



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1082917326

| RESUMEN EJECUTIVO | | ANTECEDENTES | |
|--------------------------|--|---------------------|--|
| CLIENTE | DAVID RICARDO RIVERA RANGEL | FECHA VISITA | 15/02/2024 |
| NIT / C.C CLIENTE | 1082917326 | FECHA INFORME | 23/02/2024 |
| DIRECCIÓN | CARRERA 66 50-06, CONJUNTO RESIDENCIAL EDUIDAD 12, CASA 2 (TIPO 45 IZ) SUPERM,ANZANA 12 (SM12) | DIRIGIDO A | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |
| SECTOR | Urbano | EDAD (AÑOS) | 10 años |
| BARRIO | Estrato 1 | REMODELADO | |
| CIUDAD | CIUDAD EQUIDAD | OCCUPANTE | Desocupado |
| DEPARTAMENTO | Santa Marta | TIPO DE INMUEBLE | Casa |
| PROPOSITO | Magdalena | USO ACTUAL | Vivienda |
| TIPO AVALUO | Modelo 8-14 | | |
| VALUADOR | valor comercial | | |
| IDENTIFICACIÓN | GABRIEL JIMENEZ GARCIA | | |
| | 19244723 | | |

ASPECTOS JURIDICOS

| | | | | | | | |
|------------------------------|---------------------------------|-------------|-----------|------------|--------|--|--|
| PROPIETARIO | MOLINA DE BADILLO CARMINA ESTER | | | | | | |
| NUM. ESCRITURA | 7737 Escritura De NOTARIA | 72 | FECHA | 24/10/2016 | | | |
| ESCRITURA | Propiedad | | | | | | |
| CIUDAD ESCRITURA | Bogotá D.C. | DEPTO | Magdalena | | | | |
| CEDULA CATASTRAL | 000200064140911 | | | | | | |
| 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.

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 | JardínInfantil | 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 ASEGUARABLE \$ 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

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

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 | Tiene / No tiene | Estado de conserv. |
| 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 | |
| Andenes | SI | Bueno | |
| Sardineles | SI | Bueno | |
| Vías Pavimentadas | SI | Bueno | |
| Transporte Público | Bueno | | |
| Acueducto | SI | SI | |
| Alcantarillado | SI | SI | |
| Energía Eléctrica | SI | SI | |
| Gas Natural | SI | SI | |

Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:
NO Si SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

| | |
|--------------------------|----------------------------------|
| Estado de construcción | Usada |
| Tipo | VIP Vivienda Interes Prioritario |
| Avance(En construcción) | 100% |
| Estado de conservación | Bueno |
| Nº de Pisos | 2 |
| Nº de Sótanos | 0 |
| Vida Util | 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.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

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 |
| TOTALES | | | | | 100% | \$58,197,700 |

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):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

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 deportiva y zonas de parques.

Propiedad horizontal: Escritura: 1144, Fecha escritura: 12/05/2014, Notaría escritura: 2, Ciudad escritura: sSanta 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 equipada sin carpintería solo la puerta de entrada principal y la puerta de salida al patio.

EXPLICACIÓN METODOLÓGICA UTILIZADA

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 **Lev 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 TAMAÑO | 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.fincaraz.com.co/inmueble/venta/barrio/ciudad/7783895>2.-<https://www.puntopropiedad.com/inmueble/c1c9-9d83-dcea8ae5-69fa4f397fa5-46e7>3.-<https://www.puntopropiedad.com/inmueble/d99e-bee8-7515572f7c5b69b57373-4a88>

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)

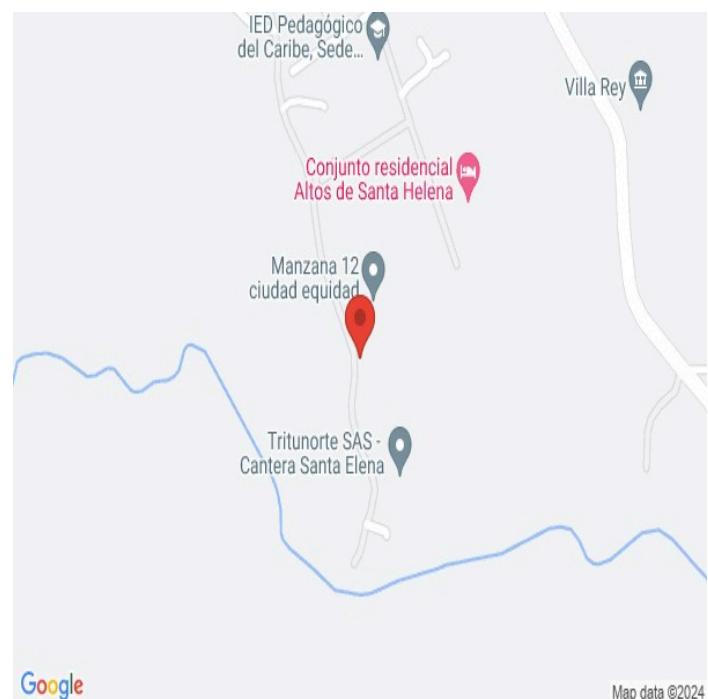
Latitud: 11.197118

Longitud: -74.164637

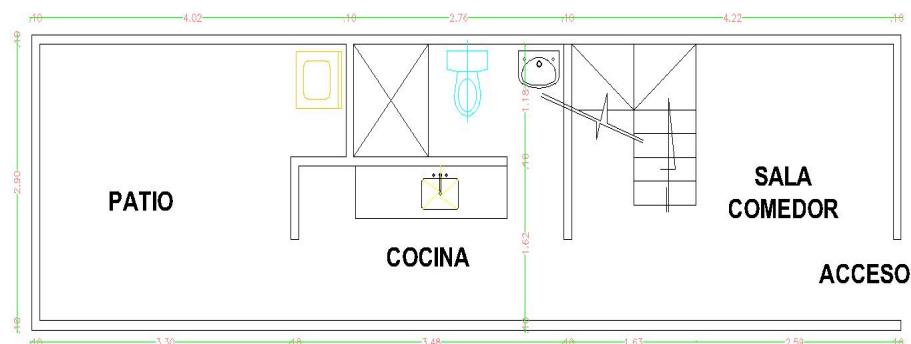
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 11° 11' 49.6242''

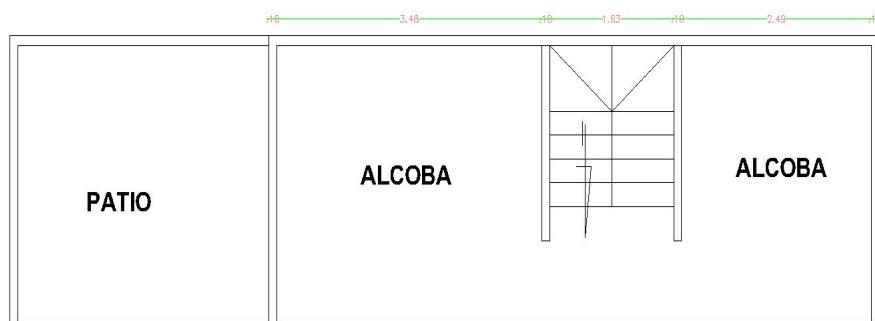
Longitud: 74° 9' 52.6926''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



PLANTA PRIMER PISO



PLANTA SEGUNDO PISO

1.00 2.00 3.00

FOTOS General

Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



FOTOS General

Fachada del Inmueble



Fachada del Inmuble



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

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

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ----No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de 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 evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a 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 sufren cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo él avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1082917326



PIN de Validación: b4050a91



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) 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 avalador 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



PIN de Validación: b4050a91

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

Autoridad Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria
<http://www.ana.org.co>
 Calle 99 N° 7A - 31 Ofi. 300
 Bogotá D.C - Colombia
 Línea gratuita para denuncias: 1600 000 000 A.N.A.
 En Bogotá: 555 97 46
 A Nivel Nacional: 01 8000 423 840

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
20 Ene 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
20 Ene 2020

Régimen
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, móndems 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

Régimen
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

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b4050a91

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

www.ana.gov.co
Calle 99 Nro. 7A - 31 Of. 300
Bogotá D.C - Colombia
Línea gratuita para las Aduanas A.N.A.
En Bogotá: 555 97 46
A Nivel Nacional: 01-8000 423 840

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 2020Régimen
Régimen Académico**Categoría 10 Semovientes y Animales****Alcance**

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

Fecha de inscripción
20 Ene 2020Régimen
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 2020Régimen
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 2020Régimen
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: b4050a91



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

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 ACÍ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSERCIÓN EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: SANTA MARTA, MAGDALENA

Dirección: CARRERA 3A 130 - 25

Teléfono: 57 3144113248

Correo Electrónico: gabjimg@gmail.com

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

Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- 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 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 RAA., 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: 
Alexandra Suarez
Representante Legal

**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

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 COMPROVENTA - 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 TERMINO 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 SETENTÁ 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
COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO****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 CÉBALLOS , 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 JOSÉ 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) MATRICULA(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 VÓCERA 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