



QR validez del avalúo



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

Fecha del avalúo		Fecha de visita	27/05/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	KR 2 # 9 - 101		
Barrio	LAS DELICIAS		
Ciudad	Ciénaga		
Departamento	Magdalena		
Propietario	RUA DE SALAZAR MARTHA MILAGROS		

Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: ARNOBIS DE JESUS MONTAÑO JIMENEZ

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 **RUA DE SALAZAR MARTHA MILAGROS** ubicado en la KR 2 # 9 - 101 LAS DELICIAS, de la ciudad de Ciénaga.

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 \$162,237,830 pesos m/cte (Ciento sesenta y dos millones doscientos treinta y siete mil ochocientos treinta).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: <https://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	LOTE	134.3	M2	\$134,841.00	11.16%	\$18,109,146.30
Area Construida	CONSTRUCCIÓN	128.5	M2	\$1,121,624.00	88.84%	\$144,128,684.00
TOTALES					100%	\$162,237,830

Valor en letras
Ciento sesenta y dos millones doscientos treinta y siete mil ochocientos treinta Pesos Colombianos

Perito actuante

RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO
RAANro: AVAL-1065643593 C.C: 1065643593
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-05-28 17:39:00

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
C.C.:88229287
RAA : AVAL-88229287

VALORES/TIPO DE AREA.

INFORMACIÓN UVR

	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	1,208,026	0	Valor del avalúo en UVR	162,237,830.30
Proporcional	0	162,237,830	Valor asegurable	162,237,830
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12

Calificación garantía
No Favorable

Observación calificación
El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. DEBE INSTALAR CONTADOR DE AGUA, una vez lo realice y este funcional, solicita segunda visita esta genera cobro de desplazamiento, comuníquese con Los Rosales 3002283135 una vez tenga listo el proceso

Observación
Jurídica: 1-Limitaciones al dominio, se recomienda levantar: Especificación: afectación a vivienda familiar, anotación 7.
Entorno: El sector cuneta con buenas rutas de acceso, vías pavimentadas, zonas comerciales cercanas, restaurantes, centros de salud.
Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 4, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno
Acabados: Se encontró al inmueble en aparente buen estado de conservación con respecto a sus acabados.

Código	LRCAJA-1082403788	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	ARNOBIS DE JESUS MONTAÑO JIMENEZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1082403788	Teléfono	3114130332
Email	arnobis.montano3149@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	RUA DE SALAZAR MARTHA MILAGROS				
Tipo identificación	C.C.	Documento	39029348	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	KR 2 # 9 - 101				
Conjunto	N/A				
Ciudad	Ciénaga	Departamento	Magdalena	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	LAS DELICIAS	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIS vivienda de interes Social	Sometido a PH	No
Observación	<p>Al inmueble se llega así: Nos ubicamos en la troncal, en sentido Barranquilla Ciénaga, entrando al municipio, giramos a la izquierda sobre la carrera 2 seguimos hasta llegar a la calle 11 y en toda la esquina en la acera derecha se encuentra el inmueble</p> <p>Distribución del inmueble: (Terraza, sala-comedor, 4 habitaciones, 1 baño, cocina sencilla y patio interior)</p> <p>Características adicionales: El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.</p>				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION
Justificación de Metodología	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el 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):</p> <p>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.</p> <p>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.</p>				
ÁREAS JURÍDICAS			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	134.3	
AREA CONSTRUIDA			M2		
ÁREAS CATASTRAL			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	156	
AREA CONSTRUIDA			M2	107	
AVALUO CATASTRAL 2025			PESOS	22411000	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	133.4	
AREA PISO 1			M2	128.5	
ÁREAS POR NORMA				VALOR	
Indice ocupación				0	
Indice construcción			0.9568	128.49824	
Forma Geometrica	RECTANGULA R	Frente	7.90		
Fondo	17.1	Relación frente fondo	133.3		
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	POT CIENAGA 2000 - 2009
Area Del Lote	134.3
Forma Del Lote	Rectangular
Topografia	Plana
# Unidades Predios(Predios subdivididos físicamente)	Unifamiliar 1
Clasificacion Del Suelo	Residencial - Urbano
Uso Principal Norma	Residencial
Uso Compatible Norma	Comercial . Institucional
Uso Condicionado Norma	Comercio grupo 2
Uso Prohibido Norma	Industrial
Tratamiento	N/A
Actuaciones Estrategicas	N/A
Indice DeOcupacion	N/A
Indice DeContruccion	0.9568
Antejardin	No aplica
AislamientoPosterior	1.5 m
Aislamiento Lateral	1 m
Altura Permitida	2 pisos
Densidad	N/A
Amenaza Riesgo Inundacion	Baja
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	Baja
Suelos De Proteccion	No pertenece
Patrimonio	No pertenece
Observaciones Reglamentación urbanística:	Inmueble objeto de avalúo cumple con los criterios de normatividad POT

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
266	EscrituraDePropiedad	07/06/2004	Única	Ciénaga

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
222-15064	21/05/2025	010100360014000	Casa

Observación

1-Limitaciones al dominio, se recomienda levantar:
Especificación: afectación a vivienda familiar, anotación 7.

Observación

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBILIAMIENTO 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	2	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		

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

IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	SI	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	El sector cuneta con buenas rutas de acceso, vías pavimentadas, zonas comerciales cercanas, restaurantes, centros de salud.				

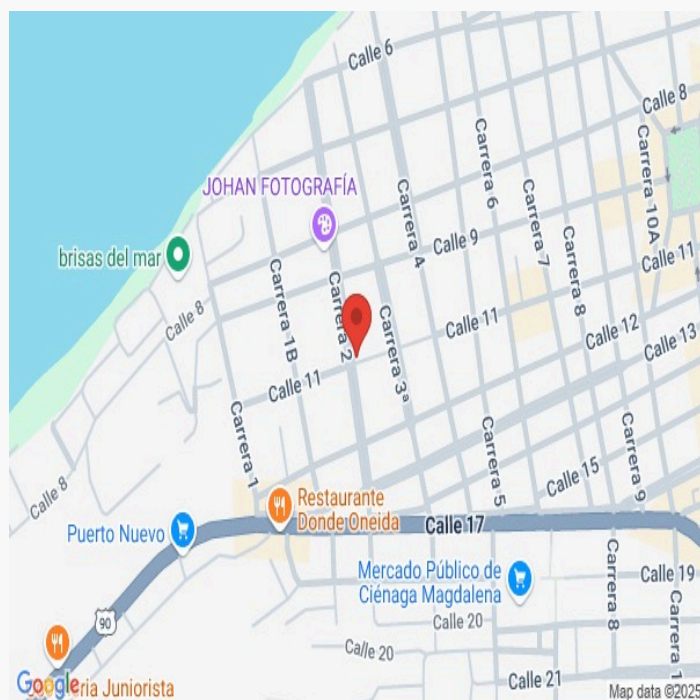
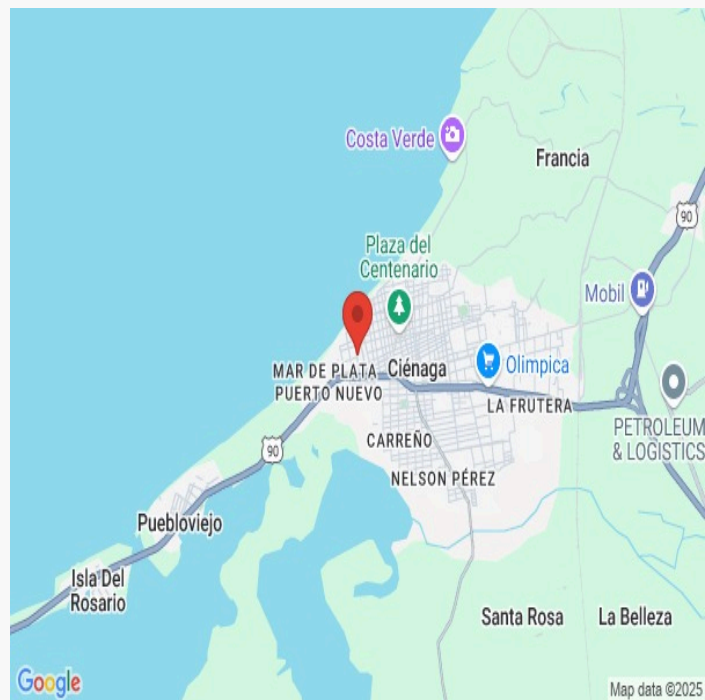
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	planta y pintura	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	1989	Edad Inmueble	36 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia construcción	Sin información				
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	4
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	0	Local	0
Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No

Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 4, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Se encontró al inmueble en aparente buen estado de conservación con respecto a sus acabados.							

Dirección: KR 2 # 9 - 101 | LAS DELICIAS | Ciénaga | Magdalena



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 11.00855168635586
GEOGRAFICAS : 11° 0' 30.7866''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.25774290743045
GEOGRAFICAS : 74° 15' 27.8748''

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	LAS DELICIAS (MARIA ACOSTA)	\$140,000,000	0.95	\$133,000,000	3210968841	120	100	\$1,166,666	\$116,666,600
2	LAS DELICIAS (MARCOS MERCADO)	\$120,000,000	0.95	\$114,000,000	3147635514	100	84	\$1,200,000	\$100,800,000
3	LAS DELICIAS (LAURA CANTILLO)	\$130,000,000	0.95	\$123,500,000	3026136969	120	100	\$1,083,000	\$108,300,000
4	LAS DELICIAS (WENDY RICO)	\$145,000,000	0.95	\$137,750,000	3208140069	135	106	\$1,115,384	\$118,230,704
Del inmueble						134.3			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$16,333,400	\$136,112	1.0	1.0	1.00	\$136,112
2	\$13,200,000	\$132,000	1.0	1.0	1.00	\$132,000
3	\$15,200,000	\$126,667	1.0	1.0	1.00	\$126,667
4	\$19,519,296	\$144,587	1.0	1.0	1.00	\$144,587
					PROMEDIO	\$134,841.43
					DESV. STANDAR	\$7,560.81
					COEF. VARIACION	5.61%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$134,841.00	AREA	134.3	TOTAL	\$18,109,146.30
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA		TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$18,109,146.30					

Observaciones:
Enlaces:

VIVIENDA CIENAGA

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	128.5
Area construida vendible	128.5
Valor M2 construido	\$2,014,953
Valor reposición M2	\$258,921,461
Valor reposición presupuesto M2	\$2,014,953
Fuente	CONSTRUDATA
Factor ajuste %	10 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,813,458
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
VetusTez	36
Edad en % de vida útil	36 %
Fito y corvin %	38.15 %
Valor reposición depreciado	\$1,121,624
Valor adoptado depreciado	\$1,121,624
Valor total	\$144,128,684

Plano

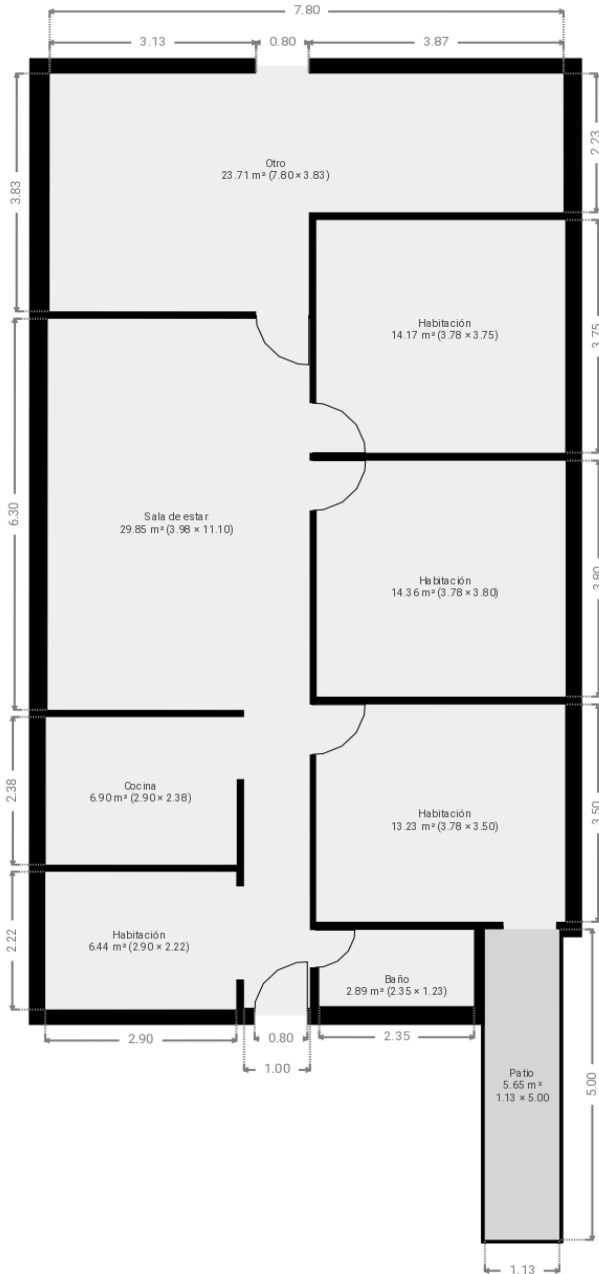
Vivienda Ciénaga

SUPERFICIE TOTAL: 133.44 m² • SUPERFICIE DE LA VIVIENDA: 128.05 m² • PISOS: 1 • HABITACIONES: 8

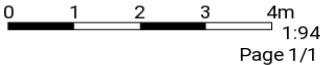


▼ 1º piso

SUPERFICIE TOTAL: 133.44 m² • SUPERFICIE DE LA VIVIENDA: 128.05 m² • HABITACIONES: 8



ESTE PLANO ESTA PROPORCIONADO SIN NINGUNA GARANTIA. SENSOPIA NO OFRECE NINGUNA GARANTIA, INCLUYENDO, SIN LIMITACION, GARANTIAS SOBRE LA SATISFACCION Y LA PRECISION DE LAS DIMENSIONES.



Vía frente al inmueble



Entorno



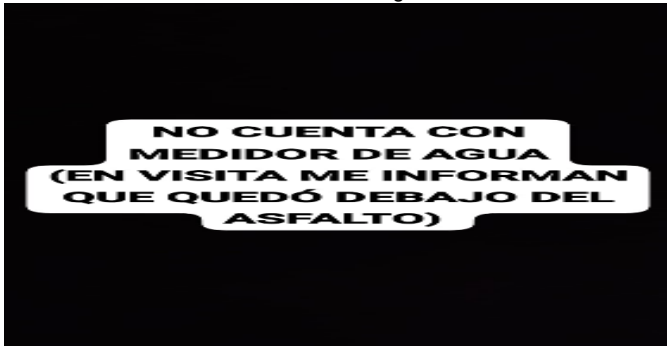
Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



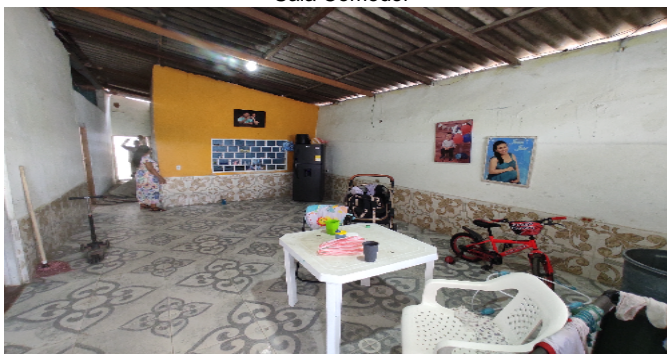
Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Hall o Estar de Habitaciones



Habitación 1



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 4



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-1082403788



PIN de Validación: b40e0adf



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 cuenta inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
11 Ago 2023

Régimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
11 Ago 2023

Régimen
Régimen Académico

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
11 Ago 2023

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b40e0adf



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

Los datos de contacto del avaluador son:

Ciudad: BARRANQUILLA, ATLANTICO

Dirección: CALLE 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

b40e0adf



PIN de Validación: b40e0adf



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 Mayo del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-1082403788 M.I.: 222-15064



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

Certificado generado con el Pin No: 2505211462114566424

Nro Matrícula: 222-15064

Pagina 1 TURNO: 2025-222-1-6750

Impreso el 21 de Mayo de 2025 a las 02:35:33 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 ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 222 - CIENAGA DEPTO: MAGDALENA MUNICIPIO: CIENAGA VEREDA: CIENAGA

FECHA APERTURA: 30-06-1988 RADICACIÓN: 1200-88 CON: ESCRITURA DE: 15-08-1984

CODIGO CATASTRAL: **010100360014000**COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CABIDA: 7.90 METROS DE FRENTE POR 17 METROS DE FONDO- LINDEROS POR ESCRITURA N. 634 DE FECHA, 15-08-84 DE LA NOTARIA UNICA DEL CIRCUITO DE CIENAGA.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) LOTE DE TERRENO

2) KR 2 # 9 - 101

DETERMINACION DEL INMUEBLE: CASA

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 29-06-1988 Radicación: 1988-222-6-88

Doc: ESCRITURA 634 DEL 15-08-1984 NOTARIA UNICA DE CIENAGA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 999 ADJUDICACION MUNICIPAL

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

DE: MUNICIPIO DE CIENAGA

A: RUA DE SALAZAR MARTHA MILAGROS

CC# 39029348 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 14-04-1989 Radicación: 1989-222-6-89

Doc: ESCRITURA 131 DEL 15-02-1989 NOTARIA UNICA DE CIENAGA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 999 DECLARACION DE CONSTRUCCION DE MEJORAS EN SUELO PROPIO (CASA)

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

A: RUA DE SALAZAR MARTHA MILAGROS

CC# 39029348



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

Certificado generado con el Pin No: 2505211462114566424

Nro Matrícula: 222-15064

Pagina 2 TURNO: 2025-222-1-6750

Impreso el 21 de Mayo de 2025 a las 02:35:33 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 ultima página

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 14-04-1989 Radicación: 1989-222-6-89

Doc: ESCRITURA 131 DEL 15-02-1989 NOTARIA UNICA DE CIENAGA

VALOR ACTO: \$380,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: RUA DE SALAZAR MARTHA MILAGROS

CC# 39029348

A: AUQUE DE SILVESTRI GIANCARLO

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 03-09-2012 Radicación: 2012-222-6-1361

Doc: RESOLUCION 683 DEL 09-07-2010 GOBERNACION DEL MAGDALENA DE SANTA MARTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0212 VALORIZACION

PLAN VIAL DEL NORTE DOBLE CALZADA CIENAGA SANTA MARTA

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

DE: DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 05-03-2021 Radicación: 2021-222-6-544

Doc: RESOLUCION E2018-212 DEL 10-01-2018 GOBERNACION DEL MAGDALENA DE SANTA MARTA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA VALORIZACION

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

DE: DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA

NIT# 8001039206

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 05-03-2021 Radicación: 2021-222-6-545

Doc: ESCRITURA 266 DEL 07-06-2004 NOTARIA UNICA DE CIENAGA

VALOR ACTO: \$15,500,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: AUQUE DE SILVESTRI GIANCARLOS

CC# 12618784

A: RUA DE SALAZAR MARTHA MILAGROS

CC# 39029348 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 05-03-2021 Radicación: 2021-222-6-545

Doc: ESCRITURA 266 DEL 07-06-2004 NOTARIA UNICA DE CIENAGA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

DE: RUA DE SALAZAR MARTHA MILAGROS

CC# 39029348 X



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

Certificado generado con el Pin No: 2505211462114566424

Nro Matrícula: 222-15064

Pagina 3 TURNO: 2025-222-1-6750

Impreso el 21 de Mayo de 2025 a las 02:35:33 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 ultima página

A: SALAZAR CAHUANA HERIBERTO

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 02-05-2025 Radicación: 2025-222-6-1078

Doc: CERTIFICADO 00 DEL 29-04-2025 ALCALDIA DE CIENAGA DE CIENAGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA

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

DE: MUNICIPIO DE CIENAGA

NIT# 8917800435

A: RUA DE SALAZAR MARTHA MILAGROS

CC# 39029348 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *8*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: 2025-222-3-68 Fecha: 16-05-2025

SE CORRIGE CABIDA, YA QUE SE ENCONTRABA INVERTIDA, VALIDA ARTICULO 59 DE LA LEY 1579 DE 2012

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2025-222-3-62 Fecha: 05-05-2025

SE CORRIGE LA DETERMINACIÓN DEL INMUEBLE A CASA SEGÚN ESCRITURA 2667-06-2004 NOTARIA ÚNICA DE CIENAGA, VALIDA CORRECCIÓN ART 59 LEY 1579 DE 2012

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-222-1-6750

FECHA: 21-05-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

JAIME MANUEL CARDENAS GONZALEZ

REGISTRADOR SECCIONAL



Comprobante de pago

Pago en
Los Rosales Const In



¡Escanea este QR con Nequi para verificar tu envío al instante!

Pago en
Los Rosales Const In

¿Cuánto?
\$ 450.000,00

Fecha
24 de mayo de 2025 a las 11:40 a. m.

Referencia
M4694957