



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1121840753

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	DIEGO FERNANDO JIMENEZ PIÑEROS
NIT / C.C CLIENTE	1121840753
DIRECCIÓN	SOLAR
SECTOR	Urbano Estrato 1
BARRIO	LA FRANCISCANA
CIUDAD	Chivolo
DEPARTAMENTO	Magdalena
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO
IDENTIFICACIÓN	1065643593

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	02/05/2024
FECHA INFORME	07/05/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	43 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

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

M. INMOB.	Nº
226-34252	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: En el municipio de Chivolo, 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.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	4
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	2	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Normal	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpinteria	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 m² con linderos de 5 m x 30 m, no obstante en inspección se registró un área de terreno de 223.29 m², con una diferencia de 73.29 m². NOTA 2: Según consulta catastral, el predio visitado, registra la dirección, K 12 10 12, con un área de terreno de 200 m². 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 Secretaria 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 cuerdo 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

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

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

NORMAS DE USO DE SUELO

Decreto / Acuerdo	Esquema de Ordenamiento Territorial Tenerife Magdalena 2012
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
AREA DE TERRENO	M2	150
AREA CONSTRUIDA	M2	-

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	-
AREA CONSTRUIDA	M2	-
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	-

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	223.92 Aprox
AREA PISO 1	M2	158.8 Aprox

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	223.92
AREA PISO 1	M2	158.8

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	100-200
Escolar	Bueno	300-400
Asistencial	Bueno	300-400
Estacionamientos	No hay	
Áreas verdes	No hay	
Zonas recreativas	Bueno	400-500

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	NO	No hay
Sardineles	NO	No hay
Vías Pavimentadas	NO	No hay
Transporte Público	Regular	

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	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 interes Social
Avance(En construcción)	100 %
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	1
N° de Sótanos	
Vida Útil	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.



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
TOTALES					100%	\$118,132,400

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):

12

Perspectivas de valoración:

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

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 baja, y se considera que la demanda es baja.

Actualidad edificadora:

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 ropas: 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, comuníquese 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 CONSTRUCCI ON 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 TAMANO	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 %
Fito y corvin %	50.39 %
Valor reposición depreciado	\$617,942
Valor adoptado depreciado	\$617,000
Valor total	\$116,767,250



UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

SOLAR | LA FRANCISCANA | Chivolo | Magdalena

COORDENADAS (DD)

Latitud: 10.025252643897167

Longitud: -74.6203054272855

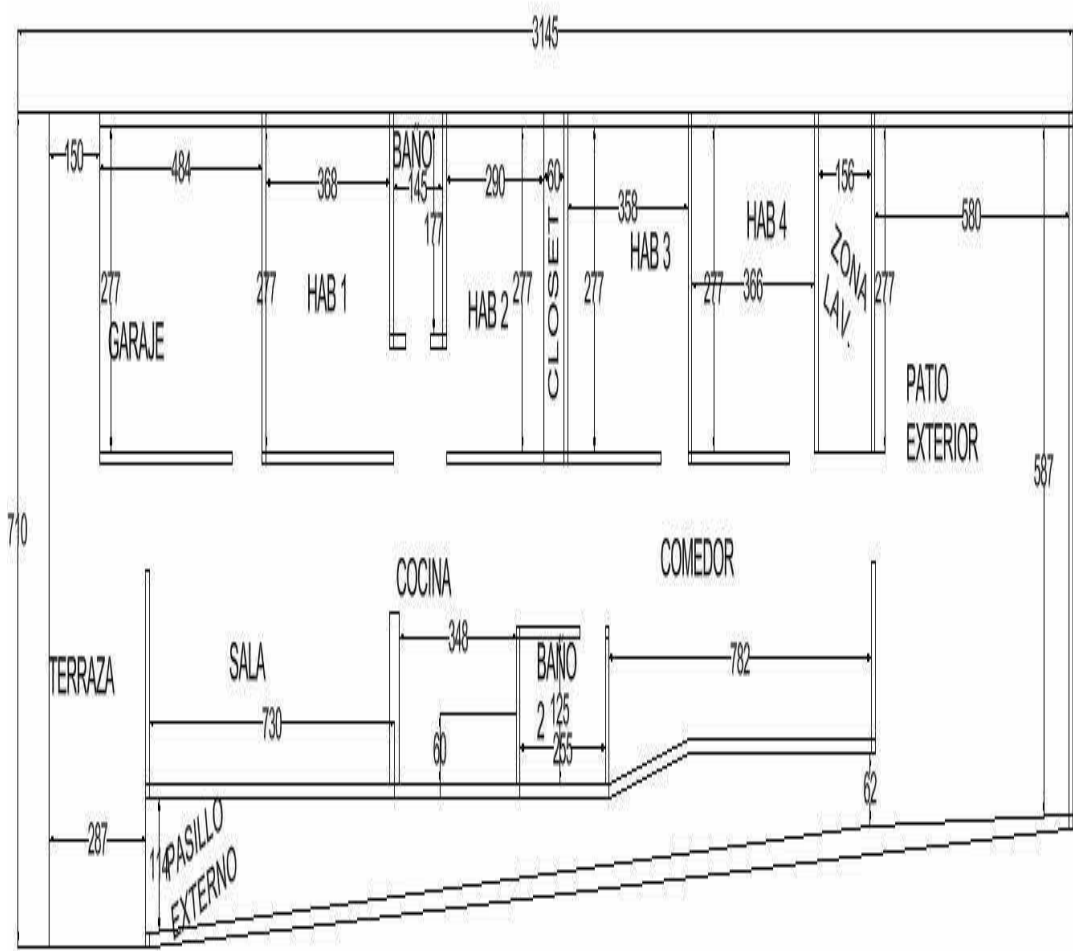
COORDENADAS (DMS)

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



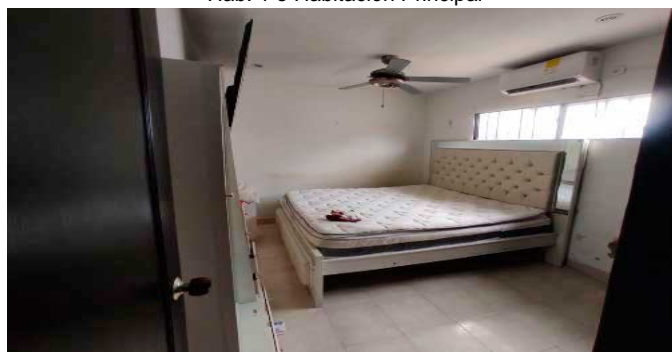
Comedor



Cocina



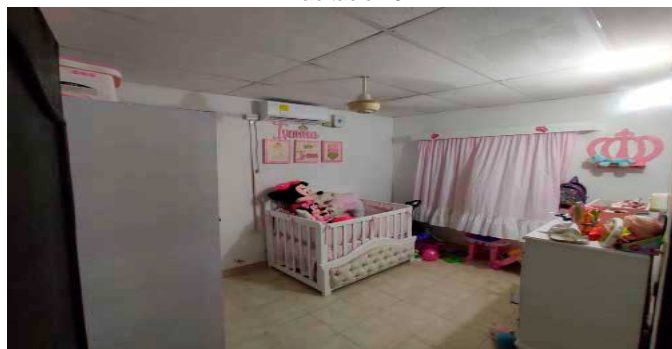
Hab. 1 o Habitación Principal



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 --- **Eta**

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. --- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** --- No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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



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.


BENJAMIN 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

Pagina 1 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

CIRCULO REGISTRAL: 226 - PLATO DEPTO: MAGDALENA MUNICIPIO: CHIVOLO VEREDA: CHIVOLO

FECHA APERTURA: 29-10-2004 RADICACIÓN: 200402133 CON: ESCRITURA DE: 29-10-2004

CODIGO CATASTRAL: 010100550006000COD CATASTRAL ANT:

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

SOLAR, CON AREA DE 150 METROS CUADRADOS, UBICADO EN EL PERIMETRO URBANO DEL MUNICIPIO DE CHIVOLO, ALINDERADO ASI: NORTE, CALLE EN MEDIO CON IGLESIA EVANGELISTA EN CONSTRUCCION; SUR, CON SOLAR DE FRANCISCO ANDRADE LLORENA; ESTE, CON CARRETEABLE EN MEDIO Y SOLARES DE RAFAEL REYES; Y OESTE, CON SOLAR DE RAFAEL CONTRERAS ALTAHONA. LOS LINDEROS Y MEDIDAS ESPECIFICOS DEL SOLAR QUE SE VENDE SON LOS SIGUIENTES; NORTE, CON RAFAEL REYES EN 5 METROS; SUR, CON RAFAEL CONTRERAS ALTAHONA EN 5 METROS; ESTE, CON FRANCISCO ANDRADE LLORENA EN 30 METROS; Y OESTE, CASA DE DIOSELINA GUTIERREZ, MIDE 30 METROS. (CON FUNDAMENTO EN E.P. # 203 NOT. UNI. CHIVOLO.)

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) SOLAR

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 06-04-1982 Radicación: S/N

Doc: RESOLUCION 039 DEL 31-08-1981 ALCALDIA MUNICIPAL DE CHIVOLO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 170 ADJUDICACION DE BALDIOS

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

DE: ALCALDIA MUNICIPAL DE CHIVOLO

A: GUTIERREZ MOLINA DIOSELINA DEL CARMEN

X

A: MASSY VICTOR

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 27-10-2004 Radicación: S/N

Doc: ESCRITURA 243 DEL 06-10-2003 NOTARIA UNICA DE ARACATACA

VALOR ACTO: \$4,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125



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

Certificado generado con el Pin No: 240328709491639640

Nro Matrícula: 226-34252

Pagina 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

COMPRAVENTA

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

COMPRAVENTA

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 N° 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 COMPRAVENTA CASA DE HABITACION,BARRIO " 23 DE ABRIL " CALLE 9 # 11-06.

CEDULA CATASTRAL N° 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

Pagina 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