



QR validez del avalúo

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

Fecha del avalúo	Fecha de visita
	27/06/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
Dirección	CARRERA 22 #33A-69
Barrio	N/A
Ciudad	SabanaLarga
Departamento	Atlantico
Propietario	AHUMADA OTERO PEDRO JOSE

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: RAUL EVERALDO BARBOZA DÍAZ

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 **AHUMADA OTERO PEDRO JOSE** ubicado en la CARRERA 22 #33A-69 N/A, de la ciudad de SabanaLarga.

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 \$129,653,351.00 pesos m/cte (Ciento veintinueve millones seiscientos cincuenta y tres mil trescientos cincuenta 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](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA

**VALOR COMERCIAL**

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	TERRENO	129	M2	\$222,119.00	22.10%	\$28,653,351.00
Area Construida	CONSTRUCCIÓN	101	M2	\$1,000,000.00	77.90%	\$101,000,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$129,653,351</b>

Valor en letras

Ciento veintinueve millones seiscientos cincuenta y tres mil trescientos cincuenta y uno Pesos Colombianos

Perito actuante



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

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	<b>Terreno</b>	<b>Construcción</b>	Valor UVR	359.7374
Integral	1,123,098	1,422,220	Valor del avalúo en UVR	360,411.10
Proporcional	19,668,413	129,653,351	Valor asegurable	129,653,351
% valor proporcional	22.10	77.9	Tiempo esperado comercialización	12
<b>Calificación garantía</b>	<b>No Favorable</b>			
<b>Observación calificación</b>	El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. No cuenta con nomenclatura física instalada. PARA SUBSANAR: solicitar actualización de nomenclatura (curaduría urbana o planeación); de acuerdo a esta certificación, realizar las acciones que procedan: 1) Si es diferente a la del certificado de tradición, debe actualizarla en el certificado. 2) cambiar o instalar la nomenclatura física con placa que sea metálica o material no perecedero, (NO PEPEL-NO PINTADA). Si procede segunda visita esta genera cobro de desplazamiento, comunícate con Los Rosales 3002283135 una vez tenga listo el proceso.			
<b>Observación</b>	<p><b>General: Inmueble ubicado en:</b> El municipio de Sabanalarga Atlántico <b>Al inmueble se llega así:</b> Nos ubicamos en la vía principal que conduce Sabanalarga - Cartagena; a la altura de los bomberos seguimos hasta llegar a la calle 32a y sobre esta giramos hacia la izquierda, de ahí seguimos hasta la carrera 22 y giramos sobre esta a la derecha hasta llegar al inmueble a avaluar. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.</p> <p><b>Jurídica:</b> La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.</p>			

**Garaje:** El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito.

**Entorno:** El sector cuenta con buenas ruta de acceso, zonas escolares, comerciales y centros de salud.

**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Jardín: Si, Zona verde: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** DURANTE LA VISITA SE ENCONTRÓ AL INMUEBLE EN BUEN ESTADO DE CONSERVACIÓN.

<b>Código</b>	LRCAJA-38392 44	<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>	RAUL EVERALDO BARBOZA DíAZ				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	3839244	<b>Teléfono</b>	3127311985
<b>Email</b>	raul.barboza@correo.policia.gov.co				
<b>Datos del propietario:</b>					
<b>Propietario</b>	AHUMADA OTERO PEDRO JOSE				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	72197113	<b>Ocupante</b>	Arrendatario
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección</b>	CARRERA 22 #33A-69				
<b>Conjunto</b>	N/A				
<b>Ciudad</b>	SabanaLarga	<b>Departamento</b>	Atlantico	<b>Estrato</b>	2
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	N/A	<b>Ubicación</b>	Terreno – Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Casa	<b>Tipo subsidio</b>	VIS vivienda de interes Social	<b>Sometido a PH</b>	No
<b>Observación</b>	<b>Inmueble ubicado en:</b> El municipio de Sabanalarga Atlántico <b>Al inmueble se llega así:</b> Nos ubicamos en la vía principal que conduce Sabanalarga - Cartagena; a la altura de los bomberos seguimos hasta llegar a la calle 32a y sobre esta giramos hacia la izquierda, de ahí seguimos hasta la carrera 22 y giramos sobre esta a la derecha hasta llegar al inmueble a avaluar. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.				

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	129	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 84.247.384
AREA CONSTRUIDA_ESCRITURA	M2	67.24			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO APROXIMADA	M2	127.9	AREA DE TERRENO	M2	129
AREA PISO 1	M2	127.9	AREA PISO 1	M2	101
ÁREAS POR NORMA		VALOR			
Indice ocupación		0			
Indice construcción		0			
Forma Geometrica	Rectangular	Frente	10.72		
Fondo	11.94	Relación frente fondo	127.9		
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	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se				

**to Oferta y  
Demanda**

valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

<b>Acuerdo Decreto</b>	ACUERDO 012 DE DICIEMBRE DE 2017
<b>Area Del Lote</b>	129
<b>Forma Del Lote</b>	RECTANGULAR
<b>Topografia</b>	PLANA
<b># Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)</b>	1
<b>Clasificacion Del Suelo</b>	URBANO
<b>Uso Principal Norma</b>	RESIDENCIAL 3
<b>Uso Compatible Norma</b>	COMERCIAL Y DE SERVICIOS
<b>Uso Condicionado Norma</b>	INSTITUCIONAL
<b>Uso Prohibido Norma</b>	INDUSTRIA EXTRACTIVA, CEMENTERIOS, HORNS CREMATORIOS, AGRICULTURA Y GANADERÍA ENTRE OTROS
<b>Tratamiento</b>	MEJORAMIENTO INTEGRAL
<b>Antejardin</b>	1.5 DE ANTEJARDIN
<b>Altura Permitida</b>	2 PISOS
<b>Amenaza Riesgo Inundacion</b>	BAJA
<b>Amenaza Riesgo Movimiento en masa</b>	BAJA
<b>Suelos De Proteccion</b>	NO
<b>Patrimonio</b>	NO APLICA CONSERVACIÓN HISTÓRICA
<b>Observaciones Reglamentación urbanística:</b>	El predio cumple con las condiciones del plan de ordenamiento territorial.

## Areas o Documentos

con predio del Lote 3, lado que mide 30.00 metros y por el OESTE. Linda con predio de Marisol Gómez e Inelda Agamez Álvarez, lado que 30.00 metros. Este lote de terreno cuenta con un área de 300.00. Este lote se subdivide así: **LOTE 2A**. Vivienda identificada con el N° 32A - 69 Linda y mide así: NORTE: Linda con Carrera 22 en medio, haciendo frente con predios de Yoleima Mendoza, lado que mide 10.00 metros; SUR: Linda con predio del Lote 2B, lado que mide 10.00 metros; ESTE: Linda con predio del Lote 3A, lado que mide 12.90 metros y por el OESTE: Linda con predio de Marisol Gómez, lado que 12.90 metros. Este lote de terreno cuenta con un área de 129.00 M2, en este lote se encuentra construida una vivienda unifamiliar que consta de terraza externa, sala, comedor, cocina, dos alcobas, baño interno y patio. Área total de construcción 67.24 metros, donde invirtió la suma de **\$15.000.000**.

**LOTE 2B. NORTE:** Linda con predio del Lote 2A, lado que mide 10.00 metros

**SUR:** Linda con predio de Manuel Herrera Gutiérrez, lado que mide 10.00 metros.

**ESCRITURAS**

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
581	EscrituraDePropiedad	22/09/2023	UNICA	SabanaLarga

**MATRÍCULAS**

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
045-88547	25/06/2024		CASA

**Observación**

**La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.**

**Observación**

El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito.

**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**

<b>Uso predominante</b>	Residencial	<b>Área de actividad</b>	Mixta.	<b>Demanda / Interés</b>	Media
<b>Estrato</b>	2	<b>Barrio legal</b>	Si	<b>Topografia</b>	Plana
<b>Transporte</b>	Bueno	<b>Condiciones de salubridad</b>	Bueno		

**EQUIPAMIENTO****VIAS, ANDENES Y SARDINELES**

	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	300-400	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	100-200	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno		Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	300-400	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 ruta de acceso, zonas escolares, comerciales y centros de salud.				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2022	Edad Inmueble	2 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%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.				

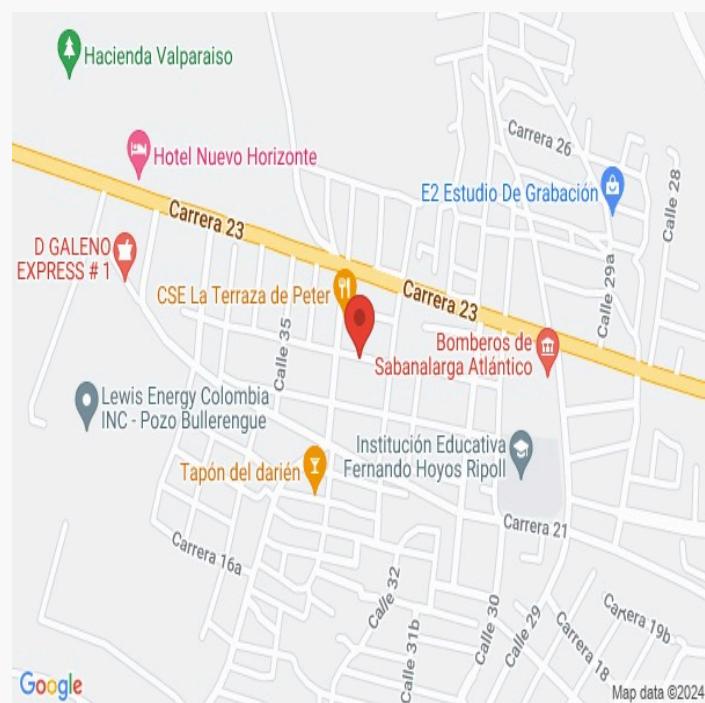
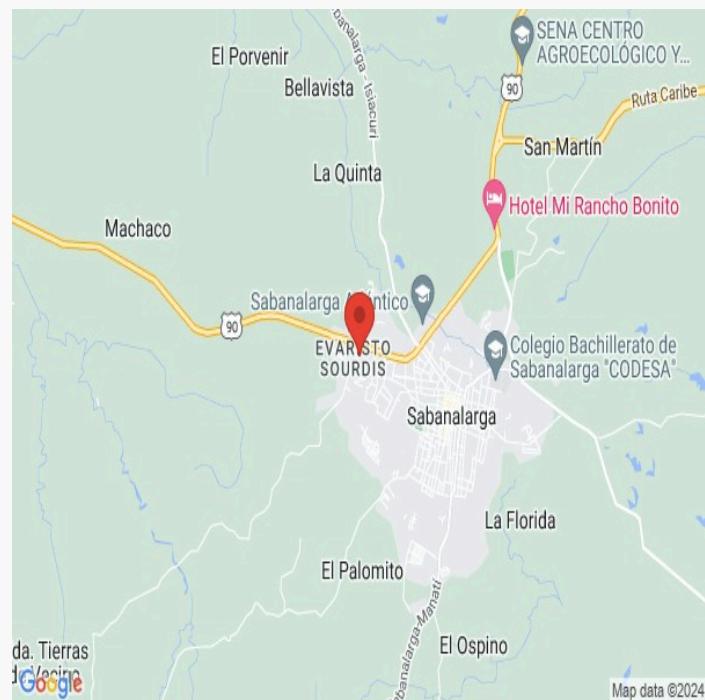
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	0	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	2
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	Zona ropa	0	Local	0
Balcón	0	Jardín	Si	Zona verde	Si
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Jardín: Si, Zona verde: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

	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	DURANTE LA VISITA SE ENCONTRÓ AL INMUEBLE EN BUEN ESTADO DE CONSERVACIÓN.
-------------	---

**Dirección:** CARRERA 22 #33A-69 | N/A | SabanaLarga | Atlantico



#### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 10.6375662  
GEOGRAFICAS : 10° 38' 15.237"

#### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.9337334  
GEOGRAFICAS : 74° 56' 1.4388"

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	LUIS VALENCIA LOPEZ	\$90,000,000	0.97	\$87,300,000	3014681062	150	90	\$600,000	\$54,000,000
2	WILMER ORTIZ	\$105,000,000	0.95	\$99,750,000	3235215685	140.6	90	\$746,799	\$67,211,910
3	GLADYS CANO (SABANALARGA )	\$100,000,000	0.97	\$97,000,000	3002434663	146	95	\$684,931	\$65,068,445
4	WILL WHITE (SABANALARGA )	\$90,000,000	0.97	\$87,300,000	3124532641	144.6	90	\$622,406	\$56,016,540
Del inmueble						127.9	101		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$33,300,000	\$222,000	1.0	1.0	1.00	\$222,000
2	\$32,538,090	\$231,423	1.0	1.0	1.00	\$231,423
3	\$31,931,555	\$218,709	1.0	1.0	1.00	\$218,709
4	\$31,283,460	\$216,345	1.0	1.0	1.00	\$216,345
					PROMEDIO	\$222,119.30
					DESV. STANDAR	\$6,621.89
					COEF. VARIACION	2.98%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$222,119.00	AREA	127.9	TOTAL	\$28,409,020.10
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA	101	TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL		\$28,409,020.10				

Observaciones:

Enlaces:

## VIVIENDA SABANALARGA

## Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	127.9
Area construida vendible	101
Valor M2 construido	\$1,300,000
Valor reposición M2	\$131,300,000
Valor reposición presupuesto M2	\$1,300,000
Fuente	CONSTRUDATA
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,300,000
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
Vetus Tez	2
Edad en % de vida útil	2 %
Fitto y corvin %	18.94 %
Valor reposición depreciado	\$1,053,780
Valor adoptado depreciado	\$1,000,000
<b>Valor total</b>	<b>\$101,000,000</b>

Plano

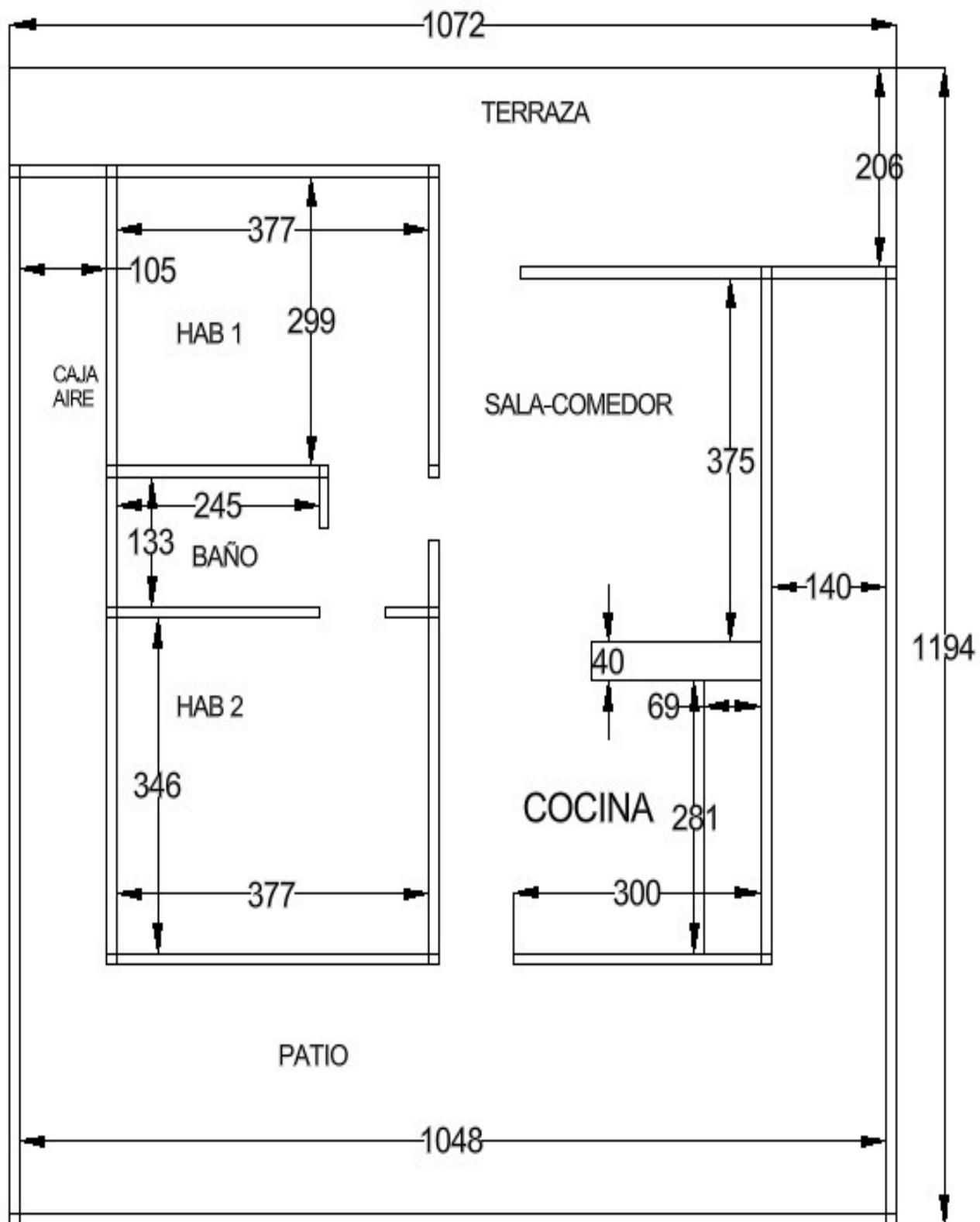


Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura

**NO CUENTA CON  
NOMENCLATURA**

Sala Comedor



Cocina



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Baño Social 1



Patio Interior



Patio Interior



Patio Interior



**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.

**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.

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-3839244**



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

Régimen  
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

Régimen  
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

Régimen  
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-3839244 M.I.: 045-88547*

##### 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-3839244 M.I.: 045-88547*

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SABANALARGA  
CERTIFICADO DE TRADICION DE  
MATRICULA INMOBILIARIA

Nro Matricula: 045-88547

Página 1

Impresa el 25 de Junio de 2024 a las 02:57:48 p.m

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 pagina

CIRCULO REGISTRAL: 045 SABANALARGA DEPTO: ATLANTICO MUNICIPIO: SABANALARGA VEREDA: SABANALARGA

FECHA APERTURA: 29-09-2023 RADICACION: 2023-3312 CON: ESCRITURA DE: 27-09-2023

CODIGO CATASTRAL: COD. CATASTRAL ANT.:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE 2 A UBICADO EN EL M/PIO DE SABANALARGA CON AREA DE 129.00 MTS 2 ASI: NORTE Y SUR: 10.00 M; ESTE Y OESTE: 12.90 M CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.581 DE FECHA 22-09-2023 EN NOTARIA UNICA DE SABANALARGA (ARTICULO 8 PARRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012) DECLARACION DE CONSTRUCCION SE CONSTRUYO UNA VIVIENDA UNIFAMILIAR QUE CONSTA DE TERRAZA EXTERNA, SALA, COMEDOR, COCINA, DOS ALCOBAS, BAÑO INTERNO Y PATIO. VER ESCRITURA 581 DEL 22-09-2023 DE LA NOTARIA UNICA DE SABANALARGA.

COMPLEMENTACION:

09.- 29-05-2008 ESCRITURA 621 DEL 22-05-2008 NOTARIA UNICA DE SABANALARGA COMPROVVENTA, POR VALOR DE \$ 10,000,000.00 DE: DEL CASTILLO REYES MARIA LUISA, A: AHUMADA OTERO PEDRO JOSE, REGISTRADA EN LA MATRICULA 4624.-

DIRECCION DEL INMUEBLE Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 22 # 32 A - 69

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

4624

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 27-09-2023 Radicacion: 2023-3312 VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 581 del: 22-09-2023 NOTARIA UNICA de SABANALARGA

ESPECIFICACION: 0918 DIVISION MATERIAL (OTRO)

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

DE: AHUMADA OTERO PEDRO JOSE

72197113 X

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 27-09-2023 Radicacion: 2023-3312 VALOR ACTO: \$ 15,000,000.00

Documento: ESCRITURA 581 del: 22-09-2023 NOTARIA UNICA de SABANALARGA

ESPECIFICACION: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO (OTRO)

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

DE: AHUMADA OTERO PEDRO JOSE

72197113 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*2\*

SALVEDADES: (Informacion Anterior o Corregida)

Anotacion Nro: 2 Nro correccion: 1 Radicacion: C2023-195 fecha 12-12-2023

INSERCIÓN DE DIRECCION VALE ART 59 ELY 1579/12

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*



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

Nro Matricula: 045-88547

Página 2

Impreso el 25 de Junio de 2024 a las 02:57:48 p.m

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 pagina

-----  
FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: LIQUIDAG6 Impreso por: LIQUIDAG6

TURNO: 2024-14827

FECHA: 25-06-2024

La Registradora YERLIS MOLINA TEJERA :

ORISABANA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA.OF



SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
Y REGISTRO  
LA GUARDA DE LA FE PUBLICA



DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO  
**MUNICIPIO DE SABANALARGA**  
**ATLÁNTICO**  
NIT: 800.094.844-4  
Secretaría de Hacienda Municipal  
[www.sabanalarga-atlantico.gov.co](http://www.sabanalarga-atlantico.gov.co)

**PAZ Y SALVO DE IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO**  
**No. 23050310001591**

Un  
**Gobierno**  
Para La Gente

Verificada la Base de Datos de los registros sistematizados del IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO, a la fecha, el número de identificación y cédula catastral que se relaciona a continuación se encuentra a PAZ Y SALVO con la SECRETARIA DE HACIENDA MUNICIPAL por concepto del IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO. Así:

INFORMACIÓN DEL PREDIO	
VALIDO HASTA:	31/12/2023
CEDULA CATASTRAL:	010004250007000
DIRECCIÓN DEL PREDIO:	K 22 32A 69 Mz 6 Lt 2
AREA DEL TERRENO:	0 HAs 319 M2
VALUO:	\$ 84.247.384
AREA CONSTRUIDA: 91 M2	

No.	PROPIETARIO DEL PREDIO	No. DE IDENTIFICACIÓN	No.	PROPIETARIO DEL PREDIO	No. DE IDENTIFICACIÓN
1	EVA MARIA NOGUERA MANOTAS	2305283			

Se expide el presente certificado a los 10 días del mes de agosto de 2023

**JOSE LUIS CONSUEGRA MOLINA**  
SECRETARIO DE HACIENDA MUNICIPAL

Las firmas mecánicas aquí plasmadas tienen la validez para todos los efectos legales, según Res. 009 del 15 de Abril de 2021.

**ESTE PAZ Y SALVO ES VALIDO PARA EFECTOS NOTARIALES Y/O CONTRACTUALES**



Para verificar la autenticidad de este documento escanear el Código QR