



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1082861719

RESUMEN EJECUTIVO

| | |
|-------------------|---------------------------|
| CLIENTE | JHONATAM TRONCOSO CAMACHO |
| NIT / C.C CLIENTE | 1082861719 |
| DIRECCIÓN | KR 34C 7A - 18 |
| SECTOR | Urbano Estrato -1 |
| BARRIO | ALTOS DELICIAS |
| CIUDAD | Santa Marta |
| DEPARTAMENTO | Magdalena |
| PROPOSITO | Modelo 8-14 |
| TIPO AVALUO | valor comercial |
| VALUADOR | RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO |
| IDENTIFICACIÓN | 1065643593 |

ANTECEDENTES

| | |
|------------------|---|
| FECHA VISITA | 15/07/2024 |
| FECHA INFORME | 18/07/2024 |
| DIRIGIDO A | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |
| EDAD (AÑOS) | 26 años |
| REMODELADO | |
| OCUPANTE | Propietario |
| TIPO DE INMUEBLE | Casa |
| USO ACTUAL | Vivienda |

ASPECTOS JURIDICOS

| | | | | | |
|------------------------------|------------------------|-------------|---------|-----------|------------|
| PROPIETARIO | LILIA MIRANDA DE ACUNA | | | | |
| NUM. | 595 EscrituraDe | #NOTARIA | SEGUNDA | FECHA | 22/03/2013 |
| ESCRITURA | Propiedad | | | | |
| CIUDAD | Santa Marta | | DEPTO | Magdalena | |
| ESCRITURA | | | | | |
| CEDULA | 47001010307920007000 | | | | |
| CATASTRAL | | | | | |
| LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN | NO APORTADA | | | | |
| NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO | N/A | | | | |
| VALOR ADMINISTRACIÓN | No Tiene | MENSUALIDAD | | VRxM2 | |

| | |
|-----------|------|
| M. INMOB. | Nº |
| 080-70769 | CASA |

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: La ciudad de santa Marta, en el barrio altos delicias ubicado sobre la carrera 34c, con nomenclatura 7A-18
Al inmueble se llega así: Nos ubicamos en el ara del barrio bastidas y seguimos por toda la carrera 35 hasta llegar a la calle 7a, sobre esta giramos a la izquierda hasta la carrera 34c, nuevamente giramos a la izquierda y sentido diagonal se encuentra ubicado el predio.
Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

DEPENDENCIAS

| | | | | | |
|-------------|----------|-----------|----|------------|----|
| Sala | 1 | Estudio | 0 | Alcobas | 3 |
| Comedor | 1 | Estar | 0 | B. priv | 0 |
| Cocina | Sencilla | AlcServ. | 0 | Terraza | |
| Zropa | 1 | BServ | 0 | Jardín | Si |
| Patio | 1 | Bsocial | 1 | Balcón | 0 |
| Garajes | | Exclusivo | NO | Sencillo | |
| Cubierto | NO | Privado | NO | Doble | |
| Descubierto | NO | Comunal | NO | Servidumb. | |

ACABADOS

| DETALLE | CALIDAD | ESTADO |
|-------------|---------|--------|
| Sala | Normal | Bueno. |
| Comedor | Normal | Bueno. |
| Cocina | Normal | Bueno. |
| Baño | Normal | Bueno. |
| Piso | Normal | Bueno. |
| Techo | Normal | Bueno. |
| Muro | Normal | Bueno. |
| Carpinteria | Normal | Bueno. |

DOTACIÓN COMUNAL

| | | | | | |
|--------------|----|----------------|----|----------------|----|
| Portería | No | Bicicletero | No | Acensores | No |
| Piscinas | No | TerrazaComunal | No | JardinInfantil | No |
| PlantaElect. | No | Calefaccion | No | Golfito | No |
| Gar.Visit. | No | Ginmnasio | No | BombaEyectora | No |
| Porteria | No | Tanque | No | Cancha | No |
| ZonaVerde | No | Shut | No | Citofono | No |
| Aire | No | Teatrino | No | Sauna | No |

VALOR COMERCIAL \$ COP 90,530,736

VALOR ASEGURABLE \$ COP 90,530,736


CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

NOMBRES Y FIRMAS


RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO
Perito Actuante
C.C: 1065643593
RAA: AVAL-1065643593


Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
Nombre de la firma

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com



INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

| | |
|-----------------------------------|---|
| Uso Principal Según Norma | UNIFAMILIAR |
| Uso Compatible Según Norma | COMERCIAL Y DE SERVICIOS |
| Uso Condicionado Según Norma | INSTITUCIONAL - COMERCIO |
| Uso Prohibido Según Norma | INDUSTRIA EXTRACTIVA, CEMENTERIOS, HORNOS CREMATORIOS, AGRICULTURA Y GANADERÍA ENTRE OTROS |
| Amenaza Riesgo Inundacion | BAJA |
| Amenaza Riesgo Movimiento en masa | BAJA |
| Suelos De Proteccion | NO PERETENECE A SUELOS DE PRTECCIÓN |
| Patrimonio | NO APLICA CONSERVACIÓN HISTÓRICA |

| | | | |
|------------|-------------|----------------|-------|
| Área Lote | 271 | Frente | 10.61 |
| Forma | RECTANGULAR | Fondo | 25.60 |
| Topografía | PLANA | Rel. Fte./Fdo. | 271.6 |

| NORMAS DE USO DE SUELO | |
|-------------------------|------------------------------------|
| Decreto / Acuerdo | ACUERDO 011 DEL 16 DE OCTUBRE 2020 |
| Antejardín | N/A |
| Uso principal | UNIFAMILIAR |
| Altura permitida pisos | 3 PISOS |
| Aislamiento posterior | 1.50 METROS |
| Índice de ocupación | 45 METROS CUADRADOS MINIMO |
| Índice de construcción: | 0,75 |
| No. De Unidades: | 1 |

CONSTRUCCIÓN

| ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR |
|-----------------|-----|-------|
| AREA DE TERRENO | M2 | 250 |
| AREA CONSTRUIDA | M2 | 250 |

| ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR |
|-----------------------|-------|----------|
| AREA DE TERRENO | M2 | 251 |
| AREA CONSTRUIDA | M2 | 93 |
| AVALUO CATASTRAL 2024 | PESOS | 49819000 |

| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR |
|-------------------------|-----|-------|
| AREA DE TERRENO | M2 | 271 |
| AREA PISO 1 | M2 | 88.81 |

| ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR |
|-----------------|-----|-------|
| AREA DE TERRENO | M2 | 271 |
| AREA PISO 1 | M2 | 88.81 |

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

| | |
|-------------------|-------------|
| Uso predominante | Residencial |
| Demanda / interés | Media |

| | Nivel de equipamiento | Distancias aprox. |
|-------------------|-----------------------|-------------------|
| Comercial | Bueno | 100-200 |
| Escolar | Bueno | 100-200 |
| Asistencial | Bueno | 400-500 |
| Estacionamientos | No hay | |
| Áreas verdes | Bueno | 300-400 |
| Zonas recreativas | Bueno | 400-500 |

| | Tiene / No tiene | Estado de conserv. |
|--------------------|------------------|--------------------|
| Andenes | NO | No hay |
| Sardineles | NO | No hay |
| Vías Pavimentadas | NO | No hay |
| Transporte Público | Bueno | |

| | Sector | Predio |
|-------------------|--------|--------|
| Acueducto | SI | SI |
| Alcantarillado | SI | SI |
| Energía Eléctrica | SI | SI |
| Gas Natural | SI | SI |

Amoblamiento Urbano

| | | |
|-----------|---------------|---------------|
| Paradero: | Zonas verdes: | Arborización: |
| NO | SI | SI |

Impacto Ambiental

| | | | | |
|-------|---------|--------|-----------------|-----------------|
| Aire: | Basura: | Ruido: | Cond.seguridad: | Aguas servidas: |
| SI | NO | NO | NO | NO |

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

| | |
|--------------------------|----------------------------------|
| Estado de construcción | |
| Tipo | VIP Vivienda Interes Prioritario |
| Avance(En construcción) | 100 |
| Estado de conservación | Bueno |
| N° de Pisos | 1 |
| N° de Sótanos | |
| Vida Útil | 100 años |
| Vida Remanente | 74 |
| Estructura | Tradicional |
| Material de Construcción | concreto reforzado |
| Fecha de Remodelación | |
| Daños previos | NO |
| Ubicación | KR 34C 7A - 18 |

| | |
|-------------------------|----------------------|
| Ajuste sismo resistente | NO |
| Cubierta | teja de fibrocemento |
| Fachada | pañete y pintura |
| Ancho Fachada | Mayor 9 metros |
| Irregularidad Planta | No |
| Irregularidad Altura | No |
| Tipología Vivienda | Casa Continua |
| Año de Construcción | 1998 |

Comentarios de estructura

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.



CUADRO DE VALORACIÓN

| Tipo de Área | Descripción | Área | Unidad | Valor unitario | % | Valor total |
|-----------------|--------------|-------|--------|----------------|-------------|---------------------|
| Area de Terreno | TERRENO | 271 | M2 | \$213,678.00 | 63.96% | \$57,906,738.00 |
| Area Construida | CONSTRUCCION | 88.81 | M2 | \$367,346.00 | 36.04% | \$32,623,998.26 |
| TOTALES | | | | | 100% | \$90,530,736 |

Valor en letras Noventa millones quinientos treinta mil setecientos treinta y seis Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL \$90,530,736

OFERTA Y DEMANDA

| | |
|---|--|
| Tiempo esperado de comercialización (Meses): | 12 |
| Perspectivas de valoración: | De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias |
| 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. |
| Actualidad edificadora: | No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato. |

SALVEDADES

General: Inmueble ubicado en: La ciudad de santa Marta, en el barrio altos delicias ubicado sobre la carrera 34c, con nomenclatura 7A-18 **Al inmueble se llega así:** Nos ubicamos en el ara del barrio bastidas y seguimos por toda la carrera 35 hasta llegar a la calle 7a, sobre esta giramos a la izquierda hasta la carrera 34c, nuevamente giramos a la izquierda y sentido diagonal 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: La propiedad no cuenta con garaje ni depósitos.

Entorno: El sector cuenta con buenas rutas de acceso, zonas escolares, centros de salud, transporte público, zonas comerciales, entre otros.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Zona ropas: 1, Jardín: Si, Zona verde: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Durante la visita no se encontraron fisuras o grietas en el predio; se observó que se encuentra en buen estado de conservación.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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.

MERCADO

| # | DIRECCION | VALOR VENTA | NEG | VALOR DEPURADO | TELEFONO | TERRENO M2 | TAMANO CONSTRUCCI ON M2 | VALOR CONSTRUCCION M2 | VALOR CONSTRUCCION |
|--------------|---------------------------------------|--------------|------|-------------------|------------|---------------|----------------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| 1 | ALTOS DELICIAS (MONICA SANCHEZ) | \$90,000,000 | 0.97 | \$87,300,000 | 3246836965 | 245 | 85.75 | \$367,346 | \$31,499,920 |
| 2 | ALTOS DELICIAS (SILVIA MARCELA) | \$80,000,000 | 0.97 | \$77,600,000 | 3012146185 | 230 | 82.8 | \$347,826 | \$28,799,993 |
| 3 | ALTOS DELICIAS (JHAIR SAMIR) | \$70,000,000 | 0.97 | \$67,900,000 | 3008175041 | 208 | 72.8 | \$336,538 | \$24,499,966 |
| 4 | BASTIDAS (JULIO RINCON) | \$85,000,000 | 0.97 | \$82,450,000 | 3016179262 | 205.8 | 82.32 | \$413,022 | \$33,999,971 |
| Del inmueble | | | | | | 271 | 88.81 | | |

| # | TOTAL SIN CONSTRUCCION | TERRENO M2 | FACTOR TAMANO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGADO | RESULTADOS |
|---|---------------------------|------------|---------------|------------------|----------------------|--------------|
| 1 | \$55,800,081 | \$227,755 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$227,755 |
| 2 | \$48,800,007 | \$212,174 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$212,174 |
| 3 | \$43,400,034 | \$208,654 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$208,654 |
| 4 | \$48,450,029 | \$235,423 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$235,423 |
| | | | | | PROMEDIO | \$221,001.57 |
| | | | | | DESV. STANDAR | \$12,701.42 |
| | | | | | COEF. VARIACION | 5.75% |

| | | | | | | |
|--------------|-----------------|--------------|------|-------|-------|-----------------|
| TERRENO | ADOPTADOM2 | \$213,678.00 | AREA | 271 | TOTAL | \$57,906,738.00 |
| CONSTRUCCION | ADOPTADOM2 | \$367,346.00 | AREA | 88.81 | TOTAL | \$32,623,998.26 |
| VALOR TOTAL | \$90,530,736.26 | | | | | |

Observaciones:

Enlaces:

FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS General

Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



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 --- **Eta**

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

1. Método de comparación o de mercado: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. --- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** --- No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y 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 avaluador 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-1082861719



PIN de Validación: ab9c0a19



<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

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



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



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

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BARRANQUILLA, ATLÁNTICO

Dirección: CLL 47 # 21B-69 APTO H-202

Teléfono: 3022124644

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



PIN de Validación: ab9c0a19



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



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: LRCAJA-1082861719 M.I.: 080-70769

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

Página: 1 - Turno 2024-080-1-54098

Nro Matrícula: 080-70769

Impreso el 9 de Julio de 2024 a las 03:01:28 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

CIRCULO REGISTRAL: 080 SANTA MARTA DEPTO: MAGDALENA MUNICIPIO: SANTA MARTA VEREDA: MAMATOCO
FECHA APERTURA: 01/12/1998 RADICACION: 1998-10050 CON: ESCRITURA DE 27/11/1998
NUPRE: SIN INFORMACION
COD CATASTRAL: 47001010307920007000
COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:

CONTENIDOS EN ESCRITURA NRO 3625 DE FECHA 11-11-98 EN NOTARIA 3 DE SANTA MARTA CARRERA 34C NO. 7A-18 CON
AREA DE 250.00 (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

LINDEROS TECNICAMENTE DEFINIDOS:

AREA Y COEFICIENTE

AREA:

AREA PRIVADA: - AREA CONSTRUIDA:

COEFICIENTE:

COMPLEMENTACIÓN:

1.) ESC. 1699 AGOSTO 4/83 NOTARIA 32 BOGOTA REG AGOSTO 8/83. CARMEN ARREGOCES DE IBARRA ADQUIRIO POR COMPRA A
SOCIEDAD DE INVESTIGACIONES GENERALES MODERNAS APLICADAS SIGMA LTDA. 2.) ESC. 5622 DIC 31/64 NOTARIA 10 BOGOTA
REG MARZO 16/65, LA SOCIEDAD DE INVESTIGACIONES GENERALES MODERNAS APLICADAS SIGMA LTDA ADQUIRIO POR COMPRA A
LA SOCIEDAD VILLÁVECES Y ORTIZ Y COMPAÑA LTDA.

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:

TIPO DE PREDIO: RURAL

DETERMINACION DE INMUEBLE: CASA

DESTINACION ECONOMICA: SIN DETERMINAR

1) KR 34 C # 7 A - 18

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

(En caso de Integración y otros)

080-18221

ANOTACIÓN: Nro: 1 Fecha 27/11/1998 Radicación 1998-10050
DOC: ESCRITURA 3625 DEL: 11/11/1998 NOTARIA 3 DE SANTA MARTA VALOR ACTO: \$ 3.884.000
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 101 COMPRAVENTA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: ARREGOCES DE IBARRA CARMEN CC# 26655084
A: SANTANDER PALMERA MERYS DILIA CC# 26940026 X

ANOTACIÓN: Nro: 2 Fecha 27/11/1998 Radicación 1998-10050
DOC: ESCRITURA 3625 DEL: 11/11/1998 NOTARIA 3 DE SANTA MARTA VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: OTRO : 915 OTROS - DECLARACION DE CONSTRUCCION
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
A: SANTANDER PALMERA MERYS DILIA CC# 26940026 X

ANOTACIÓN: Nro: 3 Fecha 22/02/2002 Radicación 2002-1215
DOC: ESCRITURA 367 DEL: 14/02/2002 NOTARIA 3 DE SANTA MARTA VALOR ACTO: \$ 4.650.255
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 101 COMPRAVENTA - MODO DE ADQUIRIR
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)

Nro Matrícula: 080-70769

Impreso el 9 de Julio de 2024 a las 03:01:28 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

DE: SANTANDER PALMERA MERYS DILIA CC# 26940026
A: BERDUGO PEREA JULIETH PAOLA X
A: BERDUGO PEREA JORGE ELIECER X
A: PEREA RODRIGUEZ JUDITH CONSUELO CC# 57439728 X

ANOTACIÓN: Nro: 4 Fecha 18/08/2009 Radicación 2009-080-6-7285
DOC: ESCRITURA 1943 DEL: 11/08/2009 NOTARIA SEGUNDA DE SANTA MARTA VALOR ACTO: \$ 21.000.000
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0125 COMPRAVENTA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: BERDUGO PEREA JULIETH PAOLA CC# 1082908366
DE: BERDUGO PEREA JORGE ELIECER CC# 1082936372
DE: PEREA RODRIGUEZ JUDITH CONSUELO CC# 57439728
A: AFANADOR RAFAEL CC# 12557582 X

ANOTACIÓN: Nro: 5 Fecha 18/08/2009 Radicación 2009-080-6-7285
DOC: ESCRITURA 1943 DEL: 11/08/2009 NOTARIA SEGUNDA DE SANTA MARTA VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: AFANADOR RAFAEL CC# 12557582 X
A: CONSTANTE ROJAS YOLIMA CC# 57438611

ANOTACIÓN: Nro: 6 Fecha 09/10/2012 Radicación 2012-080-6-10311
DOC: ESCRITURA 2186 DEL: 28/09/2012 NOTARIA SEGUNDA DE SANTA MARTA VALOR ACTO: \$ 0
Se cancela la anotación No, 5
ESPECIFICACION: CANCELACION : 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES - AFECTACION A VIVIENDA
FAMILIAR CONSTITUIDA POR ESCRITURA N° 1943 FECHA 11/8/2009 NOTARIA 2 SANTA MARTA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: AFANADOR RAFAEL CC# 12557582 X
A: CONSTANTE ROJAS YOLIMA CC# 57438611

ANOTACIÓN: Nro: 7 Fecha 09/10/2012 Radicación 2012-080-6-10311
DOC: ESCRITURA 2186 DEL: 28/09/2012 NOTARIA SEGUNDA DE SANTA MARTA VALOR ACTO: \$ 3.500.000
ESPECIFICACION: GRAVAMEN : 0203 HIPOTECA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: AFANADOR RAFAEL CC# 12557582 X
A: OLIVEROS HOYOS EPARQUIO CC# 12542429

ANOTACIÓN: Nro: 8 Fecha 28/01/2013 Radicación 2013-080-6-773
DOC: ESCRITURA 149 DEL: 23/01/2013 NOTARIA SEGUNDA DE SANTA MARTA VALOR ACTO: \$ 3.500.000
Se cancela la anotación No, 7
ESPECIFICACION: CANCELACION : 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES - HIPOTECA ESCRITURA
N°2186 DE FECHA 28/9/2012 NOTARIA 2 DE SANTA MARTA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: OLIVEROS HOYOS EPARQUIO JOSE C.C.12542429
A: AFANADOR RAFAEL CC# 12557582 X

ANOTACIÓN: Nro: 9 Fecha 28/01/2013 Radicación 2013-080-6-773
DOC: ESCRITURA 149 DEL: 23/01/2013 NOTARIA SEGUNDA DE SANTA MARTA VALOR ACTO: \$ 31.077.000

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

Página: 3 - Turno 2024-080-1-54098

Nro Matrícula: 080-70769

Impreso el 9 de Julio de 2024 a las 03:01:28 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

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0125 COMPRAVENTA

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

DE: AFANADOR RAFAEL CC# 12557582

A: OLIVEROS HOYOS EPARQUIO JOSE C.C.12542429 X

ANOTACIÓN: Nro: 10 Fecha 16/04/2013 Radicación 2013-080-6-3547

DOC: ESCRITURA 595 DEL: 22/03/2013 NOTARIA SEGUNDA DE SANTA MARTA VALOR ACTO: \$ 31.500.000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0125 COMPRAVENTA

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

DE: OLIVEROS HOYOS EPARQUIO JOSE CC 12542429

A: MIRANDA DE ACUÑA LILIA CC# 22387931 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *10*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 No. corrección: 1 Radicación: 2011-080-3-349 Fecha: 16/07/2011

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0 No. corrección: 2 Radicación: 2024-080-3-490 Fecha: 08/05/2024

DETERMINACIÓN DEL INMUEBLE INCLUIDA DE ACUERDO AL ACTO DE DECLARACIÓN DE CONSTRUCCIÓN REGISTRADO ANOTACIÓN 2 VALE (ART 59 LEY 1579 DE 2012)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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


USUARIO: 77941 impreso por: 77941

TURNO: 2024-080-1-54098 FECHA: 09/07/2024

NIS: xthXpjaQfd7GeZamMy1c/i013ZlgyeZpZaX6s2ttGrEhqHQ7jk9Hw==

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

EXPEDIDO EN: SANTA MARTA


El registrador REGISTRADOR PRINCIPAL MAURICIO ALVAREZ GOMEZ