FERNANDO DORIA GÜELL
ARQUITECTO

RAMIRO GOMEZ PEREZ | Ingeniero Consultorías - Avalúos

AVALÚOS URBANOS - RURALES - ESPECIALES

AVALUO COMERCIAL URBANO

Calle 23 N° 16-33 Torres 2.
Edificio "Las Marías"– Sincelejo -Sucre



SOLICITADO POR: Inversiones Sofía del Mar S.A.S., Alianza Norte S.A.S. y Searhorse Properties S.A.S.

FECHA: OCTUBRE DE 2022

Sincelejo, octubre 18 de 2022

Señores:
Inversiones Sofía del Mar S.A.S., Alianza Norte S.A.S. y Searhorse Properties S.A.S.

Ref. Avalúo inmueble Calle 23 N° 16-33 Torres 2. Edificio "Las Marías – Sincelejo -Sucre.

De acuerdo con su solicitud, he examinado y avaluado personalmente el inmueble de la referencia, localizado en Calle 23 N° 16-33 Torres 2. Edificio "Las Marías – Sincelejo - Sucre, identificados con matrícula inmobiliaria No. No. 340-113498, 340-113499, 340-113500, 340-113501, 340-113502, 340-113503, 340-113504, 340-113505, 340-113506, 340-113507, 340-113508, 340-113509, 340-113510, 340-113511, con el objeto de poder suministrar nuestras opiniones relacionadas con su valor en el mercado a la fecha.

Basado en el examen y en el estudio de la información obtenida, he llegado a la conclusión que el valor del inmueble es la suma de OCHO MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL PESOS M.CTE ($8.349.368.000,oo).

En el informe adjunto se suministran los datos que se utilizaron para haber llegado a la conclusión expresada arriba.

Cordialmente,

ARQ. FERNANDO DORIA GUELL
RAA: AVAL-8663016
MATRICULA R.N.A. Nº. 915

Ing. RAMIRO GOMEZ PEREZ
RAA: AVAL-92506177
RNA: N°3854

TABLA DE CONTENIDO

Página

1. INFORMACION BASICA…… 4
2. MEMORIA DESCRIPTIVA……..…….…… 5
3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALUO……..…….. 5
4. ASPECTO JURIDICO……..……..……..…… 6
5. INFORMACION SOBRE EL SECTOR…..……. 7
6. NORMATIVIDAD URBANISTICA…..……..... 9
7. INFORMACION SOBRE EL INMUEBLE…..……..... 13
8. DESCRIPCION DE LA CONSTRUCCION……... 14
9. LINDEROS Y MEDIDAS DEL INMUEBLE…….. 16
10. ANALISIS TECNICO……..…..……. 17
11. HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS ……..…..…… 17
12. ASPECTOS ECONOMICOS……..…… 18
13. GRADO DE COMERCIALIZACION……..…… 18
14. OBSERVACIONES FINALES..……..…… 18
15. DECLARACION DE NO VINCULANTE …….. 19
16 FACTORES ANALIZADOS PARA EL AVALUO…….. 19
17. METODOLOGIA VALUATORIA…… 20
18. ALCANCE DEL ESTUDIO VALUATORIO…….. 22
19. VALORACION……. 23
20. ANEXOS…… 24

INFORME DE AVALÚO

1. INFORMACION BASICA

SOLICITANTE	:	Inversiones Sofía del Mar S.A.S., Alianza Norte S.A.S. y Searhorse Properties S.A.S.
OBJETO DEL AVALUO	:	Determinar el valor comercial más probable del bien en un mercado abierto y en condiciones normales, con el cual se efectuaría una operación de compra - venta o garantía hipotecaria dentro de un equilibrio del mercado de oferta y demanda.
DESTINATARIO	:	Consejo Superior de la Adjudicatura, Rama Judicial Seccional Sucre.
TIPO DE INMUEBLE	:	Edificio de oficinas de cinco (5) pisos, régimen PH.
USO ACTUAL	:	Institucional
DIRECCIÓN DEL INMUEBLE	:	Calle 23 N° 16-33 Torres 2. Edificio “Las Marías”
BARRIO	:	Centro
CIUDAD	:	Sincelejo
FECHA DEL AVALÚO	:	18 de octubre de 2022

2. MEMORIA DESCRIPTIVA

CLASE DE AVALUO	:	El presente avalúo tiene la finalidad de establecer el Valor comercial del inmueble.
DEFINICION DE VALOR DE MERCADO	:	El Valor de Mercado de define como: "la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción".
PROPOSITO DEL AVALUO	:	Estimar el Valor de Mercado del bien inmueble que más adelante se identifica, con fundamento en metodologías y procedimientos valuatorios universalmente aceptados, teniendo en cuenta las condiciones económicas existentes al momento del avalúo y los factores de comercialización que puedan incidir positiva o negativamente en el resultado final.
USO QUE SE LE DARA A LA VALUACION	:	Determinar el valor comercial del inmueble para fines comerciales.
DESTINACION ECONOMICA ACTUAL	:	Institucional.

3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALUO

- ✓ Escritura pública de constitución reglamento de propiedad horizontal N° 1.768 del 12 de agosto de 2013, notaria Segunda de Sincelejo.
- ✓ Certificados de tradición y libertad No. 340-113498, 340-113499, 340-113500, 340-113501, 340-113502, 340-113503, 340-113504, 340-113505, 340-113506, 340-113507, 340-113508, 340-113509, 340-113510, 340-113511, expedidos por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Municipio de Sincelejo.

4. ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO (S)	:	Inversiones Sofía del Mar S.A.S. NIT: 900500463-7; Inmobiliaria M. Amell & Cía. S.C.A. y J. NIT: 900713150-1; Desing Group S.A.S. NIT: 900674594-1; Inmobiliaria Majas S.A.S. NIT: 900653927-9 y Searhorse Properties S.A.S. NIT: 900406453-1.
MODO DE ADQUISICION	:	Compraventa
DOCUMENTO	:	Escritura pública 1911 de 30/08/2013 de la Notaria Segunda de Sincelejo; Escritura pública 4618 de 30/10/2014 de la Notaria Segunda de Cartagena y Escritura pública 2266 de 30/08/2013 de la Notaria Tercera de Sincelejo
MATRÍCULA INMOBILIARIA	:	No. 340-113498, 340-113499, 340-113500, 340-113501, 340-113502, 340-113503, 340-113504, 340-113505, 340-113506, 340-113507, 340-113508, 340-113509, 340-113510, 340-113511, Oficina Instrumentos Públicos de Sincelejo
NÚMERO CATASTRAL	:	70-001-01-02-00-00-0231-0903-9-00-00-0036 70-001-01-02-00-00-0231-0903-9-00-00-0037 70-001-01-02-00-00-0231-0903-9-00-00-0038 70-001-01-02-00-00-0231-0903-9-00-00-0039 70-001-01-02-00-00-0231-0903-9-00-00-0040 70-001-01-02-00-00-0231-0903-9-00-00-0041 70-001-01-02-00-00-0231-0903-9-00-00-0042 70-001-01-02-00-00-0231-0903-9-00-00-0043 70-001-01-02-00-00-0231-0903-9-00-00-0044 70-001-01-02-00-00-0231-0903-9-00-00-0045 70-001-01-02-00-00-0231-0903-9-00-00-0046 70-001-01-02-00-00-0231-0903-9-00-00-0047 70-001-01-02-00-00-0231-0903-9-00-00-0048 70-001-01-02-00-00-0231-0903-9-00-00-0049

Calle 23A # 28 - 64 Local 1 Barrio La Toscana - Sincelejo Tel: (05)2801576 email: fedorg2009@hotmail.com

OBSERVACIONES JURIDICAS : Ninguna conocida.

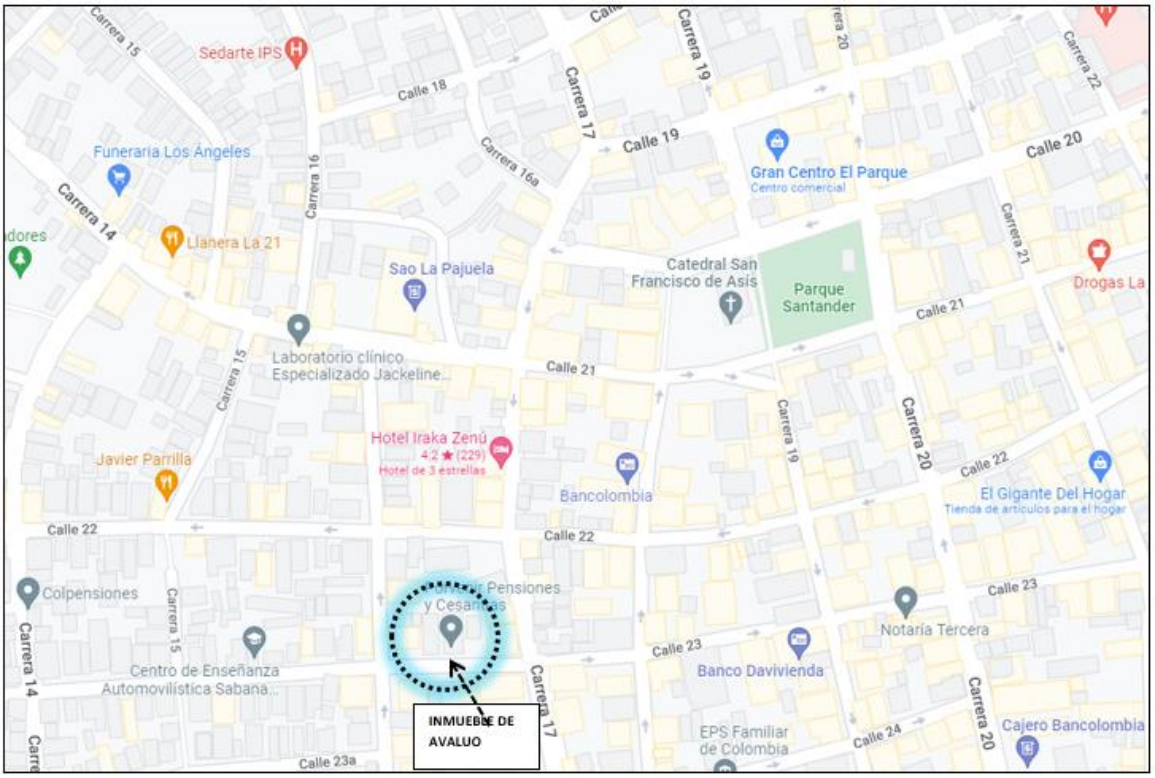
Fuente: Escritura pública de constitución reglamento de propiedad horizontal N° 1.768 del 12 de agosto de 2013, notaria Segunda de Sincelejo y certificados de tradición Matricula inmobiliaria.

Nota: La información declarada en este informe, corresponde a un resumen de aspectos jurídicos del inmueble que se consideran relevantes para el análisis, en ningún momento se constituye como estudio jurídico de los títulos. No implica pronunciamiento alguno sobre los linderos del predio, sobre la titularidad de su dominio ni sobre las características de su posesión.

5. INFORME SOBRE EL SECTOR

PERÍMETRO	:	Urbano, Comuna 4 Sector 15: conformado por los barrios: La Pajuela, California, Los Libertadores, San José, Puerto Escondido, Cruz de mayo.
ESTRATO SOCIECONÓMICO	:	Sin estrato.
CLASE DE SECTOR		Comercial.
FUTURO DEL SECTOR	:	Sector con mediana dinámica inmobiliaria en condiciones normales de mercado. El predio se encuentra ubicado en una zona urbanísticamente consolidada, con medianas perspectivas de valorización.
VECINDARIO	:	Centro histórico y comercial de la ciudad a dos cuadras del parque Santander y la Catedral, y toda la infraestructura de comercio y servicios del centro de la ciudad.

Calle 23A # 28 - 64 Local 1 Barrio La Toscana - Sincelejo Tel: (05)2801576 email: fedorg2009@hotmail.com



SERVICIOS PÚBLICOS : Acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, teléfono, gas natural. Cuenta con contadores de los servicios públicos.

VÍAS DEL SECTOR : Vías vehiculares – Carrera 19 una vía en sentido sur-norte, Carrera 20 una vía en sentido sur-norte, Calle 20 una vía en sentido oriente-occidente - Calle 19 una vía en sentido occidente – oriente, Carrera 17 una vía en sentido norte- sur. Todas, en pavimento rígido en buen estado.

VÍAS DEL INMUEBLE : Calle 23 una vía en sentido occidente-oriente en pavimento rígido en buen estado.

TRANSPORTE PUBLICO : El servicio de transporte público de pasajeros

pasa con regular frecuencia sobre las Calles 19 y 20 y las carreras 17 y 19. Actualmente no opera.

DESCRIPCIÓN DEL TERRENO : Terreno con topografía plana.

6. NORMATIVIDAD URBANISTICA

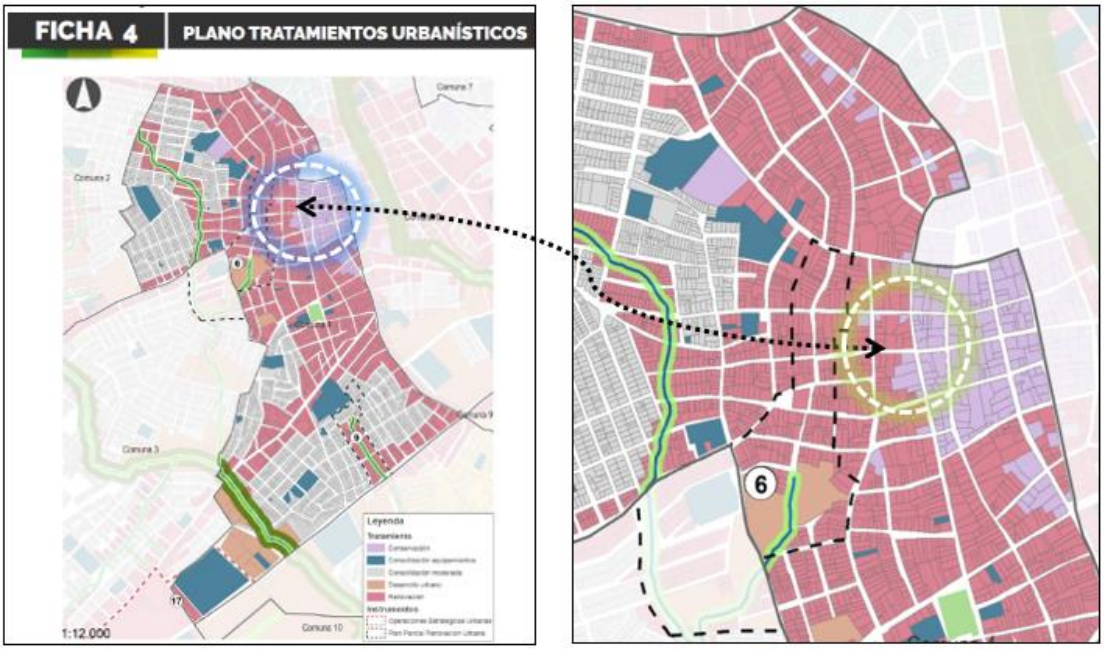
REGLAMENTACION URBANISTICA SEGÚN POT:

De acuerdo a los consignado en los Acuerdos Nº 147 de diciembre de 2015 y Nº 177 de mayo 16 de 2017, que adopta el primero y modifica el segundo el Plan de Ordenamiento Territorial de Segunda Generación de Sincelejo, el área donde se ubica el inmueble objeto de avalúo se encuentra en dentro de la ficha normativa Nº 4 Majagual, en una zona de tratamiento de renovación urbana en un área de actividad comercial con los siguientes usos:

	Comercial		
	Permitidos	Condicionados	Usos de alto impacto
Renovación Urbana	**Residencial:** (1) **Comercio y servicio:** (2.1), (2.2), (2.4),(2.5), (2.6), (2.7), (2.8), (2.9) **Dotacional:** (3.1), (3.2), (3.3) (3.4), (3.5), (3.6.2), (3.6.3), (3.6.4), (3.6.5), (3.6.6), (3.6.7), (3.7), (3.8.1), (3.8.3), (3.8.4), (3.8.5), (3.9). **Industrial:** (4.1), (4.2)	**Comercio y servicios**: (2.3), : **Dotacional:** (3.6.8), (3.8.2), **Industrial:** (4.3)	5.1 -5.2-5.3.1-5.3.2-5.3.3-5.6

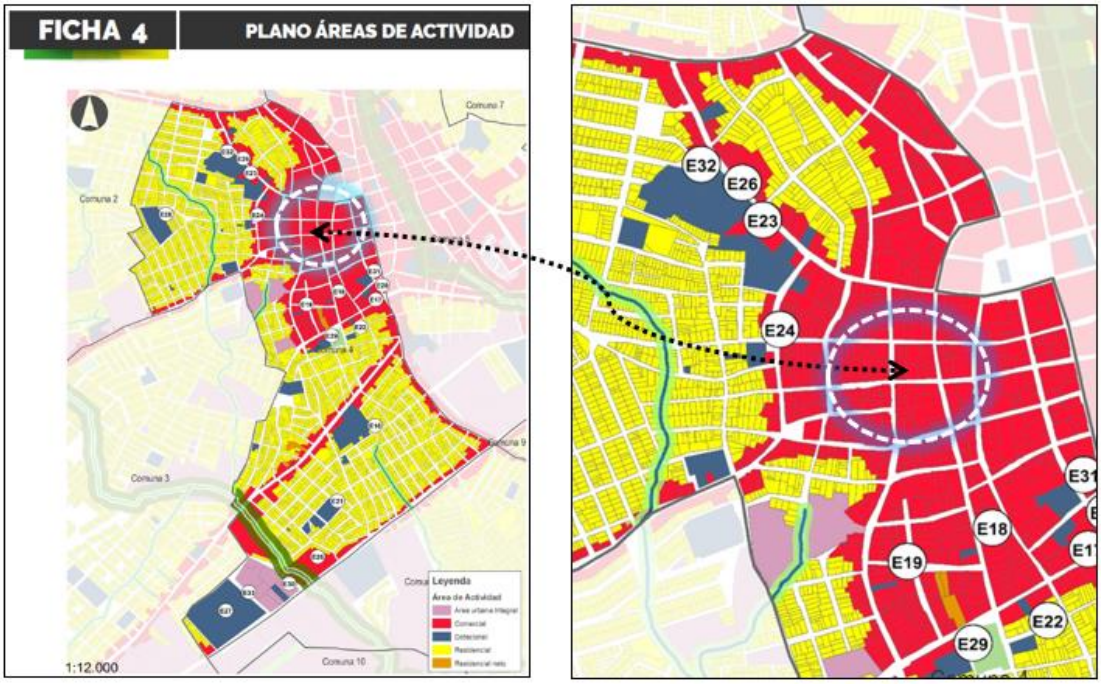
USOS DEL SUELO PARA TRATAMIENTO DE RENOVACION-COMERCIAL	
PERMITIDOS	
Residencial:	Vivienda en densidades diferenciadas.
Comercio y Servicio:	Comercio vecinal-tiendas de barrio, comercio aglomerado-calles comerciales, Oficinas de servicios empresariales y financieros, servicios generales: Peluquería, lavandería, restaurantes, cafetería, consultorios médicos y estéticos, internet, funerarias; servicios de logística; Bodegas, correo, embalaje, almacenamiento, mantenimiento, reparación; servicios de parqueadero, Servicios turísticos: Hoteles, apartahoteles, centros vacacionales; Estaciones de combustible.
Dotacional:	Educativo, Cultural, Salud, Clínicas, Eps, Sanitarios, Centros geriátricos, Centros de atención médicas, unidades de atención en salud, Bienestar social, Cultos (Iglesias y centros de culto), Instalaciones deportivas especializadas, estadios, clubes campestres, coliseos cubiertos, plazas de toro, pistas deportivas, Administración pública, Seguridad ciudadana-Estación de policía, estaciones de bomberos, Defensa Civil, Centros de atención inmediata, Defensa y justicia.
Industrial:	Microindustria asociada a la vivienda, mediana industria con procesos de transformación.
CONDICIONADOS:	
Comercio y Servicios:	Comercio en grandes superficies.
Dotacional:	Canchas deportivas en parques zonales, unidades policiales-cuarteles-escuelas.
Industrial:	Grandes bodegas y edificaciones industriales.
USOS ALTO IMPACTOS:	
	Servicios técnicos especializados (Talleres, Marmolerías. Maquinas cortadoras y dobladoras y carpintería metálica y de madera), Servicios al automóvil/Motocicleta, discotecas- tabernas-bares, comercio pesado.
NORMATIVA No 4 – MAJAGUAL	
NORMA URBANISTICA TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN	

TRATAMIENTO		ÁREA DE ACTIVIDAD	PERMITIDOS	CONDICIONADOS	ALTO IMPACTO (nota 6,usos del suelo)
6	Renovación Urbana	Residencial	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.7 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3.2 - 3.3.3 - 3.3.6 - 3.3.7 - 3.3.8 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8.1 - 3.8.3 - 3.8.4 - 3.8.5 - 3.9 Industria: 4.1	Comercio y servicios: 2.5 - 2.6.2 - 2.6.3 - 2.6.5 - 2.6.6 - 2.9 Dotacional: 3.3.1 - 3.3.4 - 3.3.5 - 3.6.8 Industria: 4.2 - 4.3	Se prohiben los usos de alto impacto excepto 5.1 (articulo 116).
		Comercial	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.5 - 2.6 - 2.7 - 2.8 - 2.9 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 3.5 - 3.6.2 - 3.6.3 - 3.6.4 - 3.6.5 - 3.6.6 - 3.6.7 - 3.7 - 3.8.1 - 3.8.3 - 3.8.4 - 3.8.5 - 3.9 Industria: 4.1 - 4.2	Comercio y servicios: 2.3 Dotacional: 3.6.8 - 3.8.2 Industria: 4.3	5.1 - 5.2 - 5.3.1 - 5.3.2 - 5.3.3 - 5.6
		Residencial neto	Residencial : 1	Comercio y servicios: 2.1 – 2.5 Dotacional: 3.2 – 3.6.8 – 3.8.5	Se prohiben los usos de alto impacto excepto 5.1 (articulo 116)



Calle 23A # 28 - 64 Local 1 Barrio La Toscana - Sincelejo Tel: (05)2801576 email: fedorg2009@hotmail.com

FICHA 4 **PLANO ÁREAS DE ACTIVIDAD**



SECTOR	Modalidad	Área mínima de lote	Frente mínimo de lote	Altura máxima	Antejardín	Voladizo y/o balcón	Aislamiento posterior
6	Renovación urbana en predios individuales.	60 m2	6,00 a 8,00 metros	3 pisos	a) En edificaciones existentes, el definido previamente en el plano original de la urbanización, esto es, mantendrá la línea de construcción de edificación. b) En caso de nuevas edificaciones, la dimensión mínima será de 3 metros. c) Adicional a lo anterior, en edificaciones de vivienda en propiedad horizontal mayores de 3 pisos, comercio 2.3, equipamientos de escala urbana y regional e industria 4.3, se deberá dejar un antejardín de 5.00 metros, que tendrá tratamiento blando, e incorporará una calzada de servicio de mínimo 3.00 m. de ancho. d) En predios sobre malla vial arterial, la dimensión mínima de antejardín en todos los casos será de 5.00 metros.	a) Se permite la ubicación de elementos no estructurales en fachada para la protección del sol como cubiertas, marquesinas y tapasoles. Las condiciones de ubicación específicas las establecerá el Plan Maestro de Espacio Público. b) Se permite voladizo o balcón que sobresalga máximo 2 m. sobre antejardín, ocupando hasta un 70% de la fachada. No se permite voladizo o balcón sobre el espacio público. c) Los balcones o voladizos sobre fachadas laterales o posteriores deberán evitar generar servidumbres de vista o afectar la privacidad, y deberán cumplir la norma de aislamientos. Se permite voladizo o balcón, siempre y cuando se respeten los aislamientos laterales.	a) Para el aislamiento posterior en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2.00 metros. b) En edificaciones hasta de 3 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2.00 metros. En el segundo y tercer piso se deberá retirar en todo el ancho del lote y mantener una profundidad mínima de 2.00 metros. c) En edificaciones hasta de 5 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2.00 metros. A partir del segundo piso y hasta el quinto piso se deberá retirar en todo el ancho del lote posterior y mantener una profundidad mínima de 3.00 metros. d) En edificaciones hasta 10 pisos, deberá retirarse en todo el ancho del lote desde el nivel 0, con una profundidad mínima de 5.00 metros. e) En lotes esquineros el retiro posterior se localizará en la esquina posterior del predio, manteniendo la línea de construcción de los vecinos colindantes correspondiente a retiros posteriores y laterales.
			8,01 a 10,00 metros	6 pisos			
			10,01 a 15,00 metros	10 pisos			
			15,01 a 25,00 metros o más.	15 pisos			
	Renovación urbana mediante plan parcial.	Según norma del plan parcial, cumpliendo el mínimo establecido en el artículo 110A del presente Acuerdo.	Según norma del plan parcial, cumpliendo el mínimo establecido en el artículo 110A del presente Acuerdo.	Según lo defina el plan parcial, sujeto al sistema de reparto de cargas y beneficios.	Aplica las mismas disposiciones de la norma para renovación de predios individuales según el tamaño del loteo que se defina.	Aplica las mismas disposiciones de la norma para renovación de predios individuales según el tamaño del loteo que se defina.	Aplica las mismas disposiciones de la norma para renovación de predios individuales según el tamaño del loteo que se defina.

Aislamiento lateral	Patio central o de ventilación	IO	IC	Cesiones para parques	Cesiones para equipamientos	Destinación de suelo para VIP
a) Hasta 2 pisos de altura, no se exige aislamiento lateral y se permite el adosamiento a ambos costados. b) A partir del 3° piso y hasta el 5° piso se permite adosamiento a ambos costados, pero se deberán dejar retiros en estos si se prevén ventanas, así: Si en la fachada lateral se prevén ventanas altas (con sillar de 1.70 m.) se deberá dejar un aislamiento de 1.00 metro en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana, y si se prevén ventanas bajas (con sillar de hasta 0.90 m.) se deberá dejar un aislamiento de 3.00 metros en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana. c) Para edificaciones con mayores alturas, a partir del 6° piso se debe dejar un aislamiento de 1.00 metro a cada costado y se permiten ventanas altas (con sillar de 1.70 m.), o un aislamiento de 3.00 metros si se prevén ventanas bajas (con sillar hasta 0.90 m.) en el costado donde se proyecte la abertura o ventana. d) Si se prevén balcones o voladizos laterales, su borde exterior no podrá sobrepasar la línea de aislamiento acá establecida.	a)No se exige patio central ni de ventilación en edificaciones hasta 3 pisos. b)Para edificaciones mayores a 3 pisos hasta 5 pisos se exigirá un patio central o de ventilación de mínimo 9 m2 donde uno de sus lados deberá tener como mínimo 3 metros. c) Para edificaciones hasta 10 pisos se exigirá un patio central o de ventilación con área mínima de 12 m2 y un lado mínimo de 3 metros. d) En todos los casos deberá cumplir con las normas de habitabilidad definidas en las notas de esta ficha.	Será el resultado de la correcta aplicación de la norma volumétrica.	Será el resultado de la correcta aplicación de la norma volumétrica.	No se exige.	No se exige.	No se exige.
	Según norma del plan parcial, manteniendo como mínimo las mismas disposiciones de la norma para licencia de urbanismo.	Según norma del plan parcial.	Según norma del plan parcial.	Según se determine en el sistema de reparto de cargas y beneficios del correspondiente plan parcial, mínimo 10% del área neta urbanizable.	Según se determine en el sistema de reparto de cargas y beneficios del correspondiente plan parcial.	15% del área útil residencial en planes parciales.

7. INFORME SOBRE EL INMUEBLE

CLASE DE INMUEBLE : Edificio de oficinas

ESTADO : Su estado general es bueno.

USO ACTUAL : Institucional

SERVICIOS PÚBLICOS : Acueducto, alcantarillado, energía eléctrica.

EQUIPAMENTO COMUNAL : Toda la infraestructura del centro de la ciudad donde se concentra la mayor parte del comercio de la misma, entidades bancarias, instituciones oficiales, comercio, parque principal-Santander y la catedral San Francisco de Asís

ÁREA LOTE : 499,0 m2

ÁREA CONSTRUIDA : 1815.08 M2.

Fuente: Títulos de propiedad del inmueble

Nota 1: Área sujeta a verificación por parte del solicitante.

FORMA	:	Lote medianero de forma trapezoidal.
FRENTE	:	11.0 mts
FONDO EQUIVALENTE	:	43.36 metros.
RELACION FRENTE FONDO	:	1**:** 4.12
TERRENO	:	Topografía ligeramente plana, lote con nivel por encima del nivel de vía.
ESTILO DE CONSTRUCCIÓN	:	Republicano
TIPO DE CONSTRUCCIÓN	:	Pórtico estructural en concreto armado.
VETUSTEZ	:	11 años, aproximadamente.

8. DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

Edificio de oficinas de cinco (5) pisos de altura, en régimen de Propiedad Horizontal.

Entre las áreas comunes del edificio están las escaleras, los pasillos o hall de circulación, y un (1) ascensor con capacidad para 6 personas, puentes internos de conexión con otras edificaciones, batería de baños y cocineta de uso común para todas las dependencias, tanque de almacenamiento de agua potable.

Las áreas del edificio tienen la siguiente distribución:

Primer piso: Oficinas101. Oficinas del Fondo de Pensiones y Cesantías “Porvenir” S.A., Recepción, Oficina 102. Sala de Testimonio, Juzgado Primero Civil Circuito Especializado Restitución de Tierra, Juzgado Segundo Civil Circuito Especializado Restitución de Tierra, Cuarto de Cámaras y Dos (2) Baños.

Segundo piso: Dos (2) Salas de audiencias (16 y 17), Pasillo de jueces, Baños damas y caballero, Cafetería, Juzgado Cuarto Civil del Circuito, Juzgado Tercero

Civil del Circuito Restitución de Tierra y Juzgado Cuarto Civil del Circuito Restitución de Tierra.

Tercer piso: Centro de Servicios Penales para adolescente, Juzgado Penal del Circuito para adolescente, Juzgado Primero Penal Municipal para adolescentes, Juzgado Segundo Penal Municipal para adolescentes, Juzgado Cuarto Penal de Municipal para adolescentes, Archivo, Baños damas y caballero, Cafetería

Cuarto piso: Terraza cubierta con vista frontal, Siete (7) Salas de audiencias (18,19,20,21,22,23,24). Puente de conexión con el Palacio de Justicia, Baños damas y caballero, Cafetería.

Quinto piso: Terraza cubierta con vista frontal, Salas de audiencias (24 y 25), Juzgado Segundo de ejecución de penas y medidas de seguridad, Juzgado Tercero penal del circuito, Juzgado Cuarto penal del circuito.

CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS PRINCIPALES:

DETALLE		CARACTERISTICAS	B	R	M
CIMENTACION	:	Se presume Zapatas aisladas con amarres en viga cimiento en concreto armado.	X		
ESTRUCTURA	:	Pórtico de concreto armado y losa aligerada dos pisos.	X		
PISOS	:	Cerámica y porcelanato, todos sellado con zócalos en el mismo material.	X		
MUROS	:	Muros son en bloque de cemento09, 09 y 020 pañetado, estucado y pintado con vinilo.	X		
CUBIERTA	:	Losa aligerada de azotea.	X		
CIELO RAZO	:	Yeso- Cartón	X		
FACHADA	:	Con enchape en material cerámico y ventanales de aluminio y vidrio.	X		
PUERTAS Y	:	Puerta de acceso en aluminio natural con	X		

VENTANAS		protector de hierro, internas en madera; ventanas en aluminio natural y vidrio.			
BAÑOS	:	Con enchape en cerámica en muros y pisos, mobiliario bueno línea Corona.	X		
INSTALACIÓN ELÉCTRICA	:	110 – 220 V. Ocultas, se presume en buen estado	X		
INSTALACION HIDRAULICA Y SANITARIA	:	En PVC, Se presumen en buen estado.	X		
INSTALACIONES ESPECIALES		Ascensor “Paantec”, sistema de aire acondicionado Central, Tanque de almacenamiento de agua potable y Puente interior cubierto de comunicación con otro edificio.	x		
ESTADO GENERAL	:	Bueno	X		

9. LINDEROS Y MEDIDAS DEL INMUEBLE

Fuente: Escritura pública de declaración de construcción y reglamento de propiedad horizontal # 1768 del 12 de agosto de 2013, notaria Segunda de Sincelejo.

NORTE : Colinda con predio de Consejo Superior de la Judicatura y mide 25,00 metros.

ORIENTE : Colinda con predio de propiedad de Raymundo Nader Urzola y mide 29,50 metros.

SUR : Colinda con Calle 23 en medio y mide 11,00 metros.

OCCIDENTE : Colinda con la Torre 1 del mismo edificio en 15,00 metros y con predio de Celina Dajud en línea quebrada y mide 10,00 metros.

Calle 23A # 28 - 64 Local 1 Barrio La Toscana - Sincelejo Tel: (05)2801576 email: fedorg2009@hotmail.com

10. ANÁLISIS TÉCNICO

DISEÑO Y DISTRIBUCIÓN	: Bueno
ESTABILIDAD	: Buena
FUNCIONALIDAD	: Buena
ESTADO GENERAL DEL INMUEBLE	: Bueno
UBICACIÓN DENTRO DEL SECTOR	: Buena
DESARROLLO Y PROYECCION URBANA	: Bueno
VÍAS DE ACCESO	: Buena
SERVICIOS PÚBLICOS	: Buenos
VECINDARIO	: Bueno

11. HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DEL SUELO	:	El inmueble está ubicado en un sector que no presenta problemas de estabilidad; tampoco se detectaron condiciones restrictivas para el desarrollo de la actividad predominante.
IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD	:	El inmueble está ubicado en un sector que no presenta problemas por impacto ambiental negativo o condiciones de salubridad que perjudiquen la vida de sus habitantes.
SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES	:	No se observó ningún tipo de servidumbre, cesiones o afectaciones en certificado de tradición.
SEGURIDAD.	:	El sector no presenta problemas de seguridad importante o significativa.
PROBLEMATICAS SOCIOECONOMICAS.		El sector no evidencia la existencia de acciones de grupos y no existen elementos que lesionen los intereses de la comunidad residente en el sector, y que en algún momento afecte la comercialización del inmueble

Calle 23A # 28 - 64 Local 1 Barrio La Toscana - Sincelejo Tel: (05)2801576 email: fedorg2009@hotmail.com

12. ASPECTO ECONOMICO

UTILIZACIÓN ACTUAL**:** Oficinas institucionales

ACTUALIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA**:** Regular.

OFERTA Y DEMANDA DE ESTE TIPO DE INMUEBLE**:** Oferta y demanda regular.

RENTA PROBABLE DEL INMUEBLE**:** Actualmente en explotación comercial. Renta probable 1% de su valor comercial (Ley 820 de 2003).

13. GRADO DE COMERCIALIZACION

Se tiene en cuenta tres grados de comercialización que son:

TIPO A: Bueno, Con una excelente posibilidad de negociación del inmueble con bastante facilidad dentro de un periodo a corto plazo.

TIPO B: Regular, Se encuentran negociaciones a largo plazo con la ayuda que se pueda presentar por parte de las fuentes de financiamiento.

TIPO C: Malo, posibilidades muy bajas de negociación.

Para el tipo de inmueble en estudio las posibilidades de negociación regulares, por lo tanto, se considera para este inmueble el grado de comercialización TIPO B.

14. OBSERVACIONES FINALES

En la elaboración del presente informe hemos tenido en cuenta las siguientes consideraciones:

1. No se realizó Estudio de Títulos, por lo tanto, no respondemos por la precisión de los títulos de propiedad aportados al perito, ni por errores de tipo legal contenidos en ellos.

2. Presumimos que no existen factores exógenos que afecten el bien en su subsuelo o en las estructuras allí erigidas. No asumimos responsabilidad alguna por cualquier condición que no esté a nuestro alcance determinar u observar.

3. Hemos asumido que los propietarios han cumplido con todas las reglamentaciones de carácter nacional, departamental o municipal y en particular aquellas disposiciones

Calle 23A # 28 - 64 Local 1 Barrio La Toscana - Sincelejo Tel: (05)2801576 email: fedorg2009@hotmail.com

urbanísticas que rigen en la zona que pueda afectar a la propiedad objeto del presente estudio.

4. No nos hacemos responsables por cualquier diferencia que en el proceso del avalúo encontremos entre las dimensiones efectivas y las consignadas en las escrituras.

5. Hago constar que he visitado personalmente el bien objeto del presente avalúo. Los datos aquí consignados fueron los investigados por el perito en los documentos aportados y no se haces responsables por la veracidad de los mismos y su precisión.

6. El presente avalúo fue practicado en la fecha de inspección anotada y está sujeto a las condiciones actuales del país y de localidad, en sus aspectos socioeconómicos, jurídicos, urbanísticos y del mercado, cualquier cambio o modificación en dicha estructuración alterará la exactitud de dicho avalúo.

7. El estudio efectuado conduce a un valor objetivo del inmueble. En el valor de negociación pueden intervenir varios factores subjetivos o circunstanciales imposibles de prever tales como habilidad de los negociadores, urgencia económica del vendedor, intereses y pagos pactados o demasiado interés del comprador.

15. DECLARACION DE NO VINCULANTE

Se declara que el Valuador no tienen ningún tipo de relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de la valuación que pueda dar lugar a un conflicto de intereses, como tampoco ningún interés, directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro.

16. FACTORES ANALIZADOS PARA EL AVALUO

El presente avalúo se realiza de conformidad con los criterios indicados para este tipo de informes. Para la determinación del inmueble se ha considerado y analizado los siguientes aspectos que influyen en su valoración.

- ✓ Área: 499.0 m2 terreno, Construcción: 1815.08 m2
- ✓ Localización

  Calle 23 con carrera 16, centro histórico de Sincelejo, a cuatro cuadras de la catedral San Francisco de Asís y del parque Santander

Calle 23A # 28 - 64 Local 1 Barrio La Toscana - Sincelejo Tel: (05)2801576 email: fedorg2009@hotmail.com

- ✓ Terreno
  La característica física del predio en cuanto a su forma, linderos y topografía, corresponden a un lote de forma trapezoidal, topografía plana con nivel por encima del nivel de la vía.

- ✓ Mercado

  El mercado de inmuebles en el sector está dirigido a la actividad comercial e institucional que se desarrollan en edificaciones de hasta de siete pisos; este mercado es bastante heterogéneo, teniendo en cuenta que la mayoría se desarrolla en edificio de antigüedades mayores a 30 años, observándose datos de mercado que oscila entre 2.500.000 y 4.600.000/m2, dependiendo de la modernidad de la edificación.

- ✓ Rentabilidad
  No suministrada.

- ✓ Funcionalidad
  Buena

- ✓ Estado de conservación:
  Bueno.

17. METODOLOGIA VALUATORIA

En cumplimiento a lo establecido en el decreto 1420 /98, la Resolución IGAC 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, en la cual se establecen los procedimientos y se fija la metodología para la realización de avalúos para la determinación del valor comercial del inmueble se utilizaron los siguientes métodos:

Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado. 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.

INVESTIGACION DE MERCADO – OFERTAS

En régimen PH, para las condiciones particulares del inmueble objeto de avalúo el mercado es limitado, se encontraron datos de transacciones que datan de 3 años

Calle 23A # 28 - 64 Local 1 Barrio La Toscana - Sincelejo Tel: (05)2801576 email: fedorg2009@hotmail.com

efectuadas en edificio similar, los cuales son traídos a valor presente mediante el índice de Valoración Predial para la ciudad de Sincelejo, de igual manera oficinas usadas de 5 a 10 años de edad en edificios con características similares en cuanto a la estructura, altura y acabados de los mismos, a los cuales se les efectuó el respectivo análisis estadístico:, en total seis (6) datos de mercado.

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR DEPURADO	VALOR UNIDAD PRIVADA	CONSTRUCCIÓN		OBSERVACIONES	NOMBRE FUENTE	TELÉFONO FUENTE
							ÁREA PRIVADA EN M2	VALOR INTEGRAL/M2			
1	Oficina	Cra 16 # 22-51-Ofc 201-Edf, Gentium	$ 2.263.023.066	0%	$ 2.263.023.066	2.263.023.066	493,0	$ 4.590.310	Compraventa año 2019 Actualizado a 2022 mediante IVP	Inversiones Gasapo SAS	Escritura Pública # 0688 de mayo 17/2019 Not 65 Bgta
2	Oficina	Cra 16 # 22-51-Ofc 501-Edf, Gentium	$ 2.295.614.271	0%	$ 2.295.614.271	2.295.614.271	500,1	$ 4.590.310	Compraventa año 2019 Actualizado a 2022 mediante IVP	Inversiones Gasapo SAS	Escritura Pública # 0688 de mayo 17/2019 Not 65 Bgta
3	Oficina	Cra 16 # 22-51-Ofc 601-Edf, Gentium	$ 2.295.614.271	0%	$ 2.295.614.271	2.295.614.271	500,1	$ 4.590.310	Compraventa año 2019 Actualizado a 2022 mediante IVP	Inversiones Gasapo SAS	Escritura Pública # 0688 de mayo 17/2019 Not 65 Bgta
4	Oficina	Cra 16 # 22-51-Ofc 701-Edf, Gentium	$ 2.311.680.357	0%	$ 2.311.680.357	2.311.680.357	503,0	$ 4.595.786	Compraventa año 2019 Actualizado a 2022 mediante IVP	Inversiones Gasapo SAS	Escritura Pública # 0688 de mayo 17/2019 Not 65 Bgta
5	Oficina	Clle 22 # 16-27-Centro Emp. Altamiza-Ofc 206	$ 160.000.000	0%	$ 160.000.000	160.000.000	40,0	$ 4.000.000	Oficina cin tres compartimientos baño privado y cocineta	Propietario	311-6739295 /300-4099342
6	Oficina	Clle 22 # 16-27-Centro Emp. Altamiza-Ofc 404	$ 145.000.000	0%	$ 145.000.000	145.000.000	38,0	$ 3.815.789	Oficina cin tres compartimientos baño privado y cocineta	Propietario	314-5522520

Los cuatro primeros datos obedecen a compraventas del año 2019 actualizadas mediante el índice de valoración predial-IVP- para la ciudad de Sincelejo años 2019 a 2021 (4.17%, 2.75% y 2.11% respectivamente), de oficinas en edificio de similares características al de estudio; los datos 5 y 6 corresponde a oficinas de edificio del sector, pero con especificaciones constructivas y de acabados, más sencillas al del predio en estudio.

Por lo anterior e efectúa el análisis comparativo con las 4 primeras muestras del estudio, que corresponde además a transacciones ya efectuadas.

Calle 23A # 28 - 64 Local 1 Barrio La Toscana - Sincelejo Tel: (05)2801576 email: fedorg2009@hotmail.com

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR DEPURADO	VALOR UNIDAD PRIVADA	CONSTRUCCIÓN		OBSERVACIONES	NOMBRE FUENTE	TELÉFONO FUENTE
							ÁREA PRIVADA EN M2	VALOR INTEGRAL/M2			
1	Oficina	Cra 16 # 22-51-Ofc 201-Edf, Gentium	$ 2.263.023.066	0%	$ 2.263.023.066	2.263.023.066	493,0	$ 4.590.310	Compraventa año 2019 Actualizado a 2022 mediante IVP	Inversiones Gasapo SAS	Escritura Pública # 0688 de mayo 17/2019 Not 65 Bgta
2	Oficina	Cra 16 # 22-51-Ofc 501-Edf, Gentium	$ 2.295.614.271	0%	$ 2.295.614.271	2.295.614.271	500,1	$ 4.590.310	Compraventa año 2019 Actualizado a 2022 mediante IVP	Inversiones Gasapo SAS	Escritura Pública # 0688 de mayo 17/2019 Not 65 Bgta
3	Oficina	Cra 16 # 22-51-Ofc 601-Edf, Gentium	$ 2.295.614.271	0%	$ 2.295.614.271	2.295.614.271	500,1	$ 4.590.310	Compraventa año 2019 Actualizado a 2022 mediante IVP	Inversiones Gasapo SAS	Escritura Pública # 0688 de mayo 17/2019 Not 65 Bgta
4	Oficina	Cra 16 # 22-51-Ofc 701-Edf, Gentium	$ 2.311.680.357	0%	$ 2.311.680.357	2.311.680.357	503,0	$ 4.595.786	Compraventa año 2019 Actualizado a 2022 mediante IVP	Inversiones Gasapo SAS	Escritura Pública # 0688 de mayo 17/2019 Not 65 Bgta

PROMEDIO	$ 4.591.679,36
DESVIACION ESTANDAR	$ 2.737,76
COEFICIENTE DE VARIACION	0,1%
LIMITE SUPERIOR	$ 4.594.417,12
LIMITE INFERIOR	$ 4.588.941,60
VALOR ADOPRTADO	**$ 4.600.000,00**

VALOR INTEGRAL ADOPTADO

De acuerdo al método de análisis de mercado escogido para el presente avalúo, se obtuvo un valor promedio de $4.591.679,oo, se asume para el predio en estudio este valor redondeado para efectos de presentación a $4.600.000,oo para cada metro cuadrado integral, del inmueble de avalúo.

18. ALCANCE DEL ESTUDIO VALUATORIO

El alcance de esta valoración se ciñe estrictamente a lo demandado por el contratante, quien ha contratado el estudio para la determinación del valor comercial del inmueble.

Calle 23A # 28 - 64 Local 1 Barrio La Toscana - Sincelejo Tel: (05)2801576 email: fedorg2009@hotmail.com

19. VALORACIÓN

ITEM	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Valor integral Edificio "Las Maria" Torre 2 en regimen P.H	M2	1815,08	4.600.000,00	$ 8.349.368.000,00
Sub total				**$ 8.349.368.000,00**
AVALUO TOTAL				**$ 8.349.368.000,00**

Se considera como valor adecuado para el inmueble, localizado en la Calle 23 N° 16-33 Torres 2. Edificio “Las Marías de la ciudad de Sincelejo – Sucre, la suma de OCHO MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL PESOS M.CTE ($8.349.368.000,oo).

VIGENCIA: De acuerdo a lo establecido por los Decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición. Siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

RESERVA DE INFORMACION: La tradición y política del perito avaluador es mantener en reserva la información relacionada con el resultado de cada estudio, la cual únicamente se entregará al solicitante o persona autorizada por él.

Atentamente,

ARQ. FERNANDO DORIA GUELL
RAA: AVAL-8663016
MATRICULA R.N.A. Nº. 915

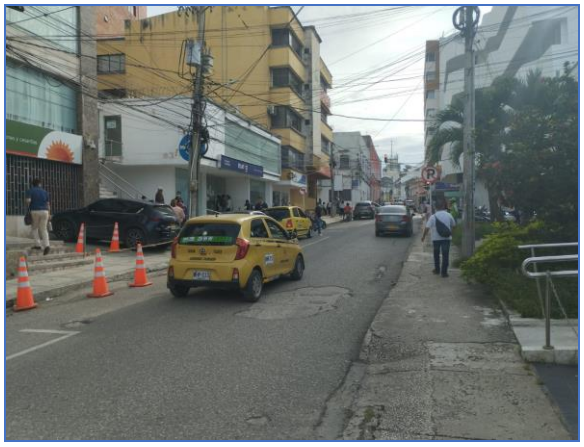
Ing. RAMIRO GOMEZ PEREZ
RAA: AVAL-92506177
RNA: N°3854

20. ANEXOS

- Registro fotográfico
- Localización del predio en el sector.
- Certificaciones del avaluador

Calle 23A # 28 - 64 Local 1 Barrio La Toscana - Sincelejo Tel: (05)2801576 email: fedorg2009@hotmail.com

REGISTRO FOTOGRAFICO



CALLE 23 DEL INMUEBLE VISTA -W-E



CALLE 23 DEL INMUEBLE VISTA -E-W



FACHADA DEL EDIFICIO



ACCESO AL EDIFICIO



ACCESO-ASCENSOR PANORAMICO



ACCESO - INFORMACION



CALLE 23 DEL INMUEBLE VISTA -W-E


CALLE 23 DEL INMUEBLE VISTA -E-W


INTERIOR DEL EDIFICIO - HALL


INTERIOR DEL EDIFICIO - ESCALERAS



INTERIOR DEL EDIFICIO – OFICINAS



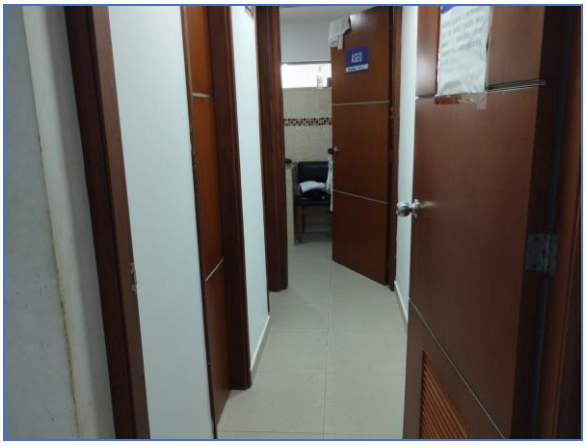
INTERIOR DEL EDIFICIO – OFICINAS



INTERIOR DEL EDIFICIO – HALL-ESCALERAS



INTERIOR DEL EDIFICIO – HALL-OFICINAS



INTERIOR DEL EDIFICIO – AREA SERVICIOS



INTERIOR DEL EDIFICIO – COCINETA P2



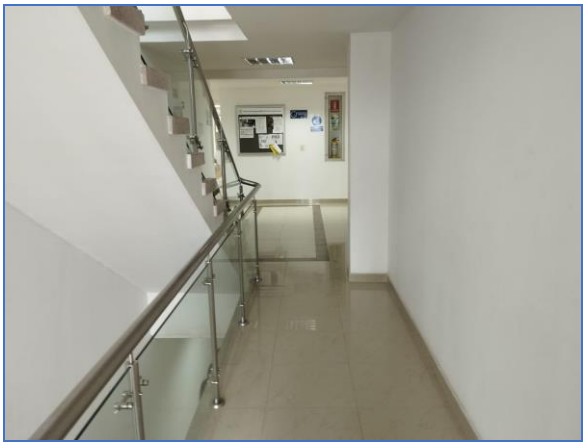
INTERIOR DEL EDIFICIO – BAÑO TIPO P2



INTERIOR DEL EDIFICIO – OFICINAS P2



INTERIOR DEL EDIFICIO – ASCENSOR P3



INTERIOR DEL EDIFICIO – HALL-ESCAL.- P3



INTERIOR DEL EDIFICIO – HALL P3



INTERIOR DEL EDIFICIO – OFICINAS P3



INTERIOR DEL EDIFICIO – COCINETA P 3



INTERIOR DEL EDIFICIO – BAÑOS P3

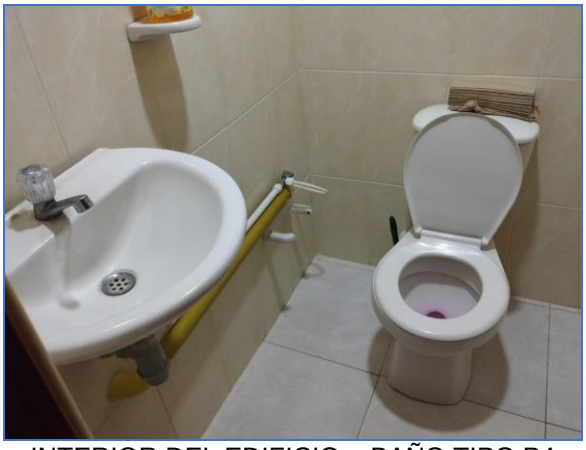
Calle 23A # 28 - 64 Local 1 Barrio La Toscana - Sincelejo Tel: (05)2801576 email: fedorg2009@hotmail.com



INTERIOR DEL EDIFICIO – OFICINAS P4



INTERIOR DEL EDIFICIO – HALL P4



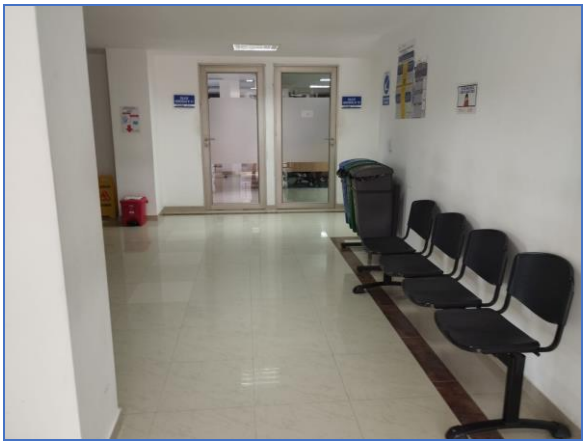
INTERIOR DEL EDIFICIO – BAÑO TIPO P4



INTERIOR DEL EDIFICIO – PUENTE



INTERIOR DEL EDIFICIO – HALL

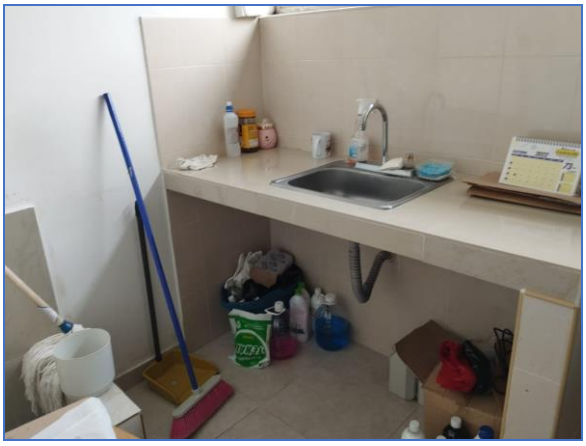


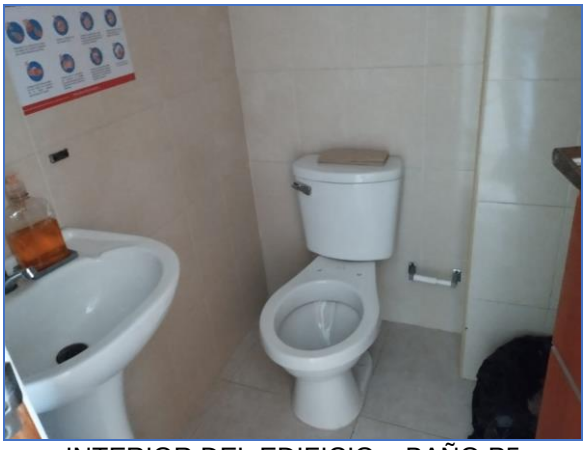
INTERIOR DEL EDIFICIO – HALL



INTERIOR DEL EDIFICIO – ASCENSOR P5

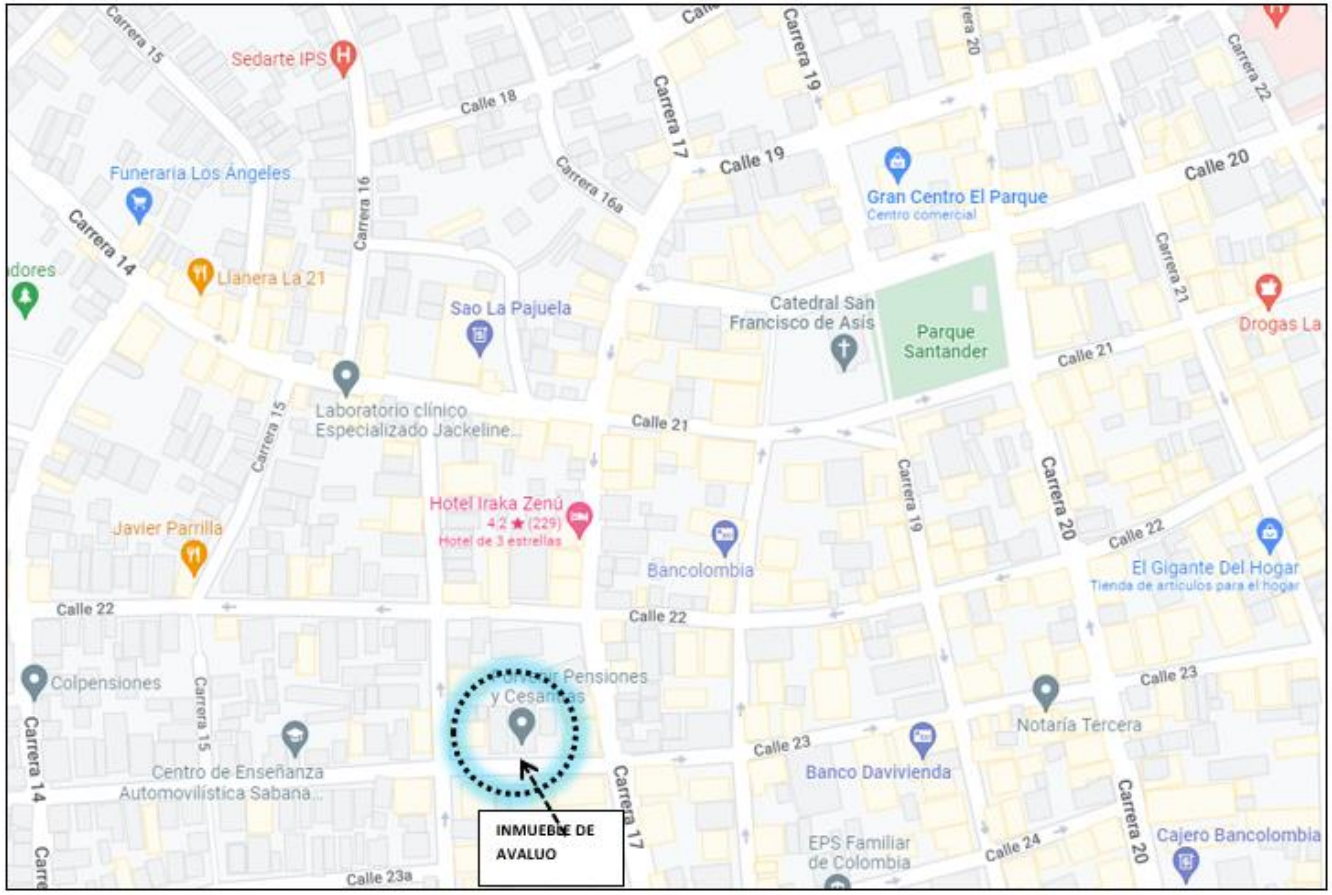

INTERIOR DEL EDIFICIO – HALL-OFICINAS P5


INTERIOR DEL EDIFICIO – COCINETA P5


INTERIOR DEL EDIFICIO – BAÑO P5


INTERIOR DEL EDIFICIO – HALL-OFICINAS P5


INTERIOR DEL EDIFICIO – HALL-OFICINAS P5



FUENTE: Trazado sobre herramienta de Google Maps

PLANO DE LOCALIZACION DEL PREDIO EN EL SECTOR



FUENTE: Trazado sobre herramienta de Google Maps

IMAGEN DE UBICACION DEL PREDIO EN EL SECTOR

PIN de Validación: b4ec0a70

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) FERNANDO RAFAEL DORIA GUELL, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 8663016, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 02 de Junio de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-8663016.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) FERNANDO RAFAEL DORIA GUELL 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	Regimen
02 Jun 2017	**Régimen de Transición**

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	Regimen
02 Jun 2017	**Régimen de Transición**

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	Regimen		
02 Jun 2017	**Régimen de Transición**	**08 Ago 2018**	**Régimen de Transición**

PIN de Validación: b4ec0a70

https://www.raa.org.co

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-0165, vigente desde el 08 de Enero de 2015 hasta el 31 de Julio de 2023, 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-0114, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 30 de Abril de 2019, 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 Especiales con el Código ESP-0120, vigente desde el 01 de Diciembre de 2017 hasta el 31 de Diciembre de 2021, 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: SINCELEJO, SUCRE
Dirección: CALLE 23A 28 64 LOCAL 1
Teléfono: 3135741757
Correo Electrónico: fedorg2022@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Arquitecto- La Universidad del Atlántico.

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) FERNANDO RAFAEL DORIA GUELL, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 8663016.

El(la) señor(a) FERNANDO RAFAEL DORIA GUELL 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: b4ec0a70

https://www.raa.org.co

PIN DE VALIDACIÓN

b4ec0a70

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 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

PIN de Validación: b8490abf

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) RAMIRO LEON GOMEZ PEREZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 92506177, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 26 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-92506177.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) RAMIRO LEON GOMEZ 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	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
26 Abr 2018	**Régimen de Transición**	**09 Mayo 2022**	**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	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
26 Abr 2018	**Régimen de Transición**	**09 Mayo 2022**	**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	Regimen
14 Ene 2021	**Régimen Académico**



PIN de Validación: b8490abf



https://www.raa.org.co



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción	Regimen
14 Ene 2021	**Régimen Académico**

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción	Regimen
14 Ene 2021	**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	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
26 Abr 2018	**Régimen de Transición**	**09 Mayo 2022**	**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	Regimen
14 Ene 2021	**Régimen Académico**





PIN de Validación: b8490abf

RAA Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

A.N.A.

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
14 Ene 2021

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
14 Ene 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
14 Ene 2021

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
14 Ene 2021

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: b8490abf

https://www.raa.org.co

Fecha de inscripción	Regimen
14 Ene 2021	**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	Regimen
14 Ene 2021	**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-0844, vigente desde el 01 de Agosto de 2017 hasta el 31 de Julio de 2025, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Urbanos', vigente desde el 01 de Julio de 2019 y hasta el 30 de Junio de 2023 . La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 06 de Septiembre de 2019 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.
  NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0578, vigente desde el 01 de Agosto de 2017 hasta el 31 de Julio de 2025, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Rurales', vigente desde el 01 de Julio de 2019 y hasta el 30 de Junio de 2023 . La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 06 de Septiembre de 2019 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.
  NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0073, vigente desde el 01 de Agosto de 2017 hasta el 31 de Julio de 2025, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Especiales', vigente desde el 01 de Julio de 2019 y hasta el 30 de Junio de 2023 . La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 06 de Septiembre de 2019 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.
  NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA,

PIN de Validación: b8490abf

https://www.raa.org.co

se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.

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: SINCELEJO, SUCRE
Dirección: CALLE 25C NO: 12A - 35
Teléfono: 3215442570
Correo Electrónico: ralegope@gmail.com

Experiencia verificada:

CERTIFICACIÓN NACIONAL E INTERNACIONAL DE COMPETENCIA - EXPEDIDO POR REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A, EN LA CATEGORÍA INMUEBLES URBANOS CON EL CÓDIGO URB-0844, VIGENTE DESDE EL 01 DE AGOSTO DE 2017 HASTA EL 31 DE JULIO DE 2025.

CERTIFICACIÓN NACIONAL E INTERNACIONAL DE COMPETENCIA - EXPEDIDO POR REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A, EN LA CATEGORÍA INMUEBLES RURALES CON EL CÓDIGO RUR-0578, VIGENTE DESDE EL 01 DE AGOSTO DE 2017 HASTA EL 31 DE JULIO DE 2025.

CERTIFICACIÓN NACIONAL E INTERNACIONAL DE COMPETENCIA - EXPEDIDO POR REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A, EN LA CATEGORÍA INMUEBLES ESPECIALES CON EL CÓDIGO ESP-0073, VIGENTE DESDE EL 01 DE AGOSTO DE 2017 HASTA EL 31 DE JULIO DE 2025.

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial

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) RAMIRO LEON GOMEZ PEREZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 92506177.

El(la) señor(a) RAMIRO LEON GOMEZ 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: b8490abf

RAA
Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

ANA

PIN DE VALIDACIÓN

b8490abf

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 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

Calle 28 No 20 - 47 - 2do piso
Avenida Luis Carlos Galán Tel: 2813658
Email: lonjasucre@gmail
Sincelejo - Colombia

LONJA DE PROPIEDAD
RAIZ DE SUCRE

Sincelejo, 13 de Septiembre de 2022.

EL SUSCRITO PRESIDENTE DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SUCRE

CERTIFICA

Que el Ingeniero Agrícola, RAMIRO LEON GOMEZ PEREZ, identificado con la cédula de ciudadanía No. 92.506.177 de Sincelejo; es miembro activo de la Lonja de Propiedad Raíz de Sucre desde el 17 de Julio de 2018, prestando sus servicios como perito avaluador, según los parámetros establecidos por la entidad.

Este certificado se expide para ser anexado en avalúos y tiene vigencia de 3 meses a partir de la fecha de su expedición.

ALFREDO M. OLIVARES VELILLA
Presidente
Lonja de Propiedad Raíz de Sucre

Elaboró: Yesenia Benítez
Certificado 16130922