



QR validez del avalúo

### INFORME DE AVALUO LRCAJA-1082867129-2

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	RODOLFO ENRIQUE DIAZ CABALLERO	FECHA VISITA	08/06/2023
NIT / C.C CLIENTE	1082867129	FECHA INFORME	14/06/2023
DIRECCIÓN	KR 11 43-24	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano      Estrato 2	EDAD (AÑOS)	15 años
BARRIO	MARIA EUGENIA	REMODELADO	
CIUDAD	Santa Marta	OCCUPANTE	Arrendatario
DEPARTAMENTO	Magdalena	TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	JAIRO ENRIQUE ESCORCIA PALENCIA		
IDENTIFICACIÓN	72206919		

### ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	JOSE MIGUEL MARTINEZ DIAZ					
NUM.	1814 Escritura De #NOTARIA	TERCERA	FECHA	22/07/2022		
ESCRITURA	Propiedad	DEPTO	Magdalena			
CIUDAD	Santa Marta					
ESCRITURA						
CEDULA	0106000001720016000000000					
CATASTRAL						
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO APORTADA					
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CASA					
VALOR ADMINISTRACION	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2			

M. INMOB.	N°
CASA	080-97742

### OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto de avalúo se encuentra ubicado en la ciudad de Santa Marta —Magdalena, ubicado en el barrio María Eugenia, estrato 2 según el recibo público, el inmueble consta de lo siguiente: Terraza, sala-comedor, cocina, sala de estar, tres alcobas, un baño social, zona de labores, patio y depósito. Cuenta con medidor 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.

DEPENDENCIAS				
Sala	2	Estudio	0	Alcobas
Comedor	1	Estar	1	B. priv
Cocina	Semilnt	AlcServ.	0	Terraza
Zropia	1	BServ	0	Jardín
Patio	1	Bsocial	1	Balcón
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.
IntegralAla	NO			
Vivienda				

### 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.
Carpintería	Normal	Bueno.

### DOTACIÓN COMUNAL

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

**VALOR COMERCIAL \$ COP 180,380,640.00**

**VALOR ASEGURABLE \$ COP 85,049,472.00**

### CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

#### Observación de Favorabilidad

El inmueble es favorable para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. En dirección, registra predio urbano, determinación del inmueble: casa. Dirección Kr 11 # 43-22 BR María Eugenia.

### 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

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

### INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	RESIDENCIAL TIPO 4-AR4
Uso Compatible Según Norma	COMERCIAL
Uso Condicionado Según Norma	INTITUCIONAL
Uso Prohibido Según Norma	INDUSTRIAL

Área Lote	276	Frente	10
Forma	Rectangular	Fondo	26.5
Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	ESCRITURA

Amenaza Riesgo Inundacion	NO
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO
Suelos De Proteccion	NO
Patrimonio	NO

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	Acuerdo 011 del 16 de octubre 2020 DE SANTA MARTA
Antejardín	2 MTS
Uso principal	RESIDENCIAL TIPO 4-AR4
Altura permitida pisos	2 PISOS
Aislamiento posterior	2 MTS
Índice de ocupación	0.75
Índice de construcción:	resultado de la altura
No. De Unidades:	1

### CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	276	AREA DE TERRENO	M2	291
AREA CONSTRUIDA	M2	0	AREA CONSTRUIDA	M2	129
			AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	60.114.000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	276	AREA DE TERRENO	M2	276
AREA PISO 1	M2	129	AREA PISO 1	M2	129

### OBSERVACIONES DE ÁREAS

#### SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	0-100
Escolar	Bueno	100-200
Asistencial	Bueno	300-400
Estacionamientos	Bueno	100-200
Areas verdes	Bueno	400-500
Zonas recreativas	Bueno	400-500

Amoblamiento Urbano	
Paradero:	Zonas verdes:
NO	Si

#### Impacto Ambiental

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

### EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	pórticos
Avance(En construcción)	N/A
Estado de conservación	Bueno
Nº de pisos	1
Nº de sótanos	
Vida útil	100
Vida remanente	85
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	KR 11 43-24

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2008

#### Comentarios de estructura

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

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	TERRENO	276	M2	\$336,615.00	51.51%	\$92,905,740.00
Area Construida	CONSTRUCCION	129	M2	\$678,100.00	48.49%	\$87,474,900.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$180,380,640.00</b>
Valor en letras	Ciento ochenta millones trescientos ochenta mil seiscientos cuarenta Pesos Colombianos					

**TOTAL COMERCIAL** \$180,380,640.00  
**OFERTA Y DEMANDA**

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

**Perspectivas de valoración:**

**Comportamiento Oferta y Demanda:**

**Actualidad edificadora:**

15

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

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.

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

### SALVEDADES

El inmueble objeto de avalúo se encuentra ubicado en la ciudad de Santa Marta —Magdalena, ubicado en el barrio María Eugenia, estrato 2 según el recibo público, el inmueble consta de lo siguiente: Terraza, sala-comedor, cocina, sala de estar, tres alcobas, un baño social, zona de labores, patio y depósito. Cuenta con medidor 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 no cuenta con garaje.

Se caracteriza por viviendas de uno y dos niveles, estrato 2, barrio María Eugenia.

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

Casa. Consta de: sala: 2, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Estar: 1, Bodega: 1, Cuarto servicio: 0, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Se encuentra en buen estado de conservación.

La visita técnica de campo fue realizada por el Evaluador Richard Becerra Gil, identificado con cédula No 1045708166, RAA AVAL No 1045708166.

### 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 valuaria 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.

**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.

# MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	BARRIO MARIA EUGENIA SANTA MARTA MAGDALENA	\$125,000,000	0.93	\$116,250,000	3005353709	98	85	\$960,000	\$81,600,000
2	BARRIO MARIA EUGENIA SANTA MARTA MAGDALENA	\$150,000,000	0.93	\$139,500,000	3207684490	93.50	93.50	\$1,100,000	\$102,850,000
3	BARRIO MARIA EUGENIA SANTA MARTA MAGDALENA	\$126,000,000	0.93	\$117,180,000	3115597840	120	80	\$900,000	\$72,000,000
Del inmueble					276	129			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$34,650,000	\$353,571	0.90	1.0	0.90	\$318,214
2	\$36,650,000	\$391,979	0.90	1.0	0.90	\$352,781
3	\$45,180,000	\$376,500	0.90	1.0	0.90	\$338,850
		PROMEDIO		\$336,615.01		
		DESV. STANDAR		\$17,391.27		
		COEF. VARIACION		5.17%		

TERRENO CONSTRUCCION	ADOPTADOM2 ADOPTADOM2	\$336,615.00 \$	AREA AREA	276 129	TOTAL TOTAL	\$92,905,740.00 \$0.00
VALOR TOTAL	\$92,905,740.00					

## Observaciones:

### Enlaces:

[https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/11083\\_2archivopdflinks.html](https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/11083_2archivopdflinks.html)

1 - <https://incariz.com.co/inmueble/casa-en-venta/maria-eugenia/santa-marta/10095290>

2 - <https://www.facebook.com/marketplace/item/220870500579716/?mibextid=dXMicH>

3 - <https://www.facebook.com/marketplace/item/803332107628341/?mibextid=dXMicH>

# REPOSICION

## Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	129
Area construida vendible	129
Valor M2 construido	\$1,006,740
Valor reposición M2	\$129,869,460
Valor reposición presupuesto M2	\$1,006,740
Fuente	GACETA OFICIAL 5096 2023
Factor ajuste %	10 %
Valor reposición M2 ajustado	\$906,066
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
VetusTez	15
Edad en % de vida útil	15 %
Fitto y corvin %	25.16 %
Valor reposición depreciado	\$678,100
Valor adoptado depreciado	\$678,100
<b>Valor total</b>	<b>\$87,474,900</b>

Observaciones:	Residencial Unifamiliar	Unifamiliar Mínimo	\$ 920.580	\$ 1.006.741	Construcción en obra gris, TEJA DE ETERNIT, ubicada en estratos 2 y 1, máximo de 2 niveles de piso.	
----------------	-------------------------	--------------------	------------	--------------	---	--

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

KR 11 43-24 | MARIA EUGENIA | Santa Marta | Magdalena

### COORDENADAS (DD)

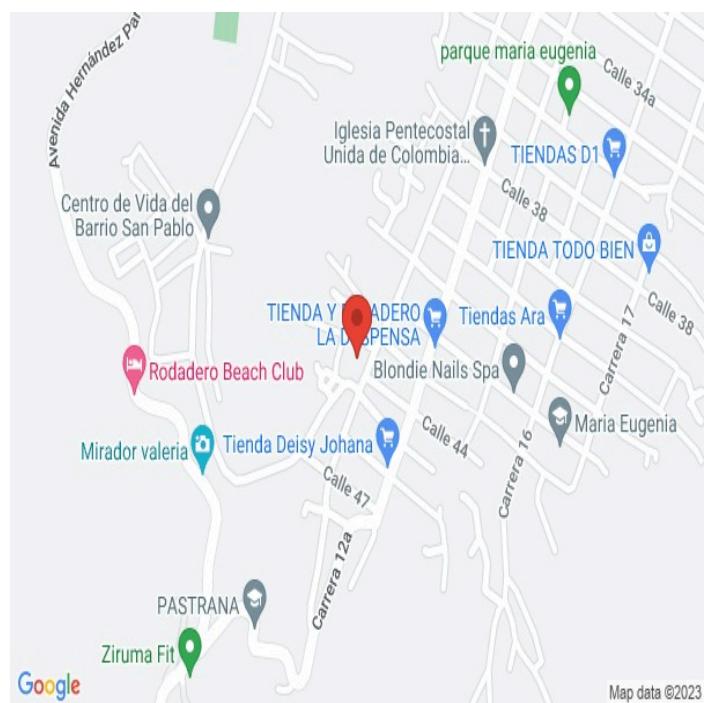
**Latitud:** 11.220088

**Longitud:** -74.211299

### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 11° 13' 12.3168''

**Longitud:** 74° 12' 40.6758''



Map data ©2023

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Sala Comedor



Sala



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Patio Interior



Hall o Estar de Habitaciones



Habitación 1



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Terraza Inmueble



Terraza Inmueble



Deposito



# 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-1082867129-2**



PIN de Validación: b1110a1c



<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: b1110a1c



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



Asociación Nacional de Avaluadores  
https://www.ana.org.co  
Calle 99 Bis 7A - 31 Oficina 300  
Bogotá D.C. Colombia  
Línea de Atención a Miembros A.N.A.  
En Bogotá: 588 57 46  
A Nivel Nacional: 01 8000 423 640

## 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: b1110a1c

## 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 Semicuentos y Animales

### Alcance

- Semicuentos, 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: b1110a1c

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: b1110a1c



### 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

**b1110a1c**

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

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

Alexandra Suarez  
Representante Legal

## FORMULARIO DE CORRECCION

Página: 1

Impreso el 1 de Junio de 2023 a las 08:30:16 am

Con el turno 2023-080-3-524 se corrigieron las siguientes matrículas:

080-97742

### Nro Matricula: 080-97742

CIRCULO DE REGISTRO: 080 SANTA MARTA No. Catastro: 47001010601720016000  
MUNICIPIO: SANTA MARTA DEPARTAMENTO: MAGDALENA VEREDA: SANTA MARTA TIPO PREDIO: URBANO  
FECHA APERTURA: 03/07/2008 RADICACION: 2008-080-6-7475 CON: RESOLUCION DE: 19/12/2007

---

#### DIRECCION DEL INMUEBLE

1) KR 11 # 43 - 24 BARR MARIA EUGENIA

---

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

[69485]: Anotación Nro: 0 No. corrección: 2 Radicación: 2023-080-3-524 Fecha: 01/06/2023

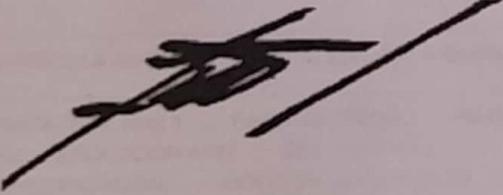
SE INCLUYE DETERMINACIÓN DEL INMUEBLE DE ACUERDO A DOCUMENTO INSCRITO. VALE, ART 59 LEY 1579 DE 2012.

---

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

---

  
REGISTRADOR DE INSTRUMENTOS PUBLICOS

Usuario que realizo la correccion: 69485

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

Nro Matrícula: 080-97742

Impreso el 1 de Junio de 2023 a las 08:30:40 am

"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: 03/07/2008 RADICACION: 2008-080-6-7475 CON: RESOLUCION DE 19/12/2007

NUPRE: SIN INFORMACION

COD CATASTRAL: 47001010601720016000

COD CATASTRAL ANT: 47-001-01-06-0172-0002-000

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

=====

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:

AREA:276 MTS2 LOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN EL PLANO N° 010601720002000 ANEXO A RESOLUCION N° 4409 DEL 19/12/2007 DEL DISTRITO (ART. 11 DCTO 1711 DE 1984)

LINDEROS TECNICAMENTE DEFINIDOS:

AREA Y COEFICIENTE

AREA:

AREA PRIVADA: - AREA CONSTRUIDA:

COEFICIENTE:

COMPLEMENTACIÓN:

EL DISTRITO TURÍSTICO CULTURAL E HISTORICO DE SANTA MARTA ADQUIRIO POR CESION HECHA A ESTA POR LA NACIÓN EN VIRTUD DE LA LEY 137 DE 1.959 Y SUS DECRETOS REGLAMENTARIOS 1943 DE 1.960 Y EL 3313 DE 1.965 EN CONCORDANCIA CON EL ARTÍCULO 123 DE LA LEY 388 DE 1.997

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:

TIPO DE PREDIO: URBANO

DETERMINACION DE INMUÉBLE: CASA

DESTINACION ECONOMICA: SIN DETERMINAR

1) KR 11 # 43 - 24 BARR MARIA EUGENIA

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

ANOTACIÓN: Nro: 1 Fecha 02/07/2008 Radicación 2008-080-6-7475

DOC: RESOLUCION 4409 DEL: 19/12/2007 ALCALDIA MAYOR DE SANTA MARTA DE SANTA MARTA VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0121 CESION A TITULO GRATUITO DE BIENES FISCALES

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

DE: DISTRITO TURISTICO CULTURAL E HISTORICO DE SANTA MARTA

A: DIAZ CABALLERO ELIGIA PAULINA CC# 49688819 X

A: MARTINEZ CABARCAS PEDRO MIGUEL CC# 1758529 X

ANOTACIÓN: Nro: 2 Fecha 02/07/2008 Radicación 2008-080-6-7475

DOC: RESOLUCION 4409 DEL: 19/12/2007 ALCALDIA MAYOR DE SANTA MARTA DE SANTA MARTA VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: DIAZ CABALLERO ELIGIA PAULINA CC# 49688819 X

A: MARTINEZ CABARCAS PEDRO MIGUEL CC# 1758529 X

ANOTACIÓN: Nro: 3 Fecha 02/07/2008 Radicación 2008-080-6-7475

DOC: RESOLUCION 4409 DEL: 19/12/2007 ALCALDIA MAYOR DE SANTA MARTA DE SANTA MARTA VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR : 0460 PROHIBICION ENAJENAR SIN AUTORIZACION - POR EL TERMINO DE 5 AÑOS

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

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS  
DE SANTA MARTA  
CERTIFICADO DE TRADICIÓN  
MATRÍCULA INMOBILIARIA****Nro Matrícula: 080-97742**

Impreso el 1 de Junio de 2023 a las 08:30:40 am

**"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

A: DIAZ CABALLERO ELIGIA PAULINA CC# 49688819 X  
A: MARTINEZ CABARCAS PEDRO MIGUEL CC# 1758529 X

**ANOTACIÓN: Nro: 4 Fecha 02/07/2008 Radicación 2008-080-6-7475**

DOC: RESOLUCION 4409 DEL: 19/12/2007 ALCALDIA MAYOR DE SANTA MARTA DE SANTA MARTA VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 0311CONDICION RESOLUTORIA EXPRESA - Y RESTITUCION DEL BIEN

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

A: DIAZ CABALLERO ELIGIA PAULINA CC# 49688819 X  
A: MARTINEZ CABARCAS PEDRO MIGUEL CC# 1758529 X

**ANOTACIÓN: Nro: 5 Fecha 30/09/2016 Radicación 2016-080-6-10336**

DOC: ESCRITURA 3035 DEL: 28/09/2016 NOTARIA TERCERA DE SANTA MARTA VALOR ACTO: \$ 0

Se cancela la anotación No. 2

ESPECIFICACION: CANCELACION : 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES - AFECTACION A VIVIENDA

FAMILIAR CONSTITUIDA POR RESOLUCION 4409 FECHA 19/12/2007 DE LA ALCALDIA MAYOR DE SANTA MARTA

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

A: DIAZ CABALLERO ELIGIA PAULINA CC# 49688819 X  
A: MARTINEZ CABARCAS PEDRO MIGUEL CC# 1758529 X

**ANOTACIÓN: Nro: 6 Fecha 30/09/2016 Radicación 2016-080-6-10336**

DOC: ESCRITURA 3035 DEL: 28/09/2016 NOTARIA TERCERA DE SANTA MARTA VALOR ACTO: \$ 20.000.000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0125 COMPROVENTA

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

DE: DIAZ CABALLERO ELIGIA PAULINA CC# 49688819  
DE: MARTINEZ CABARCAS PEDRO MIGUEL CC# 1758529  
A: VALDEZ TIVAQUIRA JOSE REINALDO CC# 12555808 X

**ANOTACIÓN: Nro: 7 Fecha 30/09/2016 Radicación 2016-080-6-10336**

DOC: ESCRITURA 3035 DEL: 28/09/2016 NOTARIA TERCERA DE SANTA MARTA VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 0329 PACTO DE RETROVENTA - TERMINO 6 MESES

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

DE: VALDEZ TIVAQUIRA JOSE REINALDO CC# 12555808 X  
A: DIAZ CABALLERO ELIGIA PAULINA CC# 49688819  
A: MARTINEZ CABARCAS PEDRO MIGUEL CC# 1758529

**ANOTACIÓN: Nro: 8 Fecha 06/09/2022 Radicación 2022-080-6-9420**

DOC: ESCRITURA 1814 DEL: 22/07/2022 NOTARIA TERCERA DE SANTA MARTA VALOR ACTO: \$ 0

Se cancela la anotación No. 7

ESPECIFICACION: CANCELACION : 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES - PACTO DE RETROVENTA

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

DE: VALDEZ TIVAQUIRA JOSE REINALDO CC# 12555808 X

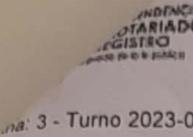
**ANOTACIÓN: Nro: 9 Fecha 06/09/2022 Radicación 2022-080-6-9420**

DOC: ESCRITURA 1814 DEL: 22/07/2022 NOTARIA TERCERA DE SANTA MARTA VALOR ACTO: \$ 31.000.000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0125 COMPROVENTA MODALIDAD NOVIS

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

DE: VALDEZ TIVAQUIRA JOSE REINALDO CC# 12555808  
A: MARTINEZ DIAZ JOSE MIGUEL CC# 1004348338 X



Lote: 3 - Turno 2023-080-3-524

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

Nro Matrícula: 080-97742

Impreso el 1 de Junio de 2023 a las 08:30:40 am

"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

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*9\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 No. corrección: 1 Radicación: 2011-080-3-349 Fecha: 16/07/2011 Usuario: 34

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0 No. corrección: 2 Radicación: 2023-080-3-524 Fecha: 01/06/2023 Usuario: 69485

SE INCLUYE DETERMINACIÓN DEL INMUEBLE DE ACUERDO A DOCUMENTO INSCRITO. VALE, ART 59 LEY 1579 DE 2012.

===== FIN DE ESTE DOCUMENTO =====

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

USUARIO: 69805 impreso por: 69485

TURNO: 2023-080-3-524 FECHA: 30/05/2023

NIS: i8V7Se0NULuWMLZSTIg0k1iGcIFyIUyjJhEMOOob0wpc=

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

EXPEDIDO EN: SANTA MARTA

El registrador REGISTRADOR PRINCIPAL MAURICIO ALVAREZ GOMEZ