



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-73554803

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	CARLOS BERNARDO SOTOMAYOR	FECHA VISITA	22/04/2023
NIT / C.C CLIENTE	73554803	FECHA INFORME	26/04/2023
DIRECCIÓN	CO RESIDENCIAL LA CUMBRE R.P.H. EN TURBACO AP 502 TO 4 ET 1	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Rural	EDAD (AÑOS)	0 años
BARRIO	La Virgencita	REMODELADO	
CIUDAD	Turbaco	OCCUPANTE	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	FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LA CUMBRE -FIDUBOGOTA NIT.
NUM. ESCRITURA	6475 #NOTARIA 2 FECHA 13/12/2022
CIUDAD ESCRITURA	Turbaco DEPTO Bolívar
CEDULA CATASTRAL	000100000001279000000000
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO APORTADA
NOMBRE DEL CO NJUNTO/EDIFICIO	CO RESIDENCIAL LA CUMBRE R.P.H.
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene MENSUALIDAD 0 VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.43592%

M. INMOB.	N°
AP 502 TO 4	060-369132

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto de avalúo se encuentra ubicado en el municipio de Turbaco, bolívar, ubicado en el barrio La Virgencita, estrato 2 según el recibo público, el inmueble consta de lo siguiente: balcón, sala —comedor, cocina, tres alcobas, la principal con baño interno , un baño social, zona de labores, 1 garaje de uso exclusivo. **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.

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Sencillo	Bueno.
Comedor	Sencillo	Bueno.
Cocina	Sencillo	Bueno.
Baño	Sencillo	Bueno.
Piso	Sencillo	Bueno.
Techo	Sencillo	Bueno.
Muro	Sencillo	Bueno.
Carpintería	Sencillo	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	Si	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardinInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyectora	No
Porteria	Si	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	Si
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 149,569,647.22

VALOR ASEGURABLE \$ COP 149,569,647.00

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

El inmueble no es favorable para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. NOTA 1: debe instalar nomenclatura física en el conjunto y en el apartamento. NOTA 2: Debe instalar contador de energía, o en su defecto aportar carta de disponibilidad del servicio y/o compromiso de la constructora en la instalación de los contadores y el servicio.

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	840
Garajes	Si tiene No. 1
Tipo de Garaje	Común uso exclusivo

INMUEBLE SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL. Ley 675 de 2001.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	53.64	AREA	M2	S/I
AREA PRIVADA	M2	46.78	AVALO CATASTRAL 2023	PESOS	S/I

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	46.78	AREA PRIVADA VALORADA	M2	46.78

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CO RESIDENCIAL LA CUMBRE R.P.H. EN TURBACO AP 502 TO 4 ET 1 | La Virgencita | Turbaco | Bolívar está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 6475, fecha: 13/12/2022, Notaría: 2 y ciudad: cartagena.

SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.	
Comercial	Bueno	0-100	
Escolar	Bueno	100-200	
Asistencial	Bueno	mas de 500	
Estacionamientos	Bueno	0-100	
Áreas verdes	Bueno		
Zonas recreativas	Bueno	100-200	

Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
NO	Si	SI		
Impacto Ambiental				
Aire:	Basura:	Ruido:	Cond.seguridad:	Aguas servidas:
NO	NO	NO	NO	NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Nueva	Ajuste sismo resistente	NO	
Tipo	pórticos	Cubierta	teja de fibrocemento	
Avance(En construcción)	N/A	Fachada	pañete y pintura	
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	6-9 metros	
Nº de Pisos	5	Irregularidad Planta	No	
Nº de Sótanos		Irregularidad Altura	No	
Vida Util	100	Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado	
Vida Remanente	100	Año de Construcción	2023	
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura		
Material de Construcción	Bloque	La estructura se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita.		
Fecha de Remodelación				
Daños previos	NO			
Ubicación	CO RESIDENCIAL LA CUMBRE R.P.H. EN TURBACO AP 502 TO 4 ET 1			

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

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	AP 502 TO 4	46.78	M2	\$3,197,299.00	100.00%	\$149,569,647.22
TOTALES					100%	\$149,569,647.22

Valor en letras

Ciento cuarenta y nueve millones quinientos sesenta y nueve mil seiscientos cuarenta y siete Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL \$149,569,647.22

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora

El inmueble objeto de avalúo se encuentra ubicado en el municipio de Turbaco, bolívar, ubicado en el barrio La Virgencita, estrato 2 según el recibo público, el inmueble consta de lo siguiente: balcón, sala —comedor, cocina, tres alcobas, la principal con baño interno, un baño social, zona de labores, 1 garaje de uso exclusivo. El inmueble no cuenta con servicio de luz, gas y agua. **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.

El inmueble cuenta con un garaje de uso exclusivo número 19. La zona de garajes mostrada no ha sido señalada o demarcada. Esta información del garaje es tomada de la promesa de compraventa, ya que ni en certificado ni en escritura, registra dicho garaje 19 como común de uso exclusivo. La visita técnica de campo fue realizada por el Evaluador Richard Becerra Gil, identificado con cédula No 1045708166. RAA AVAL No 1045708166.

Se caracteriza por viviendas en de 5 pisos de altura, barrio la Virgencita.

Escríptura: 6475, Fecha escritura: 13/12/2022, Notaría escritura: 2, Ciudad escritura: cartagena, Administración: 0, Total unidades: 840, Condiciones: Solo construcción, Nro. pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: No, Cancha: No, Zonas verdes: No, Shut: No, Citófono: Si, Aire acondicionado: No, Teatrino: No, Sauna: No, Club: No, Bomba eyectora: No, Gimnasio: No, Biciclétero: No, Garaje visitante: No, Golfito: No, Calefacción: No, Planta eléctrica: No, Jardín infantil: No, Terraza comunal: No, Piscina: No, Ascensores: No La zona social enencuentran en construcción

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

Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 0, Habitaciones: 3, Closet: 0, Baño privado: 1, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 1, Local: 0, Balcón: 1, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Se encuentra en buen estado de conservación.

CERTIFICADO:https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/5934202304201527371677107278834_CERTIFICADO%20DE%20LIBERTAD%20Y%20TRADICION%20APTO%20502%20TORRE%204.pdf

ESCRITURA: <https://smallpdf.com/es/file#s=731ab80c-63a0-4072-a309-8fd2828fad>

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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.

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	MISMO CONJUNTO LA CUMBRE RPH EN TURBACO	4	\$149,569,690	1	\$149,569,690	0	\$0	0	\$0	\$3,197,299.91	3114188738
2	MISMO CONJUNTO LA CUMBRE RPH EN TURBACO	4	\$149,569,690	1	\$149,569,690	0	\$0	0	\$0	\$3,197,299.91	3114188738
3	MISMO CONJUNTO LA CUMBRE RPH EN TURBACO	4	\$149,569,690	1	\$149,569,690	0	\$0	0	\$0	\$3,197,299.91	3114188738
Del inmueble		5		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	0	46.78	46.78	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,197,299.91
2	0	46.78	46.78	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,197,299.91
3	0	46.78	46.78	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,197,299.91
0 años										
								PROMEDIO	\$3,197,299.91	
								DESV. STANDAR	\$0.00	
								COEF. VARIACION	0.00%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,197,299.91	TOTAL	\$149,569,689.79
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,197,299.91	TOTAL	\$149,569,689.79
VALOR TOTAL	\$149,569,647.22			

Observaciones:

Enlaces:

https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10914_archivopdflinks.html

1.-<https://proyectolacumbre.com/>

2.-<https://proyectolacumbre.com/>

3.-<https://proyectolacumbre.com/>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CO RESIDENCIAL LA CUMBRE R.P.H. EN TURBACO AP 502
TO 4 ET 1 | La Virgencita | Turbaco | Bolívar

COORDENADAS (DD)

Latitud: 10.344817

Longitud: -75.425792

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 10° 20' 41.3412''

Longitud: 75° 25' 32.8512''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



REGISTRO FOTOGRÁFICO

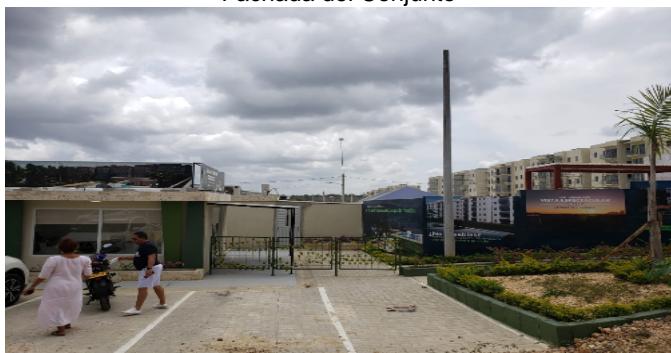
Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble yo Conjunto



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Sala Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Escalera



Balcón



Habitación Principal



Baño Privado



Habitación 1



Habitación 2



Baño Social 1



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 SALVEDADES 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 valuador 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-73554803



PIN de Validación: bd400b3d



<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 evaluador 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
31 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: bd400b3d



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
31 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
31 Dic 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: bd400b3d

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, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción
30 Dic 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semicomercio y Animales

Alcance

- Semicomercio, 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: bd400b3d

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: bd400b3d



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

bd400b3d

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Abril del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



Aa079015203



NOTARIA SEGUNDA DE CARTAGENA

ESCRITURA No. 6475

Seis Mil Cuatrocientos Setenta y Cinco

Fecha: 13 de diciembre de 2022

FORMATO DE CALIFICACION

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

UBICACIÓN DEL PREDIO: RURAL

MUNICIPIO: TURBACO

DEPARTAMENTO: BOLÍVAR

INMUEBLE OBJETO DEL ACTO: PROYECTO LA CUMBRE EN EL MUNICIPIO DE
TURBACO LOTE B - AREA PRIVADA RESIDENCIAL ETAPA 1.

MATRÍCULA INMOBILIARIA N.º 060-357949

REFERENCIA CATASTRAL :NUEVA: 0001000000012790000000000000.

URBANO () RURAL (X)

ACTOS

NATURALEZA DE LOS ACTOS	CÓDIGO	VALOR
1. ✓ REGLAMENTO DE PROPIEDAD	(317)	\$0,00
HORIZONTAL.		

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN LOS ACTOS

FIDUCIARIA BOGOTA S.A. como vocera del patrimonio autónomo denominado

FIDEICOMISO LA CUMBRE – FIDUBOGOTA- NIT 830.055.897-7

PROMOTORA PARA EL DESARROLLO INMOBILIARIO REGION CARIBE S.A.S
NIT. 901.480.535-5 y OPA CONSTRUCTORES S.A, Nit: 900259154-3

En la ciudad de Cartagena de Indias, Distrito Turístico y Cultural, capital del departamento de Bolívar, república de Colombia, en la Notaría segunda de Cartagena del Círculo de Cartagena, cargo de EUDENIS CASAS BERTEL, NOTARIA SEGUNDA PRINCIPAL, en la fecha anteriormente señalada se otorgó la escritura pública que se consigna en los siguientes términos:

CONSTITUCION DE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL



09-06-22 11:20:55 DATEDAD

Cadena S.A. de Notarios
Colombia



Aa079019167



Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública, certificado a lectorato del archivo notarial.

medio, que da con los aptos de la Torre 3 - Por el CENIT.- Linda con placa comunal de cubierta que cubre la edificación. Por el NADIR. - linda con placa comunal de entrepiso que lo que lo separa de la unidad privada apto. 401. - La altura entre el Nadir y el Cenit es de 2.65 metros lineales. Las áreas alinderadas anteriormente se encuentran expresamente contenidas en el plano de propiedad horizontal PH 1/2. —

APARTAMENTO 502 TORRE 4 TIPO A

UNIDAD PRIVADA (APTO 502- TIPO A).- Esta unidad de dominio privado individual tiene un área construida de 53.64 M², la cual excluyendo los bienes comunes esenciales corresponde a un área privada construida de 46.78 M², su Coeficiente de Copropiedad es de 0.43592 %y su alinderamiento es el siguiente: Área privada construida cerrada (A.P.C.C.). - La cual linda: Por el NORTE – En linea quebrada de 9.30 metros lineales, muro de fachada exterior común, y su área de balcón, linda sobre área común exterior de por medio, que da con zona de parqueaderos comunes y vía de circulación.; Por el SUR - En linea quebrada de 9.30 metros lineales, muro común y vacío común de por medio linda con (A.P.C.C) APTO 504; Por el ORIENTE.- En linea quebrada de 6.35 metros lineales en su (A.P.C.C) y 1 metro de placa del balcón, muro de fachada común, linda sobre área de zona de común exterior, que da con el aptos de la torre 5.; Por el OCCIDENTE.- En linea recta de 6.35 metros lineales en su (A.P.C.C) y 1 metro de placa del balcón, muro de fachada común, linda sobre área de zona de común exterior y área común interna hall de acceso y punto fijo de escalera que da con el apto 501- Por el CENIT.- Linda con placa comunal de cubierta que cubre la edificación. Por el NADIR. - linda con placa comunal de entropiso que lo que lo separa de la unidad privada apto. 402. - La altura entre el Nadir y el Cenit es de 2.65 metros lineales. Las áreas alinderadas anteriormente se encuentran expresamente contenidas en el plano de propiedad horizontal PH 1/2. —

APARTAMENTO 503 TORRE 4 TIPO A

UNIDAD PRIVADA (APTO 503- TIPO A).- Esta unidad de dominio privado individual tiene un área construida de 53.64 M², la cual excluyendo los bienes comunes esenciales corresponde a un área privada construida de 46.78 M², su Coeficiente de Copropiedad es de 0.43592 %y su alinderamiento es el siguiente: Área privada construida cerrada (A.P.C.C.). - La cual linda: Por el NORTE – En linea quebrada de 9.30 metros lineales, muro común y vacío común de por medio linda con (A.P.C.C)