



QR validez del avalúo



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



AVALUO: LRCAJA-1095915278

Fecha del avalúo		Fecha de visita	16/03/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	BARRIO SANTA GENOVEVA EDIF GLORIA MUNICIPIO DE ISTMINA 1 PISO APTO 101		
Barrio	Santa Genoveva		
Ciudad	Istmina		
Departamento	Chocó		
Propietario	YURLEY BONNIE SANCHEZ PARDO		

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: YURLEY BONNIE SANCHEZ PARDO

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 **YURLEY BONNIE SANCHEZ PARDO** ubicado en la BARRIO SANTA GENOVEVA EDIF GLORIA MUNICIPIO DE ISTMINA 1 PISO APTO 101 Santa Genoveva, de la ciudad de Istmina.

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 \$74,711,700.00 pesos m/cte (Setenta y cuatro millones setecientos once mil setecientos).

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 Privada	Apartamento 101	84.42	M2	\$885,000.00	100.00%	\$74,711,700.00
TOTALES					100%	\$74,711,700

Valor en letras
Setenta y cuatro millones setecientos once mil setecientos Pesos Colombianos

Perito actuante



DILSON FEISER CORDOBA PALACIOS
RAA Nro:
C.C: 4794484

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	668,325	Valor del avalúo en UVR	74,711,700.00
Proporcional	0	74,711,700	Valor asegurable	74,711,700
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía	No Favorable			
Observación calificación	El inmueble es NO FAVORABLE Modelo 8-14. cordial saludo, una vez estudiados los documentos que envía para actualización, tenemos que debe: 1_) actualizar la dirección del certificado de tradición con la que expide planeación carrera 16 # 29-40. 2) Instalar la nomenclatura física que coincida con la registrada en el certificado actualizado, con placa que sea metálica o material no perecedero, (NO PEPEL-NO PINTADA). Segunda visita genera cobro de desplazamiento, comuníquese con Los Rosales 3002283135 una vez tenga listo el proceso. Y una vez se surta el proceso, se daría favorabilidad.			
Observación	General: Inmueble ubicado en una vía arteria de la zona urbana y al inmueble se llega a través de transporte vehicular (carros, motos) que transitan a través de una vía principal de la misma zona urbana de la ciudad. La zona, específicamente el inmueble objeto de estudio, cuenta con servicios de agua, energía eléctrica, proyección del servicio de gas, y contadores instalados. Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Garaje: La propiedad objetó de avalúo no posee garaje. Entorno: La propiedad está ubicada sobre una vía secundaria y aproximadamente a 40 metros de la vía principal pavimentada, cerca a locales comerciales con restaurantes, ferreterías, centros educativos y cerca a una quebrada que no afecta su entorno por motivos			

de inundaciones, ni estancamientos de su cauce, según comentarios de los vecinos, etc

Propiedad horizontal: Escritura: 296, Fecha escritura: 02/05/2017, Notaría escritura: UNICA, Ciudad escritura: ISTMINA, Total unidades: 2, Ubicación: Casa Esquinera, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Ascensores: No

Estructura: Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física.

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Estar: 1, Baño servicio: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: El inmueble tiene detalles por mejor en su aspecto físico, pero es habitable.

GENERAL					
Código	LRCAJA-1095915278	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	YURLEY BONNIE SANCHEZ PARDO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1095915278	Teléfono	3114723857
Email	bonniesanchez05@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	YURLEY BONNIE SANCHEZ PARDO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1095915278	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	BARRIO SANTA GENOVEVA EDIF GLORIA MUNICIPIO DE ISTMINA 1 PISO APTO 101				
Conjunto	Edificio				
Ciudad	Istmina	Departamento	Chocó	Estrato	1
Sector	Urbano	Barrio	Santa Genoveva	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interes Prioritario	Sometido a PH	Si
Observación	Inmueble ubicado en una vía arteria de la zona urbana y al inmueble se llega a través de transporte vehicular (carros, motos) que transitan a través de una vía principal de la misma zona urbana de la ciudad. La zona, específicamente el inmueble objeto de estudio, cuenta con servicios de agua, energía eléctrica, proyección del servicio de gas, y contadores instalados.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1																				
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																		
Justificación de Metodología	Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el 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.																						
<table><tr><td>ÁREAS JURÍDICAS</td><td>UND</td><td>VALOR</td><td>ÁREAS CATASTRAL</td><td>UND</td><td>VALOR</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>124.40</td><td>AREA</td><td>M2</td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>PESOS</td><td></td></tr></table>						ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA PRIVADA	M2	124.40	AREA	M2					AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																		
AREA PRIVADA	M2	124.40	AREA	M2																			
			AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS																			
<table><tr><td>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</td><td>UND</td><td>VALOR</td><td>ÁREAS VALORADAS</td><td>UND</td><td>VALOR</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>73.98</td><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>73.98</td></tr><tr><td>AREA LIBRE MEDIDA</td><td>M2</td><td>10.44</td><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td>10.44</td></tr></table>						ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	73.98	AREA PRIVADA VALORADA	M2	73.98	AREA LIBRE MEDIDA	M2	10.44	AREA LIBRE PRIVADA	M2	10.44
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																		
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	73.98	AREA PRIVADA VALORADA	M2	73.98																		
AREA LIBRE MEDIDA	M2	10.44	AREA LIBRE PRIVADA	M2	10.44																		
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	Existen viviendas construidas en el entorno del inmueble objeto de estudio y otras en proceso de construcción.																						
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.																						
Reglamentación urbanística:	Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 296 del 02/05/2017 única de Istmina.																						

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
13	EscrituraDePropiedad	28/02/2024	Única del círculo de Sipí	Istmina

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
184-19352	04/03/2024	56.78%		Apartamento 101

Observación

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

La propiedad objetó de avalúo no posee garaje.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBILAMIENTO 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	1	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		

	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Regular	100-200	Andenes	NO	No hay
Áreas verdes	Regular	0-100	Sardineles	NO	No hay
Estacionamiento	Regular	0-100	Vías pavimentadas	NO	No hay
Asistencial	Regular	300-400	Tipo de vía	Secundaria	
Escolar	Regular	100-200			
Comercial	Bueno	0-100			

IMPACTO AMBIENTAL

Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO

Observación:

La propiedad está ubicada sobre una vía secundaria y aproximadamente a 40 metros de la vía principal pavimentada, cerca a locales comerciales con restaurantes, ferreterías, centros educativos y cerca a una quebrada que no afecta su entorno por motivos de inundaciones, ni estancamientos de su cauce, según comentarios de los vecinos, etc

PROPIEDAD HORIZONTAL

Escritura de Propiedad Horizontal	296		Fecha escritura	02/05/2017	
Notaria escritura	UNICA		Ciudad escritura	ISTMINA	
Valor administración		Total unidades	2	Terraza comunal	No
Ubicación	Casa Esquinera	# Pisos edificio	3	Porteria	No
Horario vigilancia	0 horas	Tanque	Si	Cancha	No
Zonas verdes	No	Shut	No	Citófono	No
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	No

Bicicletero	No	Garaje visitante	No	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	No	#Ascensores	
#Sotanos					
Observación	Escritura: 296, Fecha escritura: 02/05/2017, Notaría escritura: UNICA, Ciudad escritura: ISTMINA, Total unidades: 2, Ubicación: Casa Esquinera, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Ascensores: No				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja metalica
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado	Otro tipologia vivienda	
Año construcción	2017	Edad Inmueble	7 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	85%		
Licencia construcción	si				
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física.				

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

Baños servicio	1	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Estar: 1, Baño servicio: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

OTRAS DEPENDENCIAS

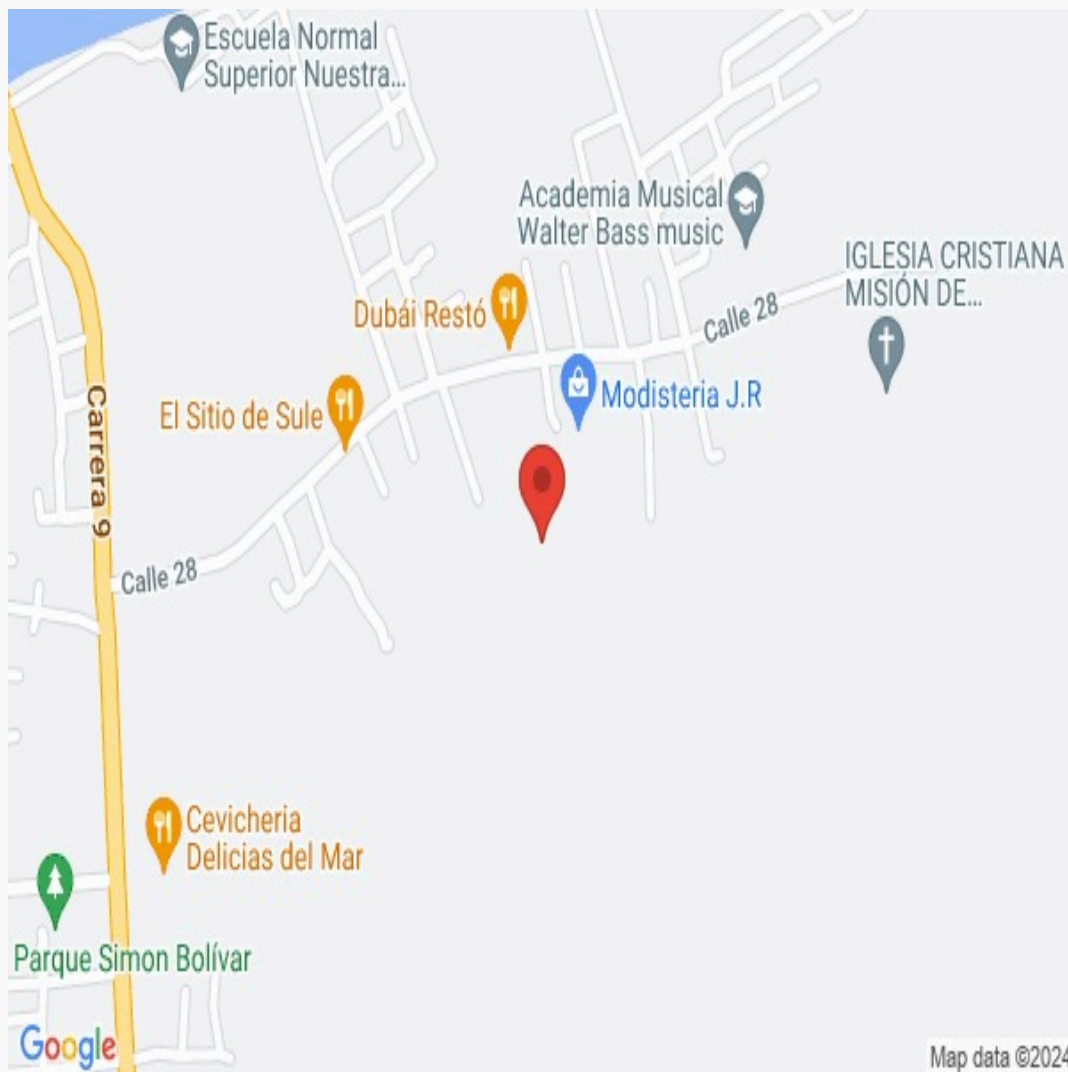
Nombre	Tipo	Área

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Normal	Sencillo
Estado	Bueno.	Bueno.	Regular	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Regular
Observación	El inmueble tiene detalles por mejor en su aspecto físico, pero es habitable.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: BARRIO SANTA GENOVEVA EDIF GLORIA MUNICIPIO DE ISTMINA 1 PISO APTO 101 | Santa Genoveva | Istmina | Chocó



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 5.149693312754964
GEOGRAFICAS : 5° 8' 58.8948''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -76.67953061033033
GEOGRAFICAS : 76° 40' 46.311''

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	ISTMINA	1	\$95,000,000	0.97	\$92,150,000		\$0		\$0	\$774,369.75	3135577457
2	ISTMINA	1	\$92,800,000	0.97	\$90,016,000		\$0		\$0	\$789,614.04	3126097325
3	ISTMINA	1	\$98,000,000	0.97	\$95,060,000		\$0		\$0	\$864,181.82	3148103987
4	ISTMINA	1	\$100,000,000	0.97	\$97,000,000		\$0		\$0	\$776,000.00	3113735505
Del inmueble		1		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	10	123	119	1.0	1.0	1.0	1.05	1.0	1.05	\$813,088.24
2	13	120	114	1.0	1.0	1.0	1.05	1.0	1.05	\$829,094.74
3	8	123	110	1.0	1.0	1.0	1.05	1.0	1.05	\$907,390.91
4	6	132	125	1.0	1.0	1.0	1.05	1.0	1.05	\$814,800.00
	7 años									
									PROMEDIO	\$841,093.47
									DESV. STANDAR	\$44,777.08
									COEF. VARIACION	5.32%

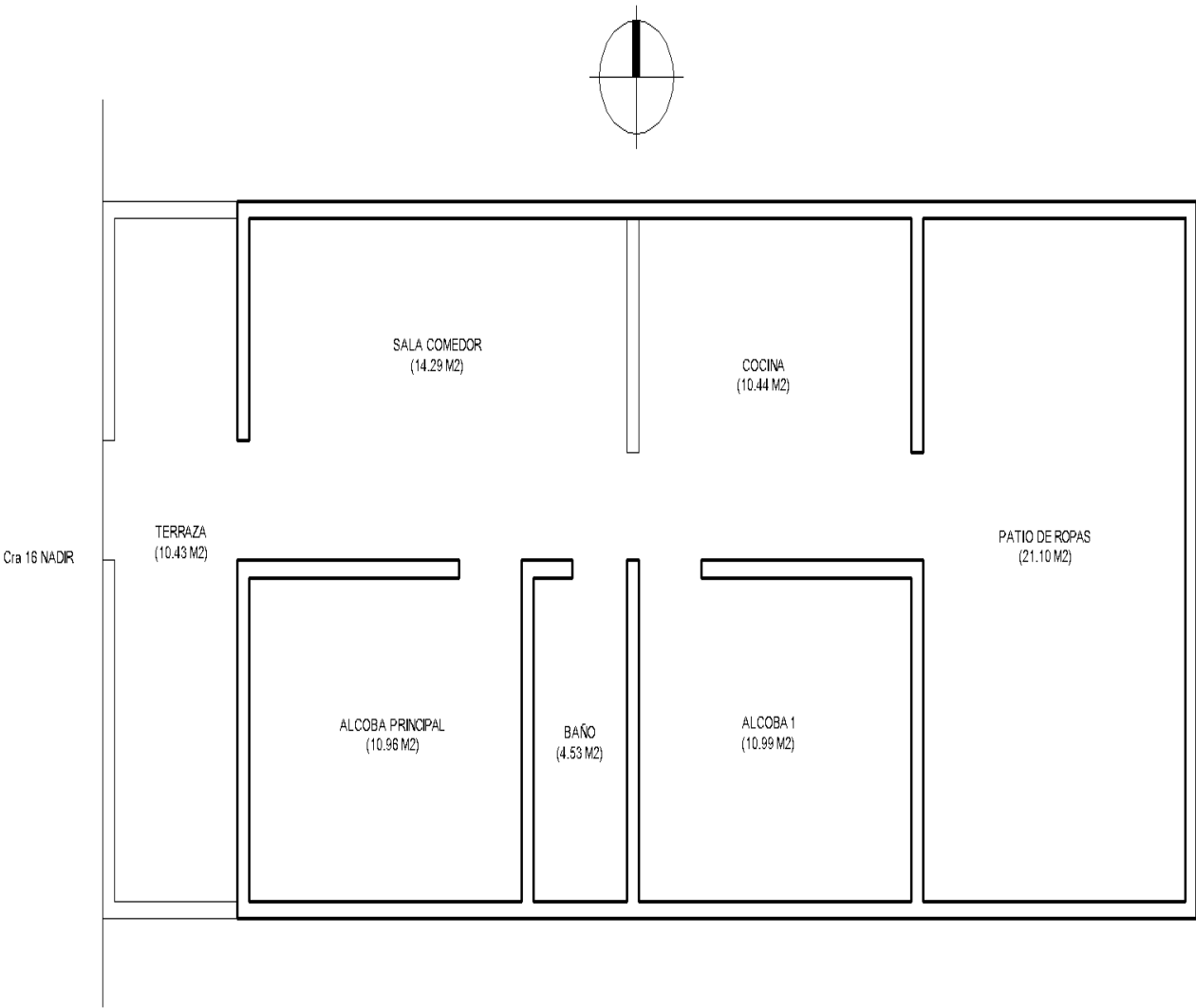
VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$885,870.55	TOTAL	\$74,785,191.69
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$796,316.40	TOTAL	\$67,225,030.21
VALOR TOTAL	\$74,711,700.00			

Observaciones:

Enlaces:

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



.OTROS ANEXOS.

DOCUMENTO PARA ACTUALIZAR-2



FOTOS General

Foto Selfie



Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



FOTOS General

Vista Inmueble Contiguo



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



FOTOS General

Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada posterior



Puerta de entrada



Sala Comedor



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



FOTOS General

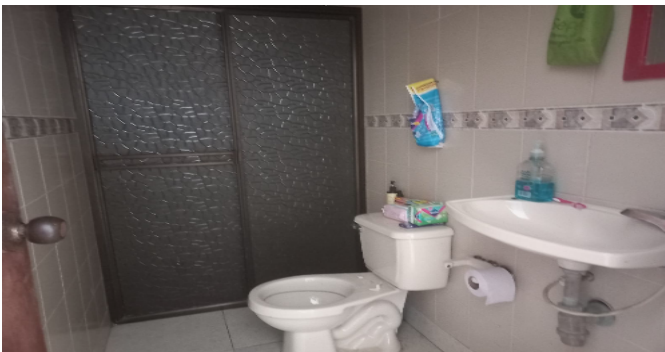
Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Baño de servicio



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 SALVEDADE AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valorar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. --- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -**según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1095915278



PIN de Validación: b581De7b

<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) DILSON FEISER CÓRDOBA PALACIOS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 4784484, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 24 de Mayo de 2023 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-4784484.

RAA AVALUO: LRCAJA-1095915278 M.I.: 184-19352

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 suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
24 Mayo 2023

Régimen
Régimen Asociativo

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
24 Mayo 2023

Régimen
Régimen Asociativo

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arquitectónica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
24 Mayo 2023

Régimen
Régimen Asociativo

Categoría 8 Inmuebles Especiales

Página 1 de 3



PIN de Validación: b581Da7b



Registro Abierto de Avaluadores
<https://www.raa.org.co>



ANALISTA DE AVALUOS REGISTRADO EN EL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES
<https://www.ana.org.co>
Calle 99 No 7A - 37. 050.300
Bogotá D.C. - Colombia
Líneas gratuitas de atención A.N.A.
En Bogotá: 505 07 00
A Nivel Nacional: 01-8000 422 840

Alcance

- Incluya centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avanza de obras. Incluya todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de Inscripción 24 Mayo 2023	Regimen Régimen Acordatorio
--------------------------------------	--------------------------------

RAA AVALUO: LRCAJA-1095915278 M.I.: 184-19352

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: QUIBDO, CHOCÓ

Dirección: BARRIO LAS AMÉRICAS MZ E, CASA NO. 10

Teléfono: 3113511173 - 31

Correo Electrónico: mobiliariadecaracas14@gmail.com

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

Arquitecto- Universidad Tecnológica del Chocó

Especialista en Proyectos de Arquitectura Interior- Universidad Pontificia Bolivariana

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(los) señor(ES) DILSON FEISER CORDOBA PALACIOS, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 4784484 B(EN) señor(ES) DILSON FEISER CORDOBA PALACIOS 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 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

b581Da7b

Página 2 de 3



PIN de Validación: b581De7b



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.

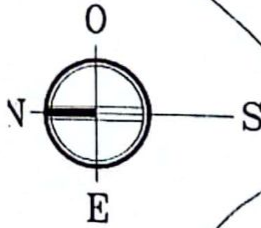
Firma: Alexandra Suarez
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-1095915278 M.I.: 184-19352

JUAN BAUTISTA
MOSQUERA

SECRETARIA DE PLANEACION
Y URBANISMO DEL
MUNICIPIO DE ISTMINA

28-abril-2017



RONDA
QUEBRADA
CUBIS

8.06

NANCY TORRES
MOLINA

20.00

11.94

6.33

APT. 101

SALA

ALCOBA

ANDEN

COMEDOR

COCINA

ALCOBA

BANO

PATIO

2.81

0.97

6.27

CR - 16

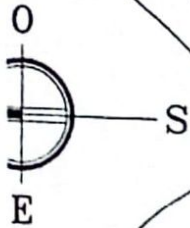
PLANTA 1 PISO

ESC: 1:50

JUAN BAUTISTA
MOSQUERA

SECRETARIA DE PLANEACION
Y URBANISMO DEL
MUNICIPIO DE ISTMINA

[Signature]
28-0077-247



RONDA
QUEBRADA
CUBIS

NANCY TORRES
MOLINA

APT. 201

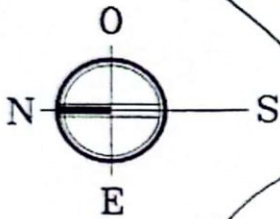
CR - 16

PLANTA 2 PISO
ESC: 1:50

JUAN BAUTISTA
MOSQUERA

SECRETARIA DE PLANEACION
Y URBANISMO DEL
MUNICIPIO DE ISTMINA

[Handwritten signature]
28-06-17 - 2017



RONDA
QUEBRADA
CUBIS

NANCY TORRES
MOLINA

APT. 301

2.81 3.97 6.22 10.00

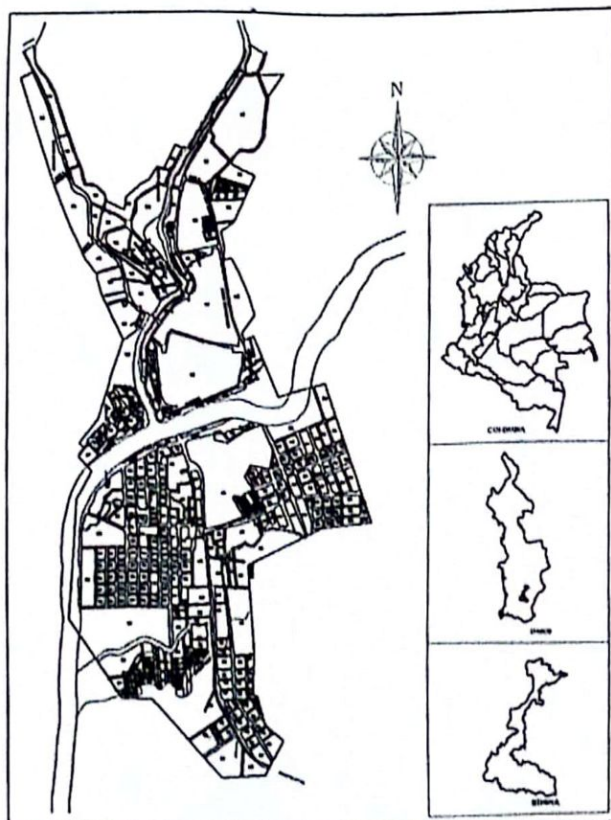
7.61

CR - 16

PLANTA 3 PISO
Escala 1:50



LOCALIZACIÓN:



**B/ SANTA GENOVEVA
ISTMINA - CHOCO**

CONVENCIONES

ARQUITECTO

ARQ- DUCFFY CARIUTY FERRER

MATRICULA PROFESIONAL:

A08132004-66924822



FIRMA

DIGITALIZACIÓN DE PLANIMETRIA

ARQ- EINER MORENO OREJUELA

MATRICULA PROFESIONAL:

A32372016-1079092974

ÁREA DEL CONSTRUIDA:

APT. 101 - 124.40 M2

APT. 201 - 47.3342 M2

APT. 301 - 47.3342 M2

CONTENIDO DEL PLANO LEVANTAMIENTO EDIFICIO GLORIA

ESCALA

1/100

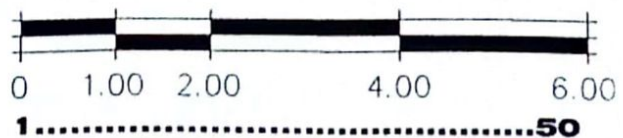
FECHA:

23/04 DE 2017

PLANCHA

1/2

ESCALA GRAFICA





República de Colombia



*****REPUBLICA DE COLOMBIA.-*****

DEPARTAMENTO DEL CHOCO.-*****

MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO: 184- 11973.-*****

UBICACIÓN DEL PREDIO: MUNICIPIO DE ISTMINA – URBANO.-*****

BARRIO SANTA GENOVEVA.-*****

NATURALEZA DEL ACTO: REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.-

EDIFICIO “GLORIA”*****

VALOR DEL ACTO: SIN CUANTIA.-*****

PERSONAS QUE INTERVENEN EN EL ACTO:*****

GLORIA FANNY RAMIREZ

C.C. No. 26.331.269

ESCRTURA PÚBLICA NÚMERO: DOSCIENTOS NOVENTA Y SEIS (296).-*****

FECHA: 2 de Mayo de 2017.-*****

En la ciudad de Istmina departamento del Chocó, República de Colombia, en la Notaría Única de Istmina, cuyo Notario Encargado es CARMELA BRIGITTE HINESTROZA PEREA, encargada mediante Decreto 080 del 26 de Abril de 2017, de la Alcaldía de Istmina, en la fecha se otorgó la escritura que se consigna en los siguientes términos: **
Compareció: JESUS ANTONIO QUINTERO ARIAS, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía N°. 1.079.092.084 de Envigado (Antioquia), quien actúa en nombre y representación de GLORIA FANNY RAMIREZ, con cédula número 26.331.269 de Istmina, como propietaria del edificio “GLORIA” ubicado en el Barrio Santa Genoveva de la ciudad de Istmina, manifiesta que de acuerdo el artículo 4º de la Ley 675 de agosto 3 de 2001, desea constituir reglamento de propiedad horizontal, del edificio de su propiedad, bajo las siguientes cláusulas: *****

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

1. INFORMACIÓN GENERAL.

MUNICIPIO: ISTMINA.
DEPARTAMENTO: CHOCÓ.
DIRECCIÓN: CR 16
BARRIO: SANTA GENOVEVA
SECTOR: MURILLO
FECHA DE VISITA: 22 de abril de 2017
FECHA DEL INFORME: 24 de abril de 2017
CLASE DE INMUEBLE: Terreno y edificación.

LOCALIZACIÓN: Se encuentra ubicado al sur-occidental de la ciudad en el Santa Genoveva sector Murillo teniendo como uso del suelo la actividad residencial; inmueble aledaña a una de la vía principales de este barrio (calle 28) la cual sirve de ruta de intercomunicación de esta comunidad; encontrándose este en un lote esquinero. Caracterizándose los terrenos del sector por una topografía con un leve nivel topográfico.

ESTRATO: Este sector se encuentra clasificado en un estrato bajo según planeación municipal.

2. INFORMACION LEGAL DEL INMUEBLE

NOMBRE DE LA EDIFICACION: EDIFICIO

"EDIFICIO GLORIA"

PROPIETARIO: GLORIA FANNY RAMIREZ

TÍTULO DE ADQUISICIÓN: Escritura Pública N° 623 DEL 23 DE OCTUBRE DE 2015, de la notaria única del circuito de Istmina.

NATURALEZA DEL ACTO: compraventa y declaración de mejora

MATRÍCULA INMOBILIARIA: N°184-11973 de la oficina de la Superintendencia de Notariado y Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Istmina.

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



3. NORMAS URBANÍSTICAS.

NORMAS GENERALES DE LA ZONA: Ordena las cabidas y aislamientos propios de la zonificación para uso residencial y servicios comunales dentro del perímetro urbano.

NORMAS ESPECIALES PARA EL INMUEBLE: No existen normas especiales que determinen el desarrollo de la construcción del inmueble, fuera de las generales que obligan a todo propietario de un lote o terreno cumplir con los paramentos que se demarcan por las líneas de propiedad y construcción de estos según el uso del suelo.

4. REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

CAPÍTULO PRIMERO: OBJETO Y ALCANCE. ARTÍCULO PRIMERO. El objeto del presente reglamento es establecer los deberes, derechos, el elegir, el ser elegido y las oportunidades de los copropietarios de la vivienda en referencia; identificar los bienes de propiedad exclusiva y privado de conformidad a lo establecido en el art. 669 del código civil colombiano, determinar las áreas comunes, determinar la proporción con que cada propietario deberá contribuir a los gastos necesarios para la administración, conservación, y reparación de los bienes de uso común; constituir los órganos de administración como son la asamblea general, el concejo administrativo, el comité de convivencia y el administrador ; señalar las funciones respectivas a cada uno de estos organismos de control, todo esto quedando consagrado en el régimen de propiedad horizontal de esta edificación estando regulado por las normas dadas a través de la Ley 675 de 2001 así como las demás normas que los modifiquen, complementen o reglamenten.

ARTÍCULO SEGUNDO. Este reglamento es de observancia obligatoria para los copropietarios actuales y futuros del bien y en lo pertinente para las personas que en cualquier título usen o gocen alguno o algunos de los bienes de dominio exclusivo en los que se hayan dividido; las disposiciones de este reglamento se entenderán incorporadas en todo acto o contrato en virtud del cual se concede el uso o goce de los mismos.

ARTICULO TERCERO. DEL NOMBRE DISTINTIVO DE LA EDIFICACIÓN.

Dando cumplimiento a lo estipulado en el capítulo segundo, art. 5 de la ley 675 de 2001, el propietario de esta edificación a decidido a bien llamarle o identificarle con el nombre de "EDIFICIO GLORIA"

CAPÍTULO SEGUNDO. TRADICIÓN DEL INMUEBLE. ARTÍCULO TERCERO. El inmueble al que se refiere este reglamento se encuentra en la ciudad de Istmina edificado en lote localizado en el Barrio santa Genoveva. Adquirido este primeramente por el señor **JHON WILDER MURILLO RAMIREZ** mediante escritura pública n° 429 del 27-4-2009 a través de compraventa al municipio, posteriormente vendido a la Señora **GLORIA FANNY RAMIREZ**, con las mejoras construidas en el a través de escritura pública n° 623 DEL 23 DE OCTUBRE DE 2015, con matricula inmobiliaria número 184-11973, con unas dimensiones de 10mts de frente por 20mts de fondo para área de 200m2, siendo sus linderos generales los siguientes:

Norte: Ronda de quebrada Cubis

Sur Nancy Torres Molina

Oriente: Juan bautista

Occidente: Cr 16

ARTÍCULO CUARTO: El derecho de dominio pleno y exclusivo sobre el inmueble de las siguientes dimensiones de construcción: 1 piso de 6.22m *20m, el segundo piso de 6.22m*7.61m, e igualmente de 6022m*7.61m el tercero y una escalera de acceso a estos de .97cm*8.33m, cuyo régimen de propiedad horizontal, que aquí se reglamenta conforme a lo previsto en la ley 675 de 2001 pertenece a la señora **GLORIA FANNY RAMIREZ**, mayor de edad, quien se identifica con la Cédula de Ciudadanía Número 26.331.269 de Istmina (Chocó). Quien pleno uso de sus facultades mentales autoriza al señor **JESUS ANTONIO QUINTERO ARIAS** identificado con c.c. 1.079.092.084, por medio de poder especial del día 18 de abril de 2017 y corroborado por ella ante la notaria única del circuito de San Carlos mediante diligencia de presentación personal la veracidad de este, el día 20 del presente mes y año.

CAPITULO TERCERO. BIENES DEL INMUEBLE, CLASIFICACIÓN Y DESTINACIÓN. El inmueble se dividirá en bienes privados y bienes comunes; En el plano de distribución del área, los bienes privados corresponden a las unidades de uso particular



y están delimitados por los muros perimetrales y divisorios generales; Los bienes comunes son todos aquellos de uso general de la edificación y su estructura El derecho de cada propietario sobre los bienes comunes tiene un valor igual al valor inicial de sus Propiedades, es separable del dominio, según acuerdo entre las partes. **ARTÍCULO PRIMERO.** Son áreas privadas o estructuras los espacios completamente delimitados y susceptibles de aprovechamiento independiente, con los elementos arquitectónicos e instalaciones de toda clase, aparentes o no, que estén comprendidos dentro de sus límites y sirven exclusivamente a un copropietario. Las viviendas alinderadas como adelante se dicen con sus respectivas puertas o cortinas de hierro de acceso, ventanas, dependencias e instalaciones interiores, excepto columnas estructurales, muros divisorios generales, con inmuebles colindantes o con partes comunes, constituyen los bienes privados, de propiedad exclusiva, en que se dividirá la edificación pudiendo destinar su uso según requiera cada propietario, siendo su actividad primaria la vivienda. Para efectos de Artículo Quinto de la Ley 675 de 2001 y el Artículo 12 y 13 del decreto 1365 de 1986, al inmueble se le asigna un valor del 100% y a cada unidad privada un coeficiente de copropiedad equivalente de su valor comercial aplicando el siguiente sistema: El valor comercial total del inmueble se dividirá por el particular de cada área privada correspondiente en cociente resultante al coeficiente individual.

ARTICULO SEGUNDO. DE LA IDENTIFICACIÓN DE LOS BIENES DE DOMINIO PARTICULAR. Exclusivos o privados: esta edificación levantada en un terreno de 200m2 consta de TRES (3) pisos. Con unas dimensiones de construcción del 1 piso de 6.22m *20m, el segundo piso de 6.22m*7.61m e igualmente estas dimensiones para el tercero y una escalera de acceso a estos de .97cm*8.33m todo esto para un área general de construcción de 227.14m2 lo cual representa el 100% de construcción. En base a lo anterior se determinan los siguientes **linderos** para cada uno de los espacios antes mencionados:

1 PISO

↓ APARTAMENTO 101:

PROPIETARIO: GLORIA FANNY RAMIREZ

NORTE: Ronda de quebrada Cubis

SUR: Nancy Torres Molina

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

19/12/2016 10:51:53

CS CamScanner

ORIENTE: Juan Bautista

OCCIDENTE: Cr 16

NADIR: Con el terreno sobre el cual se encuentra levantada la edificación.

CENIT: Con la placa de entrepiso aligerada que sirve de piso al Apt. Familiar 201 y cubierta a este.

2 PISO

↓ **APARTAMENTO N° 201:**

PROPIETARIO: **GLORIA FANNY RAMIREZ**

NORTE: Ronda de quebrada Cubis

SUR: Nancy Torres Molina

ORIENTE: Juan bautista

OCCIDENTE: Cr 16

NADIR: Con placa de entrepiso que sirve de cubierta al apta. 101 y de piso al apta. 201

CENIT: Con la placa de entrepiso que sirve de piso al Apt. Familiar 301 y cubierta al 201

3 PISO

↓ **APARTAMENTO N° 301:**

NORTE: Ronda de quebrada Cubis

SUR: Nancy Torres Molina

ORIENTE: Juan bautista

OCCIDENTE: Cr 16

NADIR: Con placa de entrepiso que sirve de cubierta al apta. 201 y de piso al apta. 301

CENIT: Con la cubierta construida en soleras de madera fina.

CUADRO DE AREAS



UNIDADES	METROS M2 DE CONSTRUCCION AREA PRIVADA	METRO M2 DE CIRCULACION	COEFICIENTE DE PROPIEDAD %
APT. 101	124.40		56.76
APT. 201	47.33		21.60
APT. 301	47.33		21.60
TOTAL M2 DE CONSTRUCCION AREA PRIVADA	219.06		
TOTAL M2 DE CONSTRUCCION AREA CIRCULACION		8.08	

AREA TOTAL DE M2 CONSTRUCCION	227.14
AREA DE TERRENO NO CONSTRUIDO M2	66.20

ARTICULO TERCERO. DEL COEFICIENTE DE PROPIEDAD. Regulado por el art. 25 de la ley 675 de 2001, este se determina en base en el área privada construida de cada bien de dominio particular, con respecto al área total privada del edificio. Determinando este coeficiente de propiedad los derechos de cada uno de los propietarios sobre los bienes comunes, la participación en la asamblea general, la contribución de cada uno de estos en la cuota ordinaria o extraordinaria de la administración del bien. Salvo esto que mediante los estatutos de la edificación se estipule lo contrario.

ARTICULO CUARTO. CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACION

EDAD DE LA EDIFICACIÓN: Con una edad Aproximada de ocho (8) años.

papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

NÚMERO DE NIVELES O PISOS: Tres (3) Piso

CALIDAD DE MATERIALES: Se observa el empleo de materiales constructivos de buena calidad en la estructura.

ACABADOS: Se encuentra con acabado exterior en baldosa decorativa, con pisos en cerámica en los espacios interiores.

ENCHAPES: Presenta enchapes de cerámica en los baños y cocina.

CARPINTERÍA: En aluminio en los accesos principales tales como puertas y ventanas; rejas, balcones, puertas de madera tallada en las habitaciones.

APARATOS SANITARIOS: En color y en buen estado.

PINTURA: El acabado interior de la edificación en pintura de agua vinilo tipo 1.

CIELORRASO: Elaborado en machimbre.

ESTADO DE CONSERVACIÓN: la edificación se encuentra en buen estado gracias a que los procesos constructivos que se ejecutaron técnicamente respetando su diseño arquitectónico y el mantenimiento realizado por sus propietarios.

ARTICULO QUINTO. DE LOS BIENES COMUNES Y SU IDENTIFICACION. Son estos, sobre los cuales concurren derechos y deberes de todos los copropietarios., siendo estos los que facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación uso, goce o explotación de los bienes privados. Representados en el andén, escaleras, buitrón, salón comunal, cerramientos y puertas de acceso general, los cimientos (zapatas, losas, muros perimetrales, muros divisorios principales, cubiertas, instalaciones eléctricas, sanitarias, hidráulicas, etc.), fachada, equipos y maquinarias tales como bombas, tanque de almacenamiento de agua, plantas eléctricas entre otros.



En este caso con un área general de 33.70m² lo cual equivale a un 12,8% de construcción. Es deber de todos respetar el libre uso de ellos sin llegar a perturbar con este a los demás propietarios.

ARTICULO SEXTO. DE LA SEGURIDAD DE LAS ZONAS COMUNES, es menester realizar el aseguramientos de estos a través de la póliza de seguros de zonas comunes, Art. 15, ley 675 de 2001. Con el fin de poder garantizar la reconstrucción de la edificación en caso de presentarse pérdidas por incendios, terremotos, HMACC (huelga, motín, asonada, conmoción civil), AMIT (actos mal intencionados de terceros), entre otros factores. Existiendo también el seguro multirriesgo que cubre todas las zonas comunes de la construcción, teniendo estos beneficios adicionales en la conservación y seguridad de la propiedad.

CAPITULO CUARTO. DERECHO, OBLICACIONES Y PROHIBICIONES DE LOS PROPIETARIOS. Son derechos de los propietarios, poseer, usar, disfrutar con plena autonomía su unidad privada, enajenar, gravar, dar en anticresis o arrendamiento, ejecutar por su cuenta las obras y actos urgentes que exijan la conservación, reparación, al voto en las deliberaciones de la asamblea de propietarios y en los otros entes reguladores de la edificación, a ser oídos y al debido proceso ante cualquier sanción impuesta por algunos de los organismos de control vigentes en esta edificación (asamblea general de copropietarios, consejo de administración, revisor fiscal, administrador), son deberes de los copropietarios no conceder el empleo de la unidad privada para usos y fines distintos a los que autorice este reglamento, no obstruir en alguna forma las instalaciones de servicios y demás elementos que sirvan para la locomoción, no introducir objetos explosivos o inflamables, cada propietario será solidariamente responsable con la persona que les seda el uso de dicha unidad.

ARTÍCULO PRIMERO. Las reparaciones de cada área privada, serán de cargo exclusivo de cada propietario, de carácter urgente todas las relacionadas con las redes de las instalaciones (sanitarias, eléctricas, hidráulicas) ubicadas dentro del bien privado cuya omisión pueda causar perjuicio a la edificación, realizar el pago oportuno de la administración, estarán obligados a realizar todas aquellas relevantes a la conservación o permanencia en utilidad del bien.

ARTICULO SEGUNDO. De las reparaciones de la áreas comunes. Son obligatorias para todo propietarios o de quien goce bajo cualquier figura de una de las unidades privadas de esta edificación.

ARTICULO TERCERO. De

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

las prohibiciones. Conforme a lo estipulado por la ley 675 de 2001. Estas prohibiciones determinadas por la ley son tanto para los bienes de uso particular como para los de uso común.

- ✚ No realizar actos que comprometan la solides o estabilidad del edificio o conjunto
- ✚ No producir ruidos, molestias, y/o otros actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes o afecten a la salud pública.
- ✚ El propietario del último piso no puede elevar nuevos piso, realizar nuevas construcciones si la autorización de la asamblea, previo cumplimiento de las normas urbanísticas y constructivas vigentes.
- ✚ De igual manera al propietario del primer piso le será prohibido adelantar obras que perjudiquen la estabilidad de los cimientos de la edificación, tales como sótanos, excavaciones, y las que llegaran a realizarse deben ser autorizadas por la asamblea y estar de conformidad con las normas urbanísticas y constructivas vigentes,.
- ✚ No cambiar la destinación de ninguna de la zonas comunes
- ✚ No realizar construcciones en las zonas comunes
- ✚ No realizar modificación alguna a la fachada
- ✚ No colocar avisos, letreros, pancartas y similares en las ventanas o fachadas.
- ✚ No abrir ropa en la fachada.
- ✚ No colocar a alto volumen radios, equipos de sonidos, televisores, etc.

Cualquiera de estas prohibiciones solo podrá ser modificada a autorizada a través de la asamblea de copropietarios.

CAPITULO QUINTO. DE LA SANA CONVIVENCIA y LA SALUBRIDAD. Es obligación de todos los propietarios participar en la conformación de los organismos de control, por medio de los cuales se legislaran las normas que regirán en el funcionamiento armónico de esta edificación. Siendo estas normas aprobadas a través del voto democrático y la existencia de quórum en sus reuniones.

En estas reuniones se conformara la asamblea de representantes la cual se reunirá de conformidad a ala acordada por sus copropietarios, en este caso se reunirá dos veces al mes al comienzo y final de este, con el fin de evaluar la convivencia y dar soluciones a los requerimientos de los espacios comunes de la edificación y su mantenimiento.

CAPITULO SEXTO. DE LAS LEYES QUE REGLAMENTAN LA PROPIEDAD



HORIZONTAL. Este reglamento se realiza conforme a lo previsto en la Ley 675 del 3 de agosto de 2001, en concordancia con las leyes, sentencias, decretos que regulan la denominada propiedad horizontal haciendo prevalecer en el la función social y ecológica, la convivencia pacífica y solidaridad social, el respeto por la dignidad humana, la libre iniciativa empresarial y el derecho al debido proceso, todos estos factores aplicados según el uso del suelo que se dé al predio. Siendo estas:

Sentencia C-265 y C – 670 DE 2002

Ley 1564 de 2012

Decreto 0145 de 2005

Decreto 1380 de 2002 por el cual prorroga el termino establecido en el art. 86 de la ley 675 de 2001

Decreto 1006 de 209 por el cual reglamenta los art. 3, 19 y 32 de la ley 675 de 2001

Interrogada que fue sobre su estado civil manifestó que es CASADA y que el inmueble que adquiere por medio de este instrumento NO queda afectado a vivienda familiar, según Ley 258 de 1.996.*****

Los comparecientes presentaron todos los documentos de rigor exigidos por la ley, les advertí el derecho de registro de la primera copia de esta escritura dentro del término señalado por la ley, para que surta los efectos legales.*****

-----PROTOCOLIZACION DE DOCUMENTOS.-----

Certificado expedido por el Jefe de Catastro del Municipio de Istmina, donde consta que de acuerdo al EOT, el inmueble de propiedad de GLORIA FANNY RAMIREZ, ubicado en el Barrio Santa Genoveva, se encuentra a Paz y Salvo con este ente territorial, Resolución No. 006 del 28 de Abril de 2017, por medio de la cual se autoriza la subdivisión, reloteo y/o aprobación de planos del inmueble, Certificado de Tradición y Libertad, Matrícula N° 184- 11973, planos de la edificación, aprobados por planeación municipal, Copia de Escritura, Poder debidamente autenticado, por medio del cual GLORIA FANNY RAMIREZ, faculta a JESUS ANTONIO QUINTERO ARIAS, para firmar la presente escritura, Licencia de construcción, copia de escritura y copia de cédula.-

LEIDO el presente instrumento por los comparecientes, manifestaron estar de acuerdo con el contenido del mismo, razón por la cual lo firma conmigo La Notaria. Derechos Notariales \$ 53.300.----- IVA \$ 26.467.----- Superintendencia \$ 11.100.- Este instrumento se corrió en las hojas Nro. 042239354, 042239355, 042239356,

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

10544K4XX4A31AGG

19/12/2016

CS CamScanner

STOS
EGLAMENTO
ncepto
ERECHO NO
DPIA ORIGIN
DPIAS PROT
A
ECAUDO FO
ECAUDO SU
JAL FACT

042239357, 042239358 y 042239359, de todo lo cual doy fe y por ello lo autorizo. - ***

ELABOR

Jesús Antonio Quintero Arias
JESUS ANTONIO QUINTERO ARIAS

Cédula de Ciudadanía N°. 1.079.092.084 de Envigado

TEL 3137925511

DIRECCION B/comercio

ACTIVIDAD ECONOMICA *comerciante*

Con poder para firmar la presente escritura

COMPARECIENTE

CARMELA BRIGITTE HINESTROZA PEREA

NOTARIA UNICA DEL CIRCULO DE ISTMINA (e)



BIERTA CC

Nro: 1
IRA 429
ION: 1
JE INTERV
DE ISTM
AMIREZ J

Nro: 2
IRA 429
ON: C
SOS.
JE INTERV
RAMIREZ J

Nro: 3
URA 823
ION: 1
ADA, DE TI
QUE INTER
RAMIREZ
GLORIA F

DE ANOTA



REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CHOCÓ
MUNICIPIO DE ISTMINA
Oficina de legalización de tierra y licencias urbanísticas
Secretaría de planeación y urbanismo



**LA SUSCRITA PROFESIONAL UNIVERSITARIA
DE LA SECRETARIA DE PLANEACIÓN Y URBANISMO**

CERTIFICA

Que realizada visita a la propiedad de la señora **GLORIA FANNY RAMIREZ**, identificada con C.C. N° 26.331.296 de Istmina; se pudo constatar que el predio de 10metros de frente por 20metros de fondo con área superficial total de 200m²; en el cual se levantó una construcción de tres pisos distribuidos en tres (3) apartamentos con una escalera de acceso al segundo y tercer piso; siendo las dimensiones del primer piso 6.22*20m, para un área de 124.40.

Este bien inmueble se encuentra localizado en el barrio santa Genoveva sector murillo sobre la carrera 16 (cr 16 N° 29 -40).

Dada en Istmina a los 25 días del mes de abril de 2.024.

DUCFFY CARIUTY FERRER

profesional universitario oficina
de legalización de tierra y licencias urbanísticas

Página: 1

Impreso el 4 de Marzo de 2024 a las 02:08:43 pm

Con el turno 2024-184-6-341 se calificaron las siguientes matrículas:
184-19352

Nro Matricula: 184-19352

CIRCULO DE REGISTRO: 184 ISTMINA No. Catastro:
MUNICIPIO: ISTMINA DEPARTAMENTO: CHOCO VEREDA: ISTMINA TIPO PREDIO: URBANO

DIRECCION DEL INMUEBLE

1) BR SANTA GENOVEVA EDIF GLORIA MUNICIPIO DE ISTMINA 1 PISO APTO 101

ANOTACIÓN: Nro: 4 Fecha 01/03/2024 Radicación 2024-184-6-341
DOC: ESCRITURA 13 DEL: 28/02/2024 NOTARIA UNICA DE SIPI VALOR ACTO: \$ 0
Se cancela la anotación No. 3
ESPECIFICACION: CANCELACION : 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES - CANCELACIÓN CONDICIÓN RESOLUTORIA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: BECERRA GARCIA JUAN CARLOS CC# 79978412 X

ANOTACIÓN: Nro: 5 Fecha 01/03/2024 Radicación 2024-184-6-341
DOC: ESCRITURA 13 DEL: 28/02/2024 NOTARIA UNICA DE SIPI VALOR ACTO: \$ 75.507.458
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0125 COMPRAVENTA - CON SUBSIDIO OTORGADO POR LA CAJA
PROMOTORA DE VIVIENDA Y DE POLICIA, EL COMPRADOR SE OBLIGA A NO ENAJENAR LA VIVIENDA QUE ADQUIERE POR EL
TERMINO DE DOS AÑOS A PARTIR DEL OTORGAMIENTO DEL PRESENTE SUBSIDIO, DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL
ARTICULO 2.6.2.1.1.1.16., DEL DECRETO 1070 DE 2015 MODALIDAD NOVIS
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: BECERRA GARCIA JUAN CARLOS CC# 79978412
A: SANCHEZ PARDO YURLEY BONNIE CC# 1095915278 X

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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



REGISTRADOR DE INSTRUMENTOS PUBLICOS

Usuario que realizo la calificacion: 63104

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE ISTMINA
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Página: 1 - Turno 2024-184-1-1130

Nro Matrícula: 184-19352

Impreso el 4 de Marzo de 2024 a las 02:09:37 pm

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 184 ISTMINA DEPTO: CHOCO MUNICIPIO: ISTMINA VEREDA: ISTMINA

FECHA APERTURA: 10/05/2017 RADICACION: 2017-184-6-427 CON: ESCRITURA DE 02/05/2017

NUPRE: SIN INFORMACION

COD CATASTRAL:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:

PRIMER PISO APARTAMENTO 101 CON AREA DE (124.40) COEFICIENTE DE PROPIEDAD 56.78% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 296, 2017/05/02, NOTARIA UNICA ISTMINA. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012; POR EL NORTE: RONDA DE LA QUEBRADA CUBIS, POR EL SUR: CON LA SEÑORA NANCY TORRES MOLINA, POR EL ORIENTE: CON EL SEÑOR JUAN BAUSTISTA, Y POR EL OCCIDENTE: CON LA CARRERA 16; POR EL NADIR: CON EL TERRENO SOBRE EL CUAL SE ENCUENTRA LEVANTADA LA EDIFICACION, POR EL CENIT: CON LA PLACA DE ENTREPISO ALIGERADA QUE SIRVE DE PISO AL APT. FAMILIAR 201 Y CUBIERTA A ESTE.

LINDEROS TECNICAMENTE DEFINIDOS:

AREA Y COEFICIENTE

AREA:

AREA PRIVADA: - AREA CONSTRUIDA:

COEFICIENTE:

COMPLEMENTACIÓN:

1. - ESCRITURA 429 DEL 27/4/2009 NOTARIA UNICA DE ISTMINA, REGISTRADA EL 20/5/2009 POR COMPRAVENTA DE UN LOTE DE TERRENO, QUE MIDE 200 M2. DE: MUNICIPIO DE ISTMINA, A: JHON WILDER MURILLO RAMIREZ, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 184-11973. - 2. - ESCRITURA 429 DEL 27/4/2009 NOTARIA UNICA DE ISTMINA, REGISTRADA EL 20/5/2009 POR DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO, UNA CASA DE HABITACIÓN DE TRES (3) PISOS. DE: JHON WILDER MURILLO RAMIREZ, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 184-11973. - 3. - ESCRITURA 623 DEL 23/10/2015 NOTARIA UNICA 1 DE ISTMINA REGISTRADA EL 18/1/2016 POR COMPRAVENTA DE: JHON WILDER MURILLO RAMIREZ, A: GLORIA FANNY RAMIREZ, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 184-11973. -

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:

TIPO DE PREDIO: URBANO

DETERMINACION DE INMUEBLE: SIN DETERMINAR

DESTINACION ECONOMICA: SIN DETERMINAR

1) BR SANTA GENOVEVA EDIF GLORIA MUNICIPIO DE ISTMINA 1 PISO APTO 101

MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) MATRÍCULA(S)

(En caso de Integración y otros)

184-11973

ANOTACIÓN: Nro: 1 Fecha 09/05/2017 Radicación 2017-184-6-427

DOC: ESCRITURA 296 DEL: 02/05/2017 NOTARIA UNICA DE ISTMINA VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

DE: RAMIREZ GLORIA FANNY CC# 26331269 X

ANOTACIÓN: Nro: 2 Fecha 02/06/2017 Radicación 2017-184-6-530

DOC: ESCRITURA 315 DEL: 17/05/2017 NOTARIA UNICA DE ISTMINA VALOR ACTO: \$ 81.447.110

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0125 COMPRAVENTA

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

Nro Matrícula: 184-19352

Impreso el 4 de Marzo de 2024 a las 02:09:37 pm

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

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

DE: RAMIREZ GLORIA FANNY CC# 26331269
A: BECERRA GARCIA JUAN CARLOS CC# 79978412 X

ANOTACIÓN: Nro: 3 Fecha 02/06/2017 Radicación 2017-184-6-530
DOC: ESCRITURA 315 DEL: 17/05/2017 NOTARIA UNICA DE ISTMINA VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 0311 CONDICION RESOLUTORIA EXPRESA - NOVENO: OBLIGACIONES
ESPECIALES DEL PROMITENTE COMPRADOR, NO ENAJENAR LA VIVIENDA POR EL TERMINO DE DOS(2) AÑOS
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: BECERRA GARCIA JUAN CARLOS CC# 79978412

ANOTACIÓN: Nro: 4 Fecha 01/03/2024 Radicación 2024-184-6-341
DOC: ESCRITURA 13 DEL: 28/02/2024 NOTARIA UNICA DE SIPI VALOR ACTO: \$ 0
Se cancela la anotación No, 3
ESPECIFICACION: CANCELACION : 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES - CANCELACIÓN CONDICIÓN RESOLUTIVA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: BECERRA GARCIA JUAN CARLOS CC# 79978412 X

ANOTACIÓN: Nro: 5 Fecha 01/03/2024 Radicación 2024-184-6-341
DOC: ESCRITURA 13 DEL: 28/02/2024 NOTARIA UNICA DE SIPI VALOR ACTO: \$ 75.507.458
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0125 COMPRAVENTA - CON SUBSIDIO OTORGADO POR LA CAJA
PROMOTORA DE VIVIENDA Y DE POLICIA, EL COMPRADOR SE OBLIGA A NO ENAJENAR LA VIVIENDA QUE ADQUIERE POR EL
TERMINO DE DOS AÑOS A PARTIR DEL OTORGAMIENTO DEL PRESENTE SUBSIDIO, DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL
ARTICULO 2.6.2.1.1.1.16., DEL DECRETO 1070 DE 2015 MODALIDAD NOVIS
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: BECERRA GARCIA JUAN CARLOS CC# 79978412
A: SANCHEZ PARDO YURLEY BONNIE CC# 1095915278 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *5*

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: 63106 Impreso por: 63104
TURN0: 2024-184-1-1130 FECHA: 01/03/2024
NIS: t7WK/dSm1hDqiBbgXLLNt7e1iv3UptYQbNKftPuy8oc=
Verificar en: <http://192.168.76.54:8190/WS-SIRClient/>
EXPEDIDO EN: ISTMINA

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE ISTMINA
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

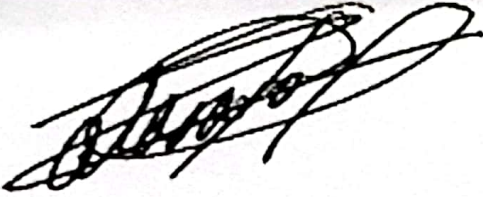
Página: 3 - Turno 2024-184-1-1130

Nro Matrícula: 184-19352

Impreso el 4 de Marzo de 2024 a las 02:09:37 pm

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

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



El registrador REGISTRADOR SECCIONAL ALBIN AUDIVER SANCHEZ ROJAS

SNR

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública