



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-15208462_2

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JORGE DAVID THOMAS CRUZ
NIT / C.C CLIENTE	15208462
DIRECCIÓN	CALLE 23 #17-28 CASA LOTE NO.1
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	OBREIRO
CIUDAD	Ciénaga
DEPARTAMENTO	Magdalena
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	GABRIEL JIMENEZ GARCIA
IDENTIFICACIÓN	19244723

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	14/02/2024
FECHA INFORME	20/02/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	22 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	BRAVO VALDEZ ELISA ESTER				
NUM.	328 EscrituraDe	#NOTARIA	UNICA	FECHA	06/05/2022
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Ciénaga		DEPTO	Magdalena	
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL	231890106000000170019000000000				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	N.A.				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N.A.				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	Nº
222-50775	casa

OBSERVACIONES GENERALES

La casa en estudio se localiza en un barrio central de la ciudad, a tres cuerdas de la calle 20 o Troncal del Caribe, a dos cuerdas al occidente del cementerio, en un sector residencial.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	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	Sencillo	Bueno.
Comedor	Sencillo	Bueno.
Cocina	Sencillo	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Sencillo	Bueno.
Techo	Sencillo	Regular
Muro	Normal	Regular
Carpinteria	Normal	Regular

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 171,699,383

VALOR ASEGURABLE \$ COP 171,699,383

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE para CajaHonor. NOTA 1: Debe instalar contador de acueducto, ya que no cuenta con este; Si en zona se maneja por promedios, deberá solicitar carta a la empresa prestadora del servicio donde manifiesten el suministro del mismo, identificando plenamente el predio. NOTA 2: la nomenclatura física no coincide con el certificado de tradición, solicitar actualización de nomenclatura (curaduría urbana o planeación), registrarla en certificado de tradición y cambiar o instalar la nomenclatura física con placa que sea metálica o material no perecedero, (NO PEPEL-NO PINTADA). Si procede segunda visita esta genera cobro de desplazamiento, comuníquese con Los Rosales 3002283135 una vez tenga listo el proceso. NOTA 3: Se solicita plano catastral que ubique predio en la manzana catastral.

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: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	RESIDENCIAL
Uso Compatible Según Norma	INSTITUCIONAL
Uso Condicionado Según Norma	COMERCIAL
Uso Prohibido Según Norma	INDUSTRIAL

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

Área Lote	180 m2	Frente	8.82
Forma	RECTANGULAR	Fondo	21.54
Topografía	PLANO	Rel. Fte./Fdo.	1:2.44

NORMAS DE USO DE SUELO

Decreto / Acuerdo	PROYECTO DE ACUERO No 022 Noviembre 13 De 2001
Antejardín	N.A.
Uso principal	RESIDENCIAL
Altura permitida pisos	SIN INFORMACION
Aislamiento posterior	SIN INFORMACION
Índice de ocupación	SIN INFORMACION
Índice de construcción:	SIN INFORMACION
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	180
AREA CONSTRUIDA	M2	0

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA LOTE	M2	203.34
CONSTRUCCION	M2	107.40

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	180
AREA CONSTRUIDA	M2	0
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	1678000

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	180
AREA PISO 1	M2	107.40

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	100-200
Escolar	Regular	300-400
Asistencial	Regular	mas de 500
Estacionamientos	Regular	100-200
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	0-100

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Malo
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: SI Basura: NO Ruido: NO Cond.seguridad: NO Aguas servidas: NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIS vivienda de interes Social
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	1
N° de Sótanos	
Vida Util	100 años
Vida Remanente	78
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CALLE 23 #17-28 CASA LOTE NO.1

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2002

Comentarios de estructura

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 de Terreno	lote	180	M2	\$320,368.00	33.59%	\$57,666,240.00
Area Construida	casa	107.40	M2	\$1,028,195.00	64.31%	\$110,428,143.00
Otro	Bodega	10.30	M2	\$350,000.00	2.10%	\$3,605,000.00
TOTALES					100%	\$171,699,383
Valor en letras			Ciento setenta y un millones seiscientos noventa y nueve mil trescientos ochenta y tres Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL

\$171,699,383

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:

Se observaron algunas obras de construcción en el sector.

SALVEDADES

Jurídica: Acorde al certificado de tradición y libertad suministrado el inmueble no cuenta con afectaciones o limitaciones al dominio. La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

Garaje: La casa no tiene garaje.

Entorno: La casa se ubica en un sector residencial con alguna presencia institucional, a pocas cuadras de la carretera troncal del Caribe. Relativamente, cerca del cementerio y del centro comercial de la ciudad.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Bodega: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: La casa en términos generales tiene acabados básicos, solo tiene cielo raso en las alcobas, el piso en el área social es en cemento al igual que en las alcobas, solo tiene piso en cerámica en el baño, la zona de ropas y en la alcoba principal.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

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

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	calle 22 con carrera 17	\$68,000,000	0.97	\$65,960,000	3014343960	65	57	\$800,000	\$45,600,000
2	Olivo - Ciénaga	\$160,000,000	0.97	\$155,200,000	3177394683	92	90	\$1,400,000	\$126,000,000
3	carrera 10 # 7-60	\$350,000,000	0.95	\$332,500,000	3014343960	269	174	\$1,400,000	\$243,600,000
Del inmueble									

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$20,360,000	\$313,231	1.0	1.0	1.00	\$313,231
2	\$29,200,000	\$317,391	1.0	1.0	1.00	\$317,391
3	\$88,900,000	\$330,483	1.0	1.0	1.00	\$330,483
					PROMEDIO	\$320,368.45
					DESV. STANDAR	\$9,003.32
					COEF. VARIACION	2.81%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$320,368.00	AREA		TOTAL	\$0.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA		TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$0.00					

Observaciones:

Enlaces:

1.-https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/obrero/cienaga/10168957?_gl=1*1nfq9v6*_up*MQ..&gclid=CjwKCAiAuNGuBhAkEiwAGld4au0pTpjZOrSRb0bH6wGgeJG5L6Uq0QWWoBsHzBbNp2T14DIDQ-StxoCptYQAvD_BwE

2.-https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/olivo/cienaga/7442449?_gl=1*1etzd6s*_up*MQ..&gclid=CjwKCAiAuNGuBhAkEiwAGld4au0pTpjZOrSRb0bH6wGgeJG5L6Uq0QWWoBsHzBbNp2T14DIDQ-StxoCptYQAvD_BwE

3.-https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/olivo/cienaga/10432937?_gl=1*10f6ig4*_up*MQ..&gclid=CjwKCAiAuNGuBhAkEiwAGld4au0pTpjZOrSRb0bH6wGgeJG5L6Uq0QWWoBsHzBbNp2T14DIDQ-StxoCptYQAvD_BwE

REPOSICION



Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	107.40
Area construida vendible	107.40
Valor M2 construido	\$1,450,000
Valor reposición M2	\$155,730,000
Valor reposición presupuesto M2	\$1,450,000
Fuente	Construdata 209
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,450,000
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
VetusTez	22
Edad en % de vida útil	22 %
Fito y corvin %	29.09 %
Valor reposición depreciado	\$1,028,195
Valor adoptado depreciado	\$1,028,195
Valor total	\$110,428,143

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CALLE 23 #17-28 CASA LOTE NO.1 | OBRERO | Ciénaga | Magdalena

COORDENADAS (DD)

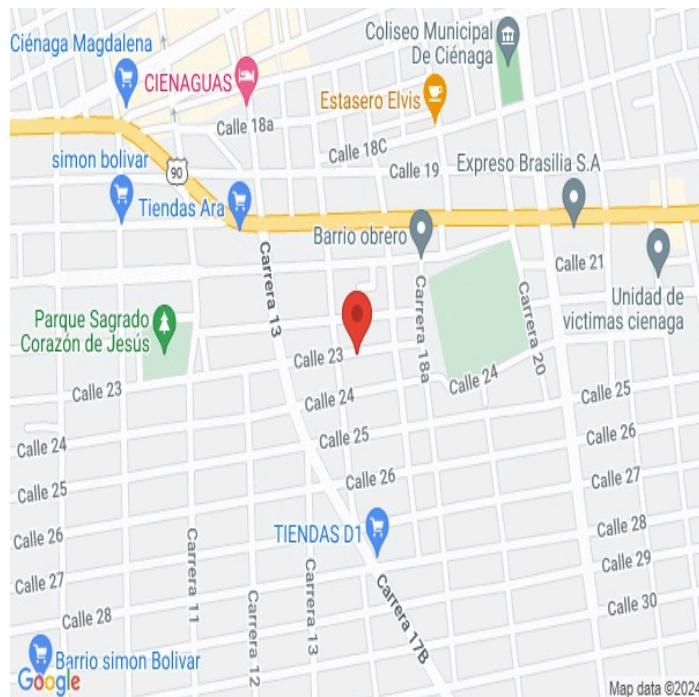
Latitud: 11.003803

Longitud: -74.247431

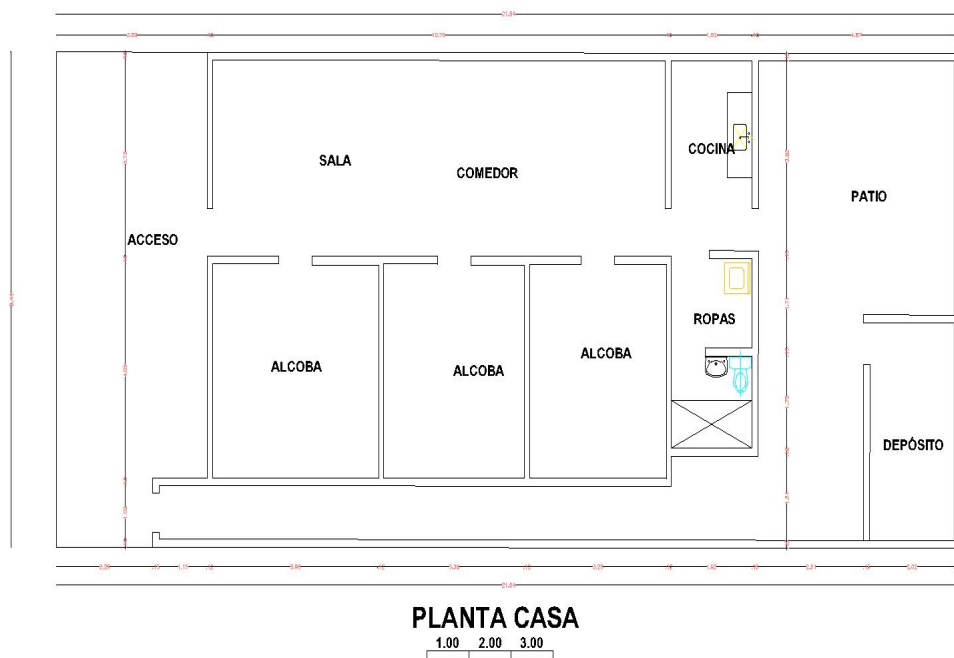
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 11° 0' 13.6902"

Longitud: 74° 14' 50.7516"



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



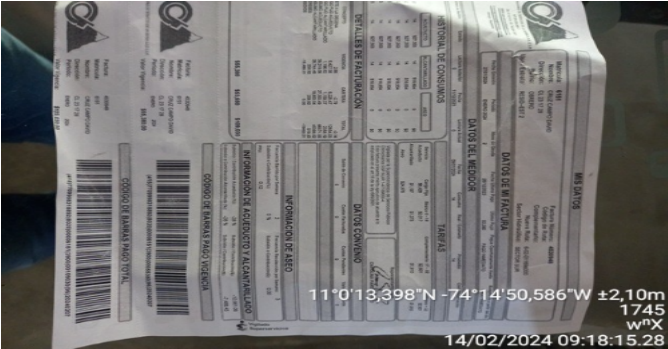
Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



FOTOS General

Nomenclatura



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



FOTOS General

Baño Social 1



Patio Interior



CAJA DE AIRE Y LUZ



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

VOCABULARIO: PRECIO: Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

ABREVIACIONES: Apartamento: APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR --- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Eta**

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 SALVEDADE 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-15208462_2



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, clínicas y centros 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 ACÓRRELACIONADOS, 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-15208462_2 M.I.: 222-50775



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

Certificado generado con el Pin No: 240130740588474437

Nro Matrícula: 222-50775

Pagina 1 TURNO: 2024-1072

Impreso el 30 de Enero de 2024 a las 12:11:37 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 222 - CIENAGA DEPTO: MAGDALENA MUNICIPIO: CIENAGA VEREDA: CIENAGA

FECHA APERTURA: 08-06-2022 RADICACIÓN: 2022-1215 CON: ESCRITURA DE: 26-05-2022

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTENO.1 CON AREA DE 180 M2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.328 DE FECHA 06-05-2022 EN NOTARIA UNICA DE CIENAGA (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

04.- 08-09-2021 ESCRITURA 572 DEL 26-08-2021 NOTARIA UNICA DE CIENAGA COMPRAVENTA DERECHOS Y ACCIONES, POR VALOR DE \$ 12,000,000.00 DE: BRAVO VALDEZ MANUEL ANTONIO, BRAVO VALDEZ MANUEL JOSE, BRAVO VALDEZ RAFAEL ANTONIO, BRAVO VALDEZ MAGALYS ISABEL, BRAVO VALDEZ CILA ESTHER, BRAVO VALDEZ MARTHA CECILIA, A: BRAVO VALDEZ EDILSA ESTHER, BRAVO VALDES NANCY, BRAVO VALDES AMARILE ISABEL, REGISTRADA EN LA MATRICULA 14440.-- 03.- 05-03-1975 ESCRITURA 155 DEL 19-04-1974 NOTARIA PRIMERA DE CIENAGA COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 10,000.00 DE: CAMPO CRISTOBAL, A: VALDES SANCHEZ HILDA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 14440.-- 02.- 17-09-1971 ESCRITURA 409 DEL 08-09-1971 NOTARIA PRIMERA DE CIENAGA COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 15,000.00 DE: BRAVO DE LA ROSA VICTOR MANUEL, A: CAMPO CRISTOBAL, REGISTRADA EN LA MATRICULA 14440.-- 01.- 14-05-1964 ESCRITURA 166 DEL 05-05-1964 NOTARIA SEGUNDA DE CIENAGA COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 1,500.00 DE: DE LA ROSA VDA DE BRAVO LUCILA, A: BRAVO DE LA ROSA VICTOR MANUEL, REGISTRADA EN LA MATRICULA 14440.-- 06.- 10-11-2021 ESCRITURA 728 DEL 03-11-2021 NOTARIA UNICA DE CIENAGA ADJUDICACION EN SUCESION, POR VALOR DE \$ 12,000,000.00 DE: VALDEZ SANCHEZ HILDA, A: BRAVO VALDEZ EDILSA ESTHER, BRAVO VALDES NANCY, BRAVO VALDES AMARILE ISABEL, REGISTRADA EN LA MATRICULA 14440.--

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 23 #17-28 "CASA LOTE NO.1 "

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

222 - 14440

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 26-05-2022 Radicación: 2022-1215

Doc: ESCRITURA 328 del 06-05-2022 NOTARIA UNICA de CIENAGA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DIVISION MATERIAL: 0918 DIVISION MATERIAL

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

DE: BRAVO VALDES AMARILE ISABEL

CC# 39030504

* * *



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

Certificado generado con el Pin No: 240130740588474437

Nro Matrícula: 222-50775

Pagina 3 TURNO: 2024-1072

Impreso el 30 de Enero de 2024 a las 12:11:37 PM

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

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-1072 FECHA: 30-01-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

EDUARDO CASTILLO SIRTORI
REGISTRADOR SECCIONAL



SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública