



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	KR 34C 7A - 18
Barrio	ALTOS DELICIAS
Ciudad	Santa Marta
Departamento	Magdalena
Propietario	LILIA MIRANDA DE ACUÑA

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: JHONATAM TRONCOSO CAMACHO

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 **LILIA MIRANDA DE ACUÑA** ubicado en la KR 34C 7A - 18 ALTOS DELICIAS, 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 \$90,530,736.26 pesos m/cte (Noventa millones quinientos treinta mil setecientos treinta y seis).

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	271	M2	\$213,678.00	63.96%	\$57,906,738.00
Area Construida	CONSTRUCCIÓN	88.81	M2	\$367,346.00	36.04%	\$32,623,998.26
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$90,530,736</b>

Valor en letras

Noventa millones quinientos treinta mil setecientos treinta y seis 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	1
Integral	507,515	1,548,661	Valor del avalúo en UVR	90,530,736.00
Proporcional	0	90,530,736	Valor asegurable	90,530,736
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
<b>Calificación garantía</b>				
<b>Observación calificación</b>				
<b>Observación</b>	<p><b>General:</b> <b>Inmueble ubicado en:</b> La ciudad de santa Marta, en el barrio altos delicias ubicado sobre la carrera 34c, con nomenclatura 7A-18 <b>Al inmueble se llega así:</b> Nos ubicamos en el área 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.</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> <p><b>Garaje:</b> La propiedad no cuenta con garaje ni depósitos.</p> <p><b>Entorno:</b> El sector cuenta con buenas rutas de acceso, zonas escolares, centros de salud, transporte público, zonas comerciales, entre otros.</p> <p><b>Dependencia:</b> Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Zona ropa: 1, Jardín: Si, Zona verde: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno</p>			

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

<b>Código</b>	LRCAJA-10828 61719	<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>	JHONATAM TRONCOSO CAMACHO				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	1082861719	<b>Teléfono</b>	3022904387
<b>Email</b>	jhonatamtroncoso@gmail.com				
<b>Datos del propietario:</b>					
<b>Propietario</b>	LILIA MIRANDA DE ACUÑA				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	22387931	<b>Ocupante</b>	Propietario
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección</b>	KR 34C 7A - 18				
<b>Conjunto</b>	N/A				
<b>Ciudad</b>	Santa Marta	<b>Departamento</b>	Magdalena	<b>Estrato</b>	-1
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	ALTOS DELICIAS	<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>	<p><b>Inmueble ubicado en:</b> La ciudad de santa Marta, en el barrio altos delicias ubicado sobre la carrera 34c, con nomenclatura 7A-18</p> <p><b>Al inmueble se llega así:</b> Nos ubicamos en el area 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.</p>				

<b>Uso actual</b>	Vivienda	<b>Piso inmueble</b>	1		
<b>Clase inmueble</b>	Unifamiliar	<b>Otro</b>		<b>Método evaluación</b> MERCADO	
<b>Justificación de Metodología</b>	<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</b>; se utiliza el siguiente (s) método(s):</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>				
<b>ÁREAS JURÍDICAS</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>	<b>ÁREAS CATASTRAL</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>
AREA DE TERRENO	M2	250	AREA DE TERRENO	M2	251
AREA CONSTRUIDA	M2	250	AREA CONSTRUIDA	M2	93
			AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	49819000
<b>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>	<b>ÁREAS VALORADAS</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>
AREA DE TERRENO	M2	271	AREA DE TERRENO	M2	271
AREA PISO 1	M2	88.81	AREA PISO 1	M2	88.81
<b>ÁREAS POR NORMA</b>		<b>VALOR</b>			
Indice ocupación		0			
Indice construcción		0			
<b>Forma Geometrica</b>	Rectangular	<b>Frente</b>	10.61		
<b>Fondo</b>	25.60	<b>Relación frente fondo</b>	271.6		
<b>Perspectivas de valoración</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias				
<b>Actualidad edificadora</b>	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.				
<b>Comportamiento Oferta y Demanda</b>	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.				

<b>Acuerdo Decreto</b>	ACUERDO 011 DEL 16 DE OCTUBRE 2020
<b>Area Del Lote</b>	271
<b>Forma Del Lote</b>	RECTANGULAR
<b>Topografia</b>	PLANA
<b># Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)</b>	1
<b>Clasificacion Del Suelo</b>	RESIDENCIAL
<b>Uso Principal Norma</b>	UNIFAMILIAR
<b>Uso Compatible Norma</b>	COMERCIAL Y DE SERVICIOS
<b>Uso Condicionado Norma</b>	INSTITUCIONAL - COMERCIO
<b>Uso Prohibido Norma</b>	INDUSTRIA EXTRACTIVA, CEMENTERIOS, HORNS CREMATORIOS, AGRICULTURA Y GANADERÍA ENTRE OTROS
<b>Tratamiento</b>	N/A
<b>Actuaciones Estrategicas</b>	EXPANSIÓN URBANA
<b>Indice DeOcupacion</b>	45 METROS CUADRADOS MINIMO
<b>Indice DeContruccion</b>	0,75
<b>Antejardin</b>	N/A
<b>AislamientoPosterior</b>	1.50 METROS
<b>Aislamiento Lateral</b>	1 METRO
<b>Altura Permitida</b>	3 PISOS
<b>Densidad</b>	N/A
<b>Amenaza Riesgo Inundacion</b>	BAJA
<b>Amenaza Riesgo Movimiento en masa</b>	BAJA
<b>Suelos De Proteccion</b>	NO PEREENECE A SUELOS DE PRTECCIÓN
<b>Patrimonio</b>	NO APLICA CONSERVACIÓN HISTÓRICA
<b>Observaciones Reglamentación urbanística:</b>	El predio cumple con las condiciones del acuerdo 011 del 16 de octubre del 2020

**ESCRITURAS**

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
595	EscrituraDePropiedad	22/03/2013	SEGUNDA	Santa Marta

**MATRÍCULAS**

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
080-70769	09/07/2024	47001010307920007000	CASA

**Observación**

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

**Observación**

La propiedad no cuenta con garaje ni depósitos.

**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>	Residencial.	<b>Demanda / Interés</b>	Media
<b>Estrato</b>	-1	<b>Barrio legal</b>	Si	<b>Topografia</b>	Plana
<b>Transporte</b>	Bueno	<b>Condiciones de salubridad</b>	Bueno		
<b>EQUIPAMIENTO</b>			<b>VIAS, ANDENES Y SARDINELES</b>		

	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	400-500	Andenes	NO	No hay
Áreas verdes	Bueno	300-400	Sardineles	NO	No hay
Estacionamiento	No hay		Vías pavimentadas	NO	No hay
Asistencial	Bueno	400-500	Tipo de vía	Destapada	
Escolar	Bueno	100-200			
Comercial	Bueno	100-200			

#### IMPACTO AMBIENTAL

Aire	SI	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
<b>Observación:</b>	El sector cuenta con buenas rutas de acceso, zonas escolares, centros de salud, transporte público, zonas comerciales, entre otros.				

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	1998	Edad Inmueble	26 años	Vida útil	100 años
Estado construcción		%Avance	100		
Licencia construcción	NO APORTADA				
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física.				

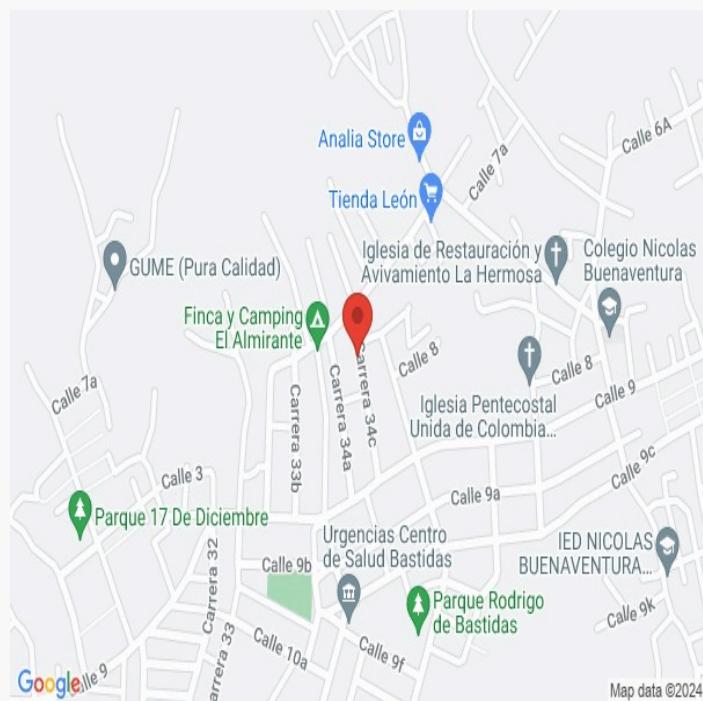
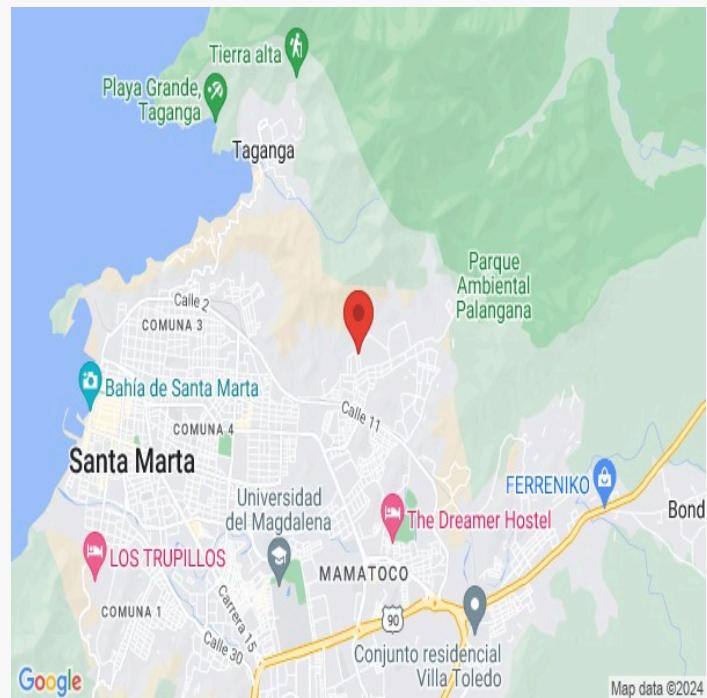
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	3
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0
Balcón	0	Jardín	Si	Zona verde	Si
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Zona ropa: 1, 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 no se encontraron fisuras o grietas en el predio; se observó que se encuentra en buen estado de conservación.
-------------	---

**Dirección:** KR 34C 7A - 18 | ALTOS DELICIAS | Santa Marta | Magdalena



#### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 11.248549217757452  
GEOGRAFICAS : 11° 14' 54.7764''

#### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.17554098679834  
GEOGRAFICAS : 74° 10' 31.947''

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION 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 TAMAÑO	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	\$	AREA	88.81	TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL		\$57,906,738.00				

Observaciones:

Enlaces:

Plano

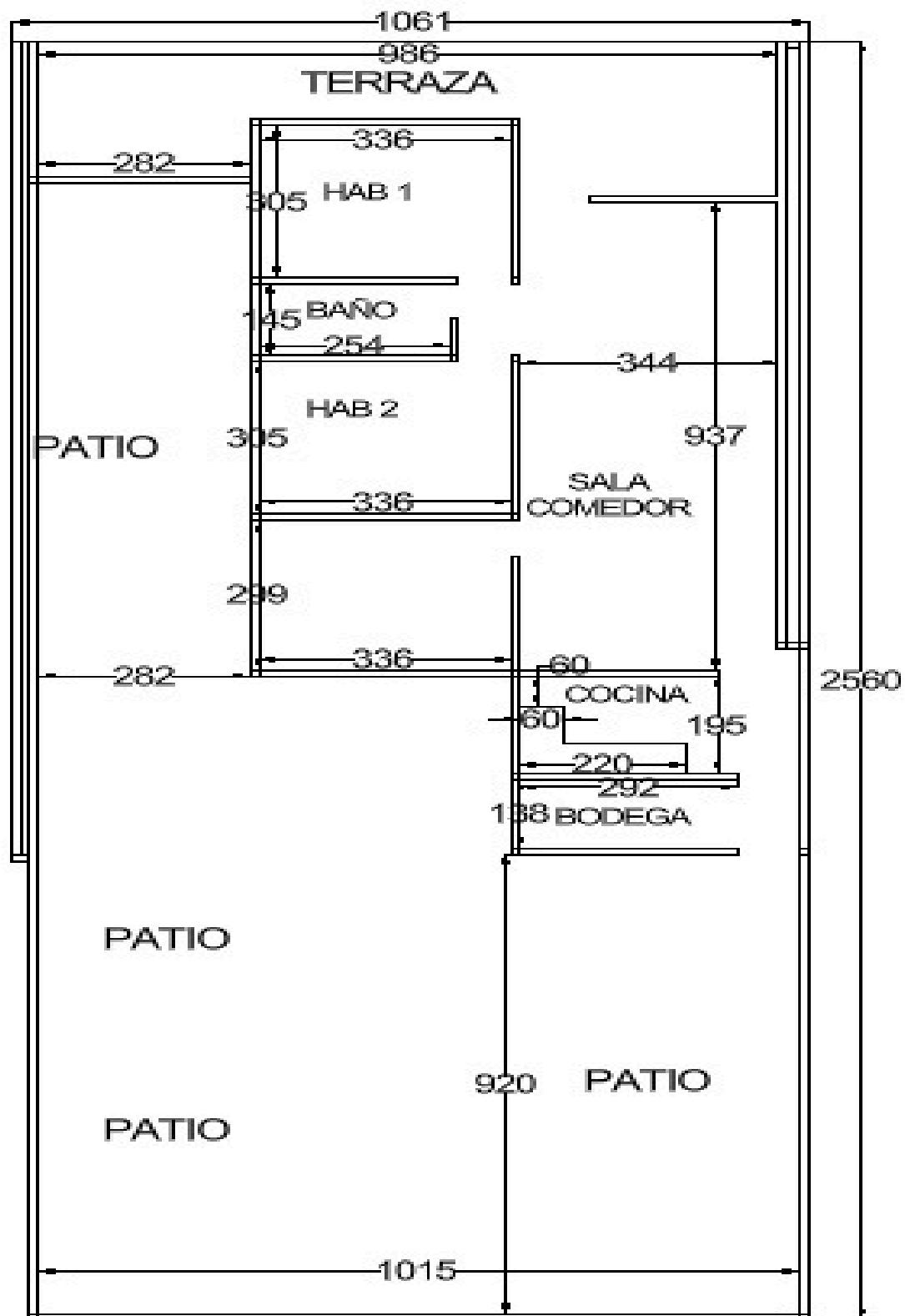


Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



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-1082861719**



PIN de Validación: ab901a19



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



autorregulador nacional de avaluadores  
https://anava.org.co  
Carrera 12 # 10-300  
Bogotá D.C - Colombia  
Líneas gratuitas de atención A.M.R.  
En Bogotá: 160 97 46  
A Nivel Nacional: 01 8000 423 640

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

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

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
11 Ago 2023

Regímen  
Régimen Académico

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
11 Ago 2023

Regímen  
Régimen Académico

#### Categoría 4 Obras de Infraestructura

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
11 Ago 2023

Regímen  
Régimen Académico



PIN de Validación: ab9c0a19



[https://www.raa.org.co](http://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

Régimen  
Régimen Académico

*RAA AVALUO: LRCAJA-1082861719 M.I.: 080-70769*

##### 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 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

ab9c0a19



PIN de Validación: ab901a19



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****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 VILLAVECÉS Y ORTIZ Y COMPAIA 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 COMPROVENTA

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 COMPROVENTA - MODO DE ADQUIRIR

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

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

Página: 2 - 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

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 COMPROVENTA

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****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/i013ZIgIyeZpZaX6s2ttGrEhqHQ7jk9Hw==

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

EXPEDIDO EN: SANTA MARTA



El registrador REGISTRADOR PRINCIPAL MAURICIO ALVAREZ GOMEZ