



QR validez del avalúo



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



| | | | |
|------------------|---|-----------------|------------|
| Fecha del avalúo | | Fecha de visita | 15/07/2024 |
| Dirigido a | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía | | |
| Dirección | MZ 7 CASA 48- URB CIUDAD EQUIDAD | | |
| Barrio | CIUDAD EQUIDAD | | |
| Ciudad | Santa Marta | | |
| Departamento | Magdalena | | |
| Propietario | SORANGEL ENRIQUE SANTIAGO SIERRA | | |

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: EDWARD YESID SANTIAGO FREYLE

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 **SORANGEL ENRIQUE SANTIAGO SIERRA** ubicado en la MZ 7 CASA 48- URB CIUDAD EQUIDAD CIUDAD EQUIDAD, 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 \$58,828,000.00 pesos m/cte (Cincuenta y ocho millones ochocientos veintiocho mil).

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

| VALOR COMERCIAL | | | | | | |
|---|--------------|-------|--------|----------------|---------|-----------------|
| Tipo de Área | Descripción | Área | Unidad | Valor unitario | % | Valor total |
| Area Privada | CONSTRUCCION | 42.02 | M2 | \$1,400,000.00 | 100.00% | \$58,828,000.00 |
| TOTALES | | | | | 100% | \$58,828,000 |
| Valor en letras Cincuenta y ocho millones ochocientos veintiocho mil 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 | 359.7374 |
| Integral | 0 | 1,400,000 | Valor del avalúo en UVR | 163,530.40 |
| Proporcional | 0 | 58,828,000 | Valor asegurable | 58,828,000 |
| % valor proporcional | 0 | 100 | Tiempo esperado comercialización | 12 |
| Calificación garantía | No Favorable | | | |
| Observación calificación | El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Hipotecario. NOTA 1: Para hipotecario de cajahonor, los inmuebles usados, deben tener finalizados los acabados 100%. NOTA 2: 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, comuníquese con Los Rosales 3002283135 una vez tenga listo el proceso. | | | |
| Observación | General: Inmueble ubicado en: En la ciudad de Santa Marta, Magdalena, Conjunto Ciudad equidad, etapa 2 manzana 7, con nomenclatura 48. Al inmueble se llega así: Tomamos la vía a minca y seguimos hasta llegar a la entrada de la urb. ciudad equidad, giramos a la derecha sobre esta vía y seguimos hasta el fondo donde ubicaremos la manzana 7 de la etapa 2, dentro se encuentra ubicado el predio. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales. Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Garaje: El inmueble no cuenta con garajes exclusivos ni depósitos. Entorno: El sector cuenta con uens rutas de acceso, transporte público, zonas comerciales, | | | |

escolares y centros de salud.

Propiedad horizontal: Escritura: 2279, Fecha escritura: 07/11/2013, Notaría escritura: SEGUNDA, Ciudad escritura: SANTA MARTA, Administración: 20000, Total unidades: 170, Ubicación: Casa Medianera, Nro. Pisos: 1, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Garaje visitante: Si, Jardín infantil: Si, Terraza comunal: Si, Ascensores: No

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

Acabados: La propiedad no cuenta con acabados, pero se observó durante la visita su buen estado de conservación, no se encontraron grietas ni fisuras.

| | | | | | |
|--------------------------------------|--|---------------|----------------------------------|---------------|-----------------|
| Código | LRHIPO-1082875403 | Propósito | Hipotecario | 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 | EDWARD YESID SANTIAGO FREYLE | | | | |
| Tipo identificación | C.C. | Documento | 1082875403 | Teléfono | 3046493918 |
| Email | edward.santiago@correo.policia.gov.co | | | | |
| Datos del propietario: | | | | | |
| Propietario | SORANGEL ENRIQUE SANTIAGO SIERRA | | | | |
| Tipo identificación | C.C. | Documento | 12542428 | Ocupante | Propietario |
| Datos del inmueble objeto de avalúo: | | | | | |
| Dirección | MZ 7 CASA 48- URB CIUDAD EQUIDAD | | | | |
| Conjunto | CIUDAD EQUIDAD ETAPA 2 MANZANA 7 | | | | |
| Ciudad | Santa Marta | Departamento | Magdalena | Estrato | 1 |
| Sector | Urbano | Barrio | CIUDAD EQUIDAD | Ubicación | Construcción |
| Tipo Inmueble | Casa | Tipo subsidio | VIP Vivienda Interes Prioritario | Sometido a PH | Si |
| Observación | <p>Inmueble ubicado en: En la ciudad de Santa Marta, Magdalena, Conjunto Ciudad equidad, etapa 2 manzana 7, con nomenclatura 48.</p> <p>Al inmueble se llega así: Tomamos la vía a minca y seguimos hasta llegar a la entrada de la urb. ciudad equidad, giramos a la derecha sobre esta vía y seguimos hasta el fondo donde ubicaremos la manzana 7 de la etapa 2, dentro se encuentra ubicado el predio. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.</p> | | | | |

| Uso actual | Vivienda | Piso inmueble | 2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---|---------------|-------------------------|-------------------|---------|---------------------|----|-------|--|----|-------|---|-----|-------|-----------------------|-----|-------|------|----|----|-----------------------|-------|---------------|
| Clase inmueble | Multifamiliar | Otro | | Método evaluación | MERCADO | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Justificación de Metodología | Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997 ; se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>45</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>42.02</td></tr></table> | | | ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR | AREA CONSTRUIDA | M2 | 45 | AREA PRIVADA | M2 | 42.02 | <table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA</td><td>M2</td><td>42</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>PESOS</td><td>\$ 12.700.000</td></tr></table> | | | ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR | AREA | M2 | 42 | AVALUO CATASTRAL 2024 | PESOS | \$ 12.700.000 |
| ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA CONSTRUIDA | M2 | 45 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA PRIVADA | M2 | 42.02 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA | M2 | 42 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AVALUO CATASTRAL 2024 | PESOS | \$ 12.700.000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>43.24</td></tr></table> | | | ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | AREA PRIVADA MEDIDA | M2 | 43.24 | <table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>42.02</td></tr></table> | | | ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR | AREA PRIVADA VALORADA | M2 | 42.02 | | | | | | |
| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA PRIVADA MEDIDA | M2 | 43.24 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA PRIVADA VALORADA | M2 | 42.02 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Reglamentación urbanística: | Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: ESCRITURA 2279 DEL 07-11-2013 NOTARIA SEGUNDA DE SANTA MARTA Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: 05/2000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| ESCRITURAS | | | | |
|----------------|--|-------------|------------------|--|
| Nro. escritura | Tipo | Fecha | Notaria | Ciudad |
| 1957 | EscrituraDePropiedad | 29/08/2014 | SEGUNDA | Santa Marta |
| MATRÍCULAS | | | | |
| Nro. Matrícula | Fecha | Coeficiente | Cédula catastral | Detalle |
| 080-117578 | 04/07/2024 | 0.34700 | 000200062031906 | CASA NUMERO 48 (TIPO 45 IZQUIERDA)- SUPERMANZANA 7 (SM7) |
| 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 no cuenta con garajes exclusivos ni depósitos. |
|-------------|--|

| 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 | 1 | Barrio legal | Si | Topografia | Plana |

| | | | | | |
|-------------------|---|---------------------------|----------------------------|------------------|--------------|
| Transporte | Bueno | Condiciones de salubridad | Bueno | | |
| EQUIPAMIENTO | | | VIAS, ANDENES Y SARDINELES | | |
| | Nivel | Nivel Distancia | | Sector | Conservación |
| Zonas recreativas | Bueno | 0-100 | Andenes | SI | Bueno |
| Áreas verdes | Bueno | 0-100 | Sardineles | SI | Bueno |
| Estacionamiento | Bueno | 0-100 | Vías pavimentadas | SI | Bueno |
| Asistencial | Bueno | 400-500 | Tipo de vía | Pavimento Rígido | |
| Escolar | Bueno | 400-500 | | | |
| Comercial | Bueno | 300-400 | | | |
| IMPACTO AMBIENTAL | | | | | |
| Aire | SI | Basura | NO | Inseguridad | NO |
| Ruido | NO | Aguas | NO | Otro | NO |
| Observación: | El sector cuenta con uens rutas de acceso, transporte público, zonas comerciales, escolares y centros de salud. | | | | |

| | | | | | |
|-----------------------------------|----------------|------------------|------------------|-----------------|----|
| Escritura de Propiedad Horizontal | 2279 | | Fecha escritura | 07/11/2013 | |
| Notaria escritura | SEGUNDA | | Ciudad escritura | SANTA MARTA | |
| Valor administración | 20000 | Total unidades | 170 | Terraza comunal | Si |
| Ubicación | Casa Medianera | # Pisos edificio | 1 | Porteria | Si |
| Horario vigilancia | 24 horas | Tanque | No | Cancha | No |
| Zonas verdes | Si | Shut | Si | Citófono | No |
| Aire acondicionado | No | Teatrino | No | Sauna | No |

| | | | | | |
|-------------|---|------------------|----|-----------------|----|
| Club | No | Bomba eyectora | No | Gimnasio | No |
| Bicicletero | No | Garaje visitante | Si | Golfito | No |
| Calefacción | No | Planta eléctrica | No | Jardín infantil | Si |
| Piscinas | No | Ascensores | No | #Ascensores | |
| #Sotanos | | | | | |
| Observación | Escritura: 2279, Fecha escritura: 07/11/2013, Notaría escritura: SEGUNDA, Ciudad escritura: SANTA MARTA, Administración: 20000, Total unidades: 170, Ubicación: Casa Medianera, Nro. Pisos: 1, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Garaje visitante: Si, Jardín infantil: Si, Terraza comunal: Si, Ascensores: No | | | | |

| | | | | | |
|----------------------------------|--|-----------------------------------|-----------------------|--------------------------------|----------------------|
| 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 | 0-3 metros | Irregularidad planta | No |
| Irregularidad altura | No | Tipología vivienda | Casa Continua | Otro tipología vivienda | |
| Año construcción | 2013 | Edad Inmueble | 11 años | Vida útil | 100 años |
| Estado construcción | Usada | %Avance | | | |
| Licencia construcción | | | | | |
| 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. | | | | |

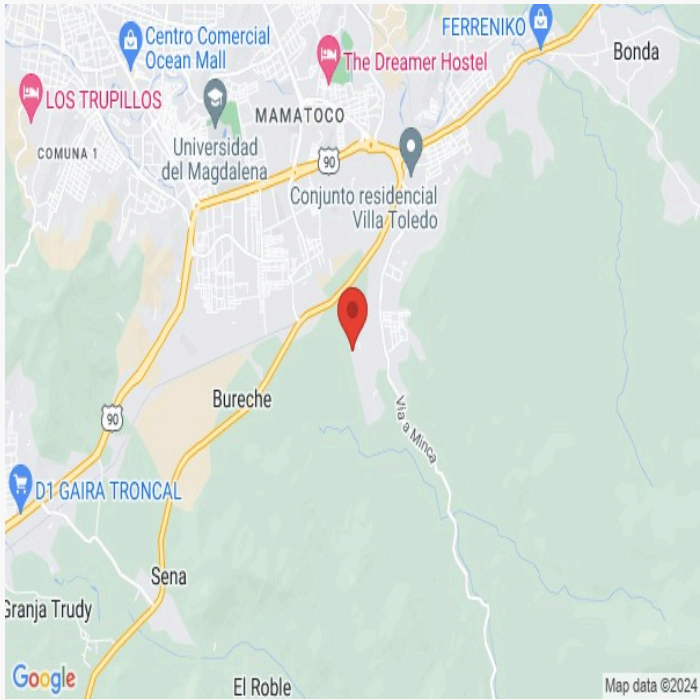
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

| | | | | | |
|-----------------------|---|-----------------------|---|------------------------|----------|
| Sala | 1 | Comedor | 1 | 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 ropas | 1 | Local | 0 |
| 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, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno | | | | |

| | | | | | | | | |
|-------------|--|-------------|-------------|--------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | Sala | Comedor | Cocina | Baño | Piso | Techo | Muro | Carpintería |
| Calidad | Sin acabado | Sin acabado | Sin acabado | Normal | Sin acabado | Sin acabado | Sin acabado | Sin acabado |
| Estado | No hay | No hay | No hay | Bueno. | No hay | No hay | No hay | No hay |
| Observación | La propiedad no cuenta con acabados, pero se observó durante la visita su buen estado de conservación, no se encontraron grietas ni fisuras. | | | | | | | |

Dirección: MZ 7 CASA 48- URB CIUDAD EQUIDAD | CIUDAD EQUIDAD | Santa Marta | Magdalena



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 11.204559242874701
GEOGRAFICAS : 11° 12' 16.4118''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.1669827780985
GEOGRAFICAS : 74° 10' 1.1388''

| # | DIRECCION | # PISO | VALOR VENTA | NEG | VALOR DEPURADO | # GARAJE | VALOR UNIDAD GARAJE | # DEPOSITO Y OTROS | VALOR DEPOSITO Y OTROS | VALOR M2 | TELEFONO |
|--------------|-----------------------------------|--------|--------------|------|----------------|----------|---------------------|--------------------|------------------------|----------------|------------|
| 1 | CIUDAD EQUIDAD (MARÍA JIMÉNEZ) | | \$60,000,000 | 0.98 | \$58,800,000 | | \$ | | \$ | \$1,400,000.00 | 3173107509 |
| 2 | CIUDAD EQUIDAD (RUTHMERY MONRROY) | | \$65,000,000 | 0.98 | \$63,700,000 | | \$ | | \$ | \$1,516,666.67 | 3008850817 |
| 3 | CIUDAD EQUIDAD (MARYERIS RIAÑO) | | \$55,000,000 | 0.98 | \$53,900,000 | | \$ | | \$ | \$1,283,333.33 | 3046718364 |
| 4 | CIUDAD EQUIDAD (EDGR GARCIA) | | \$60,000,000 | 0.98 | \$58,800,000 | | \$ | | \$ | \$1,400,000.00 | 3238905909 |
| Del inmueble | | 2 | | . | . | 0 | | 0 | | | |

| # | EDAD | AREA CONSTRUIDA | AREA PRIVADA | FACTOR ACABADOS | FACTOR EDAD | FACTOR PISO | FACTOR TAMANO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGACION | RESULTADOS |
|---|------|-----------------|--------------|-----------------|-------------|-------------|---------------|------------------|---------------------|----------------|
| 1 | | | 42 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$1,400,000.00 |
| 2 | | | 42 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$1,516,666.67 |
| 3 | | | 42 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$1,283,333.33 |
| 4 | | | 42 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$1,400,000.00 |
| | | | | | | | | | PROMEDIO | \$1,400,000.00 |
| | | | | | | | | | DESV. STANDAR | \$95,257.94 |
| | | | | | | | | | COEF. VARIACION | 6.80% |

| | | | | |
|--------------|-----------------|----------------|-------|-----------------|
| VALOR MÁXIMO | POR Mt2 | \$1,495,257.94 | TOTAL | \$62,830,738.52 |
| VALOR MÍNIMO | POR Mt2 | \$1,304,742.06 | TOTAL | \$54,825,261.48 |
| VALOR TOTAL | \$58,828,000.00 | | | |

| |
|---|
| Observaciones: |
| La propiedades tomadas para el análisis de mercado son similares al predio a evaluar. |
| Enlaces: |

Plano

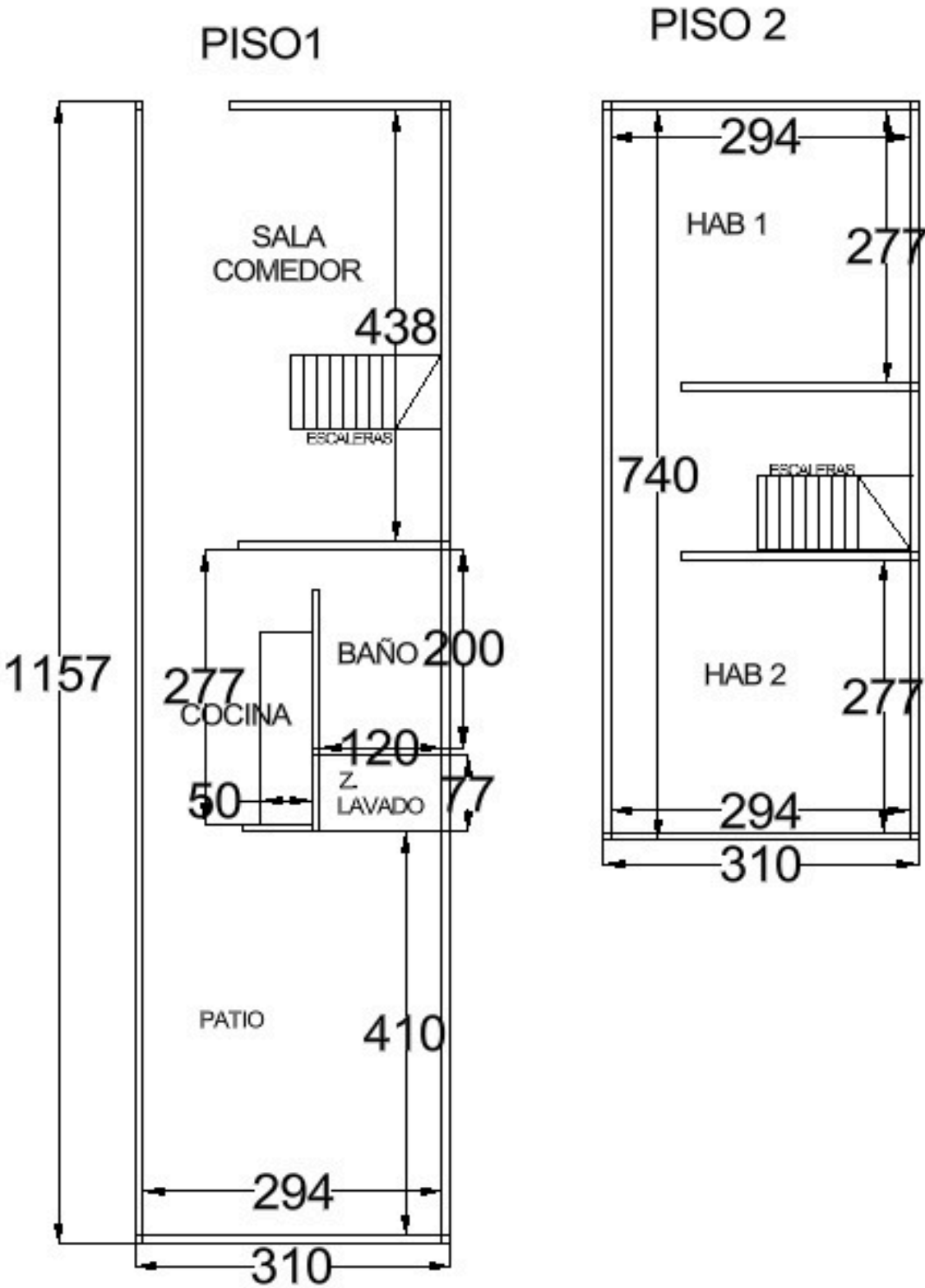


Foto Selfie



Foto Selfie



Via frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Baño Social 1



Patio Interior



Garajes Comunes-CJ



Salón Social-CJ



Juegos Infantiles-CJ



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.

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.

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 LRHIPO-1082875403



PIN de Validación: sb9c0a19



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 actualizado y 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

Regimen
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

Regimen
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

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ab9c0a19



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: LRHIPO-1082875403 M.I.: 080-117578

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 día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando 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

ab9c0a19

Página 2 de 3



PIN de Validación: sb9c0a19



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 Julio del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

RAA AVALUO: LRHIPO-1082875403 M.I.: 080-117578

Nro Matrícula: 080-117578

Impreso el 4 de Julio de 2024 a las 10:35:53 am

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 080 SANTA MARTA DEPTO: MAGDALENA MUNICIPIO: SANTA MARTA VEREDA: BONDA
FECHA APERTURA: 04/12/2013 RADICACION: 2013-080-6-10691 CON: ESCRITURA DE 07/11/2013
NUPRE: SIN INFORMACION
COD CATASTRAL:
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO** COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:

CASA NUMERO 48 (TIPO 45 IZQUIERDA)- SUPERMANZANA 7 (SM7)- CIUDAD EQUIDAD CON AREA DE CONSTRUIDA (45.00M2),
AREA PRIVADA (42.02M2) COEFICIENTE DE PROPIEDAD 0.34700% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN
ESCRITURA 2279, 2013/11/07, NOTARIA SEGUNDA SANTA MARTA, ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012

LINDEROS TECNICAMENTE DEFINIDOS:

AREA Y COEFICIENTE

AREA:

AREA PRIVADA: - AREA CONSTRUIDA:

COEFICIENTE:

COMPLEMENTACIÓN:

ESCRITURA 1185 DEL 23/11/2012 NOTARIA CUARTA 4 DE SANTA MARTA REGISTRADA EL 23/11/2012 FIDUCIARIA
DAVIVIENDA S.A COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO SANTA HELENA ADQUIRIO POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE:
ISABEL MARGARITA MAYA DE CEBALLOS , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 080-111187 -- ESCRITURA 1185 DEL
23/11/2012 NOTARIA CUARTA 4 DE SANTA MARTA REGISTRADA EL 23/11/2012 ISABEL MARGARITA MAYA DE CEBALLOS
ADQUIRIO POR RESCILIACION DE: ORLANDO JOSÉ CEBALLOS MAYA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 080-66977 - ESCRITURA
2162 DEL 14/8/2008 NOTARIA SEGUNDA 2 DE SANTA MARTA REGISTRADA EL 21/8/2008 ORLANDO JOSE CEBALLOS MAYA
ADQUIRIO POR COMPRAVENTA DE: ISABEL MAYA DE CEBALLOS , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 080-66977 -- ESCRITURA 398
ABRIL 28/78, NOTARIA SEGUNDA DE SANTA MARTA REGISTRADA EL 28 NOV./78, ISABEL MAYA DE CEBALLOS, ADQUIRIO POR
COMPRA A ALFREDO MAYA ALZAMORA.- ESCRITURA 72 FEB. 12/53 NOTARIA SEGUNDA DE SANTA MARTA, REGISTRADA EL 5
MARZO/53, ALFREDO MAYA ALZAMORA, ADQUIRIO POR COMPRA A JOSE MARIA LEYVA.

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:

TIPO DE PREDIO: URBANO

DETERMINACION DE INMUEBLE: SIN DETERMINAR

DESTINACION ECONOMICA: SIN DETERMINAR

1) CARRERA 66 # 50-06 CONJUNTO RESIDENCIAL CIUDAD EQUIDAD 7- PROPIEDAD HORIZONTAL CASA NUMERO 48 (TIPO 45
IZQUIERDA)- SUPERMANZANA 7 (SM7)

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

(En caso de Integración y otros)

080-113830

ANOTACIÓN: Nro: 1 Fecha 12/11/2013 Radicación 2013-080-6-10691

DOC: ESCRITURA 2279 DEL: 07/11/2013 NOTARIA SEGUNDA DE SANTA MARTA VALOR ACTO: \$ 0

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

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

A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., QUIEN OBRA COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO SANTA HELENA -NIT.8300537006 X

ANOTACIÓN: Nro: 2 Fecha 07/11/2014 Radicación 2014-080-6-12522

DOC: ESCRITURA 1957 DEL: 29/08/2014 NOTARIA SEGUNDA DE SANTA MARTA VALOR ACTO: \$ 43.120.000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0125 COMPRAVENTA - VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO CON

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE SANTA MARTA
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Nro Matrícula: 080-117578

Impreso el 4 de Julio de 2024 a las 10:35 53 am

**"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

SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA EN ESPECIE OTORGADO POR EL FONVIVIENDA EFECTUADA POR LA FIDUCIARIA BOGOTA EN SU CALIDAD DE VOCERA DEL FIDEICOMISO PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA EN VIRTUD DE LO PREVISTO EN EL ARTICULO 1506 DEL CODIGO CIVIL

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

DE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A QUIEN OBRA COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO SANTA HELENA NIT. 8300537006

A: SANTIAGO SIERRA SORANGEL ENRIQUE CC# 12542428 X

ANOTACIÓN: Nro: 3 Fecha 07/11/2014 Radicación 2014-080-6-12522
DOC: ESCRITURA 1957 DEL: 29/08/2014 NOTARIA SEGUNDA DE SANTA MARTA VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 0362 PROHIBICION DE TRANSFERENCIA "ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART.8 DE LA LEY 3 DE 1991"
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: FONVIVIENDA

A: SANTIAGO SIERRA SORANGEL ENRIQUE CC# 12542428 X

ANOTACIÓN: Nro: 4 Fecha 07/11/2014 Radicación 2014-080-6-12522
DOC: ESCRITURA 1957 DEL: 29/08/2014 NOTARIA SEGUNDA DE SANTA MARTA VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 0369 DERECHO DE PREFERENCIA "ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART. 8 DE LA LEY 3 DE 1991"
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: FONVIVIENDA

A: SANTIAGO SIERRA SORANGEL ENRIQUE CC# 12542428 X

ANOTACIÓN: Nro: 5 Fecha 07/11/2014 Radicación 2014-080-6-12522
DOC: ESCRITURA 1957 DEL: 29/08/2014 NOTARIA SEGUNDA 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 del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: SANTIAGO SIERRA SORANGEL ENRIQUE CC# 12542428 X
A: FAVOR SUYO, DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGARE A TENER

ANOTACIÓN: Nro: 6 Fecha 27/06/2024 Radicación 2024-080-6-6322
DOC: ESCRITURA 1248 DEL: 20/06/2024 NOTARIA TERCERA DE SANTA MARTA VALOR ACTO: \$ 0
Se cancela la anotación No, 3 , Se cancela la anotación No, 4 , Se cancela la anotación No, 5
ESPECIFICACION: CANCELACION : 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES - PROHIBICIÓN DE TRANSFERENCIA, DERECHO DE PREFERENCIA Y PATRIMONIO DE FAMILIA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: SANTIAGO SIERRA SORANGEL ENRIQUE CC# 12542428 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: "6"

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 No. corrección: 1 Radicación: 2014-080-3-434 Fecha: 26/08/2014

VALE LO CORREGIDO NOMENCLATURA. ARTICULO 59 DE LA LEY 1579 DE 2012.

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE SANTA MARTA
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Página: 3 - Turno 2024-080-1-51659

Nro Matrícula: 080-117578

Impreso el 4 de Julio de 2024 a las 10:35:53 am

**"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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: 1824 impreso por: 1825

TURNO: 2024-080-1-51659 FECHA: 27/06/2024

NIS: xthXpjaQfd4xzkHeA+Z79y013ZlglyeZz2ZixwP9dlwcbwtQIRRJXw==

Verificar en: <http://192.168.76.54:8190/WS-SIRClient/>

EXPEDIDO EN: SANTA MARTA


El registrador REGISTRADOR PRINCIPAL MAURICIO ALVAREZ GOMEZ

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública