


**INFORME DE AVALUO LRCAJA-1102229592**
**RESUMEN EJECUTIVO**

CLIENTE	LUIS CARLOS GIL BALDOVINO
NIT / C.C CLIENTE	1102229592
DIRECCIÓN	KR 15 A # 13 C - 104
SECTOR	Urbano Estrato 1
BARRIO	San José
CIUDAD	Magangue
DEPARTAMENTO	Bolívar
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	CARLOS ALBERTO CONTRERAS PEREZ
IDENTIFICACIÓN	3838786

**ANTECEDENTES**

FECHA VISITA	02/02/2023
FECHA INFORME	08/02/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	39 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

**ASPECTOS JURIDICOS**

PROPIETARIO	BRAVO HERNANDEZ NEVIS DEL CARMEN			
NUM.	61BIS EscrituraR#	NOTARIA	ALCALDIA	FECHA
ESCRITURA	esolucion			29/12/2022
CIUDAD	Magangue	DEPTO	Bolívar	
ESCRITURA				
CEDULA	00102000001410014000000000			
CATASTRAL				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	N/A			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N/A			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2

M. INMOB.	Nº
CASA	064-7560

**OBSERVACIONES GENERALES**

El inmueble se encuentra ubicado en la KR 15 A # 13 C - 104. No tiene garajes, cuenta con servicios públicos.

Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.

**DEPENDENCIAS**

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	4
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	0
Patio	1	Bsocial	2	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	NO
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	NO
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	
IntegralAla	NO				
Vivienda					

**ACABADOS**

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Normal	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Sencillo	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 103,258,248.00**
**VALOR ASEGURABLE \$ COP 82,606,598.00**
**CALIFICACIÓN DE GARANTÍA**
**FAVORABLE: Si**
**Observación de Favorabilidad**

El inmueble es favorable para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Casa techó en zinc, registra en descripción de cabidas y linderos-

**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

**INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD**

Uso Principal Según Norma	Residencial
Uso Compatible Según Norma	
Uso Condicionado Según Norma	
Uso Prohibido Según Norma	

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

Área Lote	200	Frente	20
Forma	Rectangular	Fondo	10
Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	0.5

**NORMAS DE USO DE SUELO**

Decreto / Acuerdo	No cuenta con decreto reglamentario solo con un documento técnico.
Antejardín	No Registrado en el POT
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	No Registrado en el POT
Aislamiento posterior	No Registrado en el POT
Índice de ocupación	No Registrado en el POT
Índice de construcción:	No Registrado en el POT
No. De Unidades:	No

**CONSTRUCCIÓN**

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	200
AREA CONSTRUIDA	M2	81

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	206
AREA CONSTRUIDA	M2	S/I
AVALUO CATASTRAL 2022	PESOS	17.217.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	200
AREA PISO 1	M2	98

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	200
AREA PISO 1	M2	98

**OBSERVACIONES DE ÁREAS**
**SECTOR**

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

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

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

Amoblamiento Urbano

Paradero: NO      Zonas verdes: SI      Arborización: SI

Impacto Ambiental

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

**EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA**

Estado de construcción	Usada
Tipo	Mampostería Confinada
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	1
N° de Sótanos	
Vida Útil	100
Vida Remanente	61
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	KR 15 A # 13 C - 104

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja metálica
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1984

**Comentarios de estructura**

La Estructura se presume en buen estado de conservación, cuenta con zapata y cimentación en concreto, estructura en mampostería, muros en bloque de cemento 09, cubierta en láminas de Zinc sobre estructura en madera. No se observaron detalles que impliquen problemas con la misma.

### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	LOTE	200	M2	\$194,618.00	37.70%	\$38,923,600.00
Area Construida	CASA	98	M2	\$656,476.00	62.30%	\$64,334,648.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$103,258,248.00</b>

Valor en letras

Ciento tres millones doscientos cincuenta y ocho mil doscientos cuarenta y ocho Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL**

**\$103,258,248.00**

### OFERTA Y DEMANDA

**Tiempo esperado de comercialización (Meses):**

12

**Perspectivas de valorización:**

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:**

En la actualidad no se desarrollan proyectos de edificación dentro del sector, si se observó la ampliación y remodelación de las viviendas existentes.

### SALVEDADES

El inmueble no cuenta con garajes.

Sector ubicado al norte del centro del municipio, sector con uso residencial donde se desarrollan principalmente las actividades residenciales y comerciales a baja escala, en su entorno inmediato podemos observar todo tipo de viviendas de uso residencial de uno y dos pisos de altura, entre otros, 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. No presenta ninguna problemática social ni de salubridad, predio cercano a parques, estaciones de servicio y comercio en general.

La Estructura se presume en buen estado de conservación, cuenta con zapata y cimentación en concreto, estructura en mampostería, muros en bloque de cemento 09, cubierta en láminas de Zinc sobre estructura en madera. No se observaron detalles que impliquen problemas con la misma.

Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 4, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Predio con muros en bloque de cemento pañetados y pintados, pisos en plantilla de cemento esmaltado, cubierta en láminas de zinc, no tiene cielo raso, baño enchapado en pisos y paredes, cocina sencilla con mesón en concreto enchapada en cerámica, puertas principales en aluminio, 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.

# MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Casa Calle 20 No 35 43	\$150,000,000	0.95	\$142,500,000	3145359070	180	140	\$750,000	\$105,000,000
2	Casa Carrera 38 No 16 - 23	\$105,000,000	0.95	\$99,750,000	3136436162	135	100	\$750,000	\$75,000,000
3	Casa Carrera 34 No 17B - 28	\$135,000,000	0.95	\$128,250,000	3234898458	160	130	\$750,000	\$97,500,000
Del inmueble						200	98		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$37,500,000	\$208,333	1.0	1.0	1.00	\$208,333
2	\$24,750,000	\$183,333	1.0	1.0	1.00	\$183,333
3	\$30,750,000	\$192,188	1.0	1.0	1.00	\$192,188
					PROMEDIO	\$194,618.06
					DESV. STANDAR	\$12,675.99
					COEF. VARIACION	6.51%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$194,618.00	AREA	200	TOTAL	\$38,923,600.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$750,000.00	AREA	98	TOTAL	\$73,500,000.00
VALOR TOTAL	\$112,423,600.00					

**Observaciones:**

Para la liquidación de la construcción se toma el valor de la reposición, ya que la casa avaluada le hace falta acabados, en especial a su embellecimiento.

**Enlaces:**

1.-[Oferta tomada en visita](#)

2.-[Oferta tomada en visita](#)

3.-[Oferta tomada en visita](#)

# REPOSICION

CASA

## Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	98
Area construida vendible	98
Valor M2 construido	\$1,348,000
Valor reposición M2	\$132,104,000
Valor reposición presupuesto M2	\$1,348,000
Fuente	CONSTRUDATA 205
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,348,000
Calificación estado conservación	3.5
Vida útil	100
VetusTez	39
Edad en % de vida útil	39 %
Fito y corvin %	51.30 %
Valor reposición depreciado	\$656,476
Valor adoptado depreciado	\$656,476
<b>Valor total</b>	<b>\$64,334,648</b>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

KR 15 A # 13 C - 104 | San José | Magangue | Bolívar

### COORDENADAS (DD)

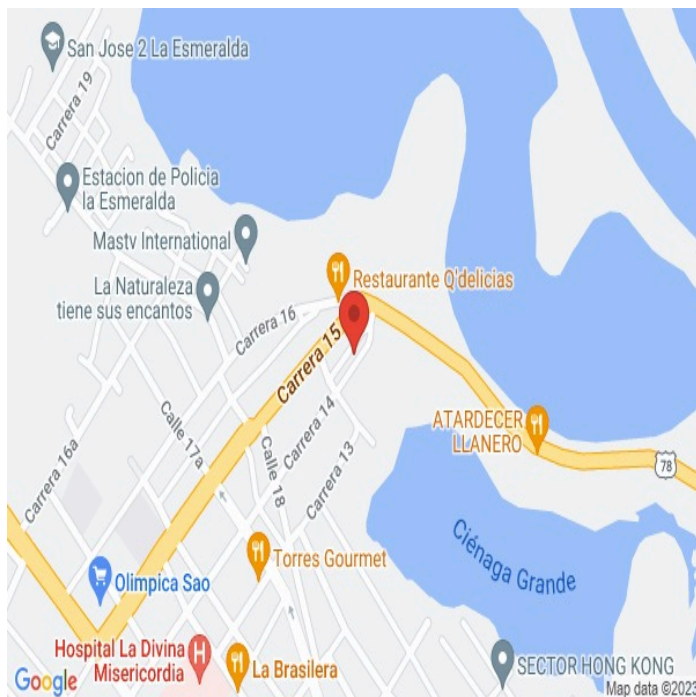
**Latitud:** 9.248123

**Longitud:** -74.752401

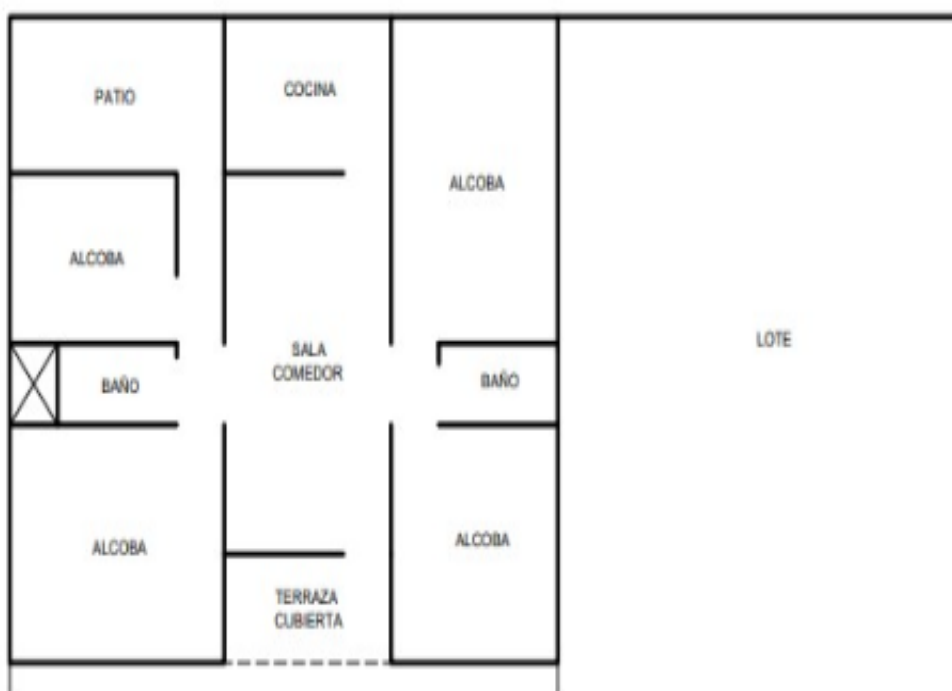
### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 9° 14' 53.2422''

**Longitud:** 74° 45' 8.6436''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



ÁREA CONSTRUIDA: 98,00 M2



## REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



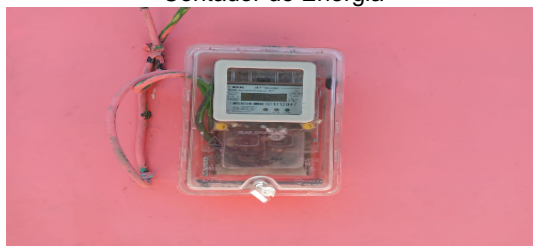
Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Vista del lote

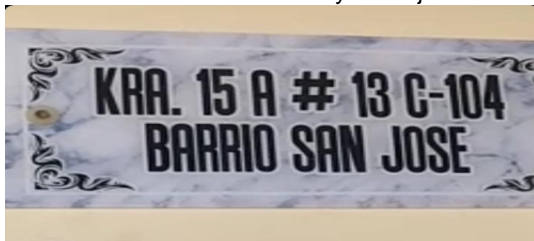


Fachada del Inmueble



REGISTRO FOTOGRÁFICO

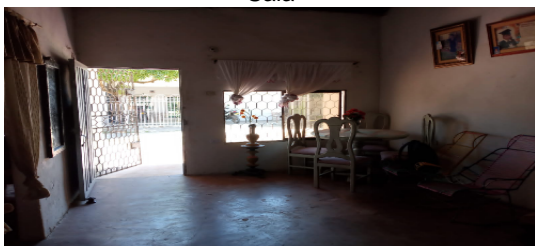
Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Habitación 1



Habitación 2





REGISTRO FOTOGRÁFICO

Habitación 3



Habitación 4



Baño Social 1



Baño Social 2



## 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**

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien recibido del 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-1102229592**



PIN de Validación: c1ae0b09



<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  
**Régimen de Transición**

Fecha de actualización  
**02 Mayo 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**23 Mayo 2018**

Regimen  
**Régimen de Transición**

Fecha de actualización  
**02 Mayo 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

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

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**05 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: c1ae0b09



## 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 de Transición**

Fecha de actualización  
**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 de Transición**

Fecha de actualización  
**05 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**





PIN de Validación: c1ae0b09



## 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: c1ae0b09



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 NO. 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 del Tribunal Disciplinario 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 la Cédula de ciudadanía No.



PIN de Validación: c1ae0b09



**3838786.**

**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**

**c1ae0b09**

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 2023 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 MAGANGUE  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230126581171035738

Nro Matrícula: 064-7560

Pagina 1 TURNO: 2023-064-1-557

Impreso el 26 de Enero de 2023 a las 10:41:48 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

CIRCULO REGISTRAL: 064 - MAGANGUE DEPTO: BOLIVAR MUNICIPIO: MAGANGUE VEREDA: MAGANGUE

FECHA APERTURA: 01-08-1984 RADICACIÓN: 84-00739 CON: ESCRITURA DE: 18-07-1984

CODIGO CATASTRAL: 00102000001410014000000000 COD CATASTRAL ANT: 01-2-130-001

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

CASA DE TECHO DE ZINC, PAREDES DE MATERIAL, TERRAZA, SALA COMEDOR, DOS CUARTOS, COCINA Y BAÑO INTERNO, CON SUS RESPECTIVOS PISOS DE CEMENTO, NORTE, CON PREDIO QUE SE RESERVA EL VENDEDOR, MIDE 10 METROS; SUR, CON PREDIO DEL MISMO VENDEDOR, MIDE 10 METROS; ESTE, CARRERA 17 EN MEDIO, MIDE 20 METROS, OESTE, CALLE EN MEDIO Y PREDIOS DE LA URBANOZACION MONTECATINI LIMITADA MIDE 20 METROS. NORTE: LINDA CON PREDIOS DE DANIEL DIAZ ÁLVAREZ, MIDE 10 MTS. SUR: LINDA CON PREDIOS DE DANIEL DÍAZ ÁLVAREZ MIDE 10 MTS. ESTE: CON CARRERA 17 EN MEDIO, MIDE 20 MTS. OESTE: LINDA CON CALLE EN MEDIO Y PREDIO DE LA URBANIZACIÓN MONTECATINI LIMITADA Y MIDE 20 MTS.

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 200 CENTIMETROS CUADRADOS: 0

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

DIAZ ALVAREZ, DANIEL ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A LUIS GALINDO RIOS, RAFAELA GALINDO DE VILORIA, DORA DE VARGAS Y RAQUEL GALINDO DE ROMERO, ESCRITURA PUBLICA N. 204 DE 26 DE JUNIO DE 1.973, NOTARIA DE SINCE, REGISTRADA EL 27 DE JUNIO DE 1.973, LIBRO 1, TOMO 1, PARTIDA 286, PAGINA 216. POSTERIORMENTE LOS VENDEDORES Y EL COMPRADOR, SEGUN ESCRITURA N. 448 DE 25 DE SEPTIEMBRE DE 1.978, NOTARIA DE MAGANGUE, REGISTRADA EL 19 DE OCTUBRE DE 1.978, MATRICULA 064-0001652, ACLARAN LAS MEDIDAD DEL PREDIO ASI: 360 METROS DE FRENTE POR 400 POR CADA UNO DE LOS OTROS LINDEROS.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

- 1) BARRIO SAN JOSE
- 2) KR 15 A # 13 C - 104

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

064 - 1652

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 31-07-1984 Radicación: 00739

Doc: ESCRITURA 344 DEL 18-07-1984 NOTARIA DE MAGANGUE

VALOR ACTO: \$15,000

ESPECIFICACION: FALSA TRADICION: 601 ENAJENACION DE COSA AJENA, 20X10MTS. NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO: FALSA TRADICION

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

DE: DIAZ ALVAREZ DANIEL

**A: NARVAEZ MENDEZ PEDRO MANUEL**

X



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

**Certificado generado con el Pin No: 230126581171035738**

**Nro Matrícula: 064-7560**

Pagina 2 TURNO: 2023-064-1-557

Impreso el 26 de Enero de 2023 a las 10:41:48 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

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 22-02-2000 Radicación: 0162

Doc: ESCRITURA 192 DEL 04-04-1997 NOTARIA DE MAGANGUE

VALOR ACTO: \$2,189,000

ESPECIFICACION: FALSA TRADICION: 601 ENAJENACION COSA AJENA NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO: FALSA TRADICION

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

DE: NARVAEZ MENDEZ PEDRO MANUEL

**A: GARCIA FLOREZ CARMEN EDITH**

**CC# 64929421**

**A: ORDOÑEZ TEJADA IVAN ENRIQUE**

**CC# 9114697**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 20-09-2005 Radicación: 00915

Doc: ESCRITURA 192 DEL 14-07-2005 NOTARIA UNICA DE TALAIGUA NUEVO

VALOR ACTO: \$3,000,000

ESPECIFICACION: FALSA TRADICION: 0604 COMPRAVENTA DE COSA AJENA NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO: FALSA TRADICION

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

DE: GARCIA FLOREZ CARMEN EDITH

**CC# 64929421**

DE: ORDOÑEZ TEJADA IVAN ENRIQUE

**CC# 9114697**

**A: BARRETO CALVO IDALIDES ESTHER**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 24-11-2022 Radicación: 2022-064-6-3433

Doc: ESCRITURA 202 DEL 18-11-2021 NOTARIA UNICA DE TALAIGUA NUEVO

VALOR ACTO: \$18,000,000

ESPECIFICACION: FALSA TRADICION: 0604 COMPRAVENTA DE COSA AJENA FALSA TRADICION

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

DE: BARRETO CALVO IDALIDES ESTHER

**CC# 23042946**

**A: BRAVO HERNANDEZ NEVIS DEL CARMEN**

**CC# 33066248 I**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 06-12-2022 Radicación: 2022-064-6-3537

Doc: RESOLUCION 61 DEL 04-11-2022 ALCALDIA DE MAGANGUE BOLIVAR DE MAGANGUE VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0175 CESION DE BALDIO URBANO DE LA NACION AL MUNICIPIO

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

DE: LA NACION

**A: MUNICIPIO DE MAGANGUE BOLIVAR**

**NIT# 8000284322 X**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 06-12-2022 Radicación: 2022-064-6-3537

Doc: RESOLUCION 61 DEL 04-11-2022 ALCALDIA DE MAGANGUE BOLIVAR DE MAGANGUE VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0917 DETERMINACION AREA Y LINDEROS PREDIO DEL MUNICIPIO

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

**A: MUNICIPIO DE MAGANGUE BOLIVAR**

**NIT# 8000284322 X**





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

Certificado generado con el Pin No: 230126581171035738

Nro Matrícula: 064-7560

Pagina 3 TURNO: 2023-064-1-557

Impreso el 26 de Enero de 2023 a las 10:41:48 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

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 11-01-2023 Radicación: 2023-064-6-7

Doc: RESOLUCION 61-BIS DEL 29-12-2022 ALCALDIA DE MAGANGUE BOLIVAR DE MAGANGUE

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0121 CESION A TITULO GRATUITO DE BIENES FISCALES

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

DE: MUNICIPIO DE MAGANGUE BOLIVAR

NIT# 8000284322

A: BRAVO HERNANDEZ NEVIS DEL CARMEN

CC# 33066248 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*7\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-064-1-557

FECHA: 26-01-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: BERNY KATHERINE DE AVILA BERRIO