



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1082863166

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	DANNY DANILO CORREA GAMARRA
NIT / C.C CLIENTE	1082863166
DIRECCIÓN	CALLE 33 #26-75 MAZ 1 CASA 28
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	URB. EL PARQUE
CIUDAD	Santa Marta
DEPARTAMENTO	Magdalena
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	GABRIEL JIMENEZ GARCIA
IDENTIFICACIÓN	19244723

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	14/02/2024
FECHA INFORME	23/02/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	40 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	TELLEZ PEREA JULIO CESAR				
NUM.	298 EscrituraDe	#NOTARIA	1	FECHA	09/02/2022
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Santa Marta	DEPTO		Magdalena	
ESCRITURA					
CEDULA	470010106000003530004000000000				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	N.A.				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N.A.				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	Nº
080-20476	casa

OBSERVACIONES GENERALES

La casa en estudio es una casa medianera localizada en un barrio tradicional de la ciudad, es un sector desarrollado, cerca de la terminal de Transportes, en una urbanización abierta, cerca de la zona comercial, sobre una vía peatonal del sector, a una cuadra de la Troncal del Caribe.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
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	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Normal	Regular
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Regular
Carpintería	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 140,550,048

VALOR ASEGURABLE \$ COP 140,550,048

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 10,09 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

Uso Principal Según Norma	RESIDENCIAL
Uso Compatible Según Norma	COMERCIAL
Uso Condicionado Según Norma	S.I.
Uso Prohibido Según Norma	INDUSTRIAL

Amenaza Riesgo Inundación	NO
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO
Suelos De Protección	NO
Patrimonio	NO

Área Lote	72	Frente	600
Forma	RECTANGULAR	Fondo	12
Topografía	PLANO	Rel. Fte./Fdo.	1:2

NORMAS DE USO DE SUELO

Decreto / Acuerdo	Acuerdo 011 de 2020
Antejardín	NO
Uso principal	RESIDENCIAL
Altura permitida pisos	
Aislamiento posterior	
Índice de ocupación	0.75
Índice de construcción:	
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72
AREA CONSTRUIDA	M2	0

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72
AREA CONSTRUIDA	M2	67
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	45670

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA LOTE	M2	72
AREA PISO 1	M2	54
AREA PISO 2	M2	18

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72
AREA PISO 1	M2	54
AREA PISO 2	M2	18

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

	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:	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	VIS vivienda de interes Social
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	2
N° de Sótanos	
Vida Útil	70 años
Vida Remanente	30
Estructura	Mixto
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	CALLE 33 #26-75 MAZ 1 CASA 28

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	SI
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1984

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	72	M2	\$685,924.00	35.14%	\$49,386,528.00
Area Construida	piso 1	54	M2	\$1,266,160.00	48.65%	\$68,372,640.00
Area Construida	piso 2	18	M2	\$1,266,160.00	16.22%	\$22,790,880.00
TOTALES					100%	\$140,550,048

Valor en letras

Ciento cuarenta millones quinientos cincuenta mil cuarenta y ocho Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL**\$140,550,048****OFERTA Y DEMANDA****Tiempo esperado de comercialización (Meses):**

12

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:

En la actualidad, no se observa una actividad edificadora de gran escala, a excepción de proyectos aislados de auto construcción en suelo propio y mejoramiento integral de las viviendas ya existentes.

SALVEDADES

Jurídica: Limitaciones al dominio: anotación 10,09 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: El sector se caracteriza por ser de uso residencial, cuenta con una correcta prestación de servicios públicos, equipamientos e infraestructura urbana, rodeado por importantes vías de acceso que permiten la comunicación con diferentes puntos de la ciudad, tales como la Troncal Caribe y la Carrera 22. Se destaca cercanía a sitios de interés, tales como: la Subestación Santa Marta TRANSELCA, la Cancha de fútbol El Parque, la Universidad del Magdalena, entre otros. El estrato fue informado en visita técnica y corroborado con las ofertas del sector, a falta de un documento para su validación.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 2, Baño privado: 1, Bodega: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Regular, Iluminación: Regular

Acabados: En términos generales la casa se encuentra en buenas condiciones de mantenimiento, no obstante se requiere un mantenimiento de los muros.

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	EL PARQUE	\$175,000,000	0.90	\$157,500,000	573005949348	72	72	\$1,450,000	\$104,400,000
2	urbanizacion santa cruz	\$315,000,000	0.90	\$283,500,000	573225890748	72	135	\$1,700,000	\$229,500,000
3	ub sierra adentro	\$700,000,000	0.90	\$630,000,000	73118877573	138	275	\$1,890,000	\$519,750,000
Del inmueble						72	72.20		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$53,100,000	\$737,500	1.0	0.90	0.90	\$663,750
2	\$54,000,000	\$750,000	1.0	0.9	0.90	\$675,000
3	\$110,250,000	\$798,913	1	0.9	0.90	\$719,022
					PROMEDIO	\$685,923.91
					DESV. STANDAR	\$29,210.28
					COEF. VARIACION	4.26%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$685,924.00	AREA	72	TOTAL	\$49,386,528.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,266,160.00	AREA	72.20	TOTAL	\$91,416,752.00
VALOR TOTAL	\$140,803,280.00					

Observaciones:

En el estudio del mercado se han considerado muestras de inmuebles de características similares a la del bien en estudio tomadas en diferentes sitios de la ciudad, que de alguna forma son comparables con el sector donde se ubica el predio.

Enlaces:

1.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/venta/barrio/ciudad/6917508>

2.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/venta/barrio/ciudad/7918340>

3.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-santa-marta-ub.-sierra-adentro-4-habitaciones-3-banos-1-garaies/10278-M4586049>

REPOSICION



Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	72.2
Area construida vendible	72
Valor M2 construido	\$2,465,000
Valor reposición M2	\$177,480,000
Valor reposición presupuesto M2	\$2,465,000
Fuente	CONSTRUDATA
Factor ajuste %	15 %
Valor reposición M2 ajustado	\$2,095,250
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
VetusTez	38
Edad en % de vida útil	38 %
Fito y corvin %	39.57 %
Valor reposición depreciado	\$1,266,160
Valor adoptado depreciado	\$1,266,160
Valor total	\$91,163,520

Observaciones: Para el análisis del valor de reposición del inmueble se partido del valor reportado en la revista Construdata N° 209 para inmuebles unifamiliares . Este valor se ha depurado y ajustado a las condiciones propias de la ciudad y del inmueble.

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CALLE 33 #26-75 MAZ 1 CASA 28 | URB. EL PARQUE | Santa Marta | Magdalena

COORDENADAS (DD)

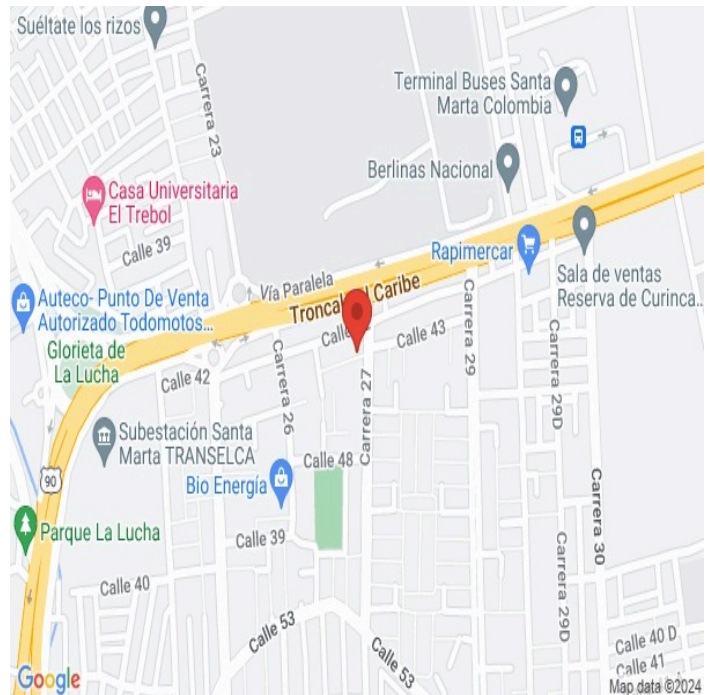
Latitud: 11.218868

Longitud: -74.184994

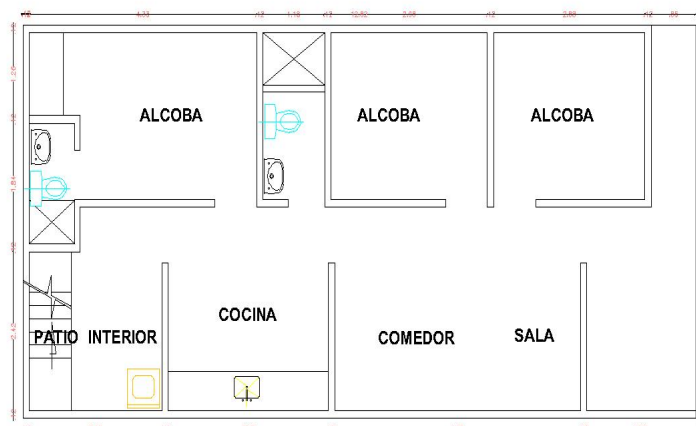
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 11° 13' 7.9248''

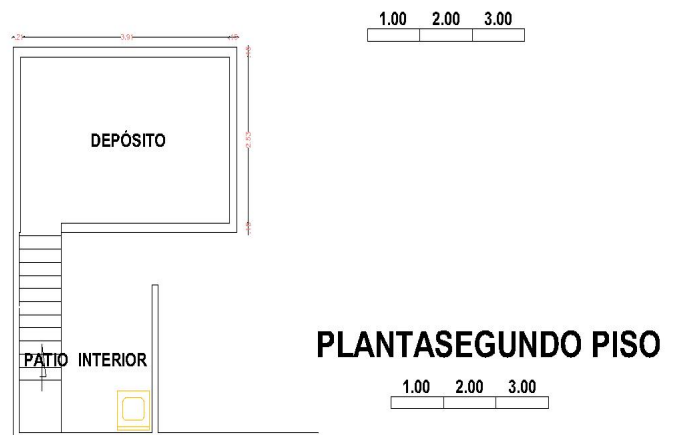
Longitud: 74° 11' 5.9784''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



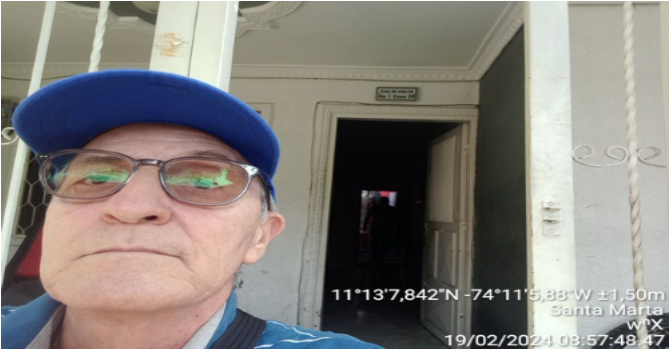
PLANTA PRIMER PISO



PLANTA SEGUNDO PISO

FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



FOTOS General

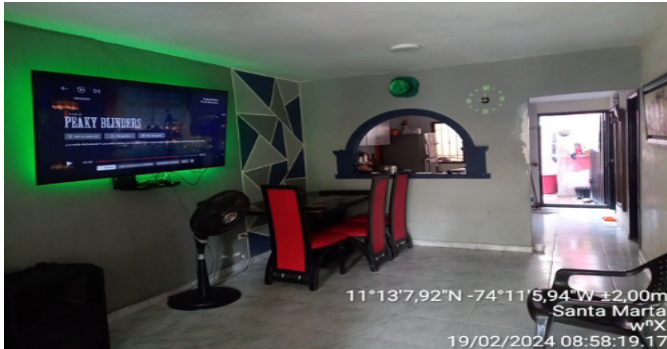
Nomenclatura



Sala



Comedor



Cocina



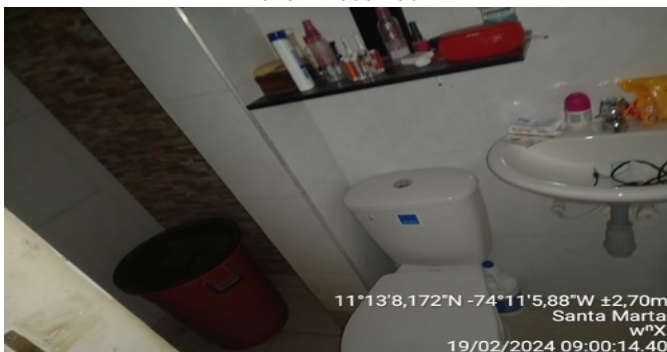
Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



FOTOS General

Habitación 3



Baño Social 1



Cubierta-Techos



Terraza Inmueble



Deposito



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 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-1082863166



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 zonas 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 ACERCA 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-1082863166 M.I.: 080-20476



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SANTA MARTA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240216282689453601

Nro Matrícula: 080-20476

Pagina 1 TURNO: 2024-080-1-12424

Impreso el 16 de Febrero de 2024 a las 01:54:17 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: 080 - SANTA MARTA DEPTO: MAGDALENA MUNICIPIO: SANTA MARTA VEREDA: SANTA MARTA

FECHA APERTURA: 30-05-1985 RADICACIÓN: 1209 CON: ESCRITURA DE: 19-12-1984

CODIGO CATASTRAL: 4700101060000353000400000000 COD CATASTRAL ANT: 47001010603530004000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

EN LA ESCRITURA 2738 DEL 19 DE DICIEMBRE DE 1.984 NOTARIA 2 DE SANTA MARTA. AREA DE 72.00 METROS CUADRADOS.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 72 CENTIMETROS CUADRADOS: 0

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

1) ESCRITURA 1.201 DE AGOSTO 29 DE 1.983, NOTARIA 2. DE SANTA MARTA, REGISTRADA SEPTIEMBRE 1. DE 1.983, URBANIZADORA EL PARQUE LIMITADA ADQUIRIO DE INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES ZUCA LIMITADA.2) ESCRITURA 616 DE MAYO 11 DE 1.983, NOTARIA 2. DE SANTA MARTA, REGISTRADA MAYO 27 DE 1.983, INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES ZUCA LIMITADA ADQUIRIO DE CASTRO MONSALVO LIMITADA.3) ESCRITURA 236 DE ABRIL 22 DE 1.959, NOTARIA 2. DE SANTA MARTA, REGISTRADA MAYO 9 DE 1.959, CASTRO MONSALVO LIMITADA ADQUIRIO POR APORTE QUE HACEN PEDRO CASTRO MONSALVO Y CECILIA GUERRERO DE CASTRO.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) UR EL PARQUE LT 28 MZ 1

2) CL 33 26 75 MZ 1 CS 28

DETERMINACION DEL INMUEBLE: CASA LOTE

DESTINACION ECONOMICA:

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

080 - 17815

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 30-03-1984 Radicación: 1261

Doc: ESCRITURA 359 DEL 08-03-1984 NOTARIA 2. DE SANTA MARTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 999 DESENGLOBE

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

A: URBANIZADORA EL PARQUE LIMITADA

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 05-03-1985 Radicación: 1209

Doc: ESCRITURA 2738 DEL 19-12-1984 NOTARIA 2. DE SANTA MARTA

VALOR ACTO: \$564,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SANTA MARTA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240216282689453601 Nro Matrícula: 080-20476
Pagina 2 TURNO: 2024-080-1-12424

Impreso el 16 de Febrero de 2024 a las 01:54:17 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

DE: URBANIZADORA EL PARQUE LIMITADA

A: ORTIZ SEVERINI NICOLAS GABRIEL X
A: RODRIGUEZ BARRIOS ARGENIDA X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 05-03-1985 Radicación: 1209

Doc: ESCRITURA 2738 DEL 19-12-1984 NOTARIA 2. DE SANTA MARTA VALOR ACTO: \$564,000
ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA

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

DE: ORTIZ SEVERINI NICOLAS GABRIEL X
DE: RODRIGUEZ BARRIOS ARGENIDA X
A: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 05-03-1985 Radicación: 1209

Doc: ESCRITURA 2738 DEL 19-12-1984 NOTARIA 2. DE SANTA MARTA VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 370 CONSTITUCION PATRIMONIO

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

DE: ORTIZ SEVERINI NICOLAS GABRIEL X
DE: RODRIGUEZ BARRIOS ARGENIDA X
A: HIJOS HABIDOS Y POR HABER

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 23-06-1994 Radicación: 4323

Doc: ESCRITURA 2292 DEL 20-05-1994 NOTARIA 2. DE SANTA MARTA VALOR ACTO: \$564,000
Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELA HIPOTECA

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

DE: INURBE
A: ORTIZ SEVERINI NICOLAS GABRIEL X
A: RODRIGUEZ BARRIOS ARGENIDA X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 27-09-2011 Radicación: 2011-080-6-10628

Doc: ESCRITURA 2275 DEL 20-09-2011 NOTARIA SEGUNDA DE SANTA MARTA VALOR ACTO: \$0
Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PATRIMONIO DE FAMILIA

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

A: ORTIZ SEVERINI NICOLAS GABRIEL CC# 5061658 X
A: RODRIGUEZ BARRIOS ARGENIDA MARINA CC# 26824928 X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SANTA MARTA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240216282689453601

Nro Matrícula: 080-20476

Pagina 3 TURNO: 2024-080-1-12424

Impreso el 16 de Febrero de 2024 a las 01:54:17 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

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 27-09-2011 Radicación: 2011-080-6-10628

Doc: ESCRITURA 2275 DEL 20-09-2011 NOTARIA SEGUNDA DE SANTA MARTA

VALOR ACTO: \$12,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA 50%

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

DE: ORTIZ SEVERINI NICOLAS GABRIEL

CC# 5061658

A: RODRIGUEZ BARRIOS ARGENIDA MARINA

CC# 26824928 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 23-02-2012 Radicación: 2012-080-6-1779

Doc: ESCRITURA 298 DEL 09-02-2012 NOTARIA PRIMERA DE SANTA MARTA

VALOR ACTO: \$53,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: RODRIGUEZ BARRIOS ARGENIDA MARINA

CC# 26824928

A: TELLEZ PEREA JULIO CESAR

CC# 85476854 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 23-02-2012 Radicación: 2012-080-6-1779

Doc: ESCRITURA 298 DEL 09-02-2012 NOTARIA PRIMERA DE SANTA MARTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0311 CONDICION RESOLUTORIA EXPRESA Y RESTITUCION A LA LIBRE ENAJENACION POR EL
TERMINO DE 2 AÑOS

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

DE: CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA

A: TELLEZ PEREA JULIO CESAR

CC# 85476854 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 23-02-2012 Radicación: 2012-080-6-1779

Doc: ESCRITURA 298 DEL 09-02-2012 NOTARIA PRIMERA DE SANTA MARTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

DE: TELLEZ PEREA JULIO CESAR

CC# 85476854 X

A: GARCES BOLIVAR ELY YOHANA

CC# 39421302

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 14-02-2024 Radicación: 2024-080-6-1332

Doc: CERTIFICADO 2542 DEL 08-02-2024 UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO MULTIPROPOSITO DE SANTA MARTA DE SANTA
MARTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA

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

DE: UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO MULTIPROPOSITO DE SANTA MARTA

A: TELLEZ PEREA JULIO CESAR

CC# 85476854 X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SANTA MARTA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240216282689453601

Nro Matrícula: 080-20476

Pagina 4 TURNO: 2024-080-1-12424

Impreso el 16 de Febrero de 2024 a las 01:54:17 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

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *11*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: 2024-080-3-124 Fecha: 25-01-2024
DETERMINACION DEL INMUEBLE INCLUIDA DE ACUERDO AL TITULO DE APERTURA Y DEMÁS VALE (ART 59 LEY 1579 DE 2012)
Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2011-080-3-349 Fecha: 16-07-2011
SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R
(CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-080-1-12424

FECHA: 16-02-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

MAURICIO ALVAREZ GOMEZ
REGISTRADOR PRINCIPAL

