



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: CI 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: 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 Email: 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	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

Perito actuante



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

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	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
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación	<p>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.</p> <p>Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.</p> <p>Garaje: La propiedad no cuenta con garaje ni depósitos.</p> <p>Entorno: El sector cuenta con buenas rutas de acceso, zonas escolares, centros de salud, transporte público, zonas comerciales, entre otros.</p> <p>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</p>			

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

Código	LRCAJA-10828 61719	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	JHONATAM TRONCOSO CAMACHO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1082861719	Teléfono	3022904387
Email	jhonatamtrncoso@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	LILIA MIRANDA DE ACUÑA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	22387931	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	KR 34C 7A - 18				
Conjunto	N/A				
Ciudad	Santa Marta	Departamento	Magdalena	Estrato	-1
Sector	Urbano	Barrio	ALTOS DELICIAS	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIS vivienda de interes Social	Sometido a PH	No
Observación	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.				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1																							
Clase inmueble	Unifamiliar	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 DE TERRENO</td><td>M2</td><td>250</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>250</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	250	AREA CONSTRUIDA	M2	250	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>251</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>93</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>PESOS</td><td>49819000</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	251	AREA CONSTRUIDA	M2	93	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	49819000
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																								
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>271</td></tr><tr><td>AREA PISO 1</td><td>M2</td><td>88.81</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	271	AREA PISO 1	M2	88.81	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>271</td></tr><tr><td>AREA PISO 1</td><td>M2</td><td>88.81</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	271	AREA PISO 1	M2	88.81			
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																								
<table><tr><th>ÁREAS POR NORMA</th><th></th><th>VALOR</th></tr><tr><td>Indice ocupación</td><td></td><td>0</td></tr><tr><td>Indice construcción</td><td></td><td>0</td></tr></table>			ÁREAS POR NORMA		VALOR	Indice ocupación		0	Indice construcción		0															
ÁREAS POR NORMA		VALOR																								
Indice ocupación		0																								
Indice construcción		0																								
Forma Geometrica	Rectangular	Frente	10.61																							
Fondo	25.60	Relación frente fondo	271.6																							
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.																									

Acuerdo Decreto	ACUERDO 011 DEL 16 DE OCTUBRE 2020
Area Del Lote	271
Forma Del Lote	RECTANGULAR
Topografia	PLANA
# Unidades Predios(Predios subdivididos físicamente)	1
Clasificacion Del Suelo	RESIDENCIAL
Uso Principal Norma	UNIFAMILIAR
Uso Compatible Norma	COMERCIAL Y DE SERVICIOS
Uso Condicionado Norma	INSTITUCIONAL - COMERCIO
Uso Prohibido Norma	INDUSTRIA EXTRACTIVA, CEMENTERIOS, HORNOS CREMATORIOS, AGRICULTURA Y GANADERÍA ENTRE OTROS
Tratamiento	N/A
Actuaciones Estrategicas	EXPANSIÓN URBANA
Indice DeOcupacion	45 METROS CUADRADOS MINIMO
Indice DeContruccion	0,75
Antejardin	N/A
AislamientoPosterior	1.50 METROS
Aislamiento Lateral	1 METRO
Altura Permitida	3 PISOS
Densidad	N/A
Amenaza Riesgo Inundacion	BAJA
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	BAJA
Suelos De Proteccion	NO PERETENECE A SUELOS DE PRTECCIÓN
Patrimonio	NO APLICA CONSERVACIÓN HISTÓRICA
Observaciones Reglamentación urbanística:	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					
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	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
Observación:	El sector cuenta con buenas rutas de acceso, zonas escolares, centros de salud, transporte público, zonas comerciales, entre otros.				

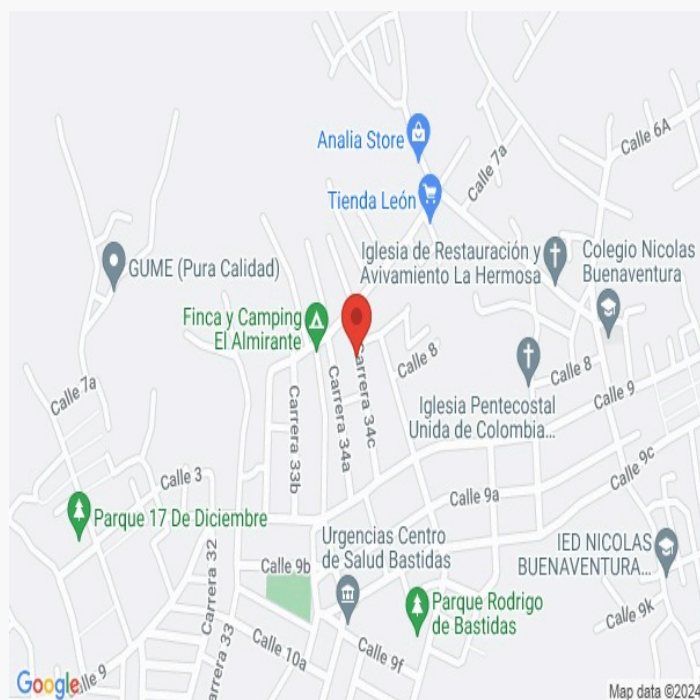
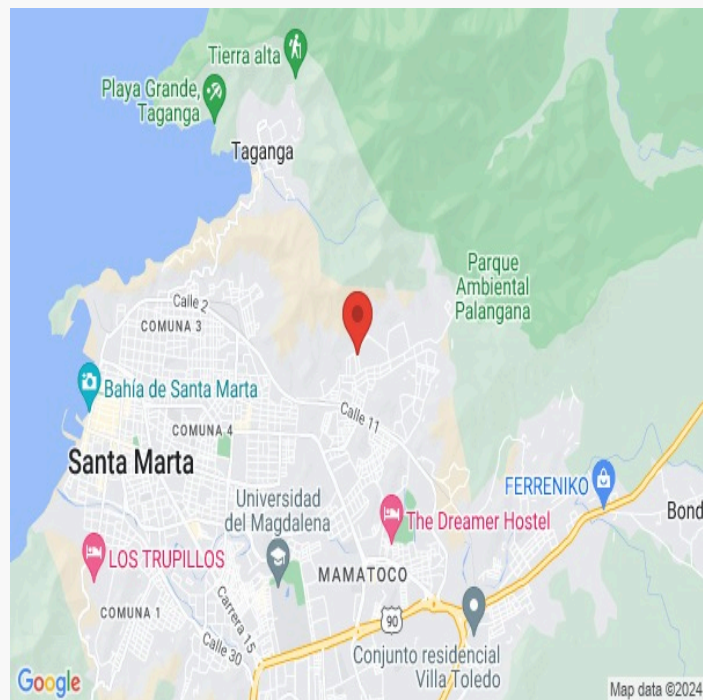
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad 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 ropas	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 ropas: 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 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	\$	AREA	88.81	TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$57,906,738.00					

Observaciones:

Enlaces:

Plano

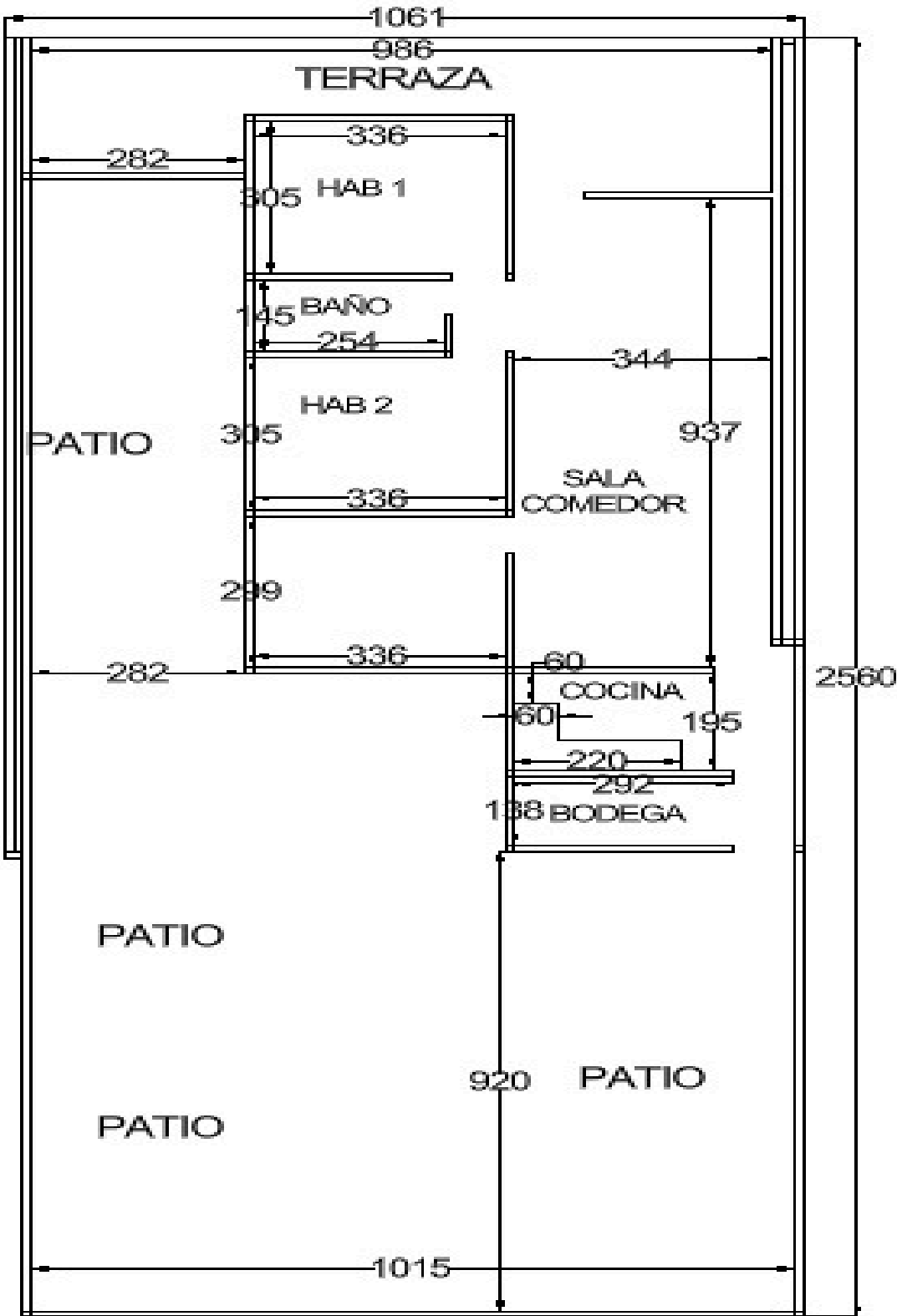


Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Sala Comedor



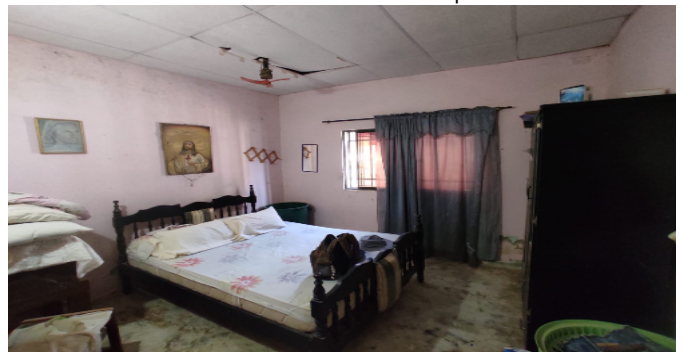
Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



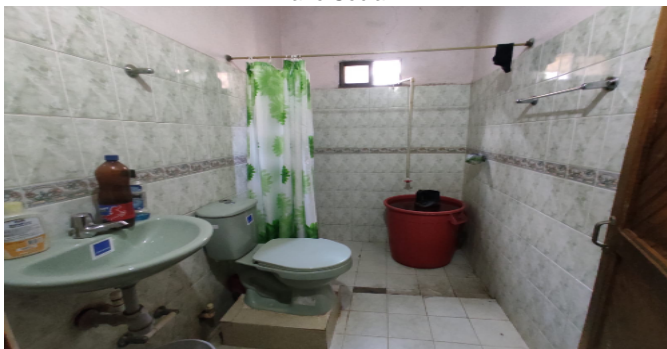
Habitación 2



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 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 LRCAJA-1082861719



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: 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: 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: 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 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/i013ZlglYeZpZaX6s2ttGrEhqHQ7jk9Hw==

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

EXPEDIDO EN: SANTA MARTA


El registrador REGISTRADOR PRINCIPAL MAURICIO ALVAREZ GOMEZ