio Guayabal, mantiene una infraestructura urbana completa, servicios públicos, vías pavimentadas y carreteables en normal estado de conservación. El acceso a la vivienda se da por Troncal del Caribe (Coveñas), Carrera 25, Carrera 26, Carrera 27 que permiten la movilización a los barrios cercanos. El inmueble se ubica cercano a sitios de interés como Cementerio Municipal de Coveñas, Parque Nuevo de Coveñas, Institución Educativa Ismael Contreras Meneses, Estación de Bomberos de Coveñas, Estación de Bomberos de Coveñas y Registraduría Municipal de Coveñas.				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	Porticos:Vigas_ Columnas		
Daños por Sismos		Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja metalica
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2004	Edad Inmueble	21 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia construcción	Anotación 002 del Certificado Tradición Matrícula Inmobiliaria 340-87117.				
Observación	<p>Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.</p> <p>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.</p>				

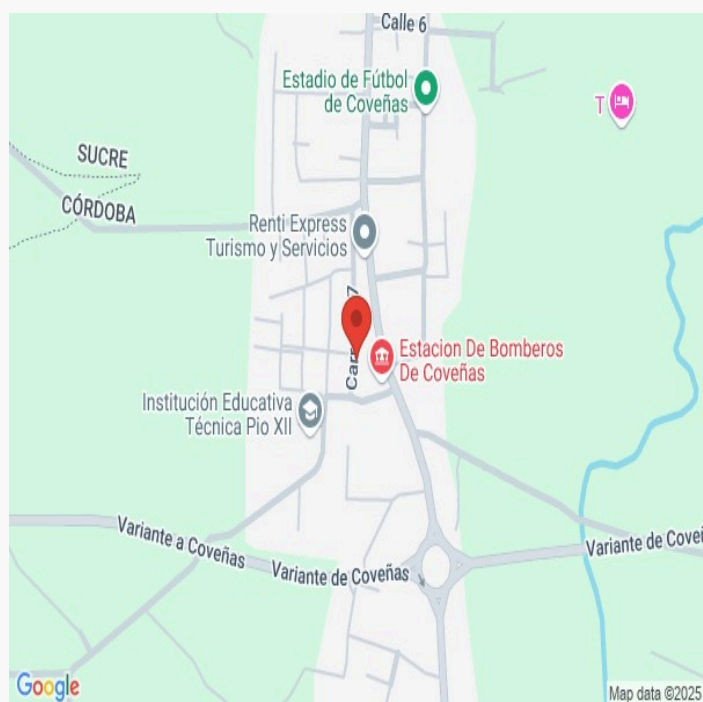
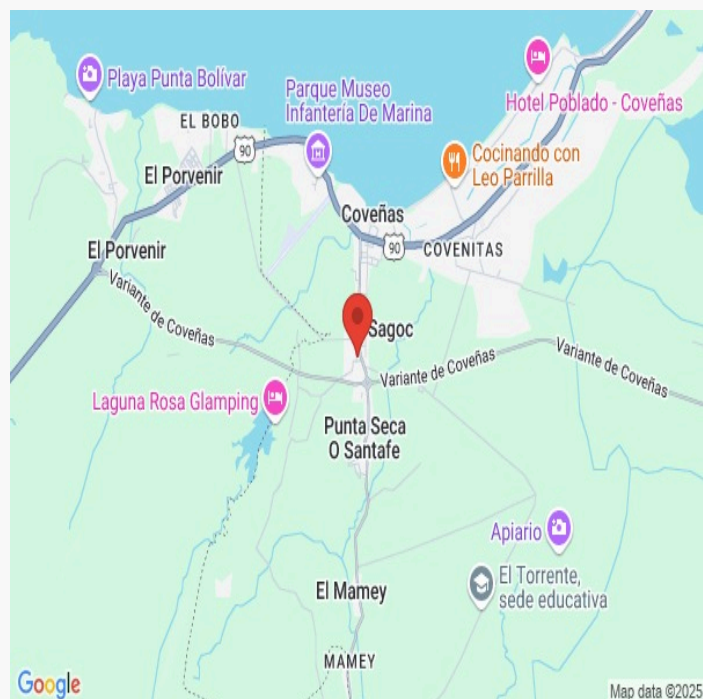
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	3
Closet	0	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	1	Jardin	0	Zona verde	0
Oficina	0	Ventilación		Iluminación	
Observación	Vivienda de 2 Pisos. Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1				

	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	Vivienda con acabados acorde a su vetustez. Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita.							

Dirección: KR 27 # 3 - 52 | Guayabal | Coveñas | Sucre



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 9.389517

GEOGRAFICAS : 9° 23' 22.2606''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.682474

GEOGRAFICAS : 75° 40' 56.9058''

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Lote Municipio de Coveñas	\$144,124,200	0.93	\$134,035,506	3155202384	481.50		\$	\$0
2	Lote Municipio de Coveñas	\$420,000,000	0.95	\$399,000,000	3216514513	1500		\$	\$0
3	Lote Municipio de Coveñas	\$220,000,000	0.97	\$213,400,000	3017294539	872		\$	\$0
Del inmueble						234	139		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$134,035,506	\$278,371	1.0	1.0	1.00	\$278,371
2	\$399,000,000	\$266,000	1	1.0	1.00	\$266,000
3	\$213,400,000	\$244,725	1.0	1.0	1.00	\$244,725
					PROMEDIO	\$263,031.83
					DESV. STANDAR	\$17,018.23
					COEF. VARIACION	6.47%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$260,000.00	AREA	234	TOTAL	\$60,840,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,000,000.00	AREA	139	TOTAL	\$139,000,000.00
VALOR TOTAL	\$199,840,000.00					

Observaciones:
Investigación de mercado, ofertas similares y cercanas al predio objeto de estudio del Municipio de Coveñas (Sucre). Método donde se estudian, analizan e interpretan las transacciones y/o ofertas de propiedades comparables y semejantes.

Enlaces:

[1.-https://lote-casalote.mercadolibre.com.co/MCO-2656935992-venta-lotes-campestres-super-bien-ubicados-a-minutos-de-covenas-primera-segunda-tercera-ensenada-JM#polycard_client=search-nordic&position=3&search_layout=grid&type=item&tracking_id=c309206f-992e-43f9-ae9a-fecd6dac1dd9](https://lote-casalote.mercadolibre.com.co/MCO-2656935992-venta-lotes-campestres-super-bien-ubicados-a-minutos-de-covenas-primera-segunda-tercera-ensenada-JM#polycard_client=search-nordic&position=3&search_layout=grid&type=item&tracking_id=c309206f-992e-43f9-ae9a-fecd6dac1dd9)

2.-https://imovei7.inmo.co/lote-venta-primera-ensenada-covenas/7311994

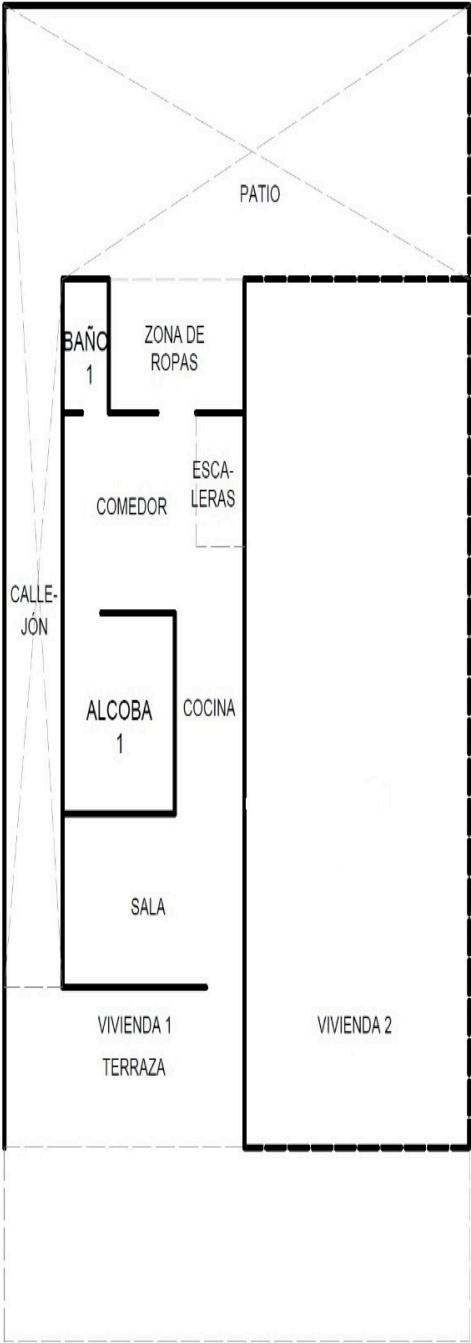
3.-https://myminmobiliariamonteria.com/lote-venta-porvenir-covenas/7099327

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	90.9
Area construida vendible	90.9
Valor M2 construido	\$1,612,510
Valor reposición M2	\$146,577,159
Valor reposición presupuesto M2	\$1,612,510
Fuente	Construdata 211
Factor ajuste %	10 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,451,259
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
VetusTez	21
Edad en % de vida útil	21 %
Fito y corvin %	28.51 %
Valor reposición depreciado	\$1,037,505
Valor adoptado depreciado	\$1,000,000
Valor total	\$90,900,000

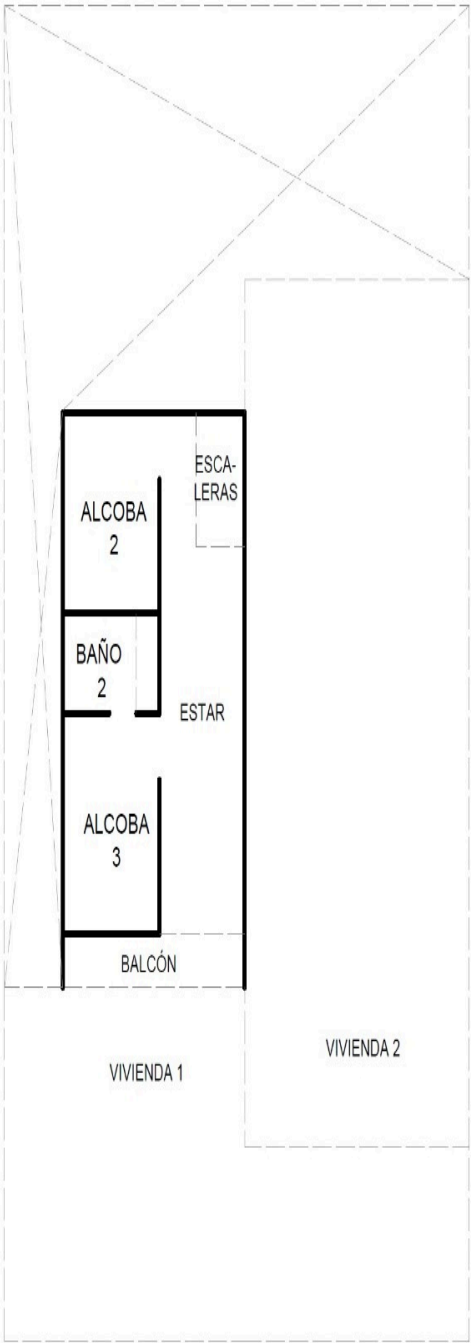
Observaciones: Método de Depreciación Fitto y Corvini la cual busca establecer valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del avalúo y restarle la depreciación acumulada

Plano



CALLE

1 PISO



CALLE

2 PISO

Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Balcón



Balcón



Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



Habitación 1



Habitación 1



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3



Habitación 3



Baño Privado Hab 3



Baño Social 1



Baño Social 1



Patio Interior



Patio Interior



Patio Interior



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.

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.

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 evaluador 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 valorar 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-1023899482



PIN de Validación: b5530aaf



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) ANDRES ALBERTO PACHECO ENNIS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1067838963, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 27 de Noviembre de 2020 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1067838963.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ANDRES ALBERTO PACHECO ENNIS 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
27 Nov 2020

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
27 Nov 2020

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
27 Nov 2020

Regimen
Régimen Académico

Página 1 de 5



<https://www.rsg.com.co>





PIN de Validación: b5530aaf



<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
27 Nov 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
27 Nov 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
27 Nov 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
27 Nov 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: b5530aaf



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



Fecha de inscripción
27 Nov 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.



Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MONTERÍA, CÓRDOBA
Dirección: CARRERA 17 # 22D - 55
Teléfono: 30 14623640
Correo Electrónico: andrepachennis@hotmail.com

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

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos- EDUAMERICA Centro de Estudios Técnicos y Empresariales
Ingeniero Industrial - Universidad de Córdoba
Especialista en Gerencia de Proyectos - Universidad Pontificia Bolivariana

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) ANDRES ALBERTO PACHECO ENNIS, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1067838963. El(la) señor(a) ANDRES ALBERTO PACHECO ENNIS 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: b5530aaf



PIN DE VALIDACIÓN

b5530aaf

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Enero del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

RAA AVALUO: LRCAJA-1023899482 M.I.: 340-87117


Firma: Alexandra Suarez
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 2501083285106328033

Nro Matrícula: 340-87117

Pagina 1 TURNO: 2025-340-1-594

Impreso el 8 de Enero de 2025 a las 07:28:52 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: 340 - SINCELEJO DEPTO: SUCRE MUNICIPIO: COVEÑAS VEREDA: COVEAS

FECHA APERTURA: 03-02-2004 RADICACIÓN: 2004-437 CON: ESCRITURA DE: 29-01-2004

CODIGO CATASTRAL: 70-221-01-01-00-00-0070-0021-0-00-00-0000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 8 de fecha 14-01-2004 en NOTARIA UNICA de TOLU LOTE -CASA con area de 234 M2 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 234 CENTIMETROS CUADRADOS: 0

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

1.-ANA VICTORIA MONTERROZA ALVAREZ, HABIA ADQUIRIDO POR COMPRA, A JOAQUIN OLIVERA OLIVERA, SEGUN ESCRITURA#98 DE FECHA 17-05-76 NOTARIA UNICA DE TOLU, REGISTRADA EL 28-05-76 FOLIO 53399.2.-JOAQUIN OLIVERA, HABIA ADQUIRIDO POR COMPRA A CARLOS GONZALEZ SOTOMAYOR, SEGUN ESCRITURA#48 DE 19-04-64 NOTARIA UNICA DE TOLU, REGISTRADA EL 14-04-64 FOLIO 53399.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) KR 27 # 3 - 52

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

340 - 53399

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 29-01-2004 Radicación: 2004-437

Doc: ESCRITURA 8 DEL 14-01-2004 NOTARIA UNICA DE TOLU

VALOR ACTO: \$5,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA -B.F.#7527 DEL 22-01-04 \$ 152.849.-

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

DE: MONTERROZA ALVAREZ ANA VICTORIA

CC# 25949004

A: SOTOMAYOR ALMARIO DAMISELA MARIA

CC# 34996658 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 29-01-2004 Radicación: 2004-437

Doc: ESCRITURA 8 DEL 14-01-2004 NOTARIA UNICA DE TOLU

VALOR ACTO: \$9,000,000

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)



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

Certificado generado con el Pin No: 2501083285106328033

Nro Matrícula: 340-87117

Pagina 2 TURNO: 2025-340-1-594

Impreso el 8 de Enero de 2025 a las 07:28:52 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

A: SOTOMAYOR ALMARIO DAMISELA MARIA

CC# 34996658 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 18-12-2020 Radicación: 2020-340-6-15249

Doc: ESCRITURA 335 DEL 25-11-2020 NOTARIA UNICA DE SANTIAGO DE TOLU

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)

DE: SOTOMAYOR ALMARIO DAMISELA MARIA

CC# 34996658 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 18-12-2020 Radicación: 2020-340-6-15249

Doc: ESCRITURA 335 DEL 25-11-2020 NOTARIA UNICA DE SANTIAGO DE TOLU

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0958 ACTUALIZACION CEDULA CATASTRAL

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

DE: SOTOMAYOR ALMARIO DAMISELA MARIA

CC# 34996658 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 18-12-2020 Radicación: 2020-340-6-15249

Doc: ESCRITURA 335 DEL 25-11-2020 NOTARIA UNICA DE SANTIAGO DE TOLU

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0900 OTRO CAMBIO DE UBICACION

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

DE: SOTOMAYOR ALMARIO DAMISELA MARIA

CC# 34996658 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 18-12-2020 Radicación: 2020-340-6-15249

Doc: ESCRITURA 335 DEL 25-11-2020 NOTARIA UNICA DE SANTIAGO DE TOLU

VALOR ACTO: \$67,597,400

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: SOTOMAYOR ALMARIO DAMISELA MARIA

CC# 34996658

A: COA BOLAÑO EDUIN

CC# 92230379 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 01-02-2024 Radicación: 2024-340-6-1018

Doc: OFICIO 707 DEL 01-12-2023 NOTARIA UNICA DE SAN ANTERO

VALOR ACTO: \$68,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (NOVIS)

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

DE: COA BOLAÑO EDUIN

CC# 92230379

A: SOTOMAYOR ALMARIO DAMISELA MARIA

CC# 34996658 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *7*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)



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

Certificado generado con el Pin No: 2501083285106328033

Nro Matrícula: 340-87117

Pagina 3 TURNO: 2025-340-1-594

Impreso el 8 de Enero de 2025 a las 07:28:52 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

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: 2020-340-3-865

Fecha: 28-12-2020

CORREGIDO UBICACION DE PREDIO DE TOLU A COVEÑAS, SEGUN ESCRITURA PUBLICA 335 DEL 25 DE NOVIEMBRE DE 2020 DE LA NOTARIA UNICA DE TOLU.

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-340-1-594

FECHA: 08-01-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

KATERINE SOFIA PALENCIA ROMERO
REGISTRADOR PRINCIPAL (E)

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

Comprobante de pago en línea

Comercio

Portal Zona Pagos BBVA

Número de comprobante

DBIp6hsINdwL

CUS

1183745788

Fecha y hora

9 enero 2025 15:00:53

Número de factura

1353700817

Descripción del pago

Peritajeavalúo

Referencia 1

02

Referencia 2

900441334

Referencia 3

4290

Producto origen

****0117

Costo de la transacción

\$ 00.0 COP

Total Pagado: \$ 452,000.0