


**INFORME DE AVALUO LRCAJA-1128057933**

| RESUMEN EJECUTIVO |                                                                                                                                          | ANTECEDENTES     |                                                 |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------------------------------------|
| CLIENTE           | PEDRO ALEXANDER MORALES FREITES                                                                                                          | FECHA VISITA     | 20/09/2022                                      |
| NIT / C.C CLIENTE | 1128057933                                                                                                                               | FECHA INFORME    |                                                 |
| DIRECCIÓN         | CONJUNTO RESIDENCIAL EL CLUB R.P.H. TRA 54 CARRETERA LA CORDIALIDAD LO 3 BARRIO PROVIDENCIA LOTE 1- ETAPA 1 - TORRE 4 - APARTAMENTO 1103 | DIRIGIDO A       | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |
| SECTOR            | Urbano Estrato 3                                                                                                                         | EDAD (AÑOS)      | 5 años                                          |
| BARRIO            | LA CAROLINA                                                                                                                              | REMODELADO       |                                                 |
| CIUDAD            | Cartagena de Indias                                                                                                                      | OCUPANTE         | Desocupado                                      |
| DEPARTAMENTO      | Bolívar                                                                                                                                  | TIPO DE INMUEBLE | Apartamento                                     |
| PROPOSITO         | Modelo 8-14                                                                                                                              | USO ACTUAL       | Vivienda                                        |
| TIPO AVALUO       | valor comercial                                                                                                                          |                  |                                                 |
| VALUADOR          | JAIRO ENRIQUE ESCORCIA PALENCIA                                                                                                          |                  |                                                 |
| IDENTIFICACIÓN    | 72206919                                                                                                                                 |                  |                                                 |

**ASPECTOS JURIDICOS**

|                            |                                                       |             |   |         |            |
|----------------------------|-------------------------------------------------------|-------------|---|---------|------------|
| PROPIETARIO                | AREVALO VERGARA LUIS EDUARDO,ROJAS PARRA PILAR ANDREA |             |   |         |            |
| NUM.                       | 4059 EscrituraDe                                      | NOTARIA     | 2 | FECHA   | 15/09/2017 |
| ESCRITURA                  | Propiedad                                             |             |   |         |            |
| CIUDAD                     | Cartagena de Indias                                   | DEPTO       |   | Bolívar |            |
| ESCRITURA                  |                                                       |             |   |         |            |
| CEDULA CATASTRAL           | 010505710453000                                       |             |   |         |            |
| LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN   |                                                       |             |   |         |            |
| NOMBRE DEL CONJUNTO        | CONJUNTO RESIDENCIAL EL CLUB                          |             |   |         |            |
| VALOR ADMINISTRACIÓN       | No Tiene                                              | MENSUALIDAD |   | VRxM2   |            |
| COEFICIENTE DE COPROPIEDAD | 0.2784%                                               |             |   |         |            |

|           |            |
|-----------|------------|
| M. INMOB. | N°         |
|           | 060-313529 |

**OBSERVACIONES GENERALES**

El inmueble objeto de avalúo se encuentra ubicado en la ciudad de cartagena , bolivar , ubicado en el barrio la carolina , estrato 3 según el recibo público, el inmueble consta de lo siguiente: sala- comedor, cocina, zona de labores ,balcon , dos alcobas , la principal con baño interno , baño social,. Cuenta con medidor de luz, gas y agua.

| DEPENDENCIAS |         |          |   |         |   |
|--------------|---------|----------|---|---------|---|
| Sala         | 1       | Estudio  | 0 | Alcobas | 2 |
| Comedor      | 1       | Estar    | 1 | B. priv | 1 |
| Cocina       | Semilnt | AlcServ. | 0 | Terraza |   |
| Zropa        | 1       | BServ    | 1 | Jardín  | 0 |
| Patio        | 0       | Bsocial  | 1 | Balcón  | 1 |

**ACABADOS**

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

**DOTACIÓN COMUNAL**

|              |    |             |    |              |    |
|--------------|----|-------------|----|--------------|----|
| Porteria     | Si | Bicicletero | No | Acensores    | Si |
| Piscinas     | Si | TerrazaCom  | No | JardinInfant | No |
|              |    | unal        |    | il           |    |
| PlantaElect. | No | Calefaccion | No | Golfito      | No |
| Gar.Visit.   | Si | Gimnasio    | No | BombaEyec    | No |
|              |    |             |    | tora         |    |
| Porteria     | Si | Tanque      | No | Cancha       | Si |
| ZonasVerde   | Si | Shut        | No | Citofono     | Si |
| s            |    |             |    |              |    |
| Aire         | No | Teatrino    | No | Sauna        | No |

**VALOR COMERCIAL \$ COP 148,980,298.69**
**VALOR ASEGURABLE \$ COP 0.00**
**CALIFICACIÓN DE GARANTÍA**

FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

**NOMBRES Y FIRMAS**

  
**JAIRO ENRIQUE ESCORCIA**  
 PALENCIA  
 Perito Actuante  
 C.C: 72206919  
 RAA: AVAL-72206919

**Los Rosales Constructora**  
**Inmobiliaria S.A.S.**

Nombre de la firma

**INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD**
**INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.**

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| Área de actividad          | Residencial.   |
| Uso principal              | Vivienda       |
| Tipo de proyecto           | Apartamento    |
| Total unidades de vivienda | 792            |
| Garajes                    | No tiene No. 0 |
| Tipo de Garaje             |                |

**CONSTRUCCIÓN**

| ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR | ÁREAS CATASTRAL | UND   | VALOR |
|-----------------|-----|-------|-----------------|-------|-------|
| AREA CONSTRUIDA | M2  |       | AREA            | M2    | 54.59 |
| AREA PRIVADA    | M2  | 54.59 | AVALUO          | PESOS |       |
| AREA LIBRE      | M2  | 54.59 | CATASTRAL 2022  |       |       |
| AREA PRIVADA    |     |       |                 |       |       |
| AREA LIBRE      | M2  |       |                 |       |       |
| AREA COMUN      |     |       |                 |       |       |

| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | ÁREAS VALORADAS       | UND | VALOR |
|-------------------------|-----|-------|-----------------------|-----|-------|
| AREA PRIVADA MEDIDA     | M2  | 54.59 | AREA PRIVADA VALORADA | M2  | 54.59 |
| AREA LIBRE MEDIDA       | M2  |       | AREA LIBRE PRIVADA    | M2  |       |

**OBSERVACIONES DE ÁREAS**

CONJUNTO RESIDENCIAL EL CLUB R.P.H. TRA 54 CARRETERA LA CORDIALIDAD LO 3 BARRIO PROVIDENCIA LOTE 1- ETAPA 1 - TORRE 4 - APARTAMENTO 1103 | LA CAROLINA | Cartagena de Indias | Bolívar está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 4059

**SECTOR**

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

|                   | Nivel de equipamiento | Distancias aprox. |
|-------------------|-----------------------|-------------------|
| Comercial         | Bueno                 | 300-400           |
| Escolar           | Bueno                 | 300-400           |
| Asistencial       | Bueno                 | mas de 500        |
| Estacionamientos  | Bueno                 | 0-100             |
| Áreas verdes      | Bueno                 | 0-100             |
| Zonas recreativas | Bueno                 | 0-100             |

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

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

**Amoblamiento Urbano**

Paradero: NO Zonas verdes: Si Arborización: SI

**Impacto Ambiental**

Aire: NO Basura: NO Ruido: NO Cond.seguridad: NO Aguas servidas: NO

**EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA**

|                          |                                                                                                                                          |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Estado de construcción   | Usada                                                                                                                                    |
| Tipo                     | Muros de carga                                                                                                                           |
| Avance(En construcción)  | N/A                                                                                                                                      |
| Estado de conservación   | Bueno                                                                                                                                    |
| N° de Pisos              | 13                                                                                                                                       |
| N° de Sótanos            |                                                                                                                                          |
| Vida Útil                | 5                                                                                                                                        |
| Vida Remanente           | 0                                                                                                                                        |
| Estructura               | Tradicional                                                                                                                              |
| Material de Construcción | Bloque                                                                                                                                   |
| Fecha de Remodelación    |                                                                                                                                          |
| Daños previos            | NO                                                                                                                                       |
| Ubicación                | CONJUNTO RESIDENCIAL EL CLUB R.P.H. TRA 54 CARRETERA LA CORDIALIDAD LO 3 BARRIO PROVIDENCIA LOTE 1- ETAPA 1 - TORRE 4 - APARTAMENTO 1103 |

|                         |                                             |
|-------------------------|---------------------------------------------|
| Ajuste sismo resistente | NO                                          |
| Cubierta                | teja de fibrocemento                        |
| Fachada                 | pañete y pintura                            |
| Ancho Fachada           | Mayor 9 metros                              |
| Irregularidad Planta    | No                                          |
| Irregularidad Altura    | No                                          |
| Tipología Vivienda      | Edificio en Altura - Piso en bloque aislado |
| Año de Construcción     | 2017                                        |

**Comentarios de estructura**

La estructura se encuentra buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita.

### CUADRO DE VALORACIÓN

| Tipo de Área   | Descripción | Área  | Unidad | Valor unitario | %           | Valor total             |
|----------------|-------------|-------|--------|----------------|-------------|-------------------------|
| Area Privada   | PRIVADA     | 54.59 | M2     | \$2,729,076.73 | 100.00%     | \$148,980,298.69        |
| <b>TOTALES</b> |             |       |        |                | <b>100%</b> | <b>\$148,980,298.69</b> |

Valor en letras

Ciento cuarenta y ocho millones novecientos ochenta mil doscientos noventa y ocho Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL**

**\$148,980,298.69**

### OFERTA Y DEMANDA

**Tiempo esperado de comercialización (Meses):**

**Perspectivas de valoración:**

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias

**Comportamiento Oferta y Demanda:**

Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

**Actualidad edificadora:**

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

### SALVEDADES

El inmueble objeto de avalúo se encuentra ubicado en la ciudad de cartagena , bolivar , ubicado en el barrio la carolina , estrato 3 según el recibo público, el inmueble consta de lo siguiente: sala- comedor, cocina, zona de labores ,balcon , dos alcobas , la principal con baño interno , baño social,. Cuenta con medidor de luz, gas y agua.

El inmueble fue adquirido mediante compraventa . Anotación No 7 ,fecha : 28-03-2018 del certificado de tradicion

El conjunto cuenta con garaje comunales

Se caracteriza por un conjunto multifamiliar , estrato 3, barrio la carolina .

Escritura: 4059, Fecha escritura: 15/09/2017, Notaría escritura: 2, Ciudad escritura: cartagena, Total unidades: 792, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 13, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Citófono: Si, Garaje visitante: Si, Piscina: Si, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1 x torre,jaula de bateo , parque infantil

Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Baño privado: 1, Estar: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Se encuentra en buen estado de conservación.

La visita técnica de campo fue realizada por el evaluador Mauricio González Vásquez, identificado con cédula No 73.581.537, RAA AVAL No 73.581.537

### EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

Para la elaboración del presente avalúo, se ha tenido en cuenta la Resolución 620 de 2008 del IGAC, el Decreto 1420 de 1998.

**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. Se complementa con método de homogeneización de factores. Las ofertas que se toman para realizar el presente avalúo son del mismo sector y aledaños, comparables al inmueble objeto de avalúo.

# MERCADO

| #            | DIRECCION                           | # PISO | VALOR VENTA   | NEG                 | VALOR DEPURADO | # GARAJE | VALOR UNIDAD GARAJE | # DEPOSITO Y OTROS | VALOR DEPOSITO Y OTROS | VALOR M2       | TELEFONO    |
|--------------|-------------------------------------|--------|---------------|---------------------|----------------|----------|---------------------|--------------------|------------------------|----------------|-------------|
| 1            | CONJUNTO RESIDENCIAL EL CLUB PISO 7 | 7      | \$157,000,000 | 0.95                | \$149,150,000  | 0        | \$0                 | 0                  | \$0                    | \$2,732,185.38 | 311 2485404 |
| 2            | CONJUNTO RESIDENCIAL EL CLUB        | 7      | \$155,000,000 | 0.95                | \$147,250,000  |          | \$0                 |                    | \$0                    | \$2,697,380.47 | 301 5425241 |
| 3            | CONJUNTO RESIDENCIAL EL CLUB        | 5      | \$155,000,000 | 0.95<br>5425<br>241 | \$147,250,000  |          | \$0                 |                    | \$0                    | \$2,697,380.47 | 301 5425241 |
| Del inmueble |                                     | 13     |               | .                   | .              | 0        |                     | 0                  |                        |                |             |

| # | EDAD   | AREA CONSTRUIDA | AREA PRIVADA | FACTOR ACABADOS | FACTOR EDAD | FACTOR PISO | FACTOR TAMANO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGACION | RESULTADOS     |
|---|--------|-----------------|--------------|-----------------|-------------|-------------|---------------|------------------|---------------------|----------------|
| 1 | 5      |                 | 54.59        | 1.0             | 1.0         | 1.0         | 1.0           | 1.0              | 1                   | \$2,732,185.38 |
| 2 | 5      |                 | 54.59        | 1.0             | 1.0         | 1.0         | 1.0           | 1.0              | 1                   | \$2,697,380.47 |
| 3 | 5      |                 | 54.59        | 1.0             | 1.0         | 1.0         | 1.0           | 1.0              | 1                   | \$2,697,380.47 |
|   | 5 años |                 |              |                 |             |             |               |                  |                     |                |
|   |        |                 |              |                 |             |             |               |                  | PROMEDIO            | \$2,708,982.11 |
|   |        |                 |              |                 |             |             |               |                  | DESV. STANDAR       | \$20,094.62    |
|   |        |                 |              |                 |             |             |               |                  | COEF. VARIACION     | 0.74%          |

|              |                  |                |       |                  |
|--------------|------------------|----------------|-------|------------------|
| VALOR MÁXIMO | POR Mt2          | \$2,729,076.73 | TOTAL | \$148,980,298.74 |
| VALOR MÍNIMO | POR Mt2          | \$2,688,887.48 | TOTAL | \$146,786,367.67 |
| VALOR TOTAL  | \$144,925,516.71 |                |       |                  |

## Observaciones:

Todos los datos de oferta se localizan en el mismo sector de donde se ubica el predio avaluado y presentan características semejantes en ubicación, áreas, vetustez, y estados de conservación.

## Enlaces:

1-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta/apartamento-cartagena-de-indias-providencia-3-habitaciones-2-banos-1-garajes/MC3380145>

2-<https://www.goplaceit.com/co/inmueble/venta/apartamento/8663802-apartamento-en-venta-piso-7-el-club-la-carolina>

3-<https://casas.troyit.com/colisting/apartamento-en-venta-en-el-club-piso-5-full-acabado.9bae3a01-ed2a-3051-ha14-58344a169ae5>

**UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO****DIRECCIÓN:**

CONJUNTO RESIDENCIAL EL CLUB R.P.H. TRA 54  
CARRETERA LA CORDIALIDAD LO 3 BARRIO PROVIDENCIA  
LOTE 1- ETAPA 1 - TORRE 4 - APARTAMENTO 1103 | LA  
CAROLINA | Cartagena de Indias | Bolívar

**COORDENADAS (DD)**

**Latitud:** 10.398211779342779

**Longitud:** -75.46389162540436

**COORDENADAS (DMS)**

**Latitud:** 10° 23' 53.5626''

**Longitud:** 75° 27' 50.0112''

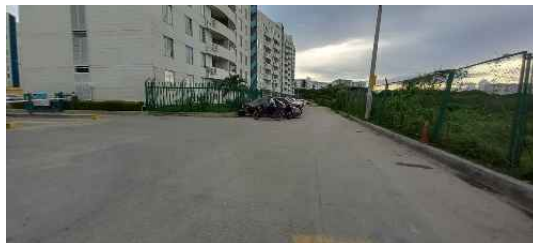
**PLANO DE DISTRIBUCIÓN**

## REGISTRO FOTOGRÁFICO

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



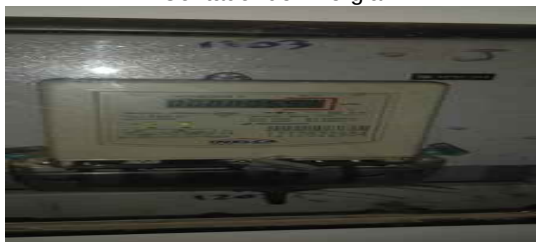
Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Fachada del Inmueble



Nomenclatura del Inmueble



Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Balcón



Balcón



Hall o Estar de Habitaciones



Habitación Principal



Habitación Principal



Baño Privado



Habitación 2



Habitación 2



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Baño Social 1



Baño Social 1



Ascensor-CJ



Garajes Comunes-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Piscinas-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



## REGISTRO FOTOGRÁFICO

Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



| afinia                                                                                                                                                                                       |  | NIC: 7892549                                                                                                                                                                                 |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>Detalle de los conceptos de la cuota de mantenimiento</b><br><b>Detalle de los conceptos de la cuota de mantenimiento</b><br><b>Detalle de los conceptos de la cuota de mantenimiento</b> |  | <b>Total a pagar mes:</b> \$ 7.960<br><b>Total documento por pagar:</b> \$ 7.960<br><b>Fecha de vencimiento:</b> 14/01/2022                                                                  |  |
| <b>Detalle de los conceptos de la cuota de mantenimiento</b><br><b>Detalle de los conceptos de la cuota de mantenimiento</b><br><b>Detalle de los conceptos de la cuota de mantenimiento</b> |  | <b>Detalle de los conceptos de la cuota de mantenimiento</b><br><b>Detalle de los conceptos de la cuota de mantenimiento</b><br><b>Detalle de los conceptos de la cuota de mantenimiento</b> |  |
| <b>Detalle de los conceptos de la cuota de mantenimiento</b><br><b>Detalle de los conceptos de la cuota de mantenimiento</b><br><b>Detalle de los conceptos de la cuota de mantenimiento</b> |  | <b>Detalle de los conceptos de la cuota de mantenimiento</b><br><b>Detalle de los conceptos de la cuota de mantenimiento</b><br><b>Detalle de los conceptos de la cuota de mantenimiento</b> |  |

## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

----- **METODOLOGÍA UTILIZADA:**

**1. Enfoque de comparación de mercado:** **a-) 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. ----- **b-) Método de homogeneización por factores:** Se utiliza la homogeneización u homologación de los datos por medio de factores y/o criterios que deben ser establecidos, sustentados y revelados por el valuador en el informe valuatorio y en la memoria de cálculos, para hacer comparable el valor de los inmuebles de la muestra, al reconocer las características superiores o inferiores a las de inmueble tipo u objeto de valuación.

**2. Enfoque de renta:** **a-) Método de Capitalización de Rentas:** 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. Enfoque de costo:** **a-) 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. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. ----- **b-) Método o técnica Residual:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

Para la elaboración del presente avalúo, se ha tenido en cuenta la **Resolución 620, del 23/09/2008, del IGAC**; por la cual se establece la metodología para la realización de los avalúos ordenados por la **Ley 388 de 1.997**.---Conforme a lo determinado en el **Art. 14 del Dcto. 1420 de 1998**; la compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El avaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe.

--- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien recibido del solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -según la vida útil consumida- de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor comercial, valor de reposición, valor razonable, entre otros, 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-1128057933**



PIN de Validación: b8560ad9



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



## Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) JAIRO ENRIQUE ESCORCIA PALENCIA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 72206919, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 01 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-72206919.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JAIRO ENRIQUE ESCORCIA PALENCIA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**01 Jun 2018**

Regimen  
**Régimen de Transición**

#### 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  
**30 Dic 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción  
**30 Dic 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b8560ad9



## 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  
**30 Dic 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**30 Dic 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 6 Inmuebles Especiales

### Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción  
**30 Dic 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

### Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
**30 Dic 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b8560ad9



## Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

### Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción  
**30 Dic 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

### Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción  
**30 Dic 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semovientes y Animales

### Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción  
**30 Dic 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## 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  
**30 Dic 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 12 Intangibles

### Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.



PIN de Validación: b8560ad9



Fecha de inscripción  
**30 Dic 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 13 Intangibles Especiales

#### Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción  
**30 Dic 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente desde el 03 de Mayo de 2018 hasta el 02 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

**NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA**

#### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BARRANQUILLA, ATLÁNTICO  
Dirección: CALLE 90 NO 42C - 11 APTO 401 RIVALDOS  
Teléfono: 3206586803  
Correo Electrónico: jairoescorciapalencia@gmail.com

#### Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial  
Abogado - Corporación Universitaria Rafael Nuñez.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JAIRO ENRIQUE ESCORCIA PALENCIA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 72206919.

El(la) señor(a) JAIRO ENRIQUE ESCORCIA PALENCIA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de



PIN de Validación: b8560ad9



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



### 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**

**b8560ad9**

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 Septiembre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal