



QR validez del avalúo



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

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: CI 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: 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 Email: avaluos@losrosales.com

Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	LOTE	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
TOTALES					100%	\$107,418,010

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
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL					
Código	LRCAJA-10828 83432	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	EMMANUEL CAYON VESGA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1082883432	Teléfono	3183876410
Email	emmanuel.cayon@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	QUINTERO VESGA YUDIS EMILSE				
Tipo identificación	C.C.	Documento	6722607	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CASA 8 MANZANA P BARRIO GARAGOA				
Conjunto	N.A.				
Ciudad	Santa Marta	Departamento	Magdalena	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	GARAGOA	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interes Prioritario	Sometido a PH	No
Observación	El predio en estudio se localiza sobre la via principal del barrio a cuadra y medioade la via 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 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):</p> <p>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.</p> <p>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.</p>				
ÁREAS JURÍDICAS			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	120.25	
AREA CONSTRUIDA			M2	50	
ÁREAS CATASTRAL			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	120	
AREA CONSTRUIDA			M2	56	
AVALUO CATASTRAL 2024			PESOS	30131000	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA			UND	VALOR	
AREA LOTE			M2	121.62	
AREA CONSTRUCCION			M2	55.16	
ÁREAS POR NORMA				VALOR	
Indice ocupación			0.46	0	
Indice construcción			0.46	0	
Forma Geometrica	RECTANGULA R	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 construccion y remodelacion en el sector				

**Comportamien
to Oferta y
Demanda**

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

REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	ACUERDO No 011 Fecha: 16 octubre de 2020
Area Del Lote	120.25
Forma Del Lote	RECTANGULAR
Topografia	Plan
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	1
Clasificacion Del Suelo	URBANO
Uso Principal Norma	VIVIENDA
Uso Compatible Norma	COMERCIO
Uso Condicionado Norma	INSTITUCIONAL
Uso Prohibido Norma	INDUSTRIAL
Tratamiento	CONSOLIDACION
Actuaciones Estrategicas	N.A.
Indice DeOcupacion	0.75
Indice DeContruccion	1.50
Antejardin	3.00
AislamientoPosterior	3.00
Aislamiento Lateral	N.A.
Altura Permitida	2 PISOS
Densidad	160 V/H
Amenaza Riesgo Inundacion	NO
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO
Suelos De Proteccion	NO
Patrimonio	NO
Observaciones Reglamentación urbanística:	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			AMOBAMIENTO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO	
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	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 estratrato medio bajo sobre una vía principipla del sector La casa no tiene contador de energia, no obstante cuenta con el servicio. Se anexa copia del recibo correspondent.				

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	Jardin	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 ropas: 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 CONSTRUCCI ON 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
Del inmueble						120.25	55.16		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	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	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

LIQUIDACIO 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	CONSTRUDATA 206
Factor ajuste %	60 %
Valor reposición M2 ajustado	\$986,000
Calificación estado conservación	3
Vida útil	70
VetusTez	13
Edad en % de vida útil	18.57 %
Fito y corvin %	27.36 %
Valor reposición depreciado	\$716,230
Valor adoptado depreciado	\$986,000
Valor total	\$92,486,800

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

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

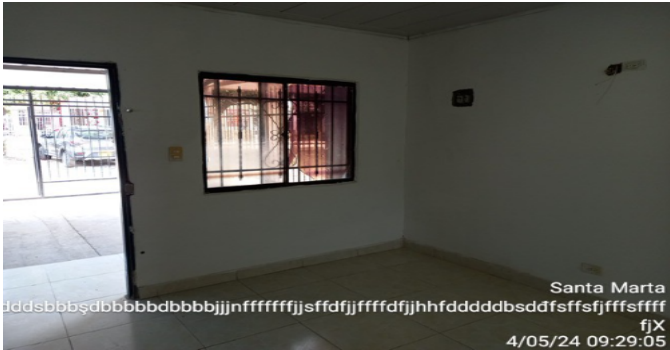


FOTOS General

Fachada posterior



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



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 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-1082883432



PIN de Validación: b2ccda5b


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


Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 800788814-2

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

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

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

RAA AVALUO: LRCAJA-1082883432 M.I.: 080-64147	
Categoría 1 Inmuebles Urbanos Alcance <ul style="list-style-type: none"> Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, talleres y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suabo de expansión con plan parcial adoptado. 	
Fecha de inscripción: 06 Jul 2017	Régimen: Régimen Asociativo
Categoría 2 Inmuebles Rurales Alcance <ul style="list-style-type: none"> Talleres rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suabo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales. 	
Fecha de inscripción: 28 Ene 2020	Régimen: Régimen Asociativo
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección Alcance <ul style="list-style-type: none"> Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones mineras. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales. 	
Fecha de inscripción: 28 Ene 2020	Régimen: Régimen Asociativo

Página 1 de 5



PIN de Validación: b2cc0a5b


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


Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arqueológica y monumentos históricos.

 Fecha de inscripción:
28 Ene 2020

 Régimen:
Régimen Asociativo

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

Alcance

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

 Fecha de inscripción:
28 Ene 2020

 Régimen:
Régimen Asociativo

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

 Fecha de inscripción:
28 Ene 2020

 Régimen:
Régimen Asociativo

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

 Fecha de inscripción:
28 Ene 2020

 Régimen:
Régimen Asociativo



PIN de Validación: b2cc0a5b

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

Categoría 8 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
28 Ene 2020

Régimen
Régimen Asociativo

Categoría 10 Samovianos y Animales

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

Alcance

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

Fecha de inscripción
28 Ene 2020

Régimen
Régimen Asociativo

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
28 Ene 2020

Régimen
Régimen Asociativo

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
28 Ene 2020

Régimen
Régimen Asociativo

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

 PIN de Validación: b2ccda5b	 RAA Registro Abierto de Avaluadores https://www.raa.org.co	 ANA <small>ASOCIACIÓN NACIONAL DE AVALUADORES</small> 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: 595 67 66 A Nivel Nacional: 01-8000 422 840
Fecha de Inscripción 28 Ene 2020	Régimen Régimen Asociativo	
<p>Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 31 de Diciembre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, a la fecha que se refleja en el anterior cuadro. 		
<p>RAA AVALUO: LRCAJA-1082883432 M.I: 080-64147</p> <p>NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS PROFESIONALES, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE LOS REGISTROS EN EL RAA</p>		
<p>Los datos de contacto del Avaluador son:</p> <p>Ciudad: SANTA MARTA, MAGDALENA Dirección: CARRERA 3A 130 - 25 Teléfono: 57 3 1441 1324B Correo Electrónico: gabjimg@gmail.com</p>		
<p>Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación: Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial Arquitecto - La Corporación Universidad Piloto de Colombia.</p>		
<p>Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparezca sanción disciplinaria alguna contra el(los) señor(los) GABRIEL JIMENEZ GARCIA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 10246723 B(los) señor(los) GABRIEL JIMENEZ GARCIA se encuentran al día con el pago de los derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.</p>		
<p>Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a Internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando al PIN directamente en la página de RAA http://www.raa.org.co. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporta la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.</p>		



PIN de Validación: b2cc0e88



PIN DE VALIDACIÓN

b2cc0e88

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los dos (02) días del mes de Abril del 2024 y tiene vigencia de 90 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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

[Firma]
Firma: Alexandra Suarez
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

Pagina 1 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

CIRCULO REGISTRAL: 080 - SANTA MARTA DEPTO: MAGDALENA MUNICIPIO: SANTA MARTA VEREDA: MAMATOCO

FECHA APERTURA: 14-10-1997 RADICACIÓN: 1997-8469 CON: ESCRITURA DE: 14-10-1997

CODIGO CATASTRAL: 47001011602000011000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 4188 de fecha 09-10-97 en NOTARIA 2 de SANTA MARTA LOTE 8 MANZANA "P" con area de 120.25 M2 (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 120 CENTIMETROS CUADRADOS: 2500

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

1.) ESCRITURA 2884 DEL 21/7/1997 NOTARIA 2 DE SANTA MARTA, REGISTRADA EL 1/9/1997, SOCIEDAD DE INVERSIONES VIVES LTDA. ADQUIRIO POR COMPRA A BARRAZA SALCEDO RODRIGO, Y OLARTE ALZAMORA MARIA DEL CARMEN. 2.) ESCRITURA 3385 DEL 26/8/1997 DE LA NOTARIA 2 DE SANTA MARTA, REGISTRADA 5/9/1997, POR EL CUAL SE ACLARA LA ESCRITURA 2884 DE 21/7/1997 EN CUANTO AL NOMBRE DEL COMPRADOR. 3.) ESCRITURA 352 DE FEBRERO 14/90 NOTARIA 2 DE SANTA MARTA, REGISTRADA FEBRERO 19/90, MARIA DEL CARMEN OLARTE ALZAMORA ADQUIRIO 17% POR COMPRA A FRANCISCO DAVILA RICCIARDI. 4.) ESCRITURA 346 DE FEBRERO 13/90 NOTARIA 2 DE SANTA MARTA, REGISTRADA FEBRERO 16/90, MARIA DEL CARMEN OLARTE ALZAMORA ADQUIRIO UN 33% POR COMPRA A RODRIGO BARRAZA SALCEDO. 5.) ESCRITURA 1422 JULIO 7/89 NOTARIA 2 DE SANTA MARTA REGISTRADA AGOSTO 1/89 RODRIGO BARRAZA SALCEDO ADQUIRIO UN 50% POR COMPRA A FRANCISCO SOLANO DAVILA. 6.) ESCRITURA 1474 DICIEMBRE 28/79 NOTARIA 2 DE SANTA MARTA, REGISTRADA MARZO 14/80 FRANCISCO SOLANO DAVILA ADQUIRIO UN 50% FRANCISCO DAVILA RICCIARDI UN 17% Y RODRIGO BARRAZA SALCEDO UN 33% POR COMPRA A CASTRO MONSALVO LTDA. AMPLIACION DE TRADICION: .

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) LOTE DE TERRENO #8 MZ.P

2) CL 28 # 78 B - 47

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

080 - 63037

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 14-10-1997 Radicación: 1997-8469

Doc: ESCRITURA 4188 DEL 09-10-1997 NOTARIA 2 DE SANTA MARTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 160 DIVISION MATERIAL

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

A: SOCIEDAD DE INVERSIONES VIVES & CIA. LTDA

X



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

Pagina 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 COMPRAVENTA

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

Pagina 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

ANA MARIA GNECCO GONZALEZ
REGISTRADORA PRINCIPAL (E)

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública