



QR validez del avalúo



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**  
**Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano**



**AVALUO: LRCAJA-1023722877**

Fecha del avalúo		Fecha de visita	22/03/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CARRA 30 #50-09 CONJUNTO RESIDENCIAL NEVADO T3 AP 201 PISO 2		
Barrio	SANTA CRUZ DE CURINCA		
Ciudad	Santa Marta		
Departamento	Magdalena		
Propietario	ROJAS LUNA EDWIN DARIO/URREGO AGUINAGA ISBELIA CECILIA		

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**

Bogotá D.C.,

Señor(es):

**Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía**

Avalúo solicitado por: JAMID ARLEY VILLEGAS HINCAPIE

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **ROJAS LUNA EDWIN DARIO/URREGO AGUINAGA ISBELIA CECILIA** ubicado en la CARRA 30 #50-09 CONJUNTO RESIDENCIAL NEVADO T3 AP 201 PISO 2 SANTA CRUZ DE CURINCA, de la ciudad de Santa Marta.

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.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$135,904,480.00 pesos m/cte (Ciento treinta y cinco millones novecientos cuatro mil cuatrocientos ochenta).

Atentamente,

**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**

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

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apartamento 201	51.44	M2	\$2,642,000.00	100.00%	\$135,904,480.00
Area Privada			M2	\$	0.00%	\$0.00
Area Privada			M2	\$	0.00%	\$0.00
TOTALES					100%	\$135,904,480

Valor en letras  
Ciento treinta y cinco millones novecientos cuatro mil cuatrocientos ochenta Pesos Colombianos

Perito actuante

GABRIEL JIMENEZ GARCIA  
RAA Nro: AVAL-19244723  
C.C: 19244723

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	2,421,500	Valor del avalúo en UVR	135,904,480.00
Proporcional	0	135,904,480	Valor asegurable	135,904,480
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	6
Calificación garantía	Favorable			
Observación calificación	El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Limitaciones al dominio: anotación 6,7, del certificado de tradición suministrado, indica una hipoteca abierta sin límite de cuantía, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.			
Observación	<p><b>General:</b> Inmueble ubicado en: El apartamento en estudio se localiza en un sector en desarrollo al costado nor-oriental de la ciudad, entre la avenida Troncal del Caribe y la Vía alterna al puerto, en el sector de Santa Cruz de Curinca. El inmueble cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.</p> <p><b>Jurídica:</b> La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Limitaciones al dominio: anotación 6,7, del certificado de tradición suministrado, indica una hipoteca abierta sin límite de cuantía, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.</p> <p><b>Garaje:</b> El apartamento cuenta con un cupo de parqueo en la bahía común de parqueaderos, esta información fue dada en visita.</p> <p><b>Entorno:</b> No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.</p>			

**Propiedad horizontal:** Escritura: 3313, Fecha escritura: 16/12/2021, Notaría escritura: CUARTA, Ciudad escritura: SANTA MARTA, Administración: 180000, Total unidades: 1 UND/ PH: 264, Ubicación: Interior, Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Citófono: Si, Biciclétro: Si, Garaje visitante: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

**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.

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** El apartamento se encuentra tal como lo entrego la constructora en obra gris.



GENERAL					
Código	LRCAJA-1023722877	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	C.C.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	JAMID ARLEY VILLEGAS HINCAPIE				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1023722877	Teléfono	3178675858
Email	yamid.villegas2804@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	ROJAS LUNA EDWIN DARIO/URREGO AGUINAGA ISBELIA CECILIA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	8473590/32103022	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CARRA 30 #50-09 CONJUNTO RESIDENCIAL NEVADO T3 AP 201 PISO 2				
Conjunto	CONJUNTO RESIDENCIAL NEVADO				
Ciudad	Santa Marta	Departamento	Magdalena	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	SANTA CRUZ DE CURINCA	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	VIS vivienda de interes Social	Sometido a PH	Si
Observación	<p><b>Inmueble ubicado en:</b> El apartamento en estudio se localiza en un sector en desarrollo al costado nor-oriental de la ciudad, entre la avenida Troncal del Caribe y la Vía alterna al puerto, en el sector de Santa Cruz de Curinca.</p> <p>El inmueble cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.</p>				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	2																										
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																								
Justificación de Metodología	Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b> ; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> 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.																												
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>56.62</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA TOTAL</td><td>M2</td><td>51.44</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>48.30</td></tr><tr><td>AREA privada libre</td><td>M2</td><td>3.14</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	56.62	AREA PRIVADA TOTAL	M2	51.44	AREA PRIVADA CONSTRUIDA	M2	48.30	AREA privada libre	M2	3.14	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA</td><td>M2</td><td>0</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>PESOS</td><td>0</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA	M2	0	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	0
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																											
AREA CONSTRUIDA	M2	56.62																											
AREA PRIVADA TOTAL	M2	51.44																											
AREA PRIVADA CONSTRUIDA	M2	48.30																											
AREA privada libre	M2	3.14																											
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																											
AREA	M2	0																											
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	0																											
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>50.22</td></tr><tr><td>AREA LIBRE MEDIDA</td><td>M2</td><td>2.59</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	50.22	AREA LIBRE MEDIDA	M2	2.59	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>48.30</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td>3.14</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	48.30	AREA LIBRE PRIVADA	M2	3.14						
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																											
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	50.22																											
AREA LIBRE MEDIDA	M2	2.59																											
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																											
AREA PRIVADA VALORADA	M2	48.30																											
AREA LIBRE PRIVADA	M2	3.14																											
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración altas																												
Actualidad edificadora	Se observaron algunas obras de construcción en el sector.																												
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.																												
Reglamentación urbanística:	<b>Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal:</b> Escritura 3313 del 16/12/2021 not. cuarta de Santa Martha. <b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:</b> ACUERDO 011 DE 16 OCTUBRE 2020																												

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
4071	EscrituraDePropiedad	06/12/2022	CUARTA	Santa Marta

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
080-157324	15/03/2024	0.372600%	0002000000076974	APTO 201 TORRE 3

Observación	<p>La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.</p> <p>Limitaciones al dominio: anotación 6,7, del certificado de tradición suministrado, indica una hipoteca abierta sin límite de cuantía, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.</p>
-------------	---

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación	El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito.
-------------	--

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBAMIENTO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO	
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografia	Plana

Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Regular	400-500	Tipo de vía	VEHICULAR	
Escolar	Bueno	100-200			
Comercial	Bueno	100-200			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.				
PROPIEDAD HORIZONTAL					
Escritura de Propiedad Horizontal	3313		Fecha escritura	16/12/2021	
Notaría escritura	CUARTA		Ciudad escritura	SANTA MARTA	
Valor administración	180000	Total unidades	1 UND/ PH: 264	Terraza comunal	No
Ubicación	Interior	# Pisos edificio	5	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	Si
Zonas verdes	Si	Shut	No	Citófono	Si
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No

Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	No
Bicicletero	Si	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	Si	Ascensores	No	#Ascensores	0
#Sotanos	0				
Observación	Escritura: 3313, Fecha escritura: 16/12/2021, Notaría escritura: CUARTA, Ciudad escritura: SANTA MARTA, Administración: 180000, Total unidades: 1 UND/ PH: 264, Ubicación: Interior, Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Citófono: Si, Biciclétro: Si, Garaje visitante: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Industrializado	Estructura reforzada	SI
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	sistema dual o combinado		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	SI	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	graniplast	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	Si
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado	Otro tipologia vivienda	
Año construcción	2020	Edad Inmueble	4 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	80%		
Licencia construcción	no aportada				
Observación	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.				

DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	2
Closet	0	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	1	Cuarto servicio	0

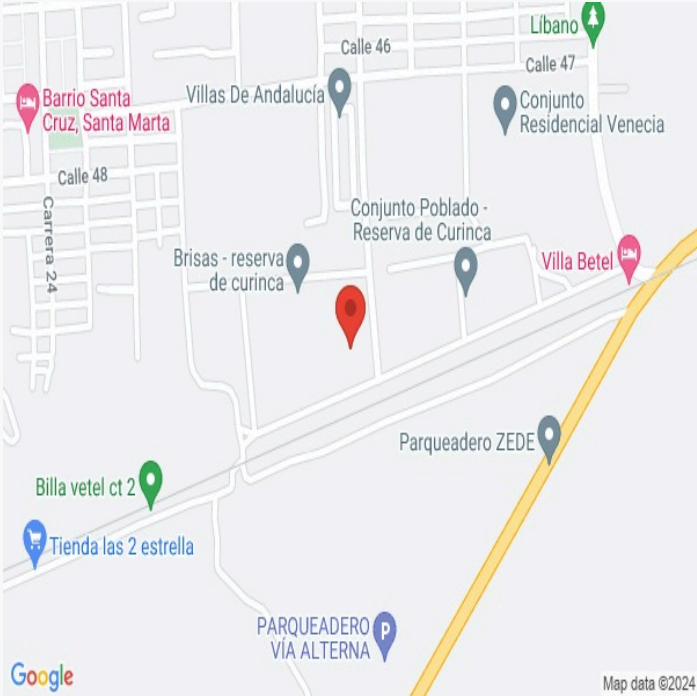
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	1	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Baño privado: 1, Estudio: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno. El estudio esta conformado por la tercera alcoba la cual se ha integrado al área social.				

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Sin acabado	Sin acabado	Sin acabado	Sencillo	Sin acabado	Sin acabado	Sin acabado	Sin acabado
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	El apartamento se encuentra tal como lo entrego la constructora en obra gris.							

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** CARRA 30 #50-09 CONJUNTO RESIDENCIAL NEVADO T3 AP 201 PISO 2 | SANTA CRUZ DE CURINCA | Santa Marta | Magdalena



**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 11.206580  
GEOGRAFICAS : 11° 12´ 23.688´´

**LONGITUD**

MAGNA SIRGAS: -74.180347  
GEOGRAFICAS : 74° 10´ 49.2486´´



MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	ub altos de santa marta		\$215,000,000	0.97	\$208,550,000		\$		\$	\$3,363,709.68	573202314940
2	Zona industrial santa cruz		\$215,000,000	0.97	\$208,550,000		\$		\$	\$3,595,689.66	573003270403
3	C.R. VENECIA		\$280,000,000	0.97	\$271,600,000		\$		\$	\$4,178,461.54	573188015705
4	ub sierra adentro		\$273,000,000	0.97	\$264,810,000		\$		\$	\$3,912,099.28	3001221398
Del inmueble		2				0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	2	62	62	0.60	1.0	1.0	1.0	1.05	0.63	\$2,119,137.10
2	2	58	58	0.60	1.0	1.0	1.0	1.05	0.63	\$2,265,284.49
3	1	65	65	0.6	1.0	0.9	1.0	1.05	0.57	\$2,369,187.69
4	1	67.69	67.69	0.6	1.0	1.0	1.0	1.05	0.63	\$2,464,622.55
4 años										
									PROMEDIO	\$2,304,557.96
									DESV. STANDAR	\$148,010.11
									COEF. VARIACION	6.42%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,452,568.06	TOTAL	\$126,160,101.26
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,156,547.85	TOTAL	\$110,932,821.41
VALOR TOTAL	\$123,456,000.00			

Observaciones:

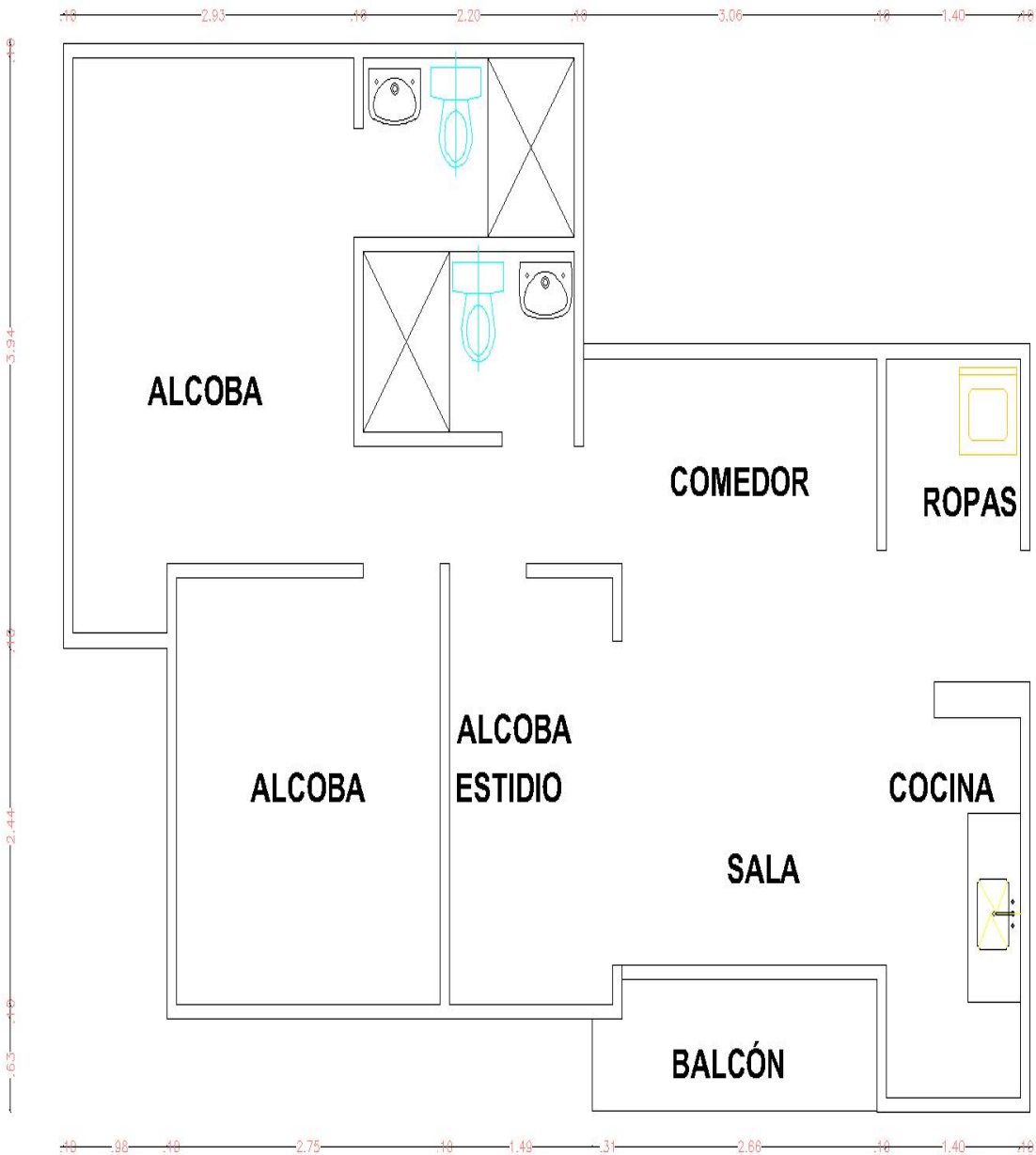
En la liquidacion del metrocuadrado se ha tenido en cuenta que el apartamento en estudio esta en obra gris y las muestras de mercado estan terminadas, por tanto se ha descontado el 40% por concepto de acabados. Teniendo en cuenta que las áreas reportadas en el estudio de mercado son áreas construidas, se ha realizado la liquidacion a valor de metro cuadrado de área Privada. Valor adoptado por m2 de área construida \$2.400.000 valor total \$135.888.000 Dividido por el área privada \$2.642.000

Enlaces:

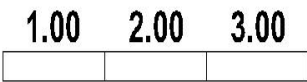
[1-https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/venta/barrio/ciudad/8017818](https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/venta/barrio/ciudad/8017818)[2-https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/venta/barrio/ciudad/10593488](https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/venta/barrio/ciudad/10593488)[3-https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/venta/barrio/ciudad/8099273](https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/venta/barrio/ciudad/8099273)[4-https://www.ciencuadras.com/inmueble/apartamento-en-venta-en-ub-sierra-adentro-santa-marta-2840537](https://www.ciencuadras.com/inmueble/apartamento-en-venta-en-ub-sierra-adentro-santa-marta-2840537)

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



PLANTA ARTAMENTO



## 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

Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas





FOTOS General

Balcón



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Baño Social 1



Garajes Comunes-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Piscinas-CJ



FOTOS General

Bicicletero-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 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 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 valorar 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-1023722877





PIN de Validación: b5740ac2



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 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: b5740ac2



#### 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 obras de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción  
20 Ene 2020

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

##### Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
20 Ene 2020

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

##### Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción  
20 Ene 2020

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b5740ac2



#### 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: b5740ac2

Fecha de inscripción  
20 Ene 2020Regimen  
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 AFILIACIONADOS, 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: b5740ac2



**PIN DE VALIDACIÓN**

b5740ac2

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 Marzo del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

*Alexandra Suarez*  
Firma: Alexandra Suarez  
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-1023722877 M.I.: 080-157324



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

Página: 1 - Turno 2024-080-1-21922

Nro Matrícula: 080-157324

Impreso el 15 de Marzo de 2024 a las 02:07:10 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 última página

CIRCULO REGISTRAL: 080 SANTA MARTA DEPTO: MAGDALENA MUNICIPIO: SANTA MARTA VEREDA: MAMATOCO  
FECHA APERTURA: 10/02/2022 RADICACION: 2022-080-6-264 CON: ESCRITURA DE 16/12/2021  
NUPRE: SIN INFORMACION  
COD CATASTRAL:  
COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:

TORRE 3 APARTAMENTO 201 PISO 2 CON COEFICIENTE DE PROPIEDAD 0.372600% CUYOS LINDEROS Y DEMAS  
ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 3313, 2021/12/16, NOTARIA CUARTA SANTA MARTA. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE  
LA LEY 1579 DE 2012

LINDEROS TECNICAMENTE DEFINIDOS:

AREA Y COEFICIENTE

AREA: 0 HECTAREAS 0 METROS CUADRADOS 0 CENTIMETROS CUADRADOS  
AREA PRIVADA: 51 METROS CUADRADOS 44 CENTIMETROS CUADRADOS  
AREA CONSTRUIDA: 56 METROS CUADRADOS 62 CENTIMETROS CUADRADOS  
COEFICIENTE: 0.372600%

COMPLEMENTACIÓN:

1. -ESCRITURA 3313 DEL 16/12/2021 NOTARIA CUARTA 4 DE SANTA MARTA REGISTRADA EL 12/1/2022 POR CONSTITUCION  
REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO  
RESERVA DE CURINCA PATRIMONIO AUTONOMO NIT.830053700-6 , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 080-153768 -- 2.  
-ESCRITURA 3313 DEL 16/12/2021 NOTARIA CUARTA 4 DE SANTA MARTA REGISTRADA EL 12/1/2022 POR ACTUALIZACION DE  
NOMENCLATURA DE: JURIDICA - FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO RESERVA DE  
CURINCA PATRIMONIO AUTONOMO NIT.830053700-6 , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 080-153768 -- 3. -ESCRITURA  
6469 DEL 4/10/2021 NOTARIA SETENTA Y DOS 72 DE BOGOTA D. C. REGISTRADA EL 22/11/2021 POR HIPOTECA ABIERTA  
SIN LIMITE DE CUANTIA DE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO RESERVA DE  
CURINCA PATRIMONIO AUTONOMO NIT.830053700-6 , A: BANCOLOMBIA S.A , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA  
080-153768 -- 4. -ESCRITURA 5870 DEL 16/9/2021 NOTARIA SETENTA Y DOS 72 DE BOGOTA D. C. REGISTRADA EL  
6/10/2021 POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA  
S.A. EN SU CONDICION DE VOCERA DEL FIDEICOMISO LOTES CURINCA PATRIMONIO AUTONOMO NIT:8300537006 , A:  
FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO RESERVA DE CURINCA PATRIMONIO AUTONOMO  
NIT.830053700-6 , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 080-153768 -- 5. -ESCRITURA 0034 DEL 15/1/2021 NOTARIA  
SETENTA Y DOS 72 DE BOGOTA D. C. REGISTRADA EL 3/2/2021 POR CONSTITUCION DE URBANIZACION DE: FIDUCIARIA  
DAVIVIENDA S.A. EN SU CONDICION DE VOCERA DEL FIDEICOMISO LOTES CURINCA PATRIMONIO AUTONOMO NIT:8300537006  
, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 080-153768 -- 6. -ESCRITURA 1197 DEL 15/6/2013 NOTARIA SEGUNDA 2 DE SANTA  
MARTA REGISTRADA EL 27/6/2013 POR SERVIDUMBRE DE TRANSITO ACTIVA A: CAMPO GRANDE LTDA , REGISTRADA EN  
LA MATRÍCULA 080-153768 --

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:

TIPO DE PREDIO: URBANO

DETERMINACION DE INMUEBLE: SIN DETERMINAR

DESTINACION ECONOMICA: SIN DETERMINAR

1) CARRERA 30 # 50-09 CONJUNTO RESIDENCIAL NEVADO TORRE 3 APARTAMENTO 201 PISO 2

MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) MATRICULA(s)  
080-153768

(En caso de Integración y otros)



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

Nro Matrícula: 080-157324

Impreso el 15 de Marzo de 2024 a las 02:07:10 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 última página

ANOTACIÓN: Nro: 1 Fecha 27/06/2013 Radicación 2013-080-6-5993  
DOC: ESCRITURA 1197 DEL: 15/06/2013 NOTARIA SEGUNDA DE SANTA MARTA VALOR ACTO: \$ 0  
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 0343 SERVIDUMBRE DE TRANSITO ACTIVA - DE CARACTER  
PERMANENTE A BENEFICIO DE LA COMUNIDAD  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
A: CAMPO GRANDE LTDA NIT# 9003747702 X

ANOTACIÓN: Nro: 2 Fecha 22/11/2021 Radicación 2021-080-6-10734  
DOC: ESCRITURA 6469 DEL: 04/10/2021 NOTARIA SETENTA Y DOS DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: \$ 0  
ESPECIFICACION: GRAVAMEN : 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO RESERVA DE CURINCA PATRIMONIO  
AUTONOMO NIT.830053700-6 X  
A: BANCOLOMBIA S.A NIT# 890903938-8

ANOTACIÓN: Nro: 3 Fecha 12/01/2022 Radicación 2022-080-6-264  
DOC: ESCRITURA 3313 DEL: 16/12/2021 NOTARIA CUARTA 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)  
DE: JURIDICA - FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO RESERVA DE CURINCA  
PATRIMONIO AUTONOMO NIT.830053700-6 X

ANOTACIÓN: Nro: 4 Fecha 15/02/2023 Radicación 2023-080-6-1853  
DOC: ESCRITURA 4071 DEL: 06/12/2022 NOTARIA CUARTA DE SANTA MARTA VALOR ACTO: \$ 0  
ESPECIFICACION: OTRO : 0960 CERTIFICACIÓN TÉCNICA DE OCUPACIÓN  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO RESERVA DE CURINCA PATRIMONIO  
AUTONOMO NIT.830053700-6 X

ANOTACIÓN: Nro: 5 Fecha 15/02/2023 Radicación 2023-080-6-1853  
DOC: ESCRITURA 4071 DEL: 06/12/2022 NOTARIA CUARTA DE SANTA MARTA VALOR ACTO: \$ 114.000.000  
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD VIS  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO RESERVA DE CURINCA PATRIMONIO  
AUTONOMO NIT.830053700-6  
A: ROJAS LUNA EDWIN DARIO CC# 8473590 X  
A: URREGO AGUINAGA ISBELIA CECILIA CC# 32103022 X

ANOTACIÓN: Nro: 6 Fecha 15/02/2023 Radicación 2023-080-6-1853  
DOC: ESCRITURA 4071 DEL: 06/12/2022 NOTARIA CUARTA DE SANTA MARTA 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: ROJAS LUNA EDWIN DARIO CC# 8473590 X  
DE: URREGO AGUINAGA ISBELIA CECILIA CC# 32103022 X  
A: FAVOR SUYO, DE SU CONYUGE Y/O COMPAÑERO PERMANENTE, DE SUS HIJOS MENORES Y DE LOS QUE LLEGAREN A TENER

ANOTACIÓN: Nro: 7 Fecha 15/02/2023 Radicación 2023-080-6-1853  
DOC: ESCRITURA 4071 DEL: 06/12/2022 NOTARIA CUARTA DE SANTA MARTA VALOR ACTO: \$ 0



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

Página: 3 - Turno 2024-080-1-21922

Nro Matrícula: 080-157324

Impreso el 15 de Marzo de 2024 a las 02:07:10 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 última página

ESPECIFICACION: GRAVAMEN : 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: ROJAS LUNA EDWIN DARIO CC# 8473590 X  
DE: URREGO AGUINAGA ISBELIA CECILIA CC# 32103022 X  
A: BANCO DE BOGOTA S.A. NIT# 860002964-4

ANOTACIÓN: Nro: 8 Fecha 15/02/2023 Radicación 2023-080-6-1853  
DOC: ESCRITURA 4071 DEL: 06/12/2022 NOTARIA CUARTA DE SANTA MARTA VALOR ACTO: \$ 4.219.230  
Se cancela la anotación No. 2

ESPECIFICACION: CANCELACION : 0855 CANCELACION PARCIAL - HIPOTECA  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: BANCOLOMBIA S.A NIT# 890903938-8  
A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO RESERVA DE CURINCA PATRIMONIO  
AUTONOMO NIT.830053700-6

ANOTACIÓN: Nro: 9 Fecha 13/03/2024 Radicación 2024-080-6-2573  
DOC: ESCRITURA 586 DEL: 06/03/2024 NOTARIA CUARTA DE SANTA MARTA VALOR ACTO: \$ 0  
Se cancela la anotación No. 6  
ESPECIFICACION: CANCELACION : 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES - PATRIMONIO DE FAMILIA  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
A: ROJAS LUNA EDWIN DARIO CC# 8473590 X  
A: URREGO AGUINAGA ISBELIA CECILIA CC# 32103022 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*9\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 5 No. corrección: 1 Radicación: 2023-080-3-383 Fecha: 17/04/2023  
EN PERSONAS SE INCLUYE AL SEÑOR EDWIN POR HABERSE OMITIDO EN LA FECHA DE SU REGISTRO Y CORRESPONDER DE  
ACUERDO AL CONTENIDO DEL TITULO VALE (ART 59 LEY 1579 DE 2012)  
Anotación Nro: 6 No. corrección: 1 Radicación: 2023-080-3-383 Fecha: 17/04/2023  
EN PERSONAS SE INCLUYE AL SEÑOR EDWIN POR HABERSE OMITIDO EN LA FECHA DE SU REGISTRO Y CORRESPONDER DE  
ACUERDO AL CONTENIDO DEL TITULO VALE (ART 59 LEY 1579 DE 2012)  
Anotación Nro: 7 No. corrección: 1 Radicación: 2023-080-3-383 Fecha: 17/04/2023  
EN PERSONAS SE INCLUYE AL SEÑOR EDWIN POR HABERSE OMITIDO EN LA FECHA DE SU REGISTRO Y CORRESPONDER DE  
ACUERDO AL CONTENIDO DEL TITULO VALE (ART 59 LEY 1579 DE 2012)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: 1824 impreso por: 1825

TURNO: 2024-080-1-21922 FECHA: 13/03/2024

NIS: xthXpjaQfd4tngu9OSTOey013ZlglyeZfSmFrIZ+R475s72tRMh93w==

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

EXPEDIDO EN: SANTA MARTA



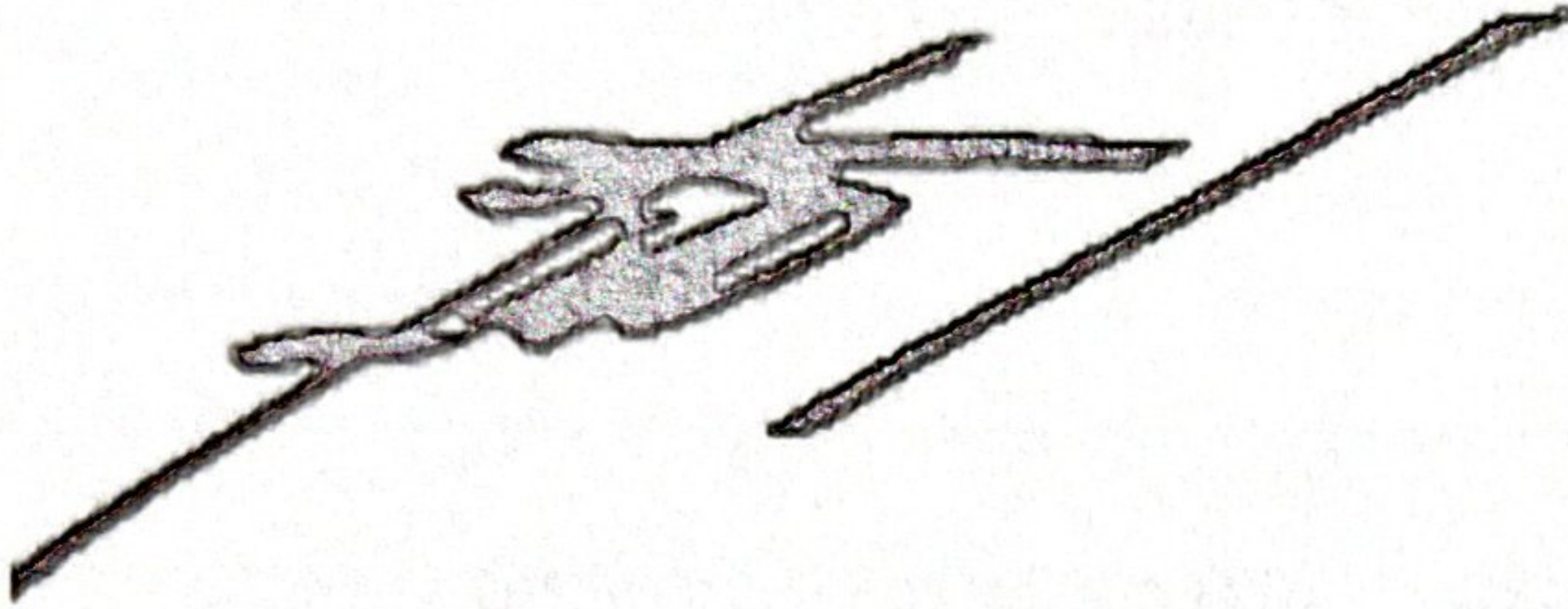
OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS  
DE SANTA MARTA  
CERTIFICADO DE TRADICIÓN  
MATRÍCULA INMOBILIARIA

**Nro Matrícula: 080-157324**

Impreso el 15 de Marzo de 2024 a las 02:07:10 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 última página



El registrador REGISTRADOR PRINCIPAL MAURICIO ALVAREZ GOMEZ



SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública