QR validez del avalúo

AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

AVALUO: LRCAJA-1015406088

Fecha del avalúo		**Fecha de visita**	28/08/2023
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CL 17#1A-53 EDIFICIO TORRE UNIVERSAL UNO RODADERO APARTAMENTO 7A, PRQUE 24		
Barrio	RODADERO		
Ciudad	Santa Marta		
Departamento	Magdalena		
Propietario	MARTHA ISABEL ORTIZ OCAMPO, ANGEL HUGO ROJAS SANDOVAL		

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

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA S.A.S

AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):
Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
Avalúo solicitado por: ANDRES MAURICIO GALINDO VEGA
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 **MARTHA ISABEL ORTIZ OCAMPO, ANGEL HUGO ROJAS SANDOVAL** ubicado en la CL 17#1A-53 EDIFICIO TORRE UNIVERSAL UNO RODADERO APARTAMENTO 7A, PRQUE 24 RODADERO, 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 $205,486,032.08 pesos m/cte (Doscientos cinco millones cuatrocientos ochenta y seis mil treinta y dos).

Atentamente,

Los Rosales
CONSTRUCTORA INMOBILIARIA S.A.S
NIT. 900.441.334-1

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

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

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Privada	52	M2	$3,278,577.54	82.97%	$170,486,032.08
Area Privada	PARQUEADERO	1	M2	$35,000,000.00	17.03%	$35,000,000.00
TOTALES					**100%**	**$205,486,032.08**

Valor en letras
Doscientos cinco millones cuatrocientos ochenta y seis mil treinta y dos 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	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	205,486,032.08
Proporcional	0	0	Valor asegurable	0
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	8
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL

Código	LRCAJA-1015406088	**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	ANDRES MAURICIO GALINDO VEGA				
Tipo identificación	C.C.	**Documento**	1015406088	**Teléfono**	3102146151
Email	galitato@hotmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	MARTHA ISABEL ORTIZ OCAMPO, ANGEL HUGO ROJAS SANDOVAL				
Tipo identificación	C.C.	**Documento**	66921056 ,79051641	**Ocupante**	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CL 17#1A-53 EDIFICIO TORRE UNIVERSAL UNO RODADERO APARTAMENTO 7A, PRQUE 24				
Conjunto	EDIF TORRE UNIVERSAL UNO RODADERO				
Ciudad	Santa Marta	**Departamento**	Magdalena	**Estrato**	6
Sector	Urbano	**Barrio**	RODADERO	**Condiciones PH**	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	**Tipo subsidio**	N/A	**Sometido a PH**	Si
Observación	El inmueble objeto de avaluó se encuentra ubicado en la ciudad de Santa marta , Magdalena , ubicado en el barrio rodadero, estrato 6 según el recibo público, el inmueble consta de lo siguiente: sala-comedor , cocina , zona de labores, balcon , 1 baño social , 1 alcoba , 1 gareje de uso privado . 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.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	**Piso inmueble**	1		
Clase inmueble	Multifamiliar	**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.				

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	52
AREA PRIVADA	M2	52
AREA LIBRE PRIVADA	M2	0
AREA LIBRE COMUN	M2	0

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA	M2	52
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	52

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	52
AREA LIBRE MEDIDA	M2	0

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA VALORADA	M2	52
AREA LIBRE PRIVADA	M2	0

Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración altas
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 alta, y se considera que la demanda es alta.
Reglamentación urbanística:	**Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: acuerdo 011 del 16 de octubre del 2020 Santa Marta,** **Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal.**

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
255	EscrituraDePropiedad	26/02/2016	4	Santa Marta

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
080-55521	11/08/2023	0.45%	47001010700460193903	
080-55450	11/08/2023	0.11%	47001010700460122903	

Observación	El inmueble fue adquirido mediante compraventa Anotación No 016 Fecha: 25-05-2016 , del certificado de tradicion.

GARAJES Y DEPOSITOS

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
7-A	Privado	080-55450		Mt2	Sencillo	Lineal	Si		1

Observación	El inmueble cuenta con un garaje de uso privado.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO URBANO	
	Sector	**Inmueble**		**Sector**
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO

CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	**Área de actividad**	Residencial.	**Demanda / Interés**	Fuerte
Estrato	6	**Barrio legal**	Si	**Topografia**	Plana
Transporte	Bueno	**Condiciones de salubridad**	Bueno		

EQUIPAMENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	**Nivel Distancia**		**Sector**	**Conservación**
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	300-400	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	300-400	Tipo de vía	N/A	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	0-100			

IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	**Basura**	NO	**Inseguridad**	NO
Ruido	NO	**Aguas**	NO	**Otro**	NO
Observación:	Se caracteriza por viviendas multifamiliares , estrato 6, barrio rodadero.				

PROPIEDAD HORIZONTAL

Escritura de Propiedad Horizontal	4169		**Fecha escritura**	24/11/1995	
Notaria escritura	2		**Ciudad escritura**	santa marta	
Valor administración	sin informacion	**Total unidades**	36	**Terraza comunal**	Si
Condiciones	Solo construcción	**# Pisos edificio**	18	**Porteria**	Si
Horario	24 horas	**Tanque**	No	**Cancha**	No

vigilancia					
Zonas verdes	No	**Shut**	No	**Citófono**	Si
Aire acondicionado	No	**Teatrino**	No	**Sauna**	Si
Club	No	**Bomba eyectora**	No	**Gimnasio**	No
Bicicletero	No	**Garaje visitante**	No	**Golfito**	No
Calefacción	No	**Planta eléctrica**	No	**Jardín infantil**	No
Piscinas	Si	**Ascensores**	Si	**#Ascensores**	2
#Sotanos	0				
Observación	Escritura: 4169, Fecha escritura: 24/11/1995, Notaría escritura: 2, Ciudad escritura: santa marta , Administración: sin informacion, Total unidades: 36, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 18, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: No, Cancha: No, Zonas verdes: No, Shut: No, Citófono: Si, Aire acondicionado: No, Teatrino: No, Sauna: Si, Club: No, Bomba eyectora: No, Gimnasio: No, Biciclétero: No, Garaje visitante: No, Golfito: No, Calefacción: No, Planta eléctrica: No, Jardín infantil: No, Terraza comunal: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 2				

ESTRUCTURA

Estado de la conservación	Bueno	**Estructura**	Industrializado	**Estructura reforzada**	NO
Material construcción	Bloque	**Tipo estructura**	pórticos		
Daños por Sismos	NO	**Ajustes sismos resistentes**	NO	**Cubierta**	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura	**Ancho fachada**	6-9 metros	**Irregularidad planta**	No
Irregularidad altura	No	**Tipologia vivienda**	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado	**Otro tipologia vivienda**	N/A
Año construcción	1995	**Edad Inmueble**	28 años	**Vida útil**	28
Estado construcción	Usada	**%Avance**	N/A		
Licencia construcción					
Observación	La estructura se encuentre en buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita.				

DEPENDENCIAS

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

Balcón	1	**Jardin**	No	**Zona verde**	No
Oficina	0	**Ventilación**	Bueno	**Iluminación**	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Patio interior: 0, Habitaciones: 1, Closet: 0, Baño privado: 0, 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				

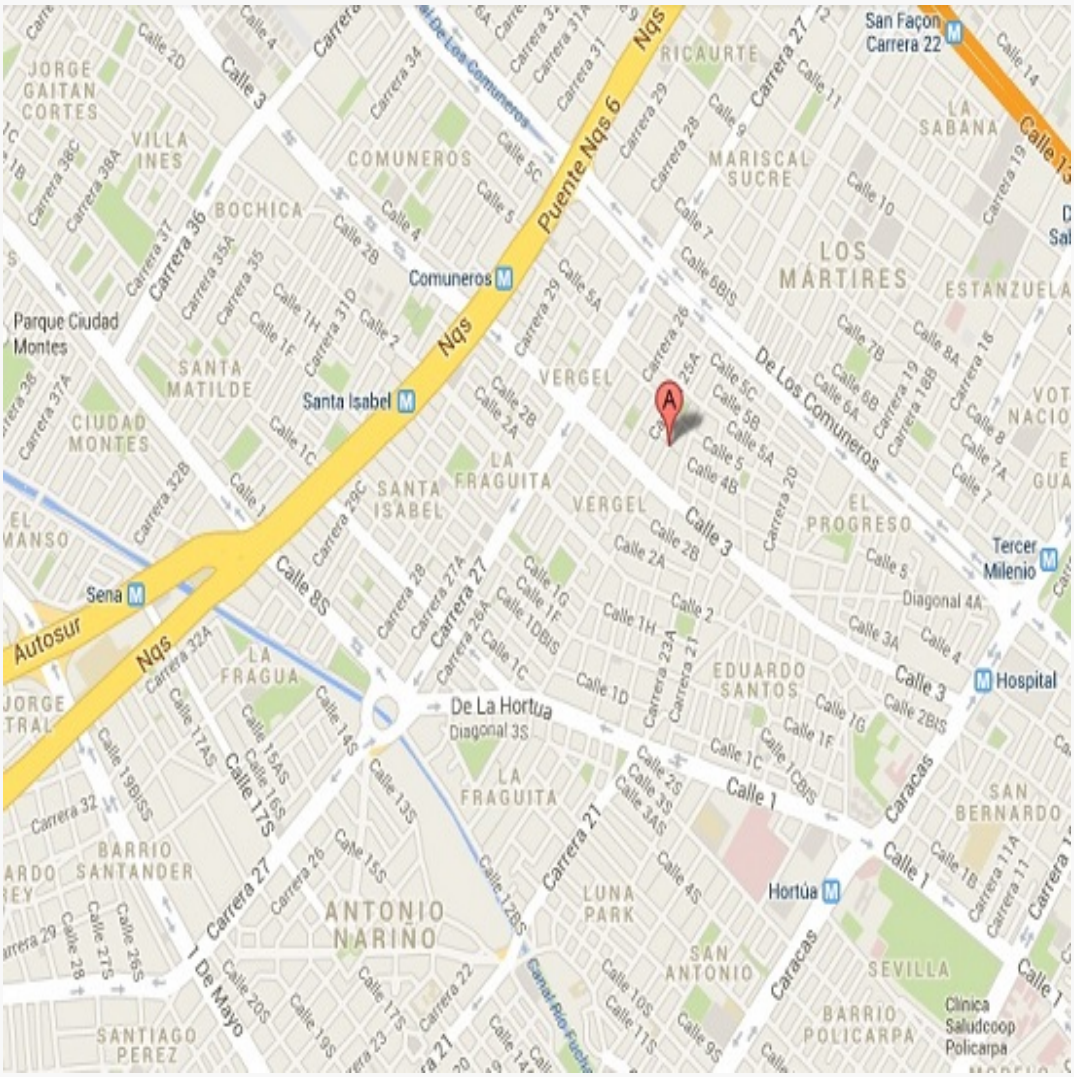
ACABADOS

	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: CL 17#1A-53 EDIFICIO TORRE UNIVERSAL UNO RODADERO APARTAMENTO 7A, PRQUE 24 | RODADERO | Santa Marta | Magdalena



LATITUD
MAGNA SIRGAS: 11.196578.
GEOGRAFICAS : NaN° NaN´ NaN´´

LONGITUD
MAGNA SIRGAS: -74.228080
GEOGRAFICAS : 74° 13´ 41.088´´

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 TORRES UNIVERSAL C1 17A 53	1	$450,000,000	.97	$436,500,000	1	$35,000,000	0	$0	$3,345,833.33	3232442507
2	MISMO CONJUNTO TORRES UNIVERSAL C1 17A 53	1	$370,000,000	.97	$358,900,000	1	$35,000,000	0	$0	$3,580,983.97	3013262048
3	MISMO CONJUNTO TORRES UNIVERSAL C1 17A 53	1	$350,000,000	.97	$339,500,000	1	$35,000,000	0	$0	$3,366,500.83	3012367901
4	MISMO CONJUNTO TORRES UNIVERSAL C1 17A 53	1	$295,000,000	.97	$286,150,000	1	$35,000,000	0	$0	$3,863,846.15	3005949348
5	MISMO CONJUNTO TORRES UNIVERSAL C1 17A 53	1	$235,000,000	.97	$227,950,000	1	$35,000,000	0	$0	$3,710,576.92	3205734337
6	MISMO CONJUNTO TORRES UNIVERSAL C1 17A 53	1	$210,000,000	.97	$203,700,000	1	$35,000,000	0	$0	$3,244,230.77	3184562556
Del inmueble		**1**		.	.	**1**		**0**			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	18	120	120	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	$3,345,833.33
2	18	90.45	90.45	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	$3,580,983.97
3	18	90.45	90.45	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	$3,366,500.83
4	18	65	65	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	$3,863,846.15
5	18	52	52	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	$3,710,576.92
6	18	52	52	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	$3,244,230.77
	28 años									
									PROMEDIO	$3,518,662.00
									DESV. STANDAR	$240,084.46
									COEF. VARIACION	6.82%

VALOR MÁXIMO	**POR Mt2**	$3,758,746.45	**TOTAL**	$195,454,815.51
VALOR MÍNIMO	**POR Mt2**	$3,278,577.54	**TOTAL**	$170,486,031.97
VALOR TOTAL	$170,486,004.00			

Observaciones:

Enlaces:

1.-https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/rodadero-sur/santa-marta/10144352

2.-https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-santa-marta-centro-historico-3-habitaciones-2-banos-1-garajes/14314-M3861858

3.-https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-santa-marta-el-rodadero-sur-2-habitaciones-2-banos/12376-M2791993

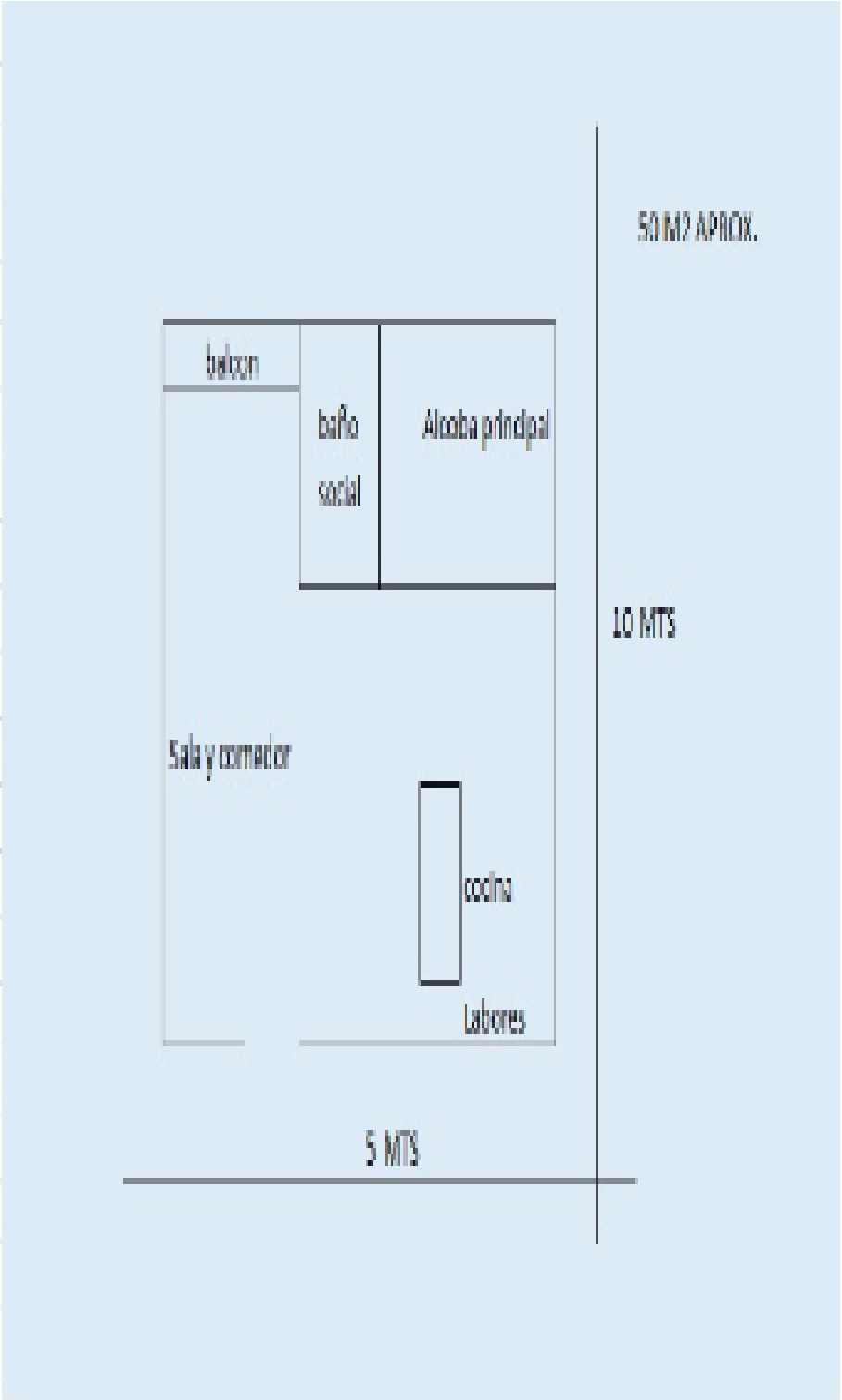
4.-https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-santa-marta-rodadero-sur-1-habitaciones-1-banos-1-garajes/16206-M4501943

5.-https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/rodadero-sur/santa-marta/8160239

6.-https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/rodadero-sur/santa-marta/7330476

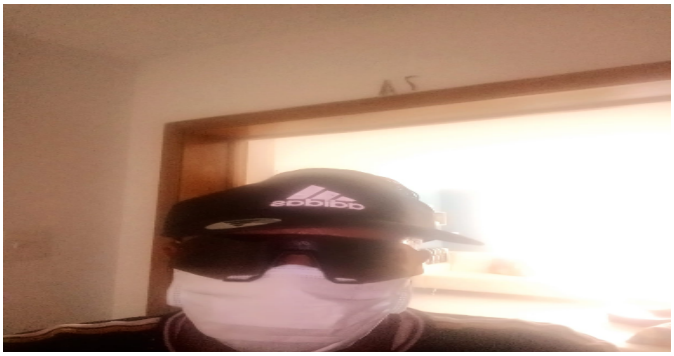
PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS 4

Foto Selfie



Vía frente al inmueble

Entorno

Entorno

Contador de Energia

Contador de Agua

Contador de Gas

Fachada del Inmueble

FOTOS 4

Nomenclatura

Fachada del Conjunto

Fachada del Conjunto

Fachada del Conjunto

Nomenclatura del Conjunto

Puerta de entrada

Puerta de entrada

Sala Comedor

FOTOS 4

Sala Comedor

Sala Comedor

Cocina

Cocina

Zona de Ropas

Balcón

Hab 1 o Habitación Principal

Baño Social 1

FOTOS 4

Garaje

AscensorCJ

PiscinasCJ

Terrazas CJ

Otras Zonas SocialesCJ

Otras Zonas SocialesCJ

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 avaluador 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 avaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. **--- La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien recibido del solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. **---- La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -según la vida útil consumida- de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. **-- No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos. ---** Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. **--Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" **--- FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, 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 él avaluó, 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-1015406088

PIN de Validación: b3d90aae

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	Regimen
01 Jun 2018	**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	Regimen
31 Dic 2020	**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	Regimen
30 Dic 2020	**Régimen Académico**

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción	Regimen
30 Dic 2020	**Régimen Académico**

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción	Regimen
30 Dic 2020	**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	Regimen
31 Dic 2020	**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	Regimen
31 Dic 2020	**Régimen Académico**

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	Regimen
30 Dic 2020	**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	Regimen
30 Dic 2020	**Régimen Académico**

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
30 Dic 2020	**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	Regimen
30 Dic 2020	**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.

Fecha de inscripción	Regimen
30 Dic 2020	**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	Regimen
30 Dic 2020	**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 INSCRIPCION 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 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

b3d90aae

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

Firma: _____

Alexandra Suarez

Representante Legal