



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-1121840753

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	DIEGO FERNANDO JIMENEZ PIÑEROS	FECHA VISITA	02/05/2024
NIT / C.C CLIENTE	1121840753	FECHA INFORME	07/05/2024
DIRECCIÓN	SOLAR	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 1	EDAD (AÑOS)	43 años
BARRIO	LA FRANCISCANA	REMODELADO	
CIUDAD	Chivilo	OCCUPANTE	Arrendatario
DEPARTAMENTO	Magdalena	TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO		
IDENTIFICACIÓN	1065643593		

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	ORNEY ORLANDO ORDONEZ OROZCO					
NUM. ESCRITURA	362 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	Unica	FECHA		
ESCRITURA				14/12/2009		
CIUDAD ESCRITURA	Tenerife	DEPTO	Magdalena			
CEDULA CATASTRAL	010100550006000					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada					
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N/A					
VALOR ADMINISTRACION	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2			

M. INMOB.	N°
226-34252	Casa

## OBSERVACIONES GENERALES

**Inmueble ubicado en:** En el municipio de Chivilo, Magdalena, sobre la carrera 13 entre las calles 10 y 12.  
**Al inmueble se llega así:** Ubicándonos en la vía principal del municipio seguimos hasta la carrera 13 (antigua cra 12), giramos a la derecha y justo al pasar la calle 10 en la acera derecha se encuentra ubicado el predio.  
 Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

## ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Normal	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpintería	Normal	Bueno.

## 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 118,132,400

## VALOR ASEGURABLE \$ COP 118,132,400

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

## Observación de Favorabilidad

El predio presenta varias inconsistencias. Presenta diferencias de área de terreno, ya que según certificado de tradición y escritura pública registra un área de terreno de 150 m<sup>2</sup> con linderos de 5 m x 30 m, no obstante en inspección se registró un área de terreno de 223.29 m<sup>2</sup>, con una diferencia de 73.29 m<sup>2</sup>. NOTA 2: Según consulta catastral, el predio visitado, registra la dirección, K 12 10 12, con un área de terreno de 200 m<sup>2</sup>. No obstante, según certificado de tradición aportado, se registra la dirección SOLAR y en la anotación Nro. 004 la dirección Calle 9#11-06, y en certificados aportados de la Secretaría de Planeación Municipal, se registran la dirección KR 13#10-7 y KR 13 #10-10. SUBSANAR: NOTA 1: Aportar plano catastral donde ubique predio en la manzana catastral, de acuerdo a información registrada en títulos (certificado y escritura). NOTA 2: verificar las direcciones que están en diferentes documentos y registrar en el certificado la actual.

## NOMBRES Y FIRMAS



 RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO  
 Perito Actuante  
 C.C: 1065643593  
 RAA: AVAL-1065643593



 Los Rosales Constructora Inmobiliaria  
 S.A.S.  
 Nombre de la firma



## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Sin información
Uso Compatible Según Norma	Sin información
Uso Condicionado Según Norma	Sin información
Uso Prohibido Según Norma	Sin información

Área Lote	150	Frente	5
Forma	RECTANGULAR	Fondo	30
Topografía	PLANO	Rel. Fte./Fdo.	1:6

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

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	Esquema de Ordenamiento Territorial
Antejardín	Sin información
Uso principal	Sin información
Altura permitida pisos	Sin información
Aislamiento posterior	Sin información
Índice de ocupación	Sin información
Índice de construcción:	Sin información
No. De Unidades:	1

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	150	AREA DE TERRENO	M2	-
AREA CONSTRUIDA	M2	-	AREA CONSTRUIDA	M2	-
			AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	-
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	223.92 Aprox	AREA DE TERRENO	M2	223.92
AREA PISO 1	M2	158.8 Aprox	AREA PISO 1	M2	158.8

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

## SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno
Escolar	Bueno
Asistencial	Bueno
Estacionamientos	No hay
Áreas verdes	No hay
Zonas recreativas	Bueno

Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	NO
Sardineles	NO
Vías Pavimentadas	NO
Transporte Público	Regular
Sector	Predio
Acueducto	SI
Alcantarillado	SI
Energía Eléctrica	SI
Gas Natural	SI

## Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	NO

## Impacto Ambiental

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

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIS vivienda de interés Social
Avance(En construcción)	100 %
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	1
Nº de Sótanos	
Vida Util	70 años
Vida Remanente	27
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	SOLAR

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1981

## 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.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 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)

**CUADRO DE VALORACIÓN**

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Lote	223.92	M2	\$90,000.00	17.06%	\$20,152,800.00
Area Construida	Casa un piso	158.8	M2	\$617,000.00	82.94%	\$97,979,600.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$118,132,400</b>
Valor en letras	Ciento dieciocho millones ciento treinta y dos mil cuatrocientos Pesos Colombianos					

**TOTAL COMERCIAL** **\$118,132,400**  
**OFERTA Y DEMANDA**

**Tiempo esperado de comercialización (Meses):**

**Perspectivas de valoración:**

**Comportamiento Oferta y Demanda:**

**Actualidad edificadora:**

12

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias bajas

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 baja, y se considera que la demanda es baja.

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

**SALVEDADES**

**Jurídica:** 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 dentro de los linderos, integral a la vivienda, por tanto, forma parte de la misma.

**Entorno:** No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.

**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 4, Closet: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita.

**NOTA DE LIQUIDACIÓN:** **Área de terreno:** Se liquidó en el presente informe, áreas medidas en visita, que es lo inspeccionado por el perito, ante la incertidumbre, entre lo físico y lo jurídico, estas medidas se consideran aproximadas, ya que no es un levantamiento arquitectónico o topográfico.

**NOTA FAVORABILIDAD:** NOTA 1: Aportar plano catastral donde ubique predio en la manzana catastral como complementación para el caso. NOTA 2: **PARA SUBSANAR:** Solicitar actualización de nomenclatura (curaduría urbana o planeación); de acuerdo a esta certificación, realizar las acciones que procedan: 1) Si es diferente a la del certificado de tradición, debe actualizarla en el certificado. 2) cambiar o instalar la nomenclatura física con placa que sea metálica o material no perecedero, (NO PAPEL-NO PINTADA). Si procede segunda visita esta genera cobro de desplazamiento, comunícate con Los Rosales 3002283135 una vez tenga listo el proceso.

**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 CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	B. EL PROGRESO CHIBOLO MAG ( XILENA AGUILAR)	\$75,000,000	0.95	\$71,250,000	3216855562	252	100	\$500,000	\$50,000,000
2	B. CALLE CENTRAL CHIBOLO (SORENA CUJIA)	\$80,000,000	0.95	\$76,000,000	3245235816	244	108	\$500,000	\$54,000,000
3	B. 20 DE JULIO (JAVIER GARCIA)	\$85,000,000	0.95	\$80,750,000	3103664661	250	106	\$550,000	\$58,300,000
4	B. LA FRANCISCANA (ERNESTO CANTILLO)	\$73,000,000	0.95	\$69,350,000	3236982512	210	100	\$500,000	\$50,000,000
Del inmueble					223.92	158.8			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$21,250,000	\$84,325	1.0	1.0	1.00	\$84,325
2	\$22,000,000	\$90,164	1.0	1.0	1.00	\$90,164
3	\$22,450,000	\$89,800	1.0	1.0	1.00	\$89,800
4	\$19,350,000	\$92,143	1.0	1.0	1.00	\$92,143
				PROMEDIO	\$89,108.05	
				DESV. STANDAR	\$3,350.50	
				COEF. VARIACION	3.76%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$90,000.00	AREA	223.92	TOTAL	\$20,152,800.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$617,000.00	AREA	158.8	TOTAL	\$97,979,600.00
VALOR TOTAL		\$118,132,400.00				

## Observaciones:

El predio valorado presenta condiciones de acabados modernos, en buen estado de conservación.

## Enlaces:

## REPOSICION

## VIVIENDA CHIBOLO MAGDALENA

## Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	189.25
Area construida vendible	189.25
Valor M2 construido	\$1,311,158
Valor reposición M2	\$248,136,652
Valor reposición presupuesto M2	\$1,311,158
Fuente	Valores de reposición Bancol
Factor ajuste %	5 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,245,600
Calificación estado conservación	2
Vida útil	70
VetusTez	43
Edad en % de vida útil	61.43 %
Fitto y corvin %	50.39 %
Valor reposición depreciado	\$617,942
Valor adoptado depreciado	\$617,000
<b>Valor total</b>	<b>\$116,767,250</b>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

## DIRECCIÓN:

SOLAR | LA FRANCISCANA | Chivolo | Magdalena

## COORDENADAS (DD)

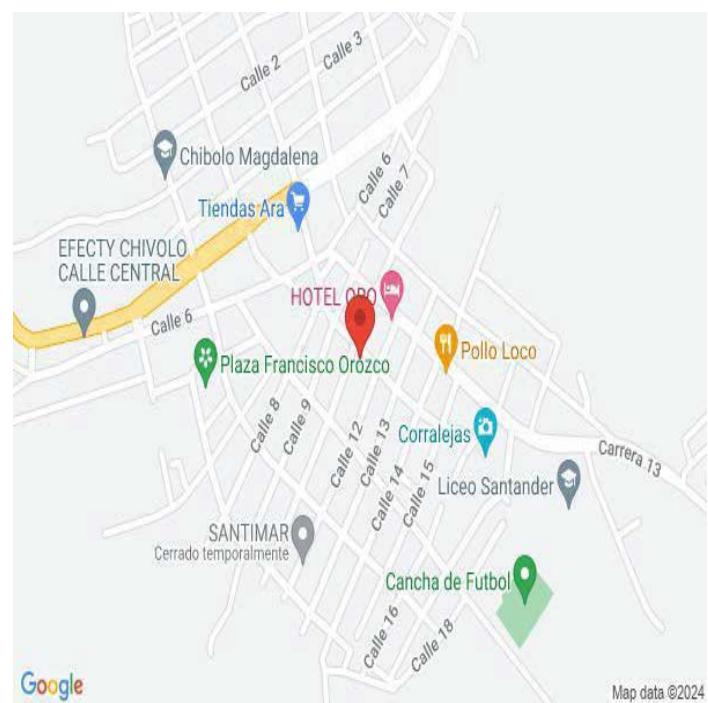
Latitud: 10.025252643897167

Longitud: -74.6203054272855

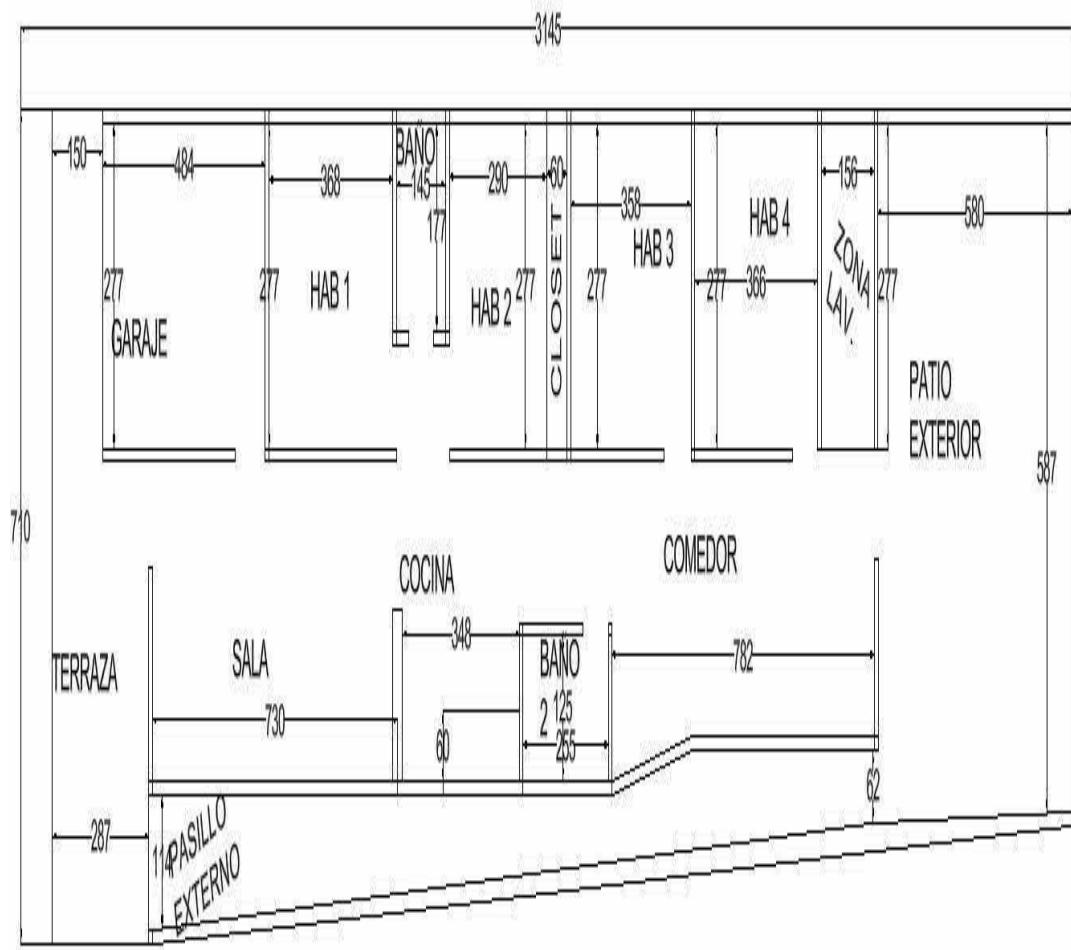
## COORDENADAS (DMS)

Latitud: 10° 1' 30.9102``

Longitud: 74° 37' 13.098``



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



## FOTOS General

Nomenclatura



Sala



Comedor



Cocina



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 4



## FOTOS General

Baño Social 1



Baño Social 2



Patio Interior



Patio Interior



Patio Interior



Garaje



## 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 valuador 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 valuador 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 él avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

**FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1121840753**



PIN de Validación: ae030a5e

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

### 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) RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1065643593, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Agosto de 2023 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1065643593.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO 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  
**11 Ago 2023**

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  
**11 Ago 2023**

Regimen  
**Régimen Académico**

##### Categoría 4 Obras de Infraestructura

###### Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción  
**11 Ago 2023**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: ae030a5e

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

## 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  
**11 Ago 2023**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BARRANQUILLA, ATLÁNTICO

Dirección: CLL 47 # 21B-69 APTO H-202

Teléfono: 3022124644

Correo Electrónico: RAMIROJIMENEZ1992@GMAIL.COM

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

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos- El centro de Altos Estudios Inmobiliarios

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) RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1065643593

El(la) señor(a) RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO 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**

**ae030a5e**



PIN de Validación: ae030a5e



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



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

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-1121840753 M.I.: 226-34252



OPM

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA  
ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHIBOLO  
NIT. 800071934-1  
OFICINA DE PLANEACIÓN

CÓDIGO: A1FO11

VERSIÓN:2

FECHA DE VIGENCIA:2024

ESTADO: CONTROLADO

Página 1 de 1

## CERTIFICACIÓN

### EL SUSCRITO SECRETARIO DE PLANEACION DEL MUNICIPIO DE CHIVOLO MAGDALENA

#### C E R T I F I C A

Que el señor ORNEY ORLANDO ORDOÑEZ OROZCO, identificado con cedula de ciudadanía N°1.065.578.607 expedida en Valledupar-Cesar, reside en una vivienda con nomenclatura KR 13#10-7, ubicado en el barrio la Franciscana, jurisdicción del municipio de Chibolo, y pertenece al estrato socioeconómico 1, según estudio técnico realizado por la oficina del SISBEN municipal de Chibolo Magdalena.

*La presente se expide a solicitud del interesado a los diecisiete (17) días del mes de abril del año 2024.*

Atentamente,

  
\_\_\_\_\_  
**BENJAMIN JOSE SOCORRAS POLO**  
Secretario de Planeación M/cipal  
Correo electrónico [secretariaplaneacion@chibolo-magdalena.gov.co](mailto:secretariaplaneacion@chibolo-magdalena.gov.co)



OPM

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA  
ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHIBOLO  
NIT. 800071934-1  
OFICINA DE PLANEACIÓN

USO DEL SUELO

CÓDIGO: A1FO11

VERSIÓN:2

FECHA DE VIGENCIA:2024

ESTADO: CONTROLADO

Página 1 de 1

**EL SUSCRITO SECRETARIO DE PLANEACION DEL  
MUNICIPIO DE CHIBOLO**

**CERTIFICA**

Que el lote de propiedad de los señores ORDOÑEZ OROZCO MARLA JOHANA, identificada con cedula de ciudadanía 26.927.034 y ORDOÑEZ OROZCO ORNEY ORLANDO, identificado con cedula de ciudadanía 1.065.678.607, ubicado en la KR 13 #10-10 barrio la franciscana, jurisdicción del municipio de chibolo, Magdalena, cumpliendo con las siguientes características, conforme al esquema de ordenamiento territorial -EOT de este municipio.

- Se encuentra ubicado en suelo urbano.
- No se encuentra ubicado en zonas de alto riesgo o amenazas de desastres naturales (inundación, deslizamiento, etc.).
- No se encuentra ubicado en zonas de reserva de obra pública o de infraestructura básica del nivel nacional, regional o municipal.
- Cuenta con los servicios agua, alcantarillado, aseo y energía eléctrica.

*Para mayor constancia de lo anterior se firma la presente a los dos (02) días del mes de mayo de 2024.*

  
\_\_\_\_\_  
**BENJAMÍN JOSE SOCARRAS POLO**  
Secretario de Planeación Municipal





## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PLATO

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 240328709491639640**

**Nro Matrícula: 226-34252**

Página 2 TURNO: 2024-226-1-4853

Impreso el 28 de Marzo de 2024 a las 11:40:38 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 ultima página

COMPROBANTE

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

DE: MASSI VENERA VICTOR OLAY

A: GUTIERREZ MOLINA DIOSELINA DEL CARMEN X

**ANOTACION: Nro 003 Fecha: 29-10-2004 Radicación: 2133**

Doc: ESCRITURA 203 DEL 29-10-2004 NOTARIA UNICA DE CHIVOLO VALOR ACTO: \$1,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125

COMPROBANTE

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

DE: GUTIERREZ MOLINA DIOSELINA DEL CARMEN

A: LOZANO PAEZ ESPERANZA MARIA X

**ANOTACION: Nro 004 Fecha: 12-02-2007 Radicación: 2007-226-6-362**

Doc: ESCRITURA 213 DEL 13-12-2006 NOTARIA UNICA DE TENERIFE VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO CASA DE HABITACION,BARRIO " 23 DE ABRIL "CALLE 9 # 11-06.

CEDULA CATASTRAL Nº 010100550006000

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

DE: LOZANO PAEZ ESPERANZA MARIA

A: LOZANO PAEZ ESPERANZA MARIA X

**ANOTACION: Nro 005 Fecha: 12-02-2007 Radicación: 2007-226-6-362**

Doc: ESCRITURA 213 DEL 13-12-2006 NOTARIA UNICA DE TENERIFE VALOR ACTO: \$400,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROBANTE CASA DE HABITACION,BARRIO " 23 DE ABRIL " CALLE 9 # 11-06.

CEDULA CATASTRAL Nº 010100550006000

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

DE: LOZANO PAEZ ESPERANZA MARIA

A: ORDOÑEZ OROZCO MARLA JOHANA CC# 26927034 X

A: ORDOÑEZ OROZCO ORNEY ORLANDO CC# 1065578607 X

**ANOTACION: Nro 006 Fecha: 17-12-2009 Radicación: 2009-226-6-3659**

Doc: ESCRITURA 362 DEL 14-12-2009 NOTARIA UNICA DE TENERIFE VALOR ACTO: \$500,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0138 DONACION

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

DE: ORDOÑEZ OROZCO MARLA JOHANA CC# 26927034



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PLATO

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240328709491639640

Nro Matrícula: 226-34252

Página 3 TURNO: 2024-226-1-4853

Impreso el 28 de Marzo de 2024 a las 11:40:38 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 ultima página

A: ORDOÑEZ OROZCO ORNEY ORLANDO

CC# 1065578607 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*6\*

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

===== FIN DE ESTE DOCUMENTO =====

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-226-1-4853

FECHA: 28-03-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

  
ALEX ALBERTO OSPINO ARAGON  
REGISTRADOR SECCIONAL

**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública**