



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

QR validez del avalúo

AVALUO: LRCAJA-39034757

Fecha del avalúo	Fecha de visita	22/06/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	CALLE 27 11-83 BARRIO CARREO CASA	
Barrio	Carreño	
Ciudad	Ciénaga	
Departamento	Magdalena	
Propietario	MARIN DE PEREIRA PABLA ROSA	

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: LINA ROSA PEREIRA MARIN

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 **MARIN DE PEREIRA PABLA ROSA** ubicado en la CALLE 27 11-83 BARRIO CARREO CASA Carreño , de la ciudad de Ciénaga.

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 \$122,438,671 pesos m/cte (Ciento veintidós millones cuatrocientos treinta y ocho mil seiscientos setenta y uno).

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	TERRENO	169.9	M2	\$197,991.00	27.47%	\$33,638,670.90
Area Construida	CONSTRUCCIÓN	118.4	M2	\$750,000.00	72.53%	\$88,800,000.00
TOTALES					100%	\$122,438,671

Valor en letras

Ciento veintidós millones cuatrocientos treinta y ocho mil seiscientos setenta y uno Pesos Colombianos

Perito actuante



RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO
 RAA Nro: AVAL-1065643593
 C.C: 1065643593

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	949,904	1,034,110	Valor del avalúo en UVR	122,438,670.90
Proporcional	33,633,903	122,438,670	Valor asegurable	122,438,670
% valor proporcional	27.47	72.53	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía	Favorable			
Observación calificación	El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14			
Observación	<p>General: Inmueble ubicado en: el municipio de Ciénaga Magdalena, en el barrio carreño, sobre la calle 26 y entre las carreras 10 y 11. Al inmueble se llega así: Nos ubicamos en el parque sagrado corazón de Jesús sobre la carrera 11 en sentido norte-sur, seguimos hasta llegar a la calle 26 y giramos a la derecha sobre esta, ubicando el inmueble en tercer lote de la acera derecha. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.</p> <p>Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.</p> <p>Garaje:</p> <p>Entorno: El sector cuenta con buenas rutas de acceso, zonas escolares, comercio y centros de salud.</p> <p>Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 4, Zona ropa: 1, Jardín: Si, Zona verde: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno</p>			

Acabados: El inmueble se encuentra en buen estado de conservación, aunque necesita reparaciones sencillas en lo que respecta el enlucimiento.

GENERAL

Código	LRCAJA-39034 757	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	LINA ROSA PEREIRA MARIN				
Tipo identificación	C.C.	Documento	39034757	Teléfono	3008465564
Email	jonnyalbertocebaldos@hotmail.com				

Datos del propietario:

Propietario	MARIN DE PEREIRA PABLA ROSA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	26708824	Ocupante	Propietario

Datos del inmueble objeto de avalúo:

Dirección	CALLE 27 11-83 BARRIO CARREO CASA				
Conjunto	NO APLICA				
Ciudad	Ciénaga	Departamento	Magdalena	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	Carreño	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIS vivienda de interés Social	Sometido a PH	No
Observación	<p>Inmueble ubicado en: el municipio de Ciénaga Magdalena, en el barrio carreño, sobre la calle 26 y entre las carreras 10 y 11.</p> <p>Al inmueble se llega así: Nos ubicamos en el parque sagrado corazón de Jesús sobre la carrera 11 en sentido norte-sur, seguimos hasta llegar a la calle 26 y giramos a la derecha sobre esta, ubicando el inmueble en tercer lote de la acera derecha.</p> <p>Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.</p>				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1																														
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación MERCADO																													
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>																																
ÁREAS JURÍDICAS <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th>ÁREA DE TERRENO</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> <tr> <td>M2</td> <td>-</td> <td></td> </tr> <tr> <th>AREA CONSTRUIDA</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> <tr> <td>M2</td> <td>-</td> <td></td> </tr> </table>		ÁREA DE TERRENO	UND	VALOR	M2	-		AREA CONSTRUIDA	UND	VALOR	M2	-		ÁREAS CATASTRAL <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th>ÁREA DE TERRENO</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> <tr> <td>M2</td> <td>159</td> <td></td> </tr> <tr> <th>AREA CONSTRUIDA</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> <tr> <td>M2</td> <td>108</td> <td></td> </tr> <tr> <th>AVALUO CATASTRAL 2024</th> <th>PESOS</th> <th>VALOR</th> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>10239000</td> </tr> </table>		ÁREA DE TERRENO	UND	VALOR	M2	159		AREA CONSTRUIDA	UND	VALOR	M2	108		AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	VALOR			10239000
ÁREA DE TERRENO	UND	VALOR																															
M2	-																																
AREA CONSTRUIDA	UND	VALOR																															
M2	-																																
ÁREA DE TERRENO	UND	VALOR																															
M2	159																																
AREA CONSTRUIDA	UND	VALOR																															
M2	108																																
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	VALOR																															
		10239000																															
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th>ÁREA PISO 1</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> <tr> <td>M2</td> <td>118.4</td> <td></td> </tr> </table>		ÁREA PISO 1	UND	VALOR	M2	118.4		ÁREAS VALORADAS <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th>ÁREA DE TERRENO</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> <tr> <td>M2</td> <td>159</td> <td></td> </tr> <tr> <th>AREA PISO 1</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> <tr> <td>M2</td> <td>118.4</td> <td></td> </tr> </table>		ÁREA DE TERRENO	UND	VALOR	M2	159		AREA PISO 1	UND	VALOR	M2	118.4													
ÁREA PISO 1	UND	VALOR																															
M2	118.4																																
ÁREA DE TERRENO	UND	VALOR																															
M2	159																																
AREA PISO 1	UND	VALOR																															
M2	118.4																																
ÁREAS POR NORMA <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Indice ocupación</td> <td>.4</td> <td>63.6</td> </tr> <tr> <td>Indice construcción</td> <td></td> <td>0</td> </tr> </table>		Indice ocupación	.4	63.6	Indice construcción		0																										
Indice ocupación	.4	63.6																															
Indice construcción		0																															
Forma Geometrica	Rectangular	Frente	7.90																														
Fondo	21.51	Relación frente fondo	169.9																														
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	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.																																
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

Acuerdo Decreto	POT ACUERDO NO. 022 DEL 2001
Area Del Lote	169.9
Forma Del Lote	RECTANGULAR
Topografia	PLANA
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	1
Clasificacion Del Suelo	RESIDENCIAL
Uso Principal Norma	UNIFAMILIAR
Uso Compatible Norma	COMERCIAL Y DE SERVICIOS
Uso Condicionado Norma	INDUSTRIA RECREACIONAL TIPO 1
Uso Prohibido Norma	INDUSTRIA EXTRACTIVA
Tratamiento	MEJORAMIENTO URBANO
Actuaciones Estrategicas	EXPANSIÓN URBANA
AislamientoPosterior	1.50 METROS
Aislamiento Lateral	1 METRO
Altura Permitida	3 PISOS
Densidad	N/A
Amenaza Riesgo Inundacion	BAJA- POR ESTANCIAMIENTO
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO
Suelos De Proteccion	NO PEREENECE A SUELOS DE PRTECCIÓN
Patrimonio	NO APLICA CONSERVACIÓN HISTÓRICA
Observaciones Reglamentación urbanística:	El inmueble se encuentra ubicado en zona residencial y cumple con la normatividad del pot.

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
0231	EscrituraResolucion	25/09/2003	ALCALDIA CIENAGA	Ciénaga

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
222-34434	13/06/2024	010500140002000	Casa

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

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	Mixta	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	Bueno	300-400	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	300-400	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	300-400	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	400-500	Tipo de vía	Pavimento Rígido	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	100-200			

IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	SI	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	El sector cuenta con buenas rutas de acceso, zonas escolares, comercio y centros de salud.				

ESTRUCTURA

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	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	2003	Edad Inmueble	21 años	Vida útil	100 años
Estado construcción		%Avance	100%		
Licencia construcción	NO APORTADA				
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	1	Patio interior	1	Habitaciones	4
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0
Balcón	0	Jardín	Si	Zona verde	Si
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 4, Zona ropa: 1, Jardín: Si, Zona verde: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

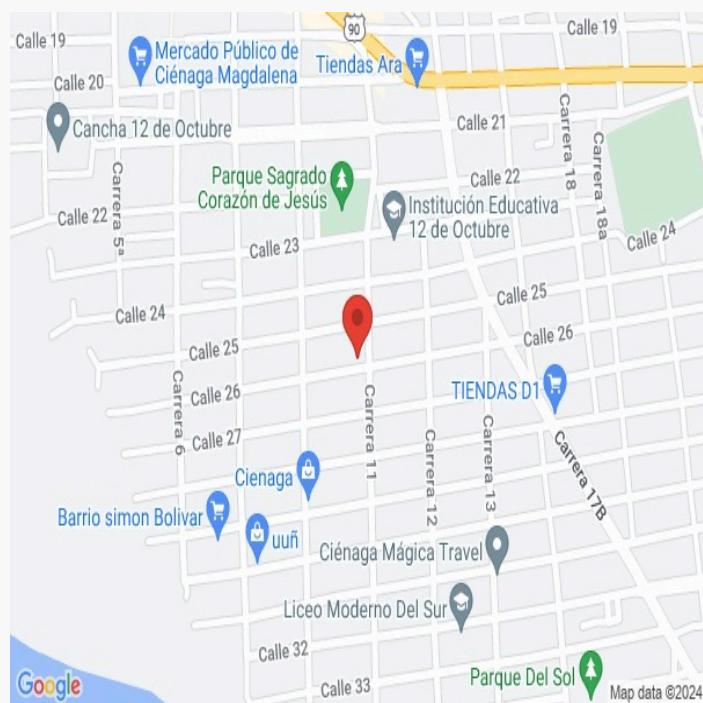
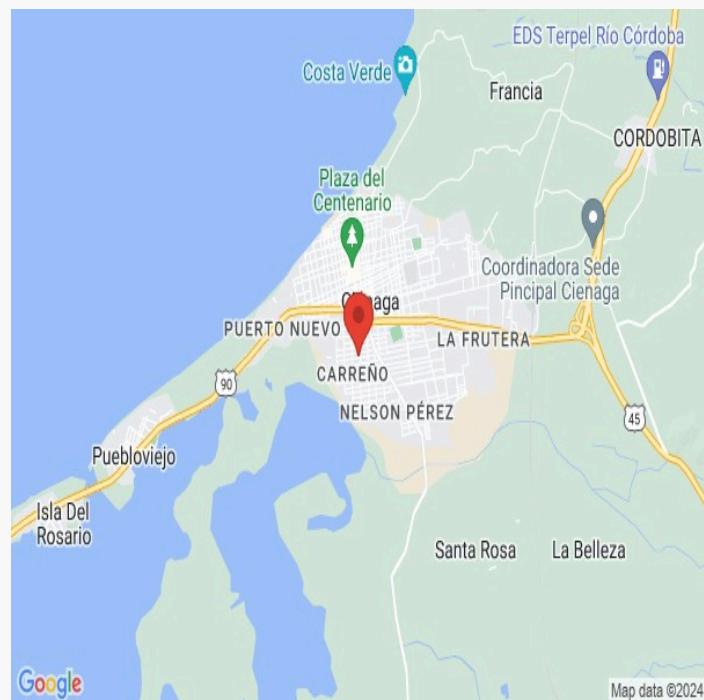
ACABADOS

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

Observación El inmueble se encuentra en buen estado de conservación, aunque necesita reparaciones sencillas en lo que respecta el enlucimiento.

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CALLE 27 11-83 BARRIO CARREO CASA | Carreño | Ciénaga | Magdalena



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 11.002001462277544
GEOGRAFICAS : 11° 0' 7.203''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.25072232858713
GEOGRAFICAS : 74° 15' 2.5986''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	BARRIO GIRASOLES (SMITH BENITES)	\$130,000,000	0.95	\$123,500,000	3044701041	185	125.8	\$702,702	\$88,399,912
2	BARRIO JORGE ELIECER GAITAN (JHON MENDOZA)	\$120,000,000	0.95	\$114,000,000	3006900005	160	108.8	\$750,000	\$81,600,000
3	BARRIO LOS OLIVOS (CARMEN GONZALES)	\$135,000,000	0.95	\$128,250,000	3213440960	187	127.1	\$721,925	\$91,756,668
4	BARRIO EL PARQUE (CARLOS FONSI)	\$140,000,000	0.95	\$133,000,000	3168757904	178	122.8	\$786,516	\$96,584,165
Del inmueble						169.9	118.4		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$35,100,088	\$189,730	1.0	1.0	1.00	\$189,730
2	\$32,400,000	\$202,500	1.0	1.0	1.00	\$202,500
3	\$36,493,333	\$195,152	1.0	1.0	1.00	\$195,152
4	\$36,415,835	\$204,583	1.0	1.0	1.00	\$204,583
					PROMEDIO	\$197,991.27
					DESV. STANDAR	\$6,833.58
					COEF. VARIACION	3.45%

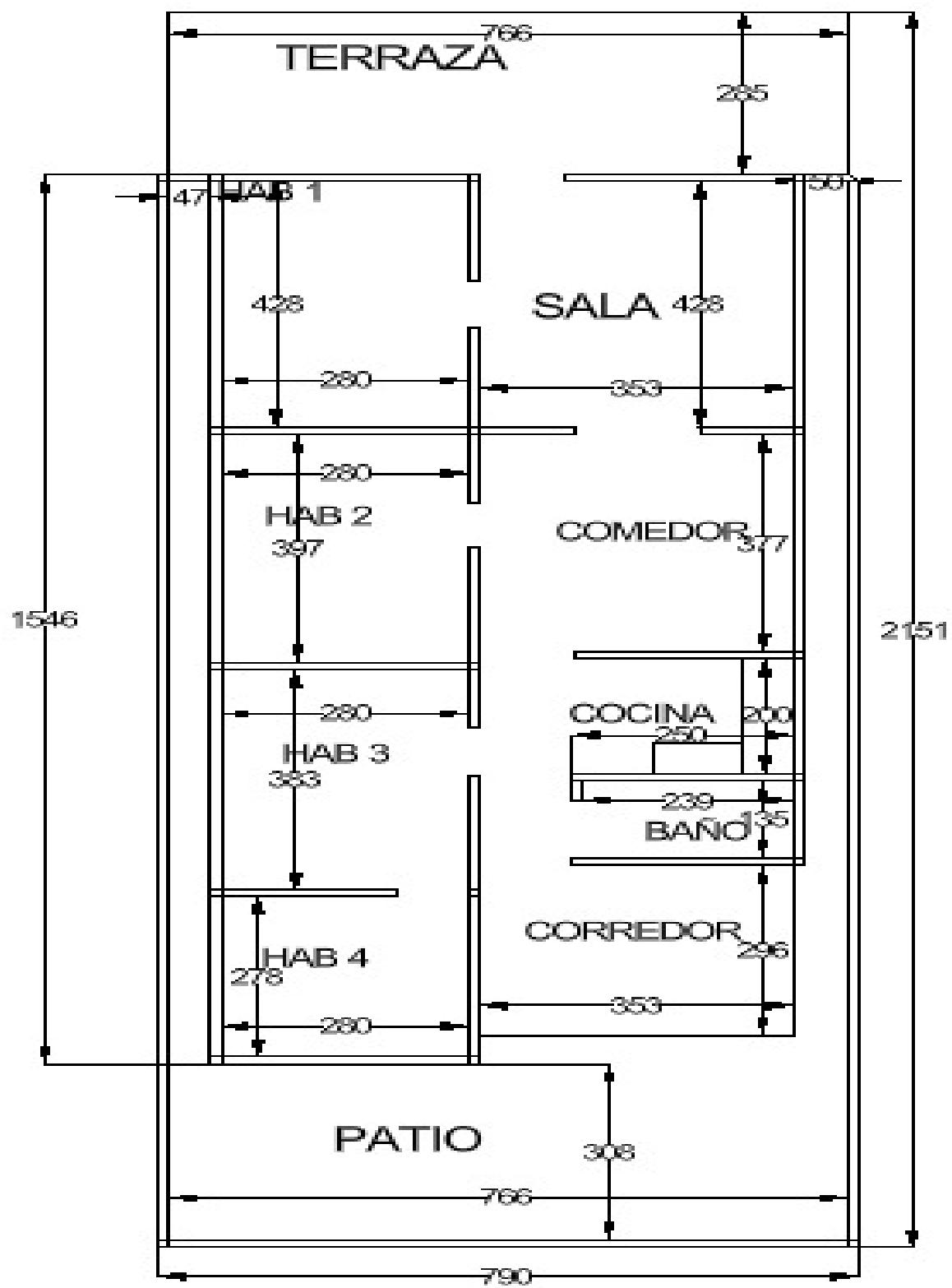
TERRENO	ADOPTADOM2	\$197,991.00	AREA	169.9	TOTAL	\$33,638,670.90
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$750,000.00	AREA	118.4	TOTAL	\$88,800,000.00
VALOR TOTAL		\$122,438,670.90				

Observaciones:

Enlaces:

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS General

Sala Comedor



Cocina



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 4



Baño Social 1



Patio Interior



FOTOS General

Patio Interior



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-39034757



PIN de Validación: a5410a1e



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO se encuentra Activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
11 Ago 2023

Regímen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
11 Ago 2023

Regímen
Régimen Académico

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
11 Ago 2023

Regímen
Régimen Académico



PIN de Validación: a64f0a1e



Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
11 Ago 2023

Régimen
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRCAJA-39034757 M.I.: 222-34434

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BARRANQUILLA, ATLÁNTICO
Dirección: CLL 47 # 21B-69 APTO H-202
Teléfono: 3022 124644
Correo Electrónico: RAMIROJIMENEZ1992@GMAIL.COM

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

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

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1065643593

El(la) señor(a) RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO se encuentra al dia con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

a64f0a1e



PIN de Validación: a5410a1e



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 un (01) días del mes de Junio del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez

Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-39034757 M.I.: 222-34434



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CIENAGA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240613959295840790

Nro Matrícula: 222-34434

Página 1 TURNO: 2024-7956

Impreso el 13 de Junio de 2024 a las 04:04:15 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

CÍRCULO REGISTRAL: 222 - CIENAGA DEPTO: MAGDALENA MUNICIPIO: CIENAGA VEREDA: CIENAGA

FECHA APERTURA: 24-10-2003 RADICACIÓN: 2003-1495 CON: RESOLUCION DE: 25-09-2003

CÓDIGO CATASTRAL: 010500140002000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CASA SEGUN RESOLUCION NUMERO 0231 DE 25-09-2003 ALCALDIA MUNICIPAL NORTE, SUR, ESTE ,OESTE

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

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

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 27 11-83 BARRIO CARREJO " CASA "

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 21-10-2003 Radicación: 2003-1495

Doc: RESOLUCION 0231 del 25-09-2003 ALCALDIA MUNICIPAL de CIENAGA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CESION A TITULO GRATUITO DE BIENES FISCALES: 0121 CESION A TITULO GRATUITO DE BIENES FISCALES

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

DE: MUNICIPIO DE CIENAGA

NIT# 8917800435

A: MARIN DE PEREIRA PABLA ROSA

CC# 26708824 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 21-10-2003 Radicación: 2003-1495

Doc: RESOLUCION 0231 del 25-09-2003 ALCALDIA MUNICIPAL de CIENAGA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: PROHIBICION ENAJENAR SIN AUTORIZACION: 0460 PROHIBICION ENAJENAR SIN AUTORIZACION

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

DE: MUNICIPIO DE CIENAGA

NIT# 8917800435

A: MARIN DE PEREIRA PABLA ROSA

CC# 26708824 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 12-09-2023 Radicación: 2023-2365



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CIENAGA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240613959295840790

Nro Matrícula: 222-34434

Página 2 TURNO: 2024-7956

Impreso el 13 de Junio de 2024 a las 04:04:15 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

Doc: RESOLUCION 1308 del 07-09-2023 ALCALDIA DE CIENAGA de CIENAGA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA PROHIBICION PARA ENAJENAR

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

DE: MUNICIPIO DE CIENAGA

NIT# 8917800435

A: MARIN DE PEREIRA PABLA ROSA

CC# 26708824

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *3*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-7956 FECHA: 13-06-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

EDUARDO CASTILLO SIRTORI

REGISTRADOR SECCIONAL