



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**

**Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano**

QR validez del avalúo

## AVALUO: LRCAJA-1082883432

Fecha del avalúo	Fecha de visita	04/05/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	CASA 8 MANZANA P BARRIO GARAGOA	
Barrio	GARAGOA	
Ciudad	Santa Marta	
Departamento	Magdalena	
Propietario	QUINTERO VESGA YUDIS EMILSE	

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



### AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

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

Avalúo solicitado por: EMMANUEL CAYON VESGA

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 **QUINTERO VESGA YUDIS EMILSE** ubicado en la CASA 8 MANZANA P BARRIO GARAGOA GARAGOA, de la ciudad de Santa Marta.

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

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$107,418,010.00 pesos m/cte (Ciento siete millones cuatrocientos dieciocho mil diez).

Atentamente,



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

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

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

Bogotá D.C.-COLOMBIA

## LIQUIDACIÓN

### VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	LOTE	120.25	M2	\$441,000.00	49.37%	\$53,030,250.00
Area Construida	CASA	55.16	M2	\$986,000.00	50.63%	\$54,387,760.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$107,418,010</b>

Valor en letras  
Ciento siete millones cuatrocientos dieciocho mil diez Pesos Colombianos

Perito actuante



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

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	107,418,010.00
Proporcional	0	107,418,010	Valor asegurable	107,418,010
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
<b>Calificación garantía</b>				
<b>Observación calificación</b>				
<b>Observación</b>				

## GENERAL

<b>Código</b>	LRCAJA-10828 83432	<b>Propósito</b>	Modelo 8-14	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
<b>Datos del dirigido a:</b>					
<b>Dirigido A</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	NIT 860021967-7	<b>Email</b>	
<b>Datos del solicitante:</b>					
<b>Solicitante</b>	EMMANUEL CAYON VESGA				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	1082883432	<b>Teléfono</b>	3183876410
<b>Email</b>	emmanuel.cayon@correo.policia.gov.co				
<b>Datos del propietario:</b>					
<b>Propietario</b>	QUINTERO VESGA YUDIS EMILSE				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	6722607	<b>Ocupante</b>	Arrendatario
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección</b>	CASA 8 MANZANA P BARRIO GARAGOA				
<b>Conjunto</b>	N.A.				
<b>Ciudad</b>	Santa Marta	<b>Departamento</b>	Magdalena	<b>Estrato</b>	2
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	GARAGOA	<b>Ubicación</b>	Terreno – Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Casa	<b>Tipo subsidio</b>	VIP Vivienda Interes Prioritario	<b>Sometido a PH</b>	No
<b>Observación</b>	El predio en estudio se localiza sobre la vía principal del barrio a cuadra y medio de la vía que conduce a Timayui				

## CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION
Justificación de Metodología	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</b></p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p> <p><b>MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:</b> 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.</p>				

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	120.25	AREA DE TERRENO	M2	120
AREA CONSTRUIDA	M2	50	AREA CONSTRUIDA	M2	56
			AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	30131000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA LOTE	M2	121.62	AREA DE LOTE	M2	120.25
AREA CONSTRUCCION	M2	55.16	AREA DE CONSTRUCCION	M2	55.16

ÁREAS POR NORMA		VALOR		
Indice ocupación	0.46	0		
Indice construcción	0.46	0		

Forma Geometrica	RECTANGULAR	Frente	18.50		
Fondo	6.50	Relación frente fondo	1:2.2.85		

Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
Actualidad edificadora	Se observaron algunas obras de construcción y remodelación en el sector

**Comportamiento Oferta y Demanda**

Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

## REGLAMENTACION URBANISTICA

<b>Acuerdo Decreto</b>	ACUERDO No 011 Fecha: 16 octubre de 2020
<b>Area Del Lote</b>	120.25
<b>Forma Del Lote</b>	RECTANGULAR
<b>Topografia</b>	Plan
<b># Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)</b>	1
<b>Clasificacion Del Suelo</b>	URBANO
<b>Uso Principal Norma</b>	VIVIENDA
<b>Uso Compatible Norma</b>	COMERCIO
<b>Uso Condicionado Norma</b>	INSTITUCIONAL
<b>Uso Prohibido Norma</b>	INDUSTRIAL
<b>Tratamiento</b>	CONSOLIDACION
<b>Actuaciones Estrategicas</b>	N.A.
<b>Indice DeOcupacion</b>	0.75
<b>Indice DeContruccion</b>	1.50
<b>Antejardin</b>	3.00
<b>AislamientoPosterior</b>	3.00
<b>Aislamiento Lateral</b>	N.A.
<b>Altura Permitida</b>	2 PISOS
<b>Densidad</b>	160 V/H
<b>Amenaza Riesgo Inundacion</b>	NO
<b>Amenaza Riesgo Movimiento en masa</b>	NO
<b>Suelos De Proteccion</b>	NO
<b>Patrimonio</b>	NO
<b>Observaciones Reglamentación urbanística:</b>	El predio cumple con la normativa urbanistica

## INFORMACIÓN JURÍDICA

### ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1108	EscrituraDePropiedad	25/08/2014	4	Santa Marta

### MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
080-19358	18/04/2024	47001010303890005000	casa
080-64147	30/04/2024	47001011602000011000	CASA

**Observación** Según el certificado de tradicion y libertad no de observa ninguna anotacion

## GARAJES Y DEPOSITOS

**Observación** La casa tiene un espacio para garaje en la parte de adelante.

## DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO 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	2	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		

	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	No hay	mas de 500	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	NO	Bueno
Asistencial	No hay	mas de 500	Tipo de vía	VEHICULAR	
Escolar	Muy Bueno	0-100			
Comercial	Bueno	100-200			

#### IMPACTO AMBIENTAL

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

**Observación:** El predio en estudio se localiza en un barrio tradicional de la ciudad de estratato medio bajo sobre una vía principal del sector  
La casa no tiene contador de energía, no obstante cuenta con el servicio. Se anexa copia del recibo correspondiente.

## ESTRUCTURA

Estado de la conservación	Regular	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	No disponibles	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2011	Edad Inmueble	13 años	Vida útil	70
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	N.A.				
Observación	Hasta donde se pudo observar la casa no presenta problemas estructurales, sin grietas				

## DEPENDENCIAS

### INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	2
Closet	1	Baños privados	0	Estar	1
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	1
Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	No

Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Closet: 1, Estar: 1, Zona ropa: 1, Local: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

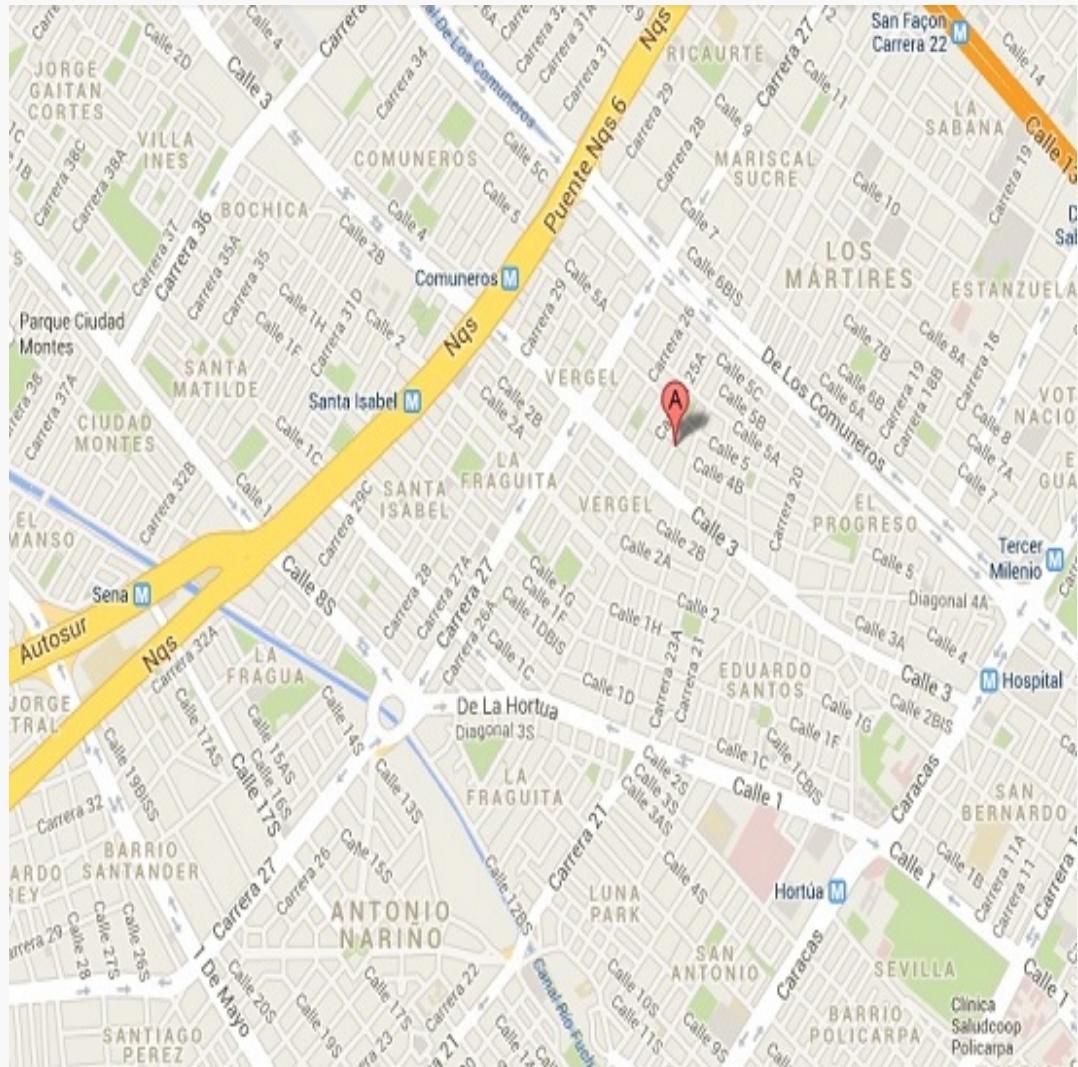
## ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.

Observación Los acabados son acordes al estrato y vetustez del inmueble

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** CASA 8 MANZANA P BARRIO GARAGOA | GARAGOA | Santa Marta | Magdalena



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 11.230077  
GEOGRAFICAS : 11° 13' 48.2766''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.149454  
GEOGRAFICAS : 74° 8' 58.0344''

## MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	ub garagoa	\$125,000,000	0.95	\$118,750,000	+573127015171	91	91	\$950,000	\$86,450,000
2	ub garagoa	\$180,000,000	0.95	\$171,000,000	573103652306	92	92	\$1,400,000	\$128,800,000
3	Cantilito	\$100,000,000	0.95	\$95,000,000	573205734337	80	79	\$850,000	\$67,150,000
4	Villa del Campo	\$150,000,000	0.95	\$142,500,000		80	80	\$1,320,000	\$105,600,000
<b>Del inmueble</b>					<b>120.25</b>	<b>55.16</b>			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$32,300,000	\$354,945	1.0	1.20	1.20	\$425,934
2	\$42,200,000	\$458,696	1.0	1.0	1.00	\$458,696
3	\$27,850,000	\$348,125	1.0	1.20	1.20	\$417,750
4	\$36,900,000	\$461,250	1.0	1.0	1.00	\$461,250
					PROMEDIO	\$440,907.43
					DESV. STANDAR	\$22,291.32
					COEF. VARIACION	5.06%

TERRENO CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$441,000.00	AREA	120.25	TOTAL	\$53,030,250.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$986,000.00	AREA	55.16	TOTAL	\$54,387,760.00
VALOR TOTAL		\$107,418,010.00				

**Observaciones:**
**Enlaces:**

 1.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/venta/barrio/ciudad/7788511>

 2.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/venta/barrio/ciudad/10688557>

 3.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-santa-marta-cantilito-2-habitaciones-1-banos/14593-M4770975>

 4.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-santa-marta-villa-del-campo-2-habitaciones-1-banos/2229-M4163623>

## REPOSICION

### LIQUIDACION M2 CONSTRUCCION

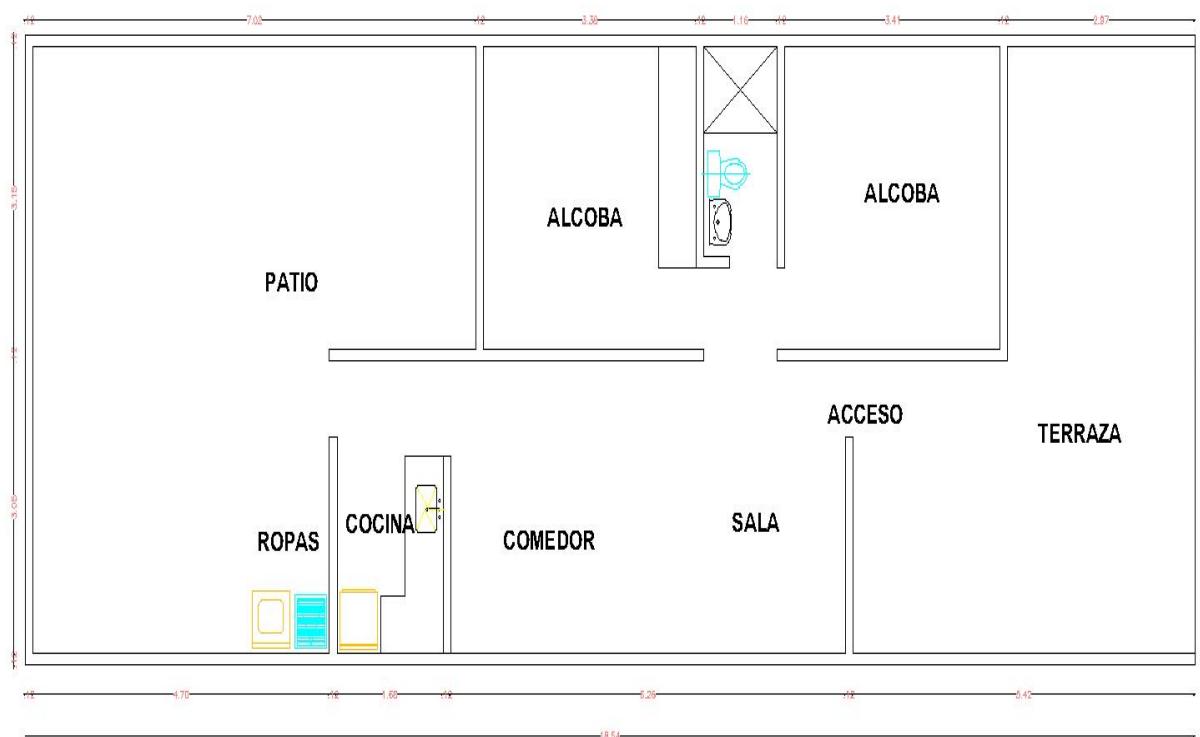
#### Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	55.16
Area construida vendible	93.80
Valor M2 construido	\$2,465,000
Valor reposición M2	\$231,217,000
Valor reposición presupuesto M2	\$2,465,000
Fuente	CONSTRUADATA 206
Factor ajuste %	60 %
Valor reposición M2 ajustado	\$986,000
Calificación estado conservación	3
Vida útil	70
Vetus Tez	13
Edad en % de vida útil	18.57 %
Fitto y corvin %	27.36 %
Valor reposición depreciado	\$716,230
Valor adoptado depreciado	\$986,000
<b>Valor total</b>	<b>\$92,486,800</b>

Observaciones: Los valores adoptados corresponden a la liquidacion realizada de acuerdo con el estado de la construccion, su vetustez y acabados,

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



## PLANTA CASA

1.00 2.00 3.00

## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



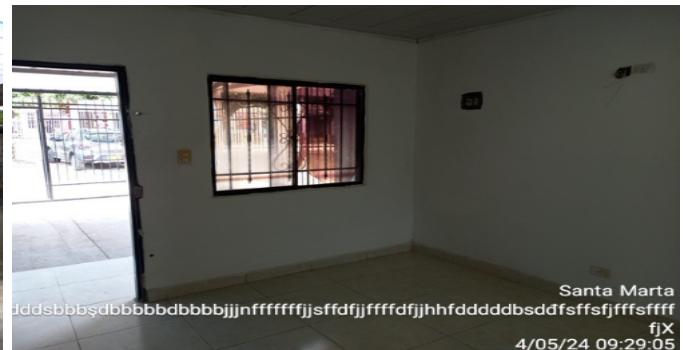
## FOTOS General

Fachada posterior



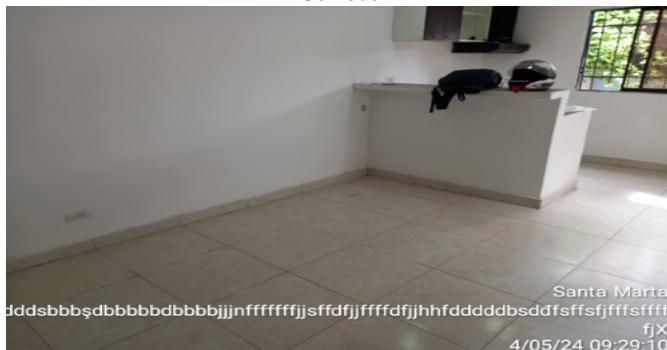
Santa Marta  
4/05/24 09:29:57  
fjX

Sala



Santa Marta  
4/05/24 09:29:05  
fjX

Comedor



Santa Marta  
4/05/24 09:29:10  
fjX

Cocina



Santa Marta  
4/05/24 09:29:21  
fjX

Zona de Ropas



Santa Marta  
4/05/24 09:29:45  
fjX

Hab. 1 o Habitación Principal



Santa Marta  
4/05/24 09:28:08  
fjX

Hab. 1 o Habitación Principal



Santa Marta  
4/05/24 09:28:19  
fjX

Habitación 2



Santa Marta  
4/05/24 09:28:42  
fjX

## FOTOS General

Habitación 2



Baño Social 1



Patio Interior



Garaje



## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

----- **METODOLOGÍA:** Para la

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

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

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología**, o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -**según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo 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-1082883432**



PIN de Validación: 4ec0d8B



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA  
NIT: 800728814-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) GABRIEL JIMENEZ GARCIA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 18244723, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 08 de Julio de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-18244723.

Al avaludación de esta certificación el registro del señor(a) GABRIEL JIMENEZ GARCIA se encuentra Activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, tiendas 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  
08 Jul 2017

Regímen  
Regímen Aprobatorio

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

- Tierras rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, casas, 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  
28 Ene 2018

Regímen  
Regímen Aprobatorio

#### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

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

Fecha de Inscripción  
28 Ene 2018

Regímen  
Regímen Aprobatorio



PIN de Validación: 16cc0488



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



autoridadnacionaldeaduanas  
https://www.ana.gov.co  
Carrera 10 # 10-300  
Bogotá D.C. - Colombia  
Líneas principales de atención A.M.R.  
En Bogotá: 1600 91 46  
A Nivel Nacional: 01 8000 423 840

#### Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

##### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de Inscripción  
28 Ene 2023

Regímenes  
Regímenes Aduaneros

*RAA AVALUO: LRCAJA-1082883432 M.I.: 080-64147*

##### Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas, oficinas, entre otras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de Inscripción  
28 Ene 2023

Regímenes  
Regímenes Aduaneros

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

##### Alcance

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

Fecha de Inscripción  
28 Ene 2023

Regímenes  
Regímenes Aduaneros

#### Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

##### Alcance

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

Fecha de Inscripción  
28 Ene 2023

Regímenes  
Regímenes Aduaneros



PIN de Validación: 1ec0d8B



Registro Abierto de Avaleaciones

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



ANÁ  
Análisis y Notificación de Avaleaciones

<https://anana.ana.org.co>  
Carrera 10 # 10-300  
Bogotá D.C. - Colombia  
Línea gratuita de atención A.M.R.  
En Bogotá 169 91 46  
A Nivel Nacional: 01-8000 423 849

#### Categoría 8 Obras de Arte, Joyería, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

##### Alcance

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

Fecha de Inscripción  
28 Ene 2020

Regímen  
Regímen Avaleístico

#### Categoría 10 Samoventas y Animales

##### Alcance

- Samoventas, animales y muebles no clasificados en otra categoría.

Fecha de Inscripción  
28 Ene 2020

Regímen  
Regímen Avaleístico

#### Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

##### Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de Inscripción  
28 Ene 2020

Regímen  
Regímen Avaleístico

#### Categoría 12 Intangibles

##### Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de Inscripción  
28 Ene 2020

Regímen  
Regímen Avaleístico

#### Categoría 13 Intangibles Especiales

##### Alcance

- Daño emergencia, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cobertura compensatoria y cualquier otro de hecho no contemplado en las clases anteriores.



PIN de Validación: 1ec0d488



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



Fecha de Inscripción  
29 Ene 2020

Regímen  
Regímen Académico

Adicto al manto, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.NA, en la categoría Inmuebles Urbanos, vigencia hasta el 31 de Diciembre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se indica en el anterior cuadro.

**RAA AVALUO: LRCAJA-1082883432**

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Nombre: SANTA MARTA, MAGDALENA  
Dirección: CARRERA 3A 130 - 25  
Teléfono: 57 3144113248  
Correo Electrónico: gabjimg@gmail.com

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

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(s) señor(es) GABRIEL JIMENEZ GARCIA, identificado(s) con Cédula de ciudadanía No. 18246723

El(s) señor(es) GABRIEL JIMENEZ GARCIA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y pueda escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo factor 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 así contenida y la que reporta la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN de Validación: b2ec0e88



PIN DE VALIDACIÓN

b2ec0e88

El presente certificado es exigido en la República de Colombia de conformidad con la información que figura en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los dos (02) días del mes de Abril del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

*ASL*  
**RAA AVALUO: LRCAJA-1082883432 M.I.: 080-64147**  
Firma: *Alexandra Suárez*  
Alexandra Suárez  
Representante Legal





## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SANTA MARTA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 240430734593768610**

**Nro Matrícula: 080-64147**

Página 2 TURNO: 2024-080-1-36489

Impreso el 30 de Abril de 2024 a las 12:27:05 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 ultima página

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 07-12-2011 Radicación: 2011-080-6-13360

Doc: ESCRITURA 3028 DEL 10-11-2011 NOTARIA PRIMERA DE SANTA MARTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA

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

**A: SOCIEDAD DE INVERSIONES VIVES Y CIA S.A. NIT 8001826413**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 07-12-2011 Radicación: 2011-080-6-13360

Doc: ESCRITURA 3028 DEL 10-11-2011 NOTARIA PRIMERA DE SANTA MARTA

VALOR ACTO: \$32,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA

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

DE: SOCIEDAD DE INVERSIONES VIVES Y CIA S.A. NIT 8001826413

**A: QUINTERO VESGA YUDIS EMILSE**

CC# 36722607 X

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 07-12-2011 Radicación: 2011-080-6-13360

Doc: ESCRITURA 3028 DEL 10-11-2011 NOTARIA PRIMERA DE SANTA MARTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0460 PROHIBICION ENAJENAR SIN AUTORIZACION POR EL TERMINO DE 5 AÑOS

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

DE: CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR CAMPESINA COMCAJA

**A: QUINTERO VESGA YUDIS EMILSE**

CC# 36722607 X

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 07-12-2011 Radicación: 2011-080-6-13360

Doc: ESCRITURA 3028 DEL 10-11-2011 NOTARIA PRIMERA DE SANTA MARTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: QUINTERO VESGA YUDIS EMILSE

CC# 36722607 X

**A: FAVOR DE SUS HIJOS HABIDOS Y/O DE LOS QUE LLEGARE A TENER**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 07-12-2011 Radicación: 2011-080-6-13360

Doc: ESCRITURA 3028 DEL 10-11-2011 NOTARIA PRIMERA DE SANTA MARTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: QUINTERO VESGA YUDIS EMILSE

CC# 36722607 X

**A: FONDO NACIONAL DE AHORRO**

NIT# 8999992844

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 12-01-2024 Radicación: 2024-080-6-180

Doc: ESCRITURA 2664 DEL 24-11-2023 NOTARIA TERCERA DE SANTA MARTA

VALOR ACTO: \$14,915,506





## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SANTA MARTA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 240430734593768610**

**Nro Matrícula: 080-64147**

Página 4 TURNO: 2024-080-1-36489

Impreso el 30 de Abril de 2024 a las 12:27:05 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 ultima página

\*\*\*

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2024-080-1-36489**

**FECHA: 30-04-2024**

**EXPEDIDO EN: BOGOTA**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SANTA MARTA DNP. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SANTA MARTA DNP.

**ANA MARIA GNECCO GONZALEZ**  
REGISTRADORA PRINCIPAL (E)

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