



QR validez del avalúo

### INFORME DE AVALUO LRCAJA-1082917326

#### RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	DAVID RICARDO RIVERA RANGEL
NIT / C.C CLIENTE	1082917326
DIRECCIÓN	CARRERA 66 50-06, CONJUNTO RESIDENCIAL EDUIDAD 12, CASA 2 (TIPO 45 IZ) SUPERM,ANZANA 12 (SM12)
SECTOR	Urbano Estrato 1
BARRIO	CIUDAD EQUIDAD
CIUDAD	Santa Marta
DEPARTAMENTO	Magdalena
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	GABRIEL JIMENEZ GARCIA
IDENTIFICACIÓN	19244723

#### ANTECEDENTES

FECHA VISITA	15/02/2024
FECHA INFORME	23/02/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	10 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

#### ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	MOLINA DE BADILLO CARMINA ESTER				
NUM.	7737 EscrituraDe	NOTARIA	72	FECHA	24/10/2016
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Bogotá D.C.		DEPTO	Magdalena	
ESCRITURA					
CEDULA	000200064140911				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	N.A.				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO RESIDENCIAL EDUIDAD 12				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	25000	VRxM2	594.95
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.27990%				

M. INMOB.	N°
080-122066	CASA # 2

#### OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: CARRERA 66 50-06, CONJUNTO RESIDENCIAL EDUIDAD 12, CASA 2 (TIPO 45 IZ) SUPERM,ANZANA 12 (SM12)  
Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

#### DEPENDENCIAS

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

#### ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Sin acabado	Bueno.
Comedor	Sin acabado	Bueno.
Cocina	Sin acabado	Regular
Baño	Sencillo	Regular
Piso		Bueno.
Techo	Sin acabado	No hay
Muro	Sin acabado	Bueno.
Carpintería	Sin acabado	No hay

#### DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 58,197,700

VALOR ASEGURABLE \$ COP 58,197,700

#### CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

#### Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Limitaciones al dominio: anotación 5,6 del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

#### NOMBRES Y FIRMAS

  
GABRIEL JIMENEZ GARCIA  
Perito Actuante  
C.C: 19244723  
RAA: AVAL-19244723

  
Los Rosales Constructora Inmobiliaria  
S.A.S.  
Nombre de la firma



INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Casa
Total unidades de vivienda	1 UND / PH: 400 UNDS
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 1144 DEL 12/05/2014 NOT. SEGUNDA DE SANTA MARTHA.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	45	AREA	M2	42
AREA PRIVADA	M2	42.02	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	12.520.000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	40.17	AREA PRIVADA VALORADA	M2	42.02
AREA LIBRE MEDIDA	M2	9.73			

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CARRERA 66 50-06, CONJUNTO RESIDENCIAL EDUIDAD 12, CASA 2 (TIPO 45 IZ) SUPERM,ANZANA 12 (SM12) | CIUDAD EQUIDAD | Santa Marta | Magdalena está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 1144, fecha: 12/05/2014, Notaría: 2 y ciudad: sSanta Marta.

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	0-100
Escolar	Bueno	100-200
Asistencial	Regular	300-400
Estacionamientos	Bueno	0-100
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	0-100

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vías Pavimentadas	SI	Bueno
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	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	2
N° de Sótanos	0
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	90
Estructura	Industrializado
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Casa Medianera

Ajuste sismo resistente	SI
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	graniplast
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2014

Comentarios de estructura

En términos generales, la casa se encuentra estructuralmente buena. Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física.



## CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	CASA	42.02	M2	\$1,385,000.00	100.00%	\$58,197,700.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$58,197,700</b>

Valor en letras

Cincuenta y ocho millones ciento noventa y siete mil setecientos Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL****\$58,197,700**

## OFERTA Y DEMANDA

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

15

**Perspectivas de valoración:**

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias

**Comportamiento Oferta y Demanda:**

Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

**Actualidad edificadora:**

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

## SALVEDADES

**General:** Inmueble ubicado en: CARRERA 66 50-06, CONJUNTO RESIDENCIAL EDUIDAD 12, CASA 2 (TIPO 45 IZ) SUPERM, ANZANA 12 (SM12) Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.**Jurídica:** Limitaciones al dominio: anotación 5,6 del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación. La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.**Garaje:** El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito.**Entorno:** La casa en estudio se ubica en un conjunto cerrado sobre una vía peatonal al extremo sur. El conjunto cuenta con los servicios básicos de vigilancia, comercio, salón social, área deportivas y zonas de parqueo.**Propiedad horizontal:** Escritura: 1144, Fecha escritura: 12/05/2014, Notaría escritura: 2, Ciudad escritura: Santa Marta, Administración: 25000, Total unidades: 1 UND / PH: 400 UNDS, Ubicación: Casa Medianera, Nro. Pisos: 2, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Gimnasio: Si, Garaje visitante: Si, Jardín infantil: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0**Estructura:** En términos generales, la casa se encuentra estructuralmente buena. Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física.**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Estar: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno**Acabados:** La casa no tiene acabados, solo el baño y la cocina están enchapados en cerámica, solo los espacios de obligatorio acabado, de resto la casa está empañetada sin carpintería solo la puesta de entrada principal y la puerta de salida al patio.

## 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.

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	SALGUERO	1	\$80,000,000	0.97	\$77,600,000	0	\$	0	\$	\$1,034,666.67	573108964661
2	GAIRA	1	\$85,000,000	0.97	\$82,450,000	0	\$	0	\$	\$1,099,333.33	573108964661
3	Comuna 2	1	\$85,000,000	0.97	\$82,450,000	0	\$	0	\$	\$970,000.00	573165222196
Del inmueble		2		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	10	81	75	1	1.0	1.0	1.05	1.20	1.26	\$1,303,680.00
2	9	80	75	1	1.0	1.0	1.05	1.20	1.26	\$1,385,160.00
3	9	100	85	1.0	1.0	1.0	1.05	1.20	1.26	\$1,222,200.00
	10 años									
									PROMEDIO	\$1,303,680.00
									DESV. STANDAR	\$81,480.00
									COEF. VARIACION	6.25%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$1,385,160.00	TOTAL	\$58,204,423.20
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$1,222,200.00	TOTAL	\$51,356,844.00
VALOR TOTAL	\$58,197,700.00			

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/venta/barrio/ciudad/7783895>

2.-<https://www.puntopropiedad.com/inmueble/c1c9-9d83-dcea8ae5-68fa4f397fb5-46e7>

3.-<https://www.puntopropiedad.com/inmueble/d99e-bec8-7515572f-7c5b69b57373-4a88>





UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CARRERA 66 50-06, CONJUNTO RESIDENCIAL EDUIDAD 12,  
CASA 2 (TIPO 45 IZ) SUPERM,ANZANA 12 (SM12) | CIUDAD  
EQUIDAD | Santa Marta | Magdalena

COORDENADAS (DD)

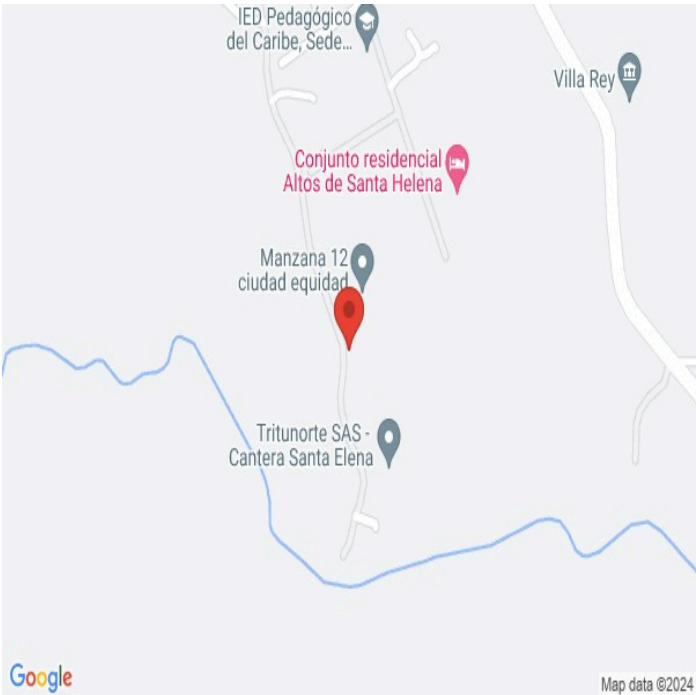
Latitud: 11.197118

Longitud: -74.164637

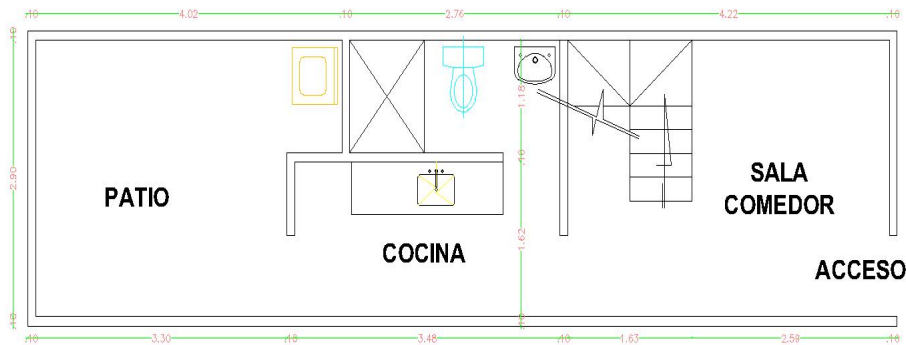
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 11° 11' 49.6242''

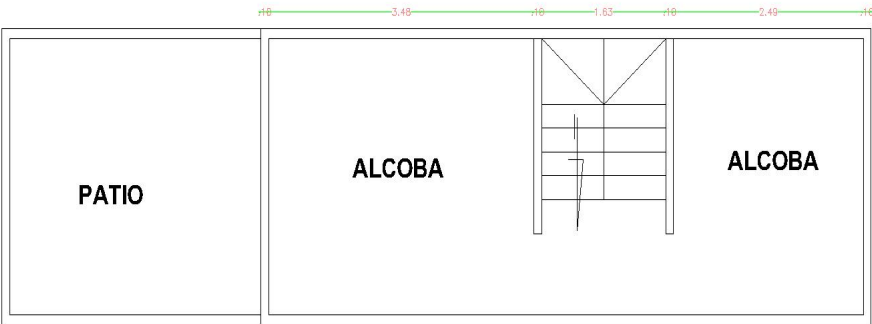
Longitud: 74° 9' 52.6926''



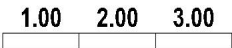
PLANO DE DISTRIBUCIÓN



PLANTA PRIMER PISO



PLANTA SEGUNDO PISO



## FOTOS General

Foto Selfie

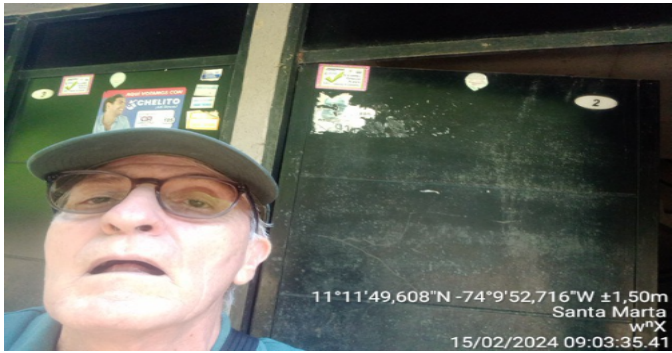


Foto Selfie



Via frente al inmueble



Via frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas





## FOTOS General

Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



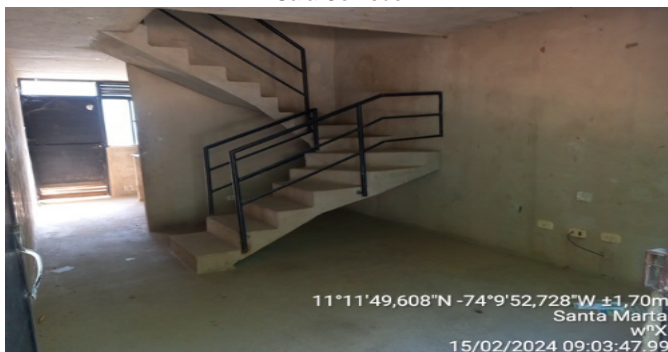
Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Sala Comedor



Cocina



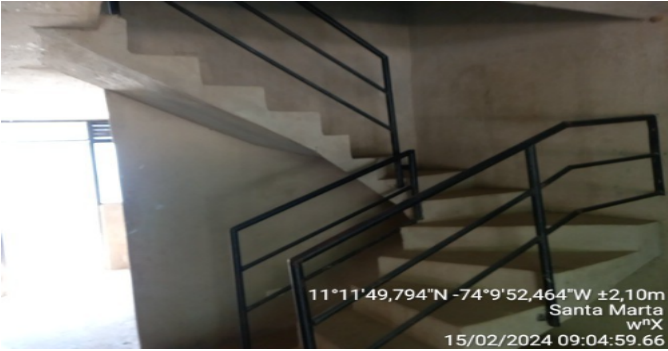


FOTOS General

Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Baño Social 1



Patio Interior



FOTOS General

Patio Interior



Detalle de acabados



Garajes Comunes-CJ



Salón Social-CJ



Canchas-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ





## 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 --- **Etapas:** ET --- **SIN Estrato:** SE --- **Matrícula inmobiliaria:** M.I. --- **Certificado de libertad y tradición:** CLT --- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

## FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1082917326





PIN de Validación: b4050a9f



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20010 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) GABRIEL JIMENEZ GARCIA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19244723, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 06 de Julio de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-19244723.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GABRIEL JIMENEZ GARCIA 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  
06 Jul 2017

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  
20 Ene 2020

Regimen  
Régimen Académico

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

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
20 Ene 2020

Regimen  
Régimen Académico

Página 1 de 5



PIN de Validación: b4050a9f



#### Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

##### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
20 Ene 2020

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 6 Inmuebles Especiales

##### Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, cines, clubes, y obras de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción  
20 Ene 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  
20 Ene 2020

Regimen  
Régimen Académico

#### 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  
20 Ene 2020

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b4050a9f



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

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
20 Ene 2020

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 10 Semovientes y Animales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
20 Ene 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  
20 Ene 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.

Fecha de inscripción  
20 Ene 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.





PIN de Validación: b4050a9f



Fecha de inscripción  
20 Ene 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 vigente hasta el 31 de Diciembre de 2020, 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 Y/O RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: SANTA MARTA, MAGDALENA

Dirección: CARRERA 3A 130 - 25

Teléfono: 57 3144113248

Correo Electrónico: gabjim@gmail.com

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

Técnico Laboral Por Competencias en Avalúes- Corporación Tecnológica Empresarial

Arquitecto - La Corporación Universidad Piloto de Colombia.

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) **GABRIEL JIMENEZ GARCIA**, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 10244723

El(la) señor(a) **GABRIEL JIMENEZ GARCIA** 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: b4050a9f



**PIN DE VALIDACIÓN**

b4050a9f

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores R.A.A., a los un (01) días del mes de Febrero del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

*[Firma manuscrita]*  
Firma: Alexandra Suarez  
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-1082917326 M.I.: 080-122066



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS  
DE SANTA MARTA  
CERTIFICADO DE TRADICIÓN  
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Página: 2 - Turno 2024-080-1-8320

Nro Matrícula: 080-122066

Impreso el 6 de Febrero de 2024 a las 10:40:45 am

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

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

DE SANTA MARTA, EN EL SENTIDO DE INCLUIR LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD

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

A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. QUIEN OBRA COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO SANTA HELENA NIT 8300537006 X

ANOTACIÓN: Nro: 3 Fecha 21/11/2016 Radicación 2016-080-6-12769

DOC: ESCRITURA 7737 DEL: 24/10/2016 NOTARIA SETENTA Y DOS DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: \$ 48.261.850

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0125 COMPRAVENTA - - VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO CON  
SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA EN ESPECIE OTORGADO POR FONVIVIENDA EFECTUADA POR LA FIDUCIARIA BOGOTA EN SU  
CALIDAD DE VOCERA DEL FIDEICOMISO PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA EN VIRTUD DE LO PREVISTO EN EL ARTICULO 1506  
DEL CODIGO CIVIL

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

DE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO SANTA HELENA NIT.8300537006

A: MOLINA DE BADILLO CARMINIA ESTER CC# 57300499 X

ANOTACIÓN: Nro: 4 Fecha 21/11/2016 Radicación 2016-080-6-12769

DOC: ESCRITURA 7737 DEL: 24/10/2016 NOTARIA SETENTA Y DOS DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 0362 PROHIBICION DE TRANSFERENCIA "ART.21 LEY 1537 DE  
2012 QUE MODIFICO EL ART.8 DE LA LEY 3 DE 1991" - POR EL TÉRMINO DE 10 AÑOS

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

DE: FONVIVIENDA

A: MOLINA DE BADILLO CARMINIA ESTER CC# 57300499 X

ANOTACIÓN: Nro: 5 Fecha 21/11/2016 Radicación 2016-080-6-12769

DOC: ESCRITURA 7737 DEL: 24/10/2016 NOTARIA SETENTA Y DOS DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 0369 DERECHO DE PREFERENCIA "ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE  
MODIFICO EL ART. 8 DE LA LEY 3 DE 1991"

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

DE: FONVIVIENDA

A: MOLINA DE BADILLO CARMINIA ESTER CC# 57300499 X

ANOTACIÓN: Nro: 6 Fecha 21/11/2016 Radicación 2016-080-6-12769

DOC: ESCRITURA 7737 DEL: 24/10/2016 NOTARIA SETENTA Y DOS DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: MOLINA DE BADILLO CARMINIA ESTER CC# 57300499 X

A: SU FAVOR, DE SU HIJO MENOR ACTUAL LUIS FELIPE LINERO BADILLO O DE LOS QUE LLEGARE A TENER

ANOTACIÓN: Nro: 7 Fecha 02/02/2024 Radicación 2024-080-6-1026

DOC: ESCRITURA 0196 DEL: 26/01/2024 NOTARIA PRIMERA DE SANTA MARTA VALOR ACTO: \$ 0

Se cancela la anotación No, 4 , Se cancela la anotación No, 5 , Se cancela la anotación No, 6

ESPECIFICACION: CANCELACION : 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES - PROHIBICION DE  
TRANSFERENCIA, DERECHO DE PREFERENCIA Y PATRIMONIO DE FAMILIA

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

A: MOLINA DE BADILLO CARMINIA ESTER CC# 57300499 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*7\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS  
DE SANTA MARTA  
CERTIFICADO DE TRADICIÓN  
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Nro Matrícula: 080-122066

Impreso el 6 de Febrero de 2024 a las 10:40:45 am

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 080 SANTA MARTA DEPTO: MAGDALENA MUNICIPIO: SANTA MARTA VEREDA: BONDA

FECHA APERTURA: 06/11/2014 RADICACION: 2014-080-6-11223 CON: ESCRITURA DE 12/05/2014

NUPRE: SIN INFORMACION

COD CATASTRAL: 000200064140911

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

=====

**DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:**

CASA N° 2 (TIPO 45 IZQUIERDA) SUPERMANZANA 12 (SM12)- CON AREA DE CONSTRUIDA 45.00 MTS2, AREA PRIVADA 42.02 MTS2 COEFICIENTE DE PROPIEDAD 0.24990% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 1144, 2014/05/12, NOTARIA SEGUNDA SANTA MARTA. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012

**LINDEROS TECNICAMENTE DEFINIDOS:**

**AREA Y COEFICIENTE**

**AREA:**

AREA PRIVADA: - AREA CONSTRUIDA:

**COEFICIENTE:**

**COMPLEMENTACIÓN:**

- ESCRITURA: 1185 DEL 23/11/2012 NOTARIA CUARTA 4 DE SANTA MARTA REGISTRADA EL 23/11/2012 FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A COMO VÓCERA DEL FIDEICOMISO SANTA HELENA ADQUIRIO POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE: ISABEL MARGARITA MAYA DE CEBALLOS , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 080-111187 .-- ESCRITURA 1185 DEL 23/11/2012 NOTARIA CUARTA 4 DE SANTA MARTA REGISTRADA EL 23/11/2012 ISABEL MARGARITA MAYA DE CEBALLOS ADQUIRIO POR RESCILIACION DE: ORLANDO JOSE CEBALLOS MAYA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 080-66977 - ESCRITURA 2162 DEL 14/8/2008 NOTARIA SEGUNDA 2 DE SANTA MARTA REGISTRADA EL 21/8/2008 ORLANDO JOSE CEBALLOS MAYA ADQUIRIO POR COMPRAVENTA DE: ISABEL MAYA DE CEBALLOS , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 080-66977 .-- ESCRITURA 398 ABRIL 28/78, NOTARIA SEGUNDA DE SANTA MARTA REGISTRADA EL 28 NOV./78, ISABEL MAYA DE CEBALLOS, ADQUIRIO POR COMPRA A ALFREDO MAYA ALZAMORA.- ESCRITURA 72 FEB. 12/53 NOTARIA SEGUNDA DE SANTA MARTA, REGISTRADA EL 5 MARZO/53, ALFREDO MAYA ALZAMORA, ADQUIRIO POR COMPRA A JOSE MARIA LEYVA.

**DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:**

TIPO DE PREDIO: URBANO

DETERMINACION DE INMUEBLE: SIN DETERMINAR

DESTINACION ECONOMICA: SIN DETERMINAR

1) CARRERA 66 # 50-06, CONJUNTO RESIDENCIAL CIUDAD EQUIDAD 12 - PROPIEDAD HORIZONTAL - CASA N° 2 (TIPO 45 IZQUIERDA) SUPERMANZANA 12 (SM12)-

**MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) MATRÍCULA(s)**

(En caso de Integración y otros)

080-113842

ANOTACIÓN: Nro: 1 Fecha 17/10/2014 Radicación 2014-080-6-11223

DOC: ESCRITURA 1144 DEL: 12/05/2014 NOTARIA SEGUNDA DE SANTA MARTA VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. QUIEN OBRA COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO SANTA HELENA NIT 8300537006 X

ANOTACIÓN: Nro: 2 Fecha 17/10/2014 Radicación 2014-080-6-11224

DOC: ESCRITURA 2514 DEL: 16/10/2014 NOTARIA SEGUNDA DE SANTA MARTA VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: OTRO : 0901 ACLARACION - ESCRITURA PUBLICA N° 1144 DEL 12/5/2014, NOTARIA SEGUNDA



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS  
DE SANTA MARTA  
CERTIFICADO DE TRADICIÓN  
MATRÍCULA INMOBILIARIA

**Nro Matrícula: 080-122066**

Impreso el 6 de Febrero de 2024 a las 10:40:45 am

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

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

Anotación Nro: 0 No. corrección: 1 Radicación: 2015-080-3-128 Fecha: 25/03/2015

VALE LO CORREGIDO CIUDAD EQUIDAD 12 (ART-59 LEY-1579/2102)

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: 1824 impreso por: 1825

TURNO: 2024-080-1-8320 FECHA: 02/02/2024

NIS: xthXpjaQfd5riX8r/ZW3M8bYV6Y2kH3ejGEVvAq1iEM=

Verificar en: <http://192.168.76.54:8190/WS-SIRClient/>

EXPEDIDO EN: SANTA MARTA

El registrador REGISTRADOR PRINCIPAL MAURICIO ALVAREZ GOMEZ