



QR validez del avalúo



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA
Informe de Valuación de un Inmueble de uso

Vivienda

Urbano



AVALUO: LRCAJA-72430008

Fecha del avalúo		Fecha de visita	22/03/2023
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CASA 9 MZ 15 UBR. LOS ALMENDROS		
Barrio	ALMENDROS		
Ciudad	Santa Marta		
Departamento	Magdalena		
Propietario	LUZ MARÍA VICTORIA GUTIERREZ VARGAS, FLORANGEL MARIA GUITERREZ VARGAS, ROSA MARIA GUITIERREZ VARGAS, JORGE ANDRES GUITERREZ		

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: NEIDER ASPRILLA PALACIOS

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 **LUZ MARÍA VICTORIA GUTIERREZ VARGAS, FLORANGEL MARIA GUITERREZ VARGAS, ROSA MARIA GUITIERREZ VARGAS, JORGE ANDRES GUITERREZ** ubicado en la CASA 9 MZ 15 UBR. LOS ALMENDROS ALMENDROS, 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 \$202,661,250.00 pesos m/cte (Doscientos dos millones seiscientos sesenta y un mil doscientos cincuenta).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	LOTE	170	M2	\$695,725.00	58.36%	\$118,273,250.00
Area Construida	CONSTRUCCION	99.28	M2	\$850,000.00	41.64%	\$84,388,000.00
TOTALES					100%	\$202,661,250.00

Valor en letras
Doscientos dos millones seiscientos sesenta y un mil doscientos cincuenta Pesos Colombianos

Perito actuante

JAIRO ENRIQUE ESCORCIA PALENCIA
RAA Nro: AVAL-72206919
C.C: 72206919

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	332.6236
Integral	1,192,125	2,041,310	Valor del avalúo en UVR	609,281.03
Proporcional	118,273,106	84,388,145	Valor asegurable	84,388,145
% valor proporcional	58.36	41.64	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía	Favorable			
Observación calificación	El inmueble es favorable para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14.			
Observación	<p>El inmueble objeto de avalúo se encuentra ubicado en la ciudad Santa marta , Magdalena , ubicado en el barrio los almendros , estrato 2 según el recibo público, el inmueble consta de lo siguiente: Terraza, garaje ,sala, comedor, cocina, cuatro alcobas, la principal con baño interno , un baño social, patioy zona de labores. Cuenta con medidor de luz, gas y agua. La visita técnica de campo fue realizada por el Evaluador Richard Becerra Gil, identificado con cédula No 1045708166, RAA AVAL No 1045708166.</p> <p>El inmueble cuenta con garaje que hace parte integral del inmueble. El sector donde se encuentra el inmueble está consolidado, tiene un equipamiento zonal adecuado con buenas características urbanísticas.</p> <p>La estructura se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita.</p>			

Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 4, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno
Se encuentra en buen estado de conservación.

GENERAL

Código	LRCAJA-72430008	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	NEIDER ASPRILLA PALACIOS				
Tipo identificación	C.C.	Documento	72430008	Teléfono	3003219504
Email	neider.asprilla@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	LUZ MARÍA VICTORIA GUTIERREZ VARGAS, FLORANGEL MARIA GUITERREZ VARGAS, ROSA MARIA GUITIERREZ VARGAS, JORGE ANDRES GUITERREZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	57428834,3655998 0,57428391,106283 5383	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CASA 9 MZ 15 UBR. LOS ALMENDROS				
Conjunto					
Ciudad	Santa Marta	Departamento	Magdalena	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	ALMENDROS	Condiciones PH	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	Ubicado en CASA 9 MZ 15 URB. LOS ALMENDROS, el garaje hace parte integral del inmueble y cuenta con servicios públicos. Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1																				
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro	N/A	Método evaluación	MERCADO																		
Justificación de Metodología	Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997 ; se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.																						
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>170</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	170	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>170</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>110</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2023</td><td>PESOS</td><td>82752000</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	170	AREA CONSTRUIDA	M2	110	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	82752000
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																					
AREA DE TERRENO	M2	170																					
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																					
AREA DE TERRENO	M2	170																					
AREA CONSTRUIDA	M2	110																					
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	82752000																					
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>170</td></tr><tr><td>AREA PISO 1</td><td>M2</td><td>99.28</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	170	AREA PISO 1	M2	99.28	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>170</td></tr><tr><td>AREA PISO 1</td><td>M2</td><td>99.28</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	170	AREA PISO 1	M2	99.28
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																					
AREA DE TERRENO	M2	170																					
AREA PISO 1	M2	99.28																					
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																					
AREA DE TERRENO	M2	170																					
AREA PISO 1	M2	99.28																					
<table><tr><th>ÁREAS POR NORMA</th><th></th><th>VALOR</th></tr><tr><td>Indice ocupación</td><td></td><td>0</td></tr><tr><td>Indice construcción</td><td></td><td>0</td></tr></table>			ÁREAS POR NORMA		VALOR	Indice ocupación		0	Indice construcción		0												
ÁREAS POR NORMA		VALOR																					
Indice ocupación		0																					
Indice construcción		0																					
Forma Geometrica	Regular	Frente																					
Fondo		Relación frente fondo																					
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.																						

REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	Acuerdo 011 del 16 de octubre 2020 DE SANTA MARTA
Area Del Lote	170
Forma Del Lote	Rectangular
Topografia	Plana
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	N/A
Clasificacion Del Suelo	RESIDENCIAL
Uso Principal Norma	RESIDENCIAL
Uso Compatible Norma	COMERCIAL
Uso Condicionado Norma	INTITUCIONAL
Uso Prohibido Norma	INDUSTRIAL
Tratamiento	Consolidacion
Indice DeOcupacion	N/A
Indice DeConstruccion	N/A
Antejardin	3 MTS
AislamientoPosterior	4 MTS
Aislamiento Lateral	N/A
Altura Permitida	2 PISOS
Densidad	0
Amenaza Riesgo Inundacion	0
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	0
Suelos De Proteccion	N/A
Patrimonio	N/A
Observaciones Reglamentación urbanística:	

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
0160	EscrituraPH	21/01/2023	1	Santa Marta

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
080-34398	10/02/2023	01020000016000900000 0000	CASA

Observación

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

El inmueble cuenta con garaje que hace parte integral del inmueble.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS

	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	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	0-100	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	100-200	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	0-100	Tipo de vía	concreto flexible.	
Escolar	Bueno	0-100			
Comercial	Bueno	0-100			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	El sector donde se encuentra el inmueble está consolidado, tiene un equipamiento zonal adecuado con buenas características urbanísticas.				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	N/A
Año construcción	1965	Edad Inmueble	58 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	N/A		
Licencia construcción	N/A				
Observación	La estructura se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita.				

DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	4
Closet	0	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0

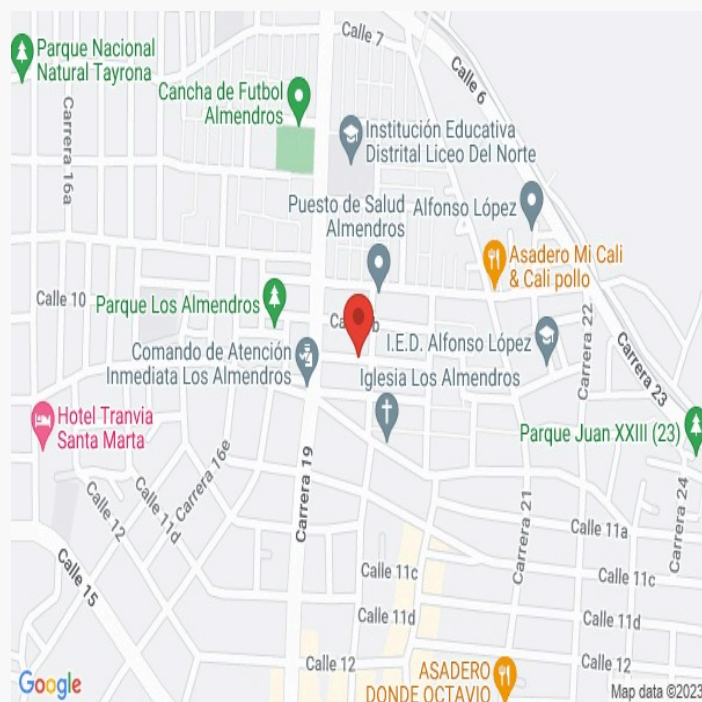
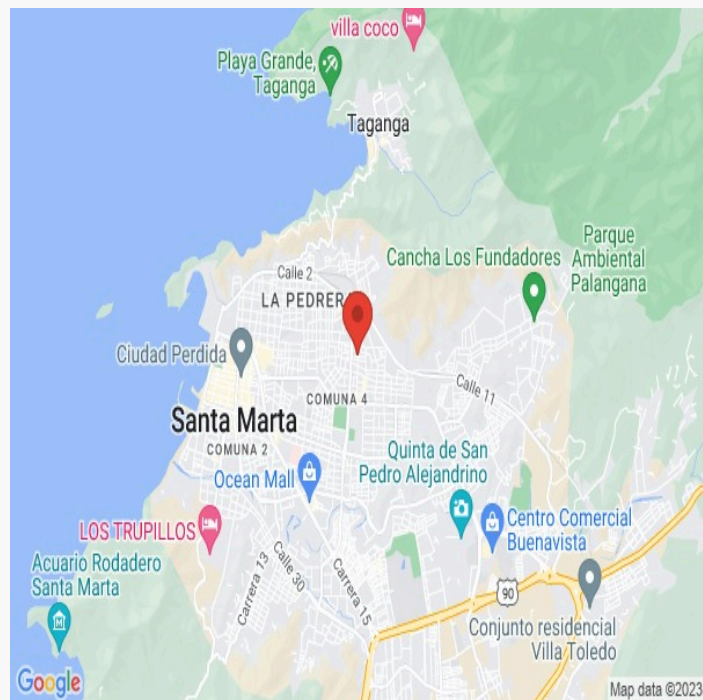
Balcón	0	Jardin	0	Zona verde	0
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 4, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Se encuentra en buen estado de conservación.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CASA 9 MZ 15 UBR. LOS ALMENDROS | ALMENDROS | Santa Marta | Magdalena



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 11.245878

GEOGRAFICAS : 11° 14' 45.1602''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.192793

GEOGRAFICAS : 74° 11' 34.0542''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	URBANIZACION LOS ALMENDROS K 19 9B 4	\$250,000,000	0.90	\$225,000,000	3182118518	195	110	\$850,000	\$93,500,000
2	URBANIZACION LOS ALMENDROS C 10 19 19	\$250,000,000	0.90	\$225,000,000	3054751579	172	124	\$850,000	\$105,400,000
3	LOS ALMENDROS	\$190,000,000	0.90	\$171,000,000	6017868754	72	145	\$850,000	\$123,250,000
4	LOS ALMENDROS	\$210,000,000	0.90	\$189,000,000	3160232662	72	150	\$900,000	\$135,000,000
Del inmueble						170	99.28		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$131,500,000	\$674,359	1.0	1.0	1.00	\$674,359
2	\$119,600,000	\$695,349	1.0	1.0	1.00	\$695,349
3	\$47,750,000	\$663,194	1.0	1.0	1.00	\$663,194
4	\$54,000,000	\$750,000	1.0	1.0	1.00	\$750,000
					PROMEDIO	\$695,725.56
					DESV. STANDAR	\$38,560.18
					COEF. VARIACION	5.54%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$695,725.00	AREA	170	TOTAL	\$118,273,250.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$850,000.00	AREA	99.28	TOTAL	\$84,388,000.00
VALOR TOTAL	\$202,661,250.00					

Observaciones:

Enlaces:

- 1.-[oferta de campo](#)
- 2.-[oferta de campo](#)
- 3.-[https://casas.mitula.com.co/adform/0000005110007678909571869?page=2&pos=1&t_seca=190&t_or=2&t_pvds=03e538fe-2e98-431e-9c0b-99349545ff7b&req_sgml=REVTS](https://casas.mitula.com.co/adform/0000005110007678909571869?page=2&pos=1&seca=190&t_or=2&t_pvds=03e538fe-2e98-431e-9c0b-99349545ff7b&req_sgml=REVTS)
- 4.-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/los-almendros-2da-etapa/soledad/7899335>

[.JRPUDITRU87QURIUFEHRTs=](#)

FOTOS 4

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



FOTOS 4

Nomenclatura Inmueble y Conjunto



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Patio Interior



Habitación Principal



FOTOS 4

Baño Privado



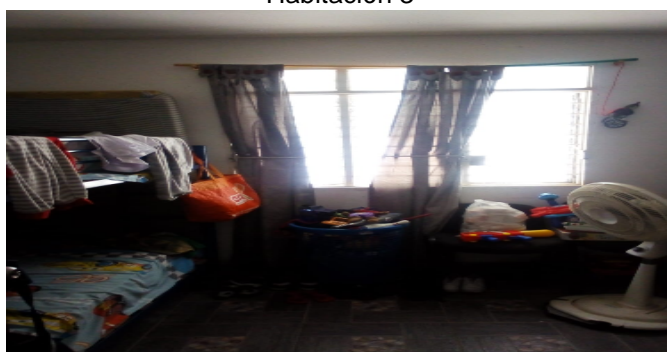
Baño Privado



Habitación 2



Habitación 3



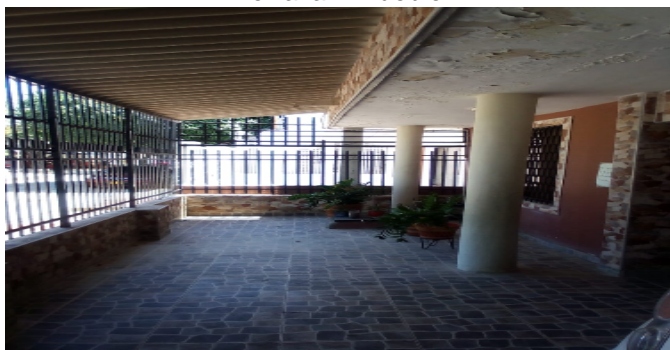
Habitación 4



Baño Social 1



Terraza Inmueble



Terraza Inmueble



FOTOS 4

Garaje



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.

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

----- **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.

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 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.

CONDICIONANTES Y SALVEDADE AL AVALÚO

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 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 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-72430008



PIN de Validación: ae880a58



<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 de Transición

Fecha de actualización
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: ae880a58



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 de Transición

Fecha de actualización
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 de Transición

Fecha de actualización
30 Dic 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ae880a58



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: ae880a58



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: ae880a58



<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

ae880a58

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 Marzo del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

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

Nro Matricula: 080-34398

Impreso el 10 de Febrero de 2023 a las 02:03:52 pm

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

ANOTACIÓN: Nro: 4 Fecha 25/10/1990 Radicación 4566
DOC: ESCRITURA 3278 DEL: 11/10/1990 NOTARIA 2. DE SANTA MARTA VALOR ACTO: \$ 28.800
Se cancela la anotación No. 2
ESPECIFICACION: CANCELACION : 650 CANCELACION HIPOTECA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio Incompleto)
DE: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL
A: GUTIERREZ GONZALEZ CLEMENTE ROMAN X
A: VARGAS NARCISA X

ANOTACIÓN: Nro: 5 Fecha 19/11/1992 Radicación 5828
DOC: ESCRITURA 3943 DEL: 05/11/1992 NOTARIA 2. DE SANTA MARTA VALOR ACTO: \$ 0
Se cancela la anotación No. 3
ESPECIFICACION: CANCELACION : 770 CANCELA PATRIMONIO
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio Incompleto)
A: VARGAS VARELA NARCISA X

ANOTACIÓN: Nro: 6 Fecha 07/02/2023 Radicación 2023-080-6-1383
DOC: ESCRITURA 0160 DEL: 21/01/2023 NOTARIA PRIMERA DE SANTA MARTA VALOR ACTO: \$ 79.333.000
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0197 ADJUDICACION EN SUCESION Y LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD
CONYUGAL Y O SOCIEDAD PATRIMONIAL DE HECHO
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio Incompleto)
DE: GUTIERREZ GONZALEZ CLEMENTE ROMAN CC# 4970373
DE: VARGAS VARELA NARCISA CC# 26653210
A: GUTIERREZ VARGAS LUZ MARIA VICTORIA CC# 57428634 X 25%
A: GUTIERREZ VARGAS FLORANGEL MARIA C.C. 36559980 X 25%
A: GUTIERREZ VARGAS ROSA MARIA CC# 57428391 X 25%
A: PANEFLECK GUTIERREZ JORGE ANDRES CC# 1082835383 X 25%

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: "6"

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: 1824 Impreso por: 1825

TURNO: 2023-080-1-9360 FECHA: 07/02/2023

NIS: i8V7Se0NULsjwcvY/B8VN4vFe0ntDVC7a4adp32403M=

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

EXPEDIDO EN: SANTA MARTA

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

Nro Matricula: 080-34398

Impreso el 10 de Febrero de 2023 a las 02:03:52 pm
"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

CIRCULO REGISTRAL: 080 SANTA MARTA DEPTO: MAGDALENA MUNICIPIO: SANTA MARTA VEREDA: SANTA MARTA
FECHA APERTURA: 01/03/1989 RADICACION: 1119 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE 23/02/1989
NUPRE: SIN INFORMACION
COD CATASTRAL:
COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:
EN ESC. 881 OCT 8/68 NOT 2. STA MTA.
LINDEROS TECNICAMENTE DEFINIDOS:
AREA Y COEFICIENTE
AREA:
AREA PRIVADA: - AREA CONSTRUIDA:
COEFICIENTE:
COMPLEMENTACIÓN:

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:
TIPO DE PREDIO: URBANO
DETERMINACIÓN DE INMUEBLE: SIN DETERMINAR
DESTINACIÓN ECONÓMICA: SIN DETERMINAR
1) CASA 9 MANZ: 15 URB. LOS ALMENDROS

MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) MATRÍCULA(S) (En caso de Integración y otros)

ANOTACIÓN: Nro: 1 Fecha 29/11/1968 Radicación SN
DOC: ESCRITURA 881 DEL: 08/10/1968 NOTARIA 2. DE SANTA MARTA VALOR ACTO: \$ 3.200
ESPECIFICACIÓN: MODO DE ADQUISICION : 101 COMPRAVENTA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL
A: GUTIERREZ CLEMENTE X
A: VARGAS NARCISA X

ANOTACIÓN: Nro: 2 Fecha 29/11/1968 Radicación SN
DOC: ESCRITURA 881 DEL: 08/10/1968 NOTARIA 2. DE SANTA MARTA VALOR ACTO: \$ 28.000
ESPECIFICACIÓN: GRAVAMEN : 210 HIPOTECA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: GUTIERREZ GONZALEZ CLEMENTE X
DE: VARGAS NARCISA X
A: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

ANOTACIÓN: Nro: 3 Fecha 29/11/1968 Radicación SN
DOC: ESCRITURA 881 DEL: 08/10/1968 NOTARIA 2. DE SANTA MARTA VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACIÓN: LIMITACION AL DOMINIO : 370 CONSTITUCION PATRIMONIO
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: GUTIERREZ GONZALEZ CLEMENTE X
DE: VARGAS NARCISA X
A: HIJOS HABIDOS Y POR HABER

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

Nro Matrícula: 080-34398

Impreso el 10 de Febrero de 2023 a las 02:03:52 pm

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página



El registrador REGISTRADOR PRINCIPAL MAURICIO ALVAREZ GOMEZ



SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública

**FORMULARIO DE CALIFICACION
CONSTANCIA DE INSCRIPCION**

Página: 1

Impreso el 9 de Febrero de 2023 a las 04:18:30 pm

Con el turno 2023-080-6-1383 se calificaron las siguientes matrículas:
080-34398

Nro Matricula: 080-34398

CIRCULO DE REGISTRO: 080 SANTA MARTA No. Catastro:
MUNICIPIO: SANTA MARTA DEPARTAMENTO: MAGDALENA VEREDA: SANTA MARTA TIPO PREDIO: URBANO

DIRECCION DEL INMUEBLE

1) CASA 9 MANZ. 15 URB. LOS ALMENDROS

ANOTACIÓN: Nro: 6 Fecha: 07/02/2023 Radicación: 2023-080-6-1383
DOC. ESCRITURA 0160 DEL: 21/01/2023 NOTARIA PRIMERA DE SANTA MARTA VALOR ACTO: \$ 79.333.000
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0197 ADJUDICACION EN SUCESION Y LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD
CONYUGAL Y O SOCIEDAD PATRIMONIAL DE HECHO
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: GUTIERREZ GONZALEZ CLEMENTE ROMAN CC# 4970373
DE: VARGAS VARELA NARCISA CC# 26653210
A: GUTIERREZ VARGAS LUZ MARIA VICTORIA CC# 57428634 X 25%
A: GUTIERREZ VARGAS FLORANGEL MARIA C.C. 36559980 X 25%
A: GUTIERREZ VARGAS ROSA MARIA CC# 57428391 X 25%
A: PANEFLECK GUTIERREZ JORGE ANDRES CC# 1082835383 X 25%

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar cualquier falta o error en el registro de los documentos



REGISTRADOR DE INSTRUMENTOS PUBLICOS

Usuario que realizo la calificación: 99124