



QR validez del avalúo



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



AVALUO: LRCAJA-1100543767-V2

Fecha del avalúo		Fecha de visita	09/03/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	MANZANA 2		
Barrio	VILLA MERCEDES		
Ciudad	Santa Marta		
Departamento	Magdalena		
Propietario	JUAN JOSE VILAFañE PEINADO		

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
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: BENJAMIN JOSE NAVARRO MARTINEZ

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 **JUAN JOSE VILAFÑE PEINADO** ubicado en la MANZANA 2 VILLA MERCEDES, 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 \$154,018,000.00 pesos m/cte (Ciento cincuenta y cuatro millones dieciocho mil).

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 Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	lote	90	M2	\$900,000.00	52.59%	\$81,000,000.00
Area Construida	casa	66.38	M2	\$1,100,000.00	47.41%	\$73,018,000.00
TOTALES					100%	\$154,018,000

Valor en letras
Ciento cincuenta y cuatro millones dieciocho mil 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	1,711,311	2,320,247	Valor del avalúo en UVR	154,018,000.00
Proporcional	80,998,066	154,018,000	Valor asegurable	154,018,000
% valor proporcional	52.59	47.41	Tiempo esperado comercialización	9
Calificación garantía	No Favorable			
Observación calificación	El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. PARA SUBSANAR: 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.			
Observación	General: Por la salida a Minca pasando el puente de Mamatoco se desvía a mano derecha como regresándose a la vía Alternase encuentra una talanquera, despues de dicha talanquera está el parque de la urbanización frente al cual se ubica la casa en estudio. Jurídica: Limitaciones al dominio: anotación 4,5, 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 garaje se ubica a la entrada de la casa, por tanto, forma parte de la misma. Entorno: Ubicado pasando el puente de la lines del ferrocarril por la vía a Minca entre la línea del tren y la vía a Minca. El conjunto lindA con la vís del ferrocarril por el costado			

occidental.

Propiedad horizontal: Según los documentos aportados el predio en estudio no está sometido al régimen de propiedad horizontal

Estructura: Según informa el propietario, la casa tiene estructura para dos pisos, conformada por unas columnas visibles, pero se desconoce su capacidad portante y la cimentación correspondiente, por tanto, solo se consideran como columnas de amarre sísmico. Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física.

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

Acabados: En términos generales la casa se encuentra en buenas condiciones con acabados acordes a su estrato y localización. No obstante hace falta un poco de mantenimiento de pintura general.

GENERAL					
Código	LRCAJA-1100543767-V2	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	BENJAMIN JOSE NAVARRO MARTINEZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1100543767	Teléfono	3218868897
Email	benjamin.navarro@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	JUAN JOSE VILAFANE PEINADO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	12552569	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	MANZANA 2				
Conjunto	NO APLICA				
Ciudad	Santa Marta	Departamento	Magdalena	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	VILLA MERCEDES	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIS vivienda de interes Social	Sometido a PH	No
Observación	Por la salida a Minca pasando el puente de Mamatoco se desvía a mano derecha como regresándose a la vía Alternase encuentra una talanquera, despues de dicha talanquera está el parque de la urbanización frente al cual se ubica la casa en estudio.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION
Justificación de 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; 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.				
ÁREAS JURÍDICAS			UND	VALOR	
AREA CONSTRUIDA			M2	0	
AREA DE TERRENO			M2	90	
ÁREAS CATASTRAL			UND	VALOR	
AVALUO CATASTRAL 2024			PESOS	47842000	
AREA CONSTRUIDA			M2	70	
AREA DE TERRENO			M2	90	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA			UND	VALOR	
AREA PISO 1			M2	66.38	
AREA DE TERRENO			M2	90	
ÁREAS VALORADAS			UND	VALOR	
AREA PISO 1			M2	66.38	
AREA DE TERRENO			M2	90	
ÁREAS POR NORMA				VALOR	
Indice ocupación			0.75	67.5	
Indice construcción			1.50	135	
Forma Geometrica	RECTANGULAR	Frente	6		
Fondo	15	Relación frente fondo	1:2,5		
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias				
Actualidad edificadora	Se observaron algunas obras de construcción y remodelaciones en el sector.				

**Comportamien
to 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.

REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	ACUERDO No 011 16/10/2020
Area Del Lote	90
Forma Del Lote	RECTANGULAR
Topografia	PANO
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	N.A.
Clasificacion Del Suelo	URBANO
Uso Principal Norma	Residencial
Uso Compatible Norma	Interés turístico, Comercial y Servicios
Uso Condicionado Norma	LOS DEMAS
Uso Prohibido Norma	LOS DEMAD
Tratamiento	CONSOLIDACION
Indice DeOcupacion	0.75
Indice DeContruccion	1.50
Antejardin	N.A.
AislamientoPosterior	N.A.
Aislamiento Lateral	N.A.
Densidad	MEDIA
Amenaza Riesgo Inundacion	2 PISOS
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO
Suelos De Proteccion	NO
Patrimonio	NO
Observaciones Reglamentación urbanística:	Densidad Media - Interés turístico, Residencial, Comercial y Servicios, Tratamiento de Consolidación Acuerdo 11 de octubre 16 de 2020

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
946	EscrituraDePropiedad	22/04/2005	2	Santa Marta

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
080-86589	07/03/2024	47001011504910010000	casa

Observación

Limitaciones al dominio: anotación 4,5, 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.

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

El garaje se ubica a la entrada de la casa, por tanto, forma parte de la misma.

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	No hay	mas de 500	Tipo de vía		
Escolar	Bueno	100-200			
Comercial	Bueno	100-200			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Ubicado pasando el puente de la lines del ferrocarril por la vía a Minca entre la línea del tren y la vía a Minca. El conjunto linda con la vís del ferrocarril por el costado occidental.				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	SI	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2005	Edad Inmueble	19 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	N.A.				
Observación	Según informa el propietario, la casa tiene estructura para dos pisos, conformada por unas columnas visibles, pero se desconoce su capacidad portante y la cimentación correspondiente, por tanto, solo se consideran como columnas de amarre sísmico. 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	Semilnt
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	3
Closet	3	Baños privados	1	Estar	1

Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Regular	Iluminación	Regular
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Estar: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Regular, Iluminación: Regular				

OTRAS DEPENDENCIAS

Nombre	Tipo	Área

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	En términos generales la casa se encuentra en buenas condiciones con acabados acordes a su estrato y localización. No obstante hace falta un poco de mantenimiento de pintura general.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: MANZANA 2 | VILLA MERCEDES | Santa Marta | Magdalena



LATITUD

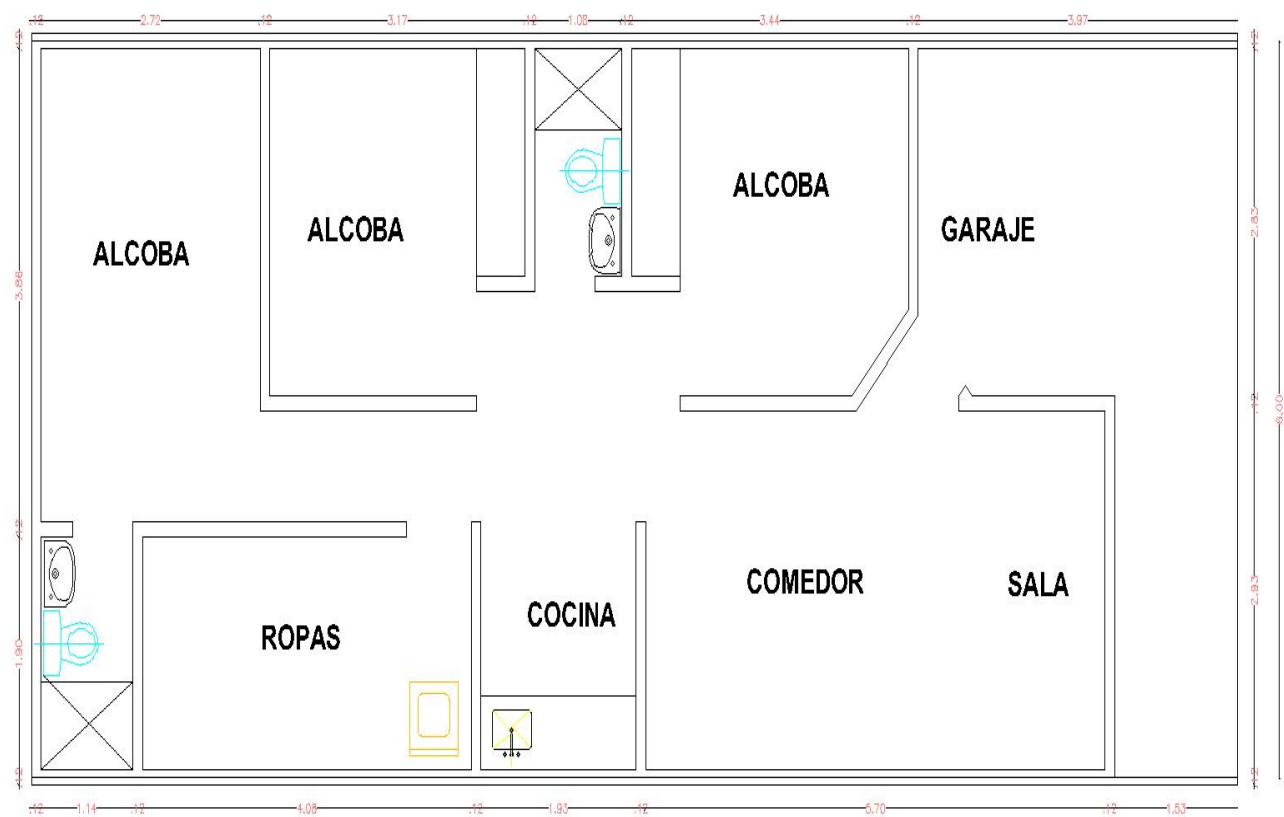
MAGNA SIRGAS: 11.219914
GEOGRAFICAS : 11° 13' 11.6898''

LONGITUD

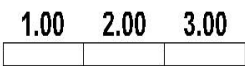
MAGNA SIRGAS: -74.159461
GEOGRAFICAS : 74° 9' 34.059''

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



PLANTA CASA



FOTOS General

Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



FOTOS General

Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Sala



Comedor



Cocina



FOTOS General

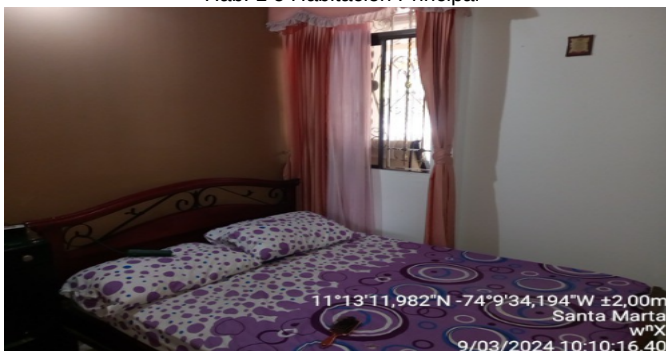
Zona de Ropas



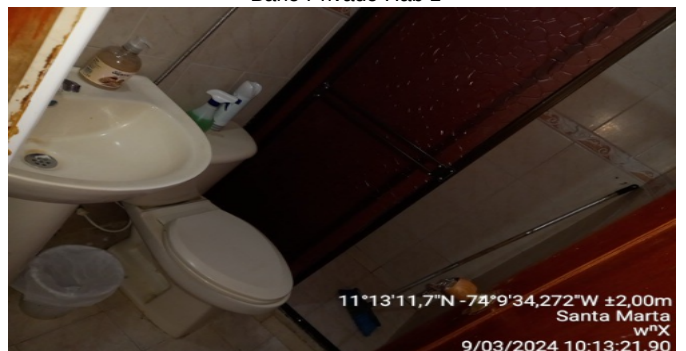
Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



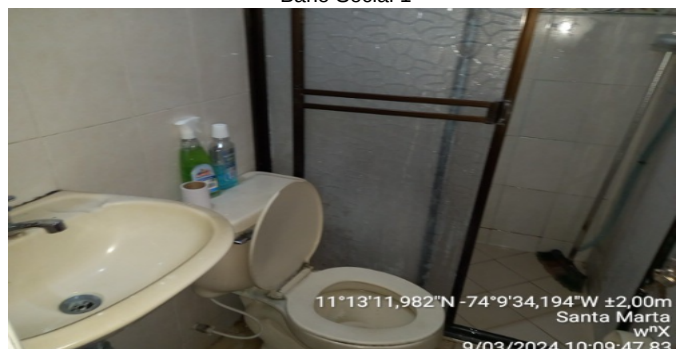
Habitación 3



Closet 2



Baño Social 1



FOTOS General

Terraza Inmueble



Detalle de acabados



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

ABREVIACIONES: Apartamento: APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR --- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapas:** ET --- **SIN Estrato:** SE --- **Matrícula inmobiliaria:** M.I. --- **Certificado de libertad y tradición:** CLT --- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. --- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su

vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El 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-1100543767-V2



PIN de Validación: b2ccDa88


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


Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 800788814-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20810 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) GABRIEL JIMENEZ GARCIA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 18244723, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 03 de Julio de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL- 18244723.

Al momento de expedición de esta certificado al registro del señor(a) GABRIEL JIMENEZ GARCIA se encuentra **Activo y en Vigencia** con las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, talleres y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suabo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
03 Jul 2017

Régimen
Régimen Asociativo

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Talleres rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suabo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
28 Ene 2020

Régimen
Régimen Asociativo

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
28 Ene 2020

Régimen
Régimen Asociativo

Página 1 de 5



PIN de Validación: b2cc0a5b


<https://www.raa.org.co>
**Categoría 5: Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos****Alcance**

- Edificaciones de conservación arqueológica y monumentos históricos.

Fecha de Inscripción
28 Ene 2020Regimen
Regimen Asociativo**Categoría 6: Bienes Especiales**

RAA AVALUO: LRCAJA-1100543767-V2 M.L.: 080-86589

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, universidades, etc. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de Inscripción
28 Ene 2020Regimen
Regimen Asociativo**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: Microcomputadoras, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, radios, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camiones, camionetas, buses, tractores, camionetas y remolques, motocicletas, motocicletas, motocicletas, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de Inscripción
28 Ene 2020Regimen
Regimen Asociativo**Categoría 8: Maquinaria y Equipos Especiales****Alcance**

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

Fecha de Inscripción
28 Ene 2020Regimen
Regimen Asociativo



PIN de Validación: b2cc0a5b

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

Categoría 8 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimonio y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
28 Ene 2020

Régimen
Régimen Asociativo

Categoría 10 Samovianos y Animales

RAA AVALUO: LRCAJA-1100543767-V2 M.I.: 080-86589

Alcance

- Samovianos, animales y muebles no clasificados en otras categorías.

Fecha de inscripción
28 Ene 2020

Régimen
Régimen Asociativo

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
28 Ene 2020

Régimen
Régimen Asociativo

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
28 Ene 2020

Régimen
Régimen Asociativo

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño ambiental, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos hereditarios y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Página 3 de 5



PIN de Validación: b2ccda5b


<https://www.raa.org.co>
Fecha de Inscripción
28 Ene 2020Regimen
Regimen Asociativo

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, a la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

RAA AVALUO: LRCAJA-1100543767-V2 M.I.: 080-86589

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS AUTORIZADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE LA RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: SANTA MARTA, MAGDALENA
 Dirección: CARRERA 3A 130 - 25
 Teléfono: 57 3 1441 1324B
 Correo Electrónico: gabjimg@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
 Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial
 Arquitecto - La Corporación Universidad Piloto de Colombia.

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparezca sanción disciplinaria alguna contra el(los) señor(los) GABRIEL JIMENEZ GARCIA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 10246723 B(los) señor(los) GABRIEL JIMENEZ GARCIA se encuentran al día con el pago de los derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a Internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando al PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporta la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN de Validación: b2cc0e88



PIN DE VALIDACIÓN

b2cc0e88

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 dos (02) días del mes de Abril del 2024 y tiene vigencia de 90 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

RAA AVALUO: LRCAJA-1100543767-V2 M.I.: 080-86589

[Firma]
Firma: Alexandra Suarez
Representante Legal

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

Nro Matrícula: 080-86589

Impreso el 7 de Marzo de 2024 a las 11:05:14 am
"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

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

CIRCULO REGISTRAL: 080 SANTA MARTA DEPTO: MAGDALENA MUNICIPIO: SANTA MARTA VEREDA: MINCA
FECHA APERTURA: 01/02/2005 RADICACION: 2005-706 CON: ESCRITURA DE 31/01/2005
NUPRE: SIN INFORMACION
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO** COD CATASTRAL: 47001011504910010000
COD CATASTRAL ANT: 011504910010000

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:

CONTENIDOS EN ESCRITURA NRO 104 DE FECHA 19-01-2005 EN NOTARIA 2 DE SANTA MARTA LOTE 18 CON AREA DE 90.00 M2
(ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

LINDEROS TECNICAMENTE DEFINIDOS:

AREA Y COEFICIENTE

AREA: 0 HECTAREAS 90 METROS CUADRADOS 0 CENTIMETROS CUADRADOS

AREA PRIVADA: 0 METROS CUADRADOS 0 CENTIMETROS CUADRADOS

AREA CONSTRUIDA: 0 METROS CUADRADOS 0 CENTIMETROS CUADRADOS

COEFICIENTE:

COMPLEMENTACIÓN:

1.)ESC.4228 NOV.16-2000 NOT.20 MEDELLIN REGISTRADA 5 DIC. 2000,RETAR INGENIEROS LTDA,ADQUIRIO POR COMPRA A
COMPAÑIA ALMACENADORA DE GRANOS S.A."COLGRANOS S.A." 2.)ESC.2585 JUNIO 10/94 NOT.2.STA.MTA.REG.17 JUNIO DE
1.994 COLGRANOS S.A.,ADQ.POR COMPRA A BEATRIZ FLYE DE MICHELL. 3.ESC.1788 MAYO 17/91 NOT.2.STA.MTA, REGISTRADA
MAYO 21/91,BEATRICE FLYE DE MITCHELL DESENGLOBO UN LOTE. 4.ESC 3039 DIC.19/89 NOT.2.STA.MTA,
REG.DIC.20/89,BEATRICE FLYE DE MITCHELL DESENGLOBO UN LOTE. 5.ESC 1157 JUNIO 18/79 NOT.3.B/QUILLA, REG.JULIO
3/79,BEATRICE FLYE DE MITCHELL ADQUIRIO DE POWILBE LTDA

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:

TIPO DE PREDIO: RURAL

DETERMINACION DE INMUEBLE: SIN DETERMINAR

DESTINACION ECONOMICA: SIN DETERMINAR

1) LOTE 18

2) MZ 2 CO VILLA MERCEDES

MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) MATRÍCULA(s) (En caso de Integración y otros)
080-47961

ANOTACIÓN: Nro: 1 Fecha 31/01/2005 Radicación 2005-706
DOC: ESCRITURA 104 DEL: 19/01/2005 NOTARIA 2 DE SANTA MARTA VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: OTRO : 0915 DESENGLOBE
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
A: RETAR INGENIEROS LTDA. NIT# 8002204324 X

ANOTACIÓN: Nro: 2 Fecha 31/01/2005 Radicación 2005-706
DOC: ESCRITURA 104 DEL: 19/01/2005 NOTARIA 2 DE SANTA MARTA VALOR ACTO: \$ 142.500.000
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0125 COMPRAVENTA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: RETAR INGENIEROS LTDA. NIT# 8002204324
A: CPV LIMITADA NIT# 8190069002 X

Nro Matrícula: 080-86589

Impreso el 7 de Marzo de 2024 a las 11:05:14 am

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

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

ANOTACIÓN: Nro: 3 Fecha 28/04/2005 Radicación 2005-3739
DOC: ESCRITURA 946 DEL: 22/04/2005 NOTARIA 2 DE SANTA MARTA VALOR ACTO: \$ 35.324.000
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0125 COMPRAVENTA - VIVIENDA DE INTERES SOCIAL
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: CPV LIMITADA NIT# 8190069002
A: VILLAFÁÑE PEINADO JUAN JOSE CC# 12552569 X

ANOTACIÓN: Nro: 4 Fecha 28/04/2005 Radicación 2005-3739
DOC: ESCRITURA 946 DEL: 22/04/2005 NOTARIA 2 DE SANTA MARTA VALOR ACTO: \$ 24.088.000
ESPECIFICACION: GRAVAMEN : 0203 HIPOTECA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: VILLAFÁÑE PEINADO JUAN JOSE CC# 12552569 X
A: BANCO DAVIVIENDA S.A. NIT# 860034313 7

ANOTACIÓN: Nro: 5 Fecha 28/04/2005 Radicación 2005-3739
DOC: ESCRITURA 946 DEL: 22/04/2005 NOTARIA 2 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: VILLAFÁÑE PEINADO JUAN JOSE CC# 12552569 X
A: HIJOS HABIDOS Y POR HABER

ANOTACIÓN: Nro: 6 Fecha 13/04/2007 Radicación 2007-080-6-3520
DOC: OFICIO 454 DEL: 16/03/2007 JUZGADO 5 CIVIL MUNICIPAL DE SANTA MARTA VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR : 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.
A: VILLAFÁÑE PEINADO JUAN JOSE CC# 12552569 X

ANOTACIÓN: Nro: 7 Fecha 20/12/2007 Radicación 2007-080-6-13053
DOC: OFICIO 2525 DEL: 14/12/2007 JUZGADO 5 CIVIL MUNICIPAL DE SANTA MARTA VALOR ACTO: \$ 0
Se cancela la anotación No, 6
ESPECIFICACION: CANCELACION : 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL - EMBARGO
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: BANCO DAVIVIENDA S.A. NIT# 860034313 7
A: VILLAFÁÑE PEINADO JUAN JOSE CC# 12552569 X

ANOTACIÓN: Nro: 8 Fecha 05/10/2009 Radicación 2009-080-6-9070
DOC: OFICIO 1762 DEL: 08/09/2009 JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE SANTA MARTA VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR : 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL - HIPOTECARIO
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.
A: VILLAFÁÑE PEINADO JUAN JOSE CC# 12552567 X

ANOTACIÓN: Nro: 9 Fecha 25/11/2011 Radicación 2011-080-6-12904
DOC: OFICIO 1181 DEL: 31/10/2011 JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE SANTA MARTA VALOR ACTO: \$ 0
Se cancela la anotación No, 8
ESPECIFICACION: CANCELACION : 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL - EMBARGO
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)

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

Nro Matrícula: 080-86589

Impreso el 7 de Marzo de 2024 a las 11:05:14 am

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

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

DE: BANCO DAVIVIENDA

A: VILLAFANE PEINADO JUAN JOSE X

ANOTACIÓN: Nro: 10 Fecha 19/01/2012 Radicación 2012-080-6-536
DOC: OFICIO 2264 DEL: 22/10/2010 JUZGADO DECIMO CIVIL MUNICIPAL DE SANTA MARTA VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR : 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL - RAD. 00604-10
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: BANCO DAVIVIENDA
A: VILLAFANE PEINADO JUAN JOSE X C.C. 12552569

ANOTACIÓN: Nro: 11 Fecha 28/02/2024 Radicación 2024-080-6-2073
DOC: OFICIO 233 DEL: 02/02/2015 JUZGADO DECIMO CIVIL MUNICIPAL DE SANTA MARTA VALOR ACTO: \$ 0
Se cancela la anotación No, 10
ESPECIFICACION: CANCELACION : 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL - EMBARGO RAD. 2010-00604
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: BANCO DAVIVIENDA S.A. NIT# 860034313 7
A: VILLAFANE PEINADO JUAN JOSE CC# 12552569 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *11*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 No. 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)

Anotación Nro: 3 No. corrección: 1 Radicación: C2005-315 Fecha: 17/05/2005
CORREGIDO: "JUAN JOSE".VALE.

Anotación Nro: 4 No. corrección: 1 Radicación: C2005-315 Fecha: 17/05/2005
CORREGIDO: "JUAN JOSE".VALE.

Anotación Nro: 4 No. corrección: 2 Radicación: 2015-080-3-1332 Fecha: 16/01/2016
SE CORRIGE EL NUMERO DEL NIT DE DAVIVIENDA S.A.

Anotación Nro: 5 No. corrección: 1 Radicación: C2005-315 Fecha: 17/05/2005
CORREGIDO: "JUAN JOSE".VALE.

Anotación Nro: 7 No. corrección: 1 Radicación: 2015-080-3-1332 Fecha: 16/01/2016
SE CORRIGE EL NUMERO DEL NIT DE DAVIVIENDA S.A.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: 1824 Impreso por: 1824

TURNO: 2024-080-1-20002 FECHA: 07/03/2024

NIS: xthXpjaQfd7lvJADcjyeqy013ZlglyeZ1bFI2hFRSQb5s72tRMh93w==

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: 080-86589

Impreso el 7 de Marzo de 2024 a las 11:05:14 am

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

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



El registrador REGISTRADOR PRINCIPAL MAURICIO ALVAREZ GOMEZ

SNR

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública