



QR validez del avalúo



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

| | | | |
|-------------------------|---|------------------------|------------|
| Fecha del avalúo | | Fecha de visita | 15/10/2025 |
| Dirigido a | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía | | |
| Dirección | KRA 2 # 19-62 | | |
| Barrio | GAIRA | | |
| Ciudad | Santa Marta | | |
| Departamento | Magdalena | | |
| Propietario | DAVIVIENDA S.A. FIDUCIARIA, COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO VITA 219 | | |

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



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: DIANA MILENA CAMARGO YAYA

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 **DAVIVIENDA S.A. FIDUCIARIA, COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO VITA 219** ubicado en la KRA 2 # 19-62 GAIRA, 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 \$299,541,082 pesos m/cte (Doscientos noventa y nueve millones quinientos cuarenta y un mil ochenta y dos).

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 Privada | CONSTRUCCIÓN | 24.21 | M2 | \$12,372,618.00 | 100.00% | \$299,541,081.78 |
| TOTALES | | | | | 100% | \$299,541,082 |

Valor en letras
Doscientos noventa y nueve millones quinientos cuarenta y un mil ochenta y dos Pesos Colombianos

Perito actuante



RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO
RAANro: AVAL-1065643593 C.C: 1065643593
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-10-19 19:27:00

| VALORES/TIPO DE AREA | | | INFORMACIÓN UVR | |
|--------------------------|---------|--------------|----------------------------------|----------------|
| | Terreno | Construcción | Valor UVR | 1 |
| Integral | 0 | 0 | Valor del avalúo en UVR | 299,541,081.78 |
| Proporcional | 0 | 0 | Valor asegurable | 299,541,082 |
| % valor proporcional | | 100 | Tiempo esperado comercialización | 12 |
| Calificación garantía | | | | |
| Observación calificación | | | | |
| Observación | | | | |

| | | | | | |
|--------------------------------------|---|---------------|----------------------------------|---------------|-----------------|
| Código | LRCAJA-1030557566 | 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 | DIANA MILENA CAMARGO YAYA | | | | |
| Tipo identificación | C.C. | Documento | 1030557566 | Teléfono | 3112013483 |
| Email | dianamicay@hotmail.com | | | | |
| Datos del propietario: | | | | | |
| Propietario | DAVIVIENDA S.A. FIDUCIARIA, COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO VITA 219 | | | | |
| Tipo identificación | NIT. | Documento | 830053700-6 | Ocupante | Desocupado |
| Datos del inmueble objeto de avalúo: | | | | | |
| Dirección | KRA 2 # 19-62 | | | | |
| Conjunto | CONJUNTO VITTA | | | | |
| Ciudad | Santa Marta | Departamento | Magdalena | Estrato | 5 |
| Sector | Urbano | Barrio | GAIRA | Ubicación | Construcción |
| Tipo Inmueble | Apartaestudio | Tipo subsidio | VIP Vivienda Interes Prioritario | Sometido a PH | Si |
| Observación | <p>Al inmueble se llega así: Nos ubicamos en la glorieta o rotonda llamada Mariposas Amarillas en sentido sur-norte, seguimos por toda la carrera 17 hasta llegar a la calle 19A, giramos a la izquierda sobre esta y seguimos hasta llegar a la calle 2 nuevamente a la izquierda y en la acera derecha se encuentra ubicado el edificio Vitta.</p> <p>Distribución del inmueble: Un aparta-estudio que consta de una habitación, baño, zona de ropas y cocina.</p> <p>Características adicionales: El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.</p> | | | | |

| Uso actual | Vivienda | Piso inmueble | 2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---------------|-------------------------|-------------------|---------|---------------------|----|-------|-------------------|----|-------|--|----|--|------------------|-----|-------|--|----|-------|--------------------|-----|-------|------|----|--|-----------------------|-------|--|
| Clase inmueble | Multifamiliar | Otro | | Método evaluación | MERCADO | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Justificación de Metodología | Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997 ; se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>27.83</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>24.21</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td></td></tr><tr><td>AREA LIBRE COMUN</td><td>M2</td><td></td></tr></table> | | | ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR | AREA CONSTRUIDA | M2 | 27.83 | AREA PRIVADA | M2 | 24.21 | AREA LIBRE PRIVADA | M2 | | AREA LIBRE COMUN | M2 | | <table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA</td><td>M2</td><td></td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2025</td><td>PESOS</td><td></td></tr></table> | | | ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR | AREA | M2 | | AVALUO CATASTRAL 2025 | PESOS | |
| ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA CONSTRUIDA | M2 | 27.83 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA PRIVADA | M2 | 24.21 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA LIBRE PRIVADA | M2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA LIBRE COMUN | M2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA | M2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AVALUO CATASTRAL 2025 | PESOS | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>24.17</td></tr><tr><td>AREA LIBRE MEDIDA</td><td>M2</td><td></td></tr></table> | | | ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | AREA PRIVADA MEDIDA | M2 | 24.17 | AREA LIBRE MEDIDA | M2 | | <table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>24.21</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td></td></tr></table> | | | ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR | AREA PRIVADA VALORADA | M2 | 24.21 | AREA LIBRE PRIVADA | M2 | | | | | | | |
| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA PRIVADA MEDIDA | M2 | 24.17 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA LIBRE MEDIDA | M2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA PRIVADA VALORADA | M2 | 24.21 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA LIBRE PRIVADA | M2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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 ³ actividad edificadora en su entorno inmediato. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Comportamiento Oferta y Demanda | Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media y se considera que la demanda es media. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Reglamentación urbanística: | Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto. Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Acuerdo 011 Del 16 de octubre del 2020 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| ESCRITURAS | | | | |
|----------------|----------------------|-------------|------------------|-------------|
| Nro. escritura | Tipo | Fecha | Notaria | Ciudad |
| 2855 | EscrituraDePropiedad | 30/08/2023 | Cuarta | Santa Marta |
| MATRÍCULAS | | | | |
| Nro. Matrícula | Fecha | Coeficiente | Cédula catastral | Detalle |
| 080-172501 | 21/09/2025 | 1.04 | | Apartamento |
| Observación | | | | |

| Observación | El inmueble objeto de avalúo no cuenta con garajes ni depósitos |
|-------------|---|
|-------------|---|

| SERVICIOS PÚBLICOS | | | AMOBILAMIENTO 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 | |
| CARACTERÍSTICAS | | | | | |
| Uso predominante | Residencial | Área de actividad | Residencial. | Demanda / Interés | Media |
| Estrato | 5 | Barrio legal | Si | Topografia | Plana |
| Transporte | Bueno | Condiciones de salubridad | Bueno | | |
| EQUIPAMIENTO | | | VIAS, ANDENES Y SARDINELES | | |

| | Nivel | Nivel Distancia | | Sector | Conservación |
|-------------------|-------|-----------------|-------------------|------------------|--------------|
| Zonas recreativas | Bueno | 0-100 | Andenes | SI | Bueno |
| Áreas verdes | Bueno | 0-100 | Sardineles | SI | Bueno |
| Estacionamiento | Bueno | 0-100 | Vías pavimentadas | SI | Bueno |
| Asistencial | Bueno | 100-200 | Tipo de vía | Pavimento rígido | |
| Escolar | Bueno | 300-400 | | | |
| Comercial | Bueno | 0-100 | | | |

IMPACTO AMBIENTAL

| | | | | | |
|--------------|---|--------|----|-------------|----|
| Aire | SI | Basura | NO | Inseguridad | NO |
| Ruido | NO | Aguas | NO | Otro | NO |
| Observación: | El sector cuenta con buenas rutas de acceso, transporte público, zonas turísticas, centros de salud, escolares y comerciales. | | | | |

| | | | | | |
|-----------------------------------|----------------------|------------------|------------------|-----------------|----|
| Escritura de Propiedad Horizontal | 2377 | | Fecha escritura | 10/07/2025 | |
| Notaria escritura | Cuarta | | Ciudad escritura | Santa Marta | |
| Valor administración | | Total unidades | 105 | Terraza comunal | Si |
| Ubicación | Apartamento Interior | # Pisos edificio | 12 | Porteria | Si |
| Horario vigilancia | 24 horas | Tanque | Si | Cancha | No |
| Zonas verdes | Si | Shut | Si | Citófono | No |
| Aire acondicionado | Si | Teatrino | No | Sauna | No |
| Club | No | Bomba eyectora | Si | Gimnasio | No |
| Bicicletero | No | Garaje visitante | Si | Golfito | No |

| | | | | | |
|-------------|---|------------------|----|-----------------|----|
| Calefacción | Si | Planta eléctrica | No | Jardín infantil | Si |
| Piscinas | Si | Ascensores | Si | #Ascensores | 2 |
| #Sotanos | 1 | | | | |
| Observación | Escritura: 2377, Fecha escritura: 10/07/2025, Notaría escritura: Cuarta, Ciudad escritura: Santa Marta, Total unidades: 105, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 12, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Aire acondicionado: Si, Bomba eyectora: Si, Garaje visitante: Si, Calefacción: Si, Jardín infantil: Si, Terraza comunal: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 2 | | | | |

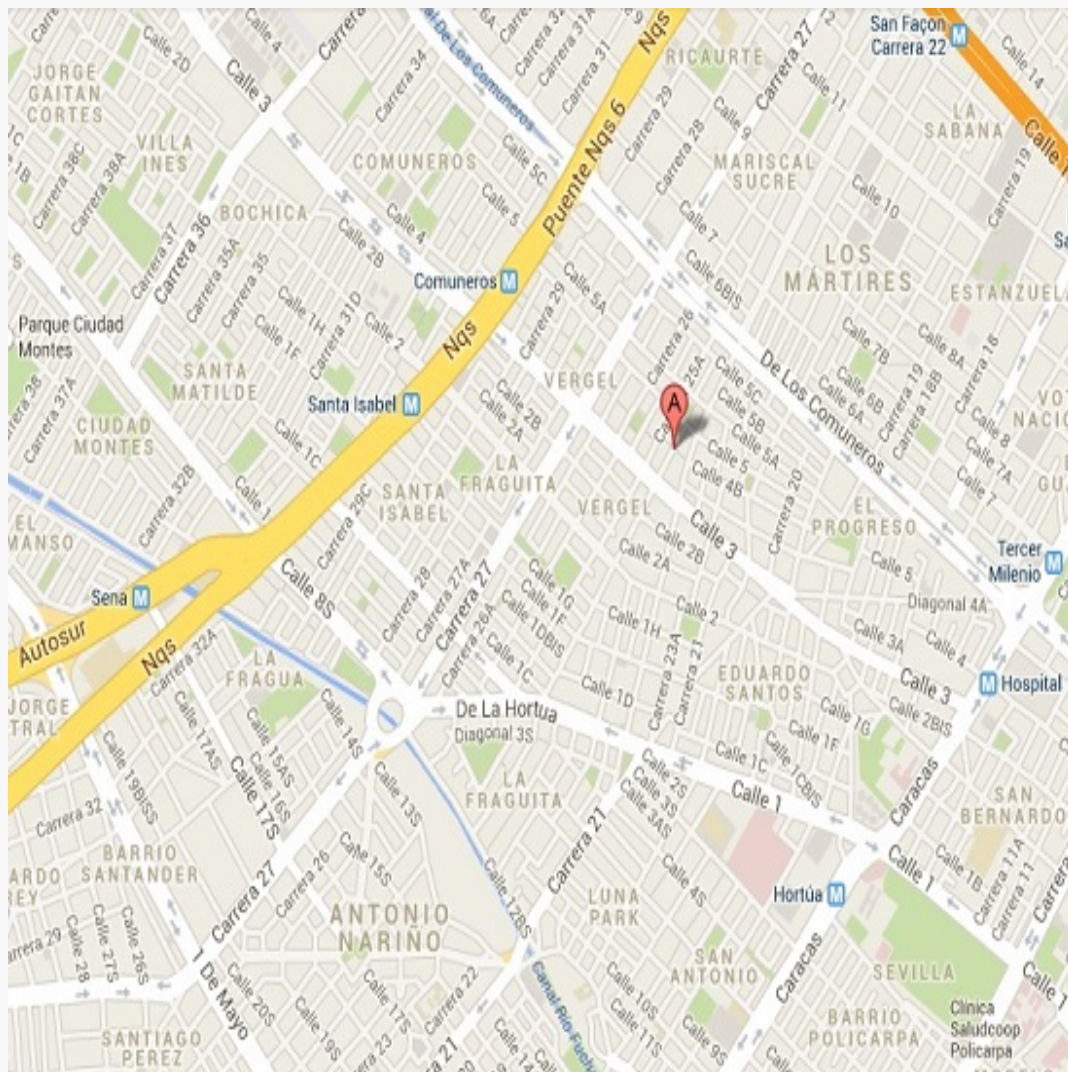
| | | | | | |
|---------------------------|---|----------------------------|---|-------------------------|-------------|
| Estado de la conservación | Bueno | Estructura | Tradicional | Estructura reforzada | |
| Material construcción | concreto reforzado | Tipo estructura | Mampostería Confinada | | |
| Daños por Sismos | NO | Ajustes sismos resistentes | NO | Cubierta | Placa Fácil |
| Fachada | pañete y pintura | Ancho fachada | 3-6 metros | Irregularidad planta | No |
| Irregularidad altura | No | Tipología vivienda | Edificio en Altura - Piso en bloque aislado | Otro tipología vivienda | |
| Año construcción | 2025 | Edad Inmueble | 0 a±os | Vida útil | 100 |
| Estado construcción | Nueva | %Avance | | | |
| Licencia const. | | | | | |
| 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 | 0 | Comedor | 0 | Cocina | Semilnt |
| Baños Sociales | 0 | Patio interior | 0 | Habitaciones | 1 |
| Closet | 0 | Baños privados | 1 | Estar | 0 |
| Bodega | 0 | Estudio | 0 | Cuarto servicio | 0 |
| Baños servicio | 0 | Zona ropas | 1 | Local | 0 |

| | | | | | |
|-------------|--|-------------|-------|-------------|-------|
| Balcón | 0 | Jardin | 0 | Zona verde | 0 |
| Oficina | 0 | Ventilación | Bueno | Iluminación | Bueno |
| Observación | Apartaestudio. Consta de: , Cocina: Semi integral, Habitaciones: 1, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno | | | | |

| | | | | | | | | |
|-------------|--|---------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-------------|
| | Sala | Comedor | Cocina | Baño | Piso | Techo | Muro | Carpintería |
| Calidad | | | Lujoso. | Lujoso. | Lujoso. | Normal | Normal | Lujoso. |
| Estado | | | Muy bueno | Muy bueno | Muy bueno | Muy bueno | Muy bueno | Muy bueno |
| Observación | El inmueble objeto de avalúo se encontró en muy buen estado de conservación con respecto a sus acabados. | | | | | | | |

Dirección: KRA 2 # 19-62 | GAIRA | Santa Marta | Magdalena

**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 11.194437117709484
GEOGRAFICAS : 11° 11' 39.9732''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.2278571873343
GEOGRAFICAS : 74° 13' 40.2852''

| # | DIRECCION | # PISO | VALOR VENTA | NEG | VALOR DEPURADO | # GARAJE | VALOR UNIDAD GARAJE | # DEPOSITO Y OTROS | VALOR DEPOSITO Y OTROS | VALOR M2 | TELEFONO |
|--------------|-----------------------|--------|---------------|------|----------------|----------|---------------------|--------------------|------------------------|-----------------|-------------|
| 1 | VITA 219 RODADERO SUR | | \$417,673,538 | 0.95 | \$396,789,861 | | \$ | | \$ | \$12,372,618.06 | 310 3503227 |
| 2 | VITA 219 RODADERO SUR | | \$417,673,538 | 0.95 | \$396,789,861 | | \$ | | \$ | \$12,372,618.06 | 310 3503227 |
| 3 | VITA 219 RODADERO SUR | | \$417,673,538 | 0.95 | \$396,789,861 | | \$ | | \$ | \$12,372,618.06 | 310 3503227 |
| 4 | VITA 219 RODADERO SUR | | \$417,673,538 | 0.95 | \$396,789,861 | | \$ | | \$ | \$12,372,618.06 | 310 3503227 |
| Del inmueble | | 2 | | . | . | 0 | | 0 | | | |

| # | EDAD | AREA CONSTRUIDA | AREA PRIVADA | FACTOR ACABADOS | FACTOR EDAD | FACTOR PISO | FACTOR TAMANO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGACION | RESULTADOS |
|--------|------|-----------------|--------------|-----------------|-------------|-------------|---------------|------------------|---------------------|-----------------|
| 1 | | 37.07 | 32.07 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$12,372,618.06 |
| 2 | | 37.07 | 32.07 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$12,372,618.06 |
| 3 | | 37.07 | 32.07 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$12,372,618.06 |
| 4 | | 37.07 | 32.07 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$12,372,618.06 |
| 0 años | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | PROMEDIO | \$12,372,618.06 |
| | | | | | | | | | DESV. STANDAR | \$0.00 |
| | | | | | | | | | COEF. VARIACION | 0.00% |

| | | | | |
|--------------|------------------|-----------------|-------|------------------|
| VALOR MÁXIMO | POR Mt2 | \$12,372,618.06 | TOTAL | \$299,541,083.23 |
| VALOR MÍNIMO | POR Mt2 | \$12,372,618.06 | TOTAL | \$299,541,083.23 |
| VALOR TOTAL | \$299,541,081.78 | | | |

| |
|---|
| Observaciones: |
| Enlaces: 1.- https://imenezconstructores.com/vita219/# 2.- https://imenezconstructores.com/vita219/# 3.- https://imenezconstructores.com/vita219/# 4.- https://imenezconstructores.com/vita219/# |

Plano

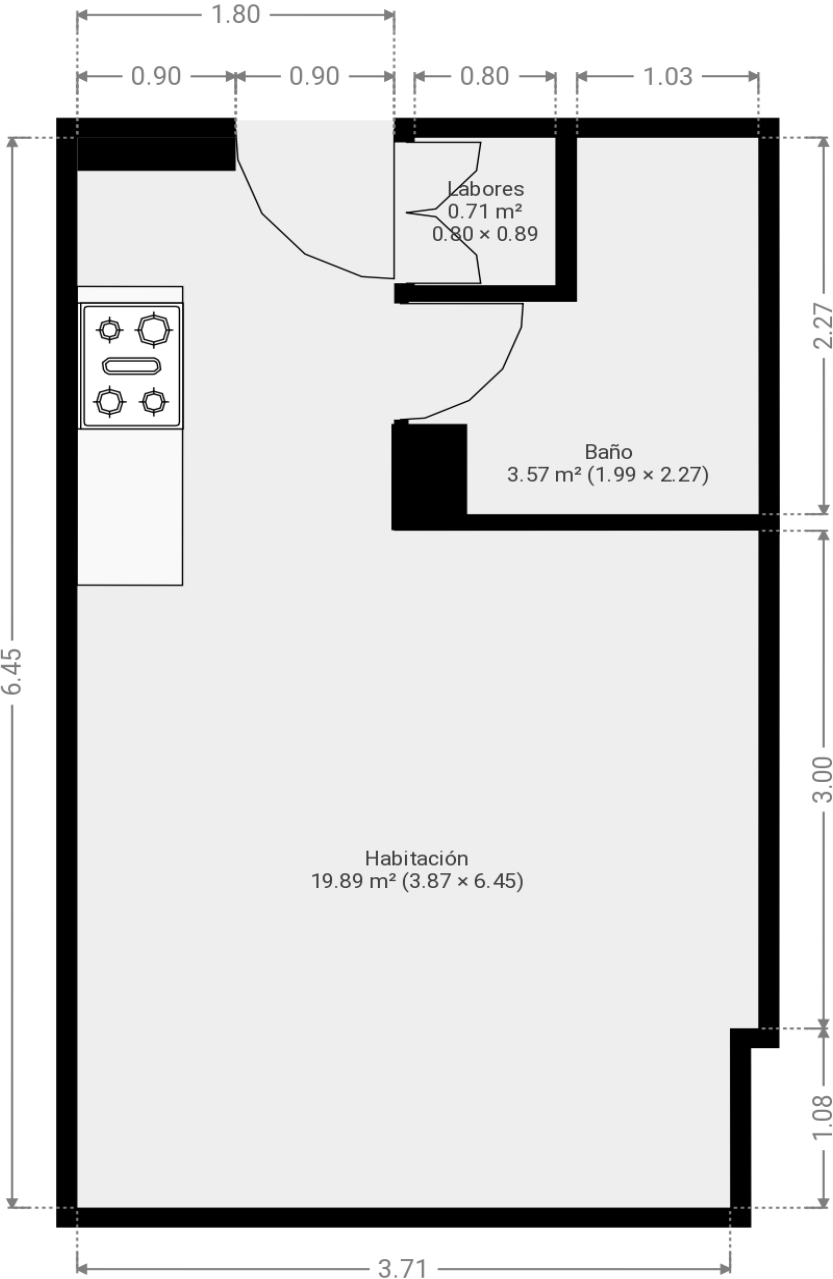
Ap 205 Vitta

SUPERFICIE TOTAL: 27.31 m² • SUPERFICIE DE LA VIVIENDA: 27.31 m² • PISOS: 1 • HABITACIONES: 3



▼ 2º piso

SUPERFICIE TOTAL: 27.31 m² • SUPERFICIE DE LA VIVIENDA: 27.31 m² • HABITACIONES: 3



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.

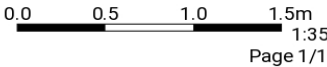


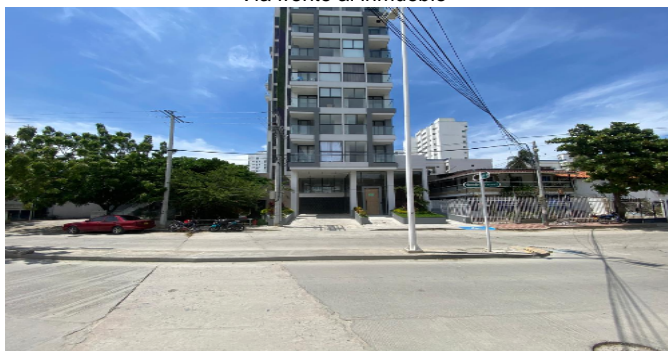
Foto Selfie



Foto Selfie



Via frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



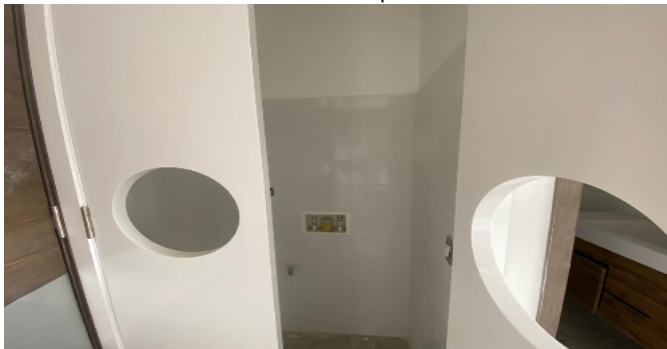
Puerta de entrada



Cocina



Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



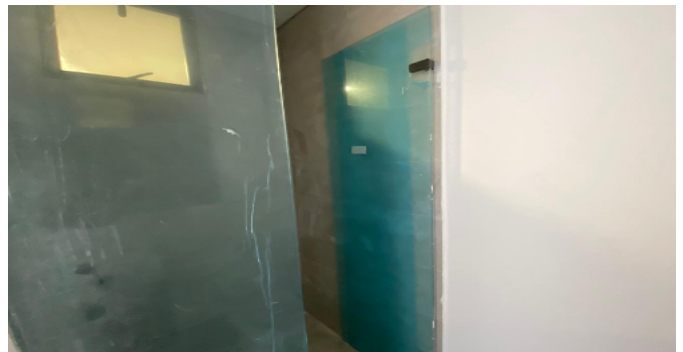
Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



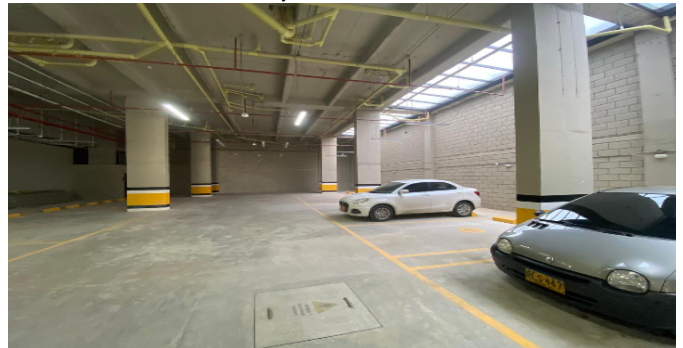
Baño Privado Hab 1



Ascensor-CJ



Garajes Comunes-CJ



Salón Social-CJ



Jacuzzi-CJ



Turco baño-CJ



Piscinas-CJ



Terrazas CJ



Terrazas CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



VOCABULARIO: PRECIO: Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

ABREVIACIONES: Apartamento: APTO ó AP --- TORRE: TO --- LOTE: LO --- CASA: CS o CA --- AVENIDA: AV --- CALLE: CL --- CARRERA: CRA ó KR--- Diagonal: Diag. --- Conjunto: CJ --- Edificio: ED --- Residencial: Res --- Etapa: ET --- SIN Estrato: SE---Matrícula inmobiliaria: M.I.--- Certificado de libertad y tradición: CLT---- SIN INFORMACIÓN: S/I

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

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

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

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

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

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su

vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valorar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. --- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -**según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1030557566



PIN de Validación: ba970b27



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: ba970b27



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(a) avaluador son:

Ciudad: BARRANQUILLA, ATLÁNTICO

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

ba970b27



PIN de Validación: ba970b27



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 un (01) días del mes de Octubre 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-1030557566 M.I.: 080-172501



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SANTA MARTA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2509215574121518115

Nro Matrícula: 080-172501

Pagina 1 TURNO: 2025-080-1-78507

Impreso el 21 de Septiembre de 2025 a las 05:33:58 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: 080 - SANTA MARTA DEPTO: MAGDALENA MUNICIPIO: SANTA MARTA VEREDA: GAIRA

FECHA APERTURA: 15-08-2025 RADICACIÓN: 2025-080-6-7907 CON: ESCRITURA DE: 10-07-2025

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 205 PISO 2 TIPO A CON coeficiente de propiedad 1.04% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 2377, 2025/07/10, NOTARIA CUARTA SANTA MARTA. Artículo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

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

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 24 CENTIMETROS CUADRADOS: 21 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 27 CENTIMETROS: CUADRADOS83

COEFICIENTE : 1.04%%

COMPLEMENTACION:

POR ESCRITURA N° 1657 DEL 29/5/2023 NOTARIA 4 DE SANTA MARTA, REGISTRADA EL 23/8/2023, FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO COSTOS VITA 219 ADQUIRIO POR COMPRAVENTA DE RUBEN DARIO JIMENEZ MONROY EN EL FOLIO DE MATRICULA 080-29706.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) KR 2 # 19 - 62 ED VITA 2-19 PROPIEDAD HORIZONTAL SECTOR RODADERO APARTAMENTO 205 PISO 2 TIPO A

DETERMINACION DEL INMUEBLE: SIN_SELECCIONAR

DESTINACION ECONOMICA:

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

080 - 168131

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 12-09-2023 Radicación: 2023-080-6-8983

Doc: ESCRITURA 2855 DEL 30-08-2023 NOTARIA CUARTA DE SANTA MARTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: DAVIVIENDA S.A. FIDUCIARIA, COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO VITA 219 NIT 830053700-6

X

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 10-06-2025 Radicación: 2025-080-6-5523

Doc: ESCRITURA 1730 DEL 23-05-2025 NOTARIA CUARTA DE SANTA MARTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0218 RATIFICACION HIPOTECA CONSTITUIDA SEGÚN ESCRITURA N° 2855 DEL 30/07/2023 NOTARIA CUARTA DE



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SANTA MARTA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2509215574121518115

Nro Matrícula: 080-172501

Pagina 2 TURNO: 2025-080-1-78507

Impreso el 21 de Septiembre de 2025 a las 05:33:58 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

SANTA MARTA.

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

DE: DAVIVIENDA S.A. FIDUCIARIA, COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO VITA 219 NIT 830053700-6

X

A: BANCO DAVIVIENDA S. A.

NIT# 8600343137

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 04-08-2025 Radicación: 2025-080-6-7907

Doc: ESCRITURA 2377 DEL 10-07-2025 NOTARIA CUARTA DE SANTA MARTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0960 CERTIFICACIÓN TÉCNICA DE OCUPACIÓN

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

A: DAVIVIENDA S.A. FIDUCIARIA, COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO VITA 219 NIT 830053700-6 -

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 04-08-2025 Radicación: 2025-080-6-7907

Doc: ESCRITURA 2377 DEL 10-07-2025 NOTARIA CUARTA DE SANTA MARTA

VALOR ACTO: \$0

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

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

A: DAVIVIENDA S.A. FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO VITA 219 NIT 830053700-6 -

X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *4*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

| | | | |
|--|-------------------|----------------------------|-------------------|
| Anotación Nro: 1 | Nro corrección: 1 | Radicación: 2025-080-3-833 | Fecha: 17-09-2025 |
| SE CORRIGE ERROR MECANOGRÁFICO EN CALIFICACIÓN RESPECTO AL NOMBRE DEL FIDEICOMISO- ART 59 L 1579 DE 2012 | | | |
| Anotación Nro: 2 | Nro corrección: 1 | Radicación: 2025-080-3-833 | Fecha: 17-09-2025 |
| SE CORRIGE ERROR MECANOGRÁFICO EN CALIFICACIÓN RESPECTO AL NOMBRE DEL FIDEICOMISO- ART 59 L 1579 DE 2012 | | | |
| Anotación Nro: 3 | Nro corrección: 2 | Radicación: 2025-080-3-833 | Fecha: 17-09-2025 |
| SE CORRIGE ERROR MECANOGRÁFICO EN CALIFICACIÓN RESPECTO AL NOMBRE DEL FIDEICOMISO- ART 59 L 1579 DE 2012 | | | |
| Anotación Nro: 3 | Nro corrección: 3 | Radicación: 2025-080-3-833 | Fecha: 17-09-2025 |
| SE CORRIGE ERROR MECANOGRÁFICO EN CALIFICACIÓN RESPECTO AL NOMBRE DEL FIDEICOMISO- ART 59 L 1579 DE 2012 | | | |
| Anotación Nro: 4 | Nro corrección: 1 | Radicación: 2025-080-3-833 | Fecha: 17-09-2025 |
| SE CORRIGE ERROR MECANOGRÁFICO EN CALIFICACIÓN RESPECTO AL NOMBRE DEL FIDEICOMISO- ART 59 L 1579 DE 2012 | | | |
| Anotación Nro: 3 | Nro corrección: 1 | Radicación: 2025-080-3-833 | Fecha: 17-09-2025 |
| SE CORRIGE ERROR MECANOGRÁFICO EN CALIFICACIÓN RESPECTO AL NOMBRE DEL FIDEICOMISO- ART 59 L 1579 DE 2012-- | | | |

* * *

* * *

* * *

* * *



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SANTA MARTA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2509215574121518115

Nro Matrícula: 080-172501

Pagina 3 TURNO: 2025-080-1-78507

Impreso el 21 de Septiembre de 2025 a las 05:33:58 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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-080-1-78507

FECHA: 21-09-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

MAURICIO ALVAREZ GOMEZ
REGISTRADORA PRINCIPAL



**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública

Inicio () / PQR (https://kawak.com.co/zonavirtual/pqrs/pqrs_form.php)

DIANA MILENA CAMARGO YAYA

ESPAÑOL

▼

TU PAGO FUE EXITOSO

Estado de tu transacción: Aprobada

| ESTA ES LA INFORMACIÓN DE TU PAGO: | |
|------------------------------------|---|
| Razón social ó recaudador: | LOS ROSALES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SAS |
| Concepto: | SOLICITU AVALUO APARTAESTUDIO |
| Nombre del pagador: | DIANA MILENA CAMARGO YAYA |
| Identificación: | 1030557566 |
| Valor cancelado: | 392,000.00 |
| Medio de pago: | PSE VIP |
| Banco: | NEQUI |
| Transacción CUS: | 1835002901 |
| Cód. del pedido: | 1400 |
| Id pago: | 3628 |
| Ticket: | 2658801400 |

Fecha de pago:

07/10/2025 11:53:59.0

[Imprimir](#)

Si tienes dudas o alguna novedad con tu transacción, comunícate a GERENCIA@LOSROSALES.COM o llama al **3108535560**