



INFORME DE AVALUO LRCAJA-9237453_2

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	RIGOBERTO ROGER RAMOS BURGOS
NIT / C.C CLIENTE	9237453
DIRECCIÓN	VI LA CORDIALIDAD EN LA CIUDAD DE CARTAGENA SUPERLT 2 D DE LA MANZANA 2 LT 52 VILLA S DE ARANJUEZ
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	URB VILLAS DE ARANJUEZ
CIUDAD	Cartagena de Indias
DEPARTAMENTO	Bolívar
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	JAIRO ENRIQUE ESCORCIA PALENCIA
IDENTIFICACIÓN	72206919

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	25/10/2023
FECHA INFORME	01/11/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	9 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	ELDER ESTEBAN DIAZ DIAZ
NUM.	1767 EscrituraDe#NOTARIA
ESCRITURA	Propiedad
CIUDAD	Cartagena de Indias
ESCRITURA	DEPTO
CEDELA	01-14-0846-0045-000
CATASTRAL	
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO APORTADA
NOMBRE DEL CO	NO APLICA
NUNTO/EDIFICI	
VALOR ADMINIS	No Tiene
RACIÓN	MENSUALIDAD
	VRxM2

M. INMOB.	N°
CASA	060-279656

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto de avalúo se encuentra ubicado en la ciudad de Cartagena, Bolívar, ubicado en la urbanización villas de Aranjuez, estrato 1 según el recibo público, el inmueble consta de lo siguiente: Terraza, sala, comedor, cocina, dos alcobas, un baño social, patio. Cuenta con medidor de luz, gas y agua.

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.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	2
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	0	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	0

Garajes	Exclusivo	NO	Sencillo	NO
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.
IntegralAla	NO			
Vivienda				

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaCom	No	JardinInfant	No
		unal		il	
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyec	No
				tora	
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 56,500,000.00

VALOR ASEGURABLE \$ COP 33,402,800.00

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si



Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Limitaciones al dominio, certificado de tradición suministrado: ANOTACIÓN 8 PROHIBICIÓN DE TRASFERENCIA, ANOTACIÓN 9 DERECHO DE PREFERENCIA, se recomienda sean levantadas antes de cualquier negociación.

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

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

NOMBRES Y FIRMAS

	
JAIRO ENRIQUE ESCORCIA PALENCIA	Los Rosales Constructora Inmobiliaria
Perito Actuante	S.A.S.
C.C: 72206919	Nombre de la firma
RAA: AVAL-72206919	

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Residencial
Uso Compatible Según Norma	Residencial
Uso Condicionado Según Norma	N/A
Uso Prohibido Según Norma	N/A

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

Área Lote	60	Frente	ESCRITURA
Forma	regular	Fondo	ESCRITURA
Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	-

NORMAS DE USO DE SUELO

Decreto / Acuerdo	Decreto 977 del 2001
Antejardín	N/A
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	N/A
Aislamiento posterior	3
Índice de ocupación	N/A
Índice de construcción:	N/A
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	60
AREA CONSTRUIDA	M2	-

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	60
AREA CONSTRUIDA	M2	40
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	34.899.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	60
AREA PISO 1	M2	41.75

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	60
AREA PISO 1	M2	41.75

OBSERVACIONES DE ÁREAS
SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	SI	SI

Impacto Ambiental

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

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

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	Mampostería Confinada
Avance(En construcción)	N/A
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	1
N° de Sótanos	
Vida Útil	100
Vida Remanente	91
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	VI LA CORDIALIDAD EN LA CIUDAD DE CARTAGENA SUPERLT 2 D DE LA MANZANA 2 LT 52 VILLA S DE ARANJUEZ

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	2014

Comentarios de estructura

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

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Terreno	60	M2	\$385,000.00	40.88%	\$23,100,000.00
Area Construida	Construccion	41.75	M2	\$800,000.00	59.12%	\$33,400,000.00
TOTALES					100%	\$56,500,000.00

Valor en letras

Cincuenta y seis millones quinientos mil Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL
\$56,500,000.00

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	12
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración bajas
Comportamiento Oferta y Demanda:	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.
Actualidad edificadora:	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

General: El inmueble objeto de avalúo se encuentra ubicado en la ciudad de Cartagena, Bolívar, ubicado en la urbanización villas de Aranjuez, estrato 1 según el recibo público, el inmueble consta de lo siguiente: Terraza, sala, comedor, cocina, dos alcobas, un baño social, patio. Cuenta con medidor de luz, gas y agua.

Jurídica: Limitaciones al dominio, certificado de tradición suministrado: ANOTACIÓN 8 PROHIBICIÓN DE TRASFERENCIA, ANOTACIÓN 9 DERECHO DE PREFERENCIA, se recomienda sean levantadas antes de cualquier negociación.

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

Garaje: El inmueble no cuenta con garaje.

Entorno: Se caracteriza por viviendas de uno y dos niveles, estrato 1, urbanización villas de Aranjuez.

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

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Closet: 0, Baño privado: 0, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 0, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Se encuentra en regular estado de conservación.

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	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	COLOMBIATON- aranjuez	\$59,000,000	0.97	\$57,230,000	310 4727800	61	42	\$800,000	\$33,600,000
2	BICENTENARIO	\$63,000,000	0.97	\$61,110,000	304 5893700	60	42	\$900,000	\$37,800,000
3	aranjuez	\$120,000,000	0.95	\$114,000,000	3162405318	60	57	\$1,600,000	\$91,200,000
Del inmueble						60	41.75		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$23,630,000	\$387,377	1.0	1.0	1.00	\$387,377
2	\$23,310,000	\$388,500	1.0	1.0	1.00	\$388,500
3	\$22,800,000	\$380,000	1.0	1.0	1.00	\$380,000
					PROMEDIO	\$385,292.35
					DESV. STANDAR	\$4,617.57
					COEF. VARIACION	1.20%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$385,000.00	AREA	60	TOTAL	\$23,100,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$800,000.00	AREA	41.75	TOTAL	\$33,400,000.00
VALOR TOTAL	\$56,500,000.00					

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://agenciainmobiliariahabitad.com/property/casa-en-venta-en-colombiaton-de-2-alcobas/>

3.-<https://www.ciencuadras.com/inmueble/casa-en-venta-en-br-villas-de-aranjuez-cartapena-2524558>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

VI LA CORDIALIDAD EN LA CIUDAD DE CARTAGENA
SUPERLT 2 D DE LA MANZANA 2 LT 52 VILLA S DE ARANJUEZ
| URB VILLAS DE ARANJUEZ | Cartagena de Indias | Bolívar

COORDENADAS (DD)

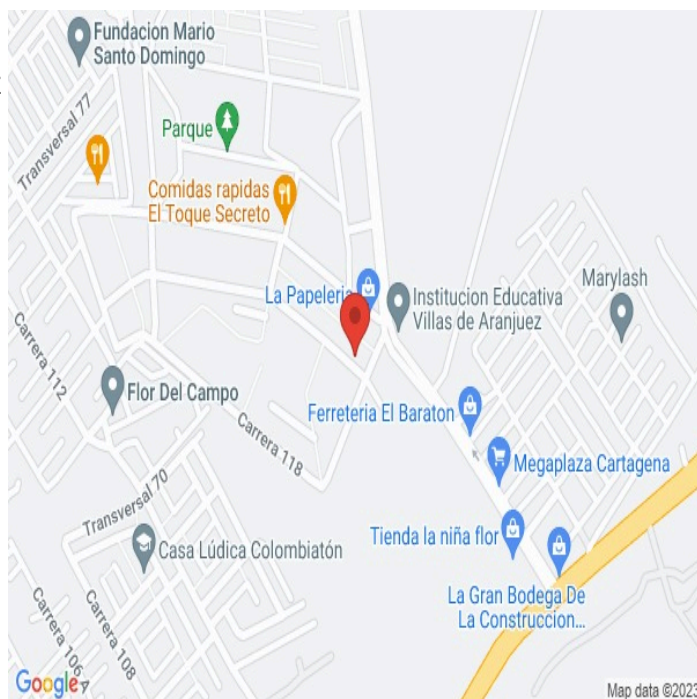
Latitud: 10.419059

Longitud:-75.442130

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 10° 25' 8.6124''

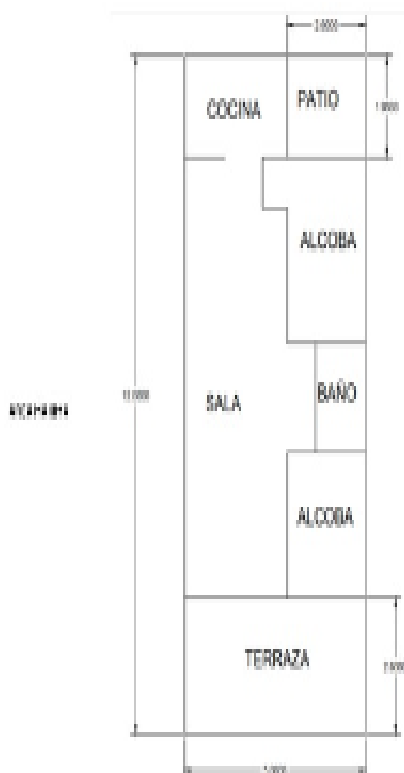
Longitud:75° 26' 31.668''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

AREA LOT 1	53
AREA TOTAL	18,75
AREA PLOT	5,055
	0
AREA C1	41,75
	0
AREA TOTAL	41,75

U.S. Social Security Administration



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Cocina



Patio Interior



Patio Interior



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Habitación 2



Habitación 2



Habitación 2



Baño Social 1



Baño Social 1



Áreas o Documentos

 SECRETARÍA DE ECONOMÍA SECRETARÍA DE AGRICULTURA, GANADERÍA Y DESARROLLO RURAL SECRETARÍA DE AGUAS, ENERGÍA Y PROTECCIÓN AMBIENTAL	OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGENA CERTIFICADO DE TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA
Página: 1 - Turno: 2023-080-1-149431	Nro Matricula: 060-279656
Impreso el 17 de Octubre de 2023 a las 10:42:29 am "ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION" <i>No tiene validez con la forma del registrador en la última página</i>	
CIRCULO REGISTRAL 060 CARTAGENA FECHA APERTURA: 12/04/2014 ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO	DEPOTE: BOLIVAR MUNICIPIO: CARTAGENA DE INDIAS VEREDA: CARTAGENA FECHA: 12/04/2014 REGISTRAR: 2014-060-6-8001 CON: ESCRITURA DE OCA2014 MUÑE: SIN INFORMACION CO: SIN INFORMACION CO CATASTRAL: SIN INFORMACION
DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS: SUPERFOLIO: 20 DE LA FOLIA MANZANA LINDEROS: 12 Y 23 CON AREA DE 60.0000 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OGRAN EN ESCRITURA 1294 - 2014/04/08. NOTARIA SEGUNDA CARTAGENA. ARTICULO 8 PARAGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012 - LINDEROS TECNICAMENTE DEFINIDOS: AREA Y COORDENADAS: AREA 0 HECTAREAS 60 METROS CUADRADOS 0 CENTESIMOS CUADRADOS AREA 19.994 9 METROS CUADRADOS 0 CENTESIMOS CUADRADOS AREA CONSTRUIDA 0 METROS CUADRADOS 0 CENTESIMOS CUADRADOS COORDENADAS: COORDENACIONES: LA FIDUCIARIA BOGOTIA S.A. VOCERA DEL POSECOMUNO VILLAS DE ARANJUEZ - FIDUCIARIA. TEL 800142353-7 BOGOTIA, BOGOTÁ D.C. LAS SIGUIENTES UNIDADES CON LAS MATRÍCULAS 770608 HASTA LA 060-279656	

Áreas o Documentos

ACTUALIZACIÓN MAYOR DE CARGA DE BONOS DE V.E.
SECRETARÍA DE HACIENDA PÚBLICA - IMPUESTO PREYAL UNIFICADO LEY 4508

FACTURA No. 2300010000104_30

FECHA DE EMISIÓN: 09/05/2013

A. IDENTIFICACIÓN DEL PRECIO																																																																																																																																																																																																											
1. Número de parcela: 36-16-00-01-5	2. Matriculación: 360-270000	3. Expediente: 2300010000104																																																																																																																																																																																																									
4. Tipo de parcela: 36-16-00-01-5	5. Área del predio (hectáreas): 0.00000000	6. Fecha de inscripción: 01/05/2013																																																																																																																																																																																																									
B. IDENTIFICACIÓN DEL DUEÑO DEL PREDIO																																																																																																																																																																																																											
1. Nombre completo: 36-16-00-01-5	2. Tipo de documento: 36-16-00-01-5	3. Fecha de emisión: 01/05/2013																																																																																																																																																																																																									
C. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRIBUYENTE																																																																																																																																																																																																											
1. Contribuyente: 36-16-00-01-5	2. Tipo de contribuyente: 36-16-00-01-5	3. Fecha de inscripción: 01/05/2013																																																																																																																																																																																																									
4. Contribuyente en el impuesto: 36-16-00-01-5	5. Tipo de contribuyente: 36-16-00-01-5	6. Fecha de inscripción: 01/05/2013																																																																																																																																																																																																									
D. VALORES Y CARGOS																																																																																																																																																																																																											
D.1. VIGENCIA ANTERIOR SIN CONVENIO																																																																																																																																																																																																											
<table> <tr> <th colspan="2">FECHAS DE INICIO Y FIN DE VIGENCIA</th> <th></th> </tr> <tr> <td>16. IMPUESTO A CARGO</td> <td>01/01/2013</td> <td>300.000</td> </tr> <tr> <td>17. IMPUESTO A CARGO</td> <td>01/01/2013</td> <td>300.000</td> </tr> <tr> <td>18. IMPUESTO A CARGO</td> <td>01/01/2013</td> <td>300.000</td> </tr> <tr> <td>19. IMPUESTO A CARGO</td> <td>01/01/2013</td> <td>300.000</td> </tr> <tr> <td>20. IMPUESTO A CARGO</td> <td>01/01/2013</td> <td>300.000</td> </tr> <tr> <td>21. IMPUESTO A CARGO</td> <td>01/01/2013</td> <td>300.000</td> </tr> <tr> <td>22. IMPUESTO A CARGO</td> <td>01/01/2013</td> <td>300.000</td> </tr> <tr> <td>23. IMPUESTO A CARGO</td> <td>01/01/2013</td> <td>300.000</td> </tr> <tr> <td>24. IMPUESTO A CARGO</td> <td>01/01/2013</td> <td>300.000</td> </tr> <tr> <td>25. IMPUESTO A CARGO</td> <td>01/01/2013</td> <td>300.000</td> </tr> <tr> <td>26. IMPUESTO A CARGO</td> <td>01/01/2013</td> <td>300.000</td> </tr> <tr> <td>27. IMPUESTO A CARGO</td> <td>01/01/2013</td> <td>300.000</td> </tr> <tr> <td>28. IMPUESTO A CARGO</td> <td>01/01/2013</td> <td>300.000</td> </tr> <tr> <td>29. IMPUESTO A CARGO</td> <td>01/01/2013</td> <td>300.000</td> </tr> <tr> <td>30. IMPUESTO A CARGO</td> <td>01/01/2013</td> <td>300.000</td> </tr> <tr> <td>31. IMPUESTO A CARGO</td> <td>01/01/2013</td> <td>300.000</td> </tr> <tr> <td>32. IMPUESTO A CARGO</td> <td>01/01/2013</td> <td>300.000</td> </tr> <tr> <td>33. IMPUESTO A CARGO</td> <td>01/01/2013</td> <td>300.000</td> </tr> <tr> <td>34. IMPUESTO A CARGO</td> <td>01/01/2013</td> <td>300.000</td> </tr> <tr> <td>35. IMPUESTO A CARGO</td> <td>01/01/2013</td> <td>300.000</td> </tr> <tr> <td>36. IMPUESTO A CARGO</td> <td>01/01/2013</td> <td>300.000</td> </tr> <tr> <td>37. IMPUESTO A CARGO</td> <td>01/01/2013</td> <td>300.000</td> </tr> <tr> <td>38. IMPUESTO A CARGO</td> <td>01/01/2013</td> <td>300.000</td> </tr> <tr> <td>39. IMPUESTO A CARGO</td> <td>01/01/2013</td> <td>300.000</td> </tr> <tr> <td>40. IMPUESTO A CARGO</td> <td>01/01/2013</td> <td>300.000</td> </tr> <tr> <td>41. IMPUESTO A CARGO</td> <td>01/01/2013</td> <td>300.000</td> </tr> <tr> <td>42. IMPUESTO A CARGO</td> <td>01/01/2013</td> <td>300.000</td> </tr> <tr> <td>43. IMPUESTO A CARGO</td> <td>01/01/2013</td> <td>300.000</td> </tr> <tr> <td>44. IMPUESTO A CARGO</td> <td>01/01/2013</td> <td>300.000</td> </tr> <tr> <td>45. IMPUESTO A CARGO</td> <td>01/01/2013</td> <td>300.000</td> </tr> <tr> <td>46. IMPUESTO A CARGO</td> <td>01/01/2013</td> <td>300.000</td> </tr> <tr> <td>47. IMPUESTO A CARGO</td> <td>01/01/2013</td> <td>300.000</td> </tr> <tr> <td>48. IMPUESTO A CARGO</td> <td>01/01/2013</td> <td>300.000</td> </tr> <tr> <td>49. IMPUESTO A CARGO</td> <td>01/01/2013</td> <td>300.000</td> </tr> <tr> <td>50. IMPUESTO A CARGO</td> <td>01/01/2013</td> <td>300.000</td> </tr> <tr> <td>51. IMPUESTO A CARGO</td> <td>01/01/2013</td> <td>300.000</td> </tr> <tr> <td>52. IMPUESTO A CARGO</td> <td>01/01/2013</td> <td>300.000</td> </tr> <tr> <td>53. IMPUESTO A CARGO</td> <td>01/01/2013</td> <td>300.000</td> </tr> <tr> <td>54. IMPUESTO A CARGO</td> <td>01/01/2013</td> <td>300.000</td> </tr> <tr> <td>55. IMPUESTO A CARGO</td> <td>01/01/2013</td> <td>300.000</td> </tr> <tr> <td>56. IMPUESTO A CARGO</td> <td>01/01/2013</td> <td>300.000</td> </tr> <tr> <td>57. IMPUESTO A CARGO</td> <td>01/01/2013</td> <td>300.000</td> </tr> <tr> <td>58. IMPUESTO A CARGO</td> <td>01/01/2013</td> <td>300.000</td> </tr> <tr> <td>59. IMPUESTO A CARGO</td> <td>01/01/2013</td> <td>300.000</td> </tr> <tr> <td>60. IMPUESTO A CARGO</td> <td>01/01/2013</td> <td>300.000</td> </tr> <tr> <td>61. IMPUESTO A CARGO</td> <td>01/01/2013</td> <td>300.000</td> </tr> <tr> <td>62. IMPUESTO A CARGO</td> <td>01/01/2013</td> <td>300.000</td> </tr> <tr> <td>63. IMPUESTO A CARGO</td> <td>01/01/2013</td> <td>300.000</td> </tr> <tr> <td>64. IMPUESTO A CARGO</td> <td>01/01/2013</td> <td>300.000</td> </tr> <tr> <td>65. IMPUESTO A CARGO</td> <td>01/01/2013</td> <td>300.000</td> </tr> <tr> <td>66. IMPUESTO A CARGO</td> <td>01/01/2013</td> <td>300.000</td> </tr> <tr> <td>67. IMPUESTO A CARGO</td> <td>01/01/2013</td> <td>300.000</td> </tr> <tr> <td>68. IMPUESTO A CARGO</td> <td>01/01/2013</td> <td>300.000</td> </tr> <tr> <td>69. IMPUESTO A CARGO</td> <td>01/01/2013</td> <td>300.000</td> </tr> <tr> <td>70. IMPUESTO A CARGO</td> <td>01/01/2013</td> <td>300.000</td> </tr> <tr> <td>71. IMPUESTO A CARGO</td> <td>01/01/2013</td> <td>300.000</td> </tr> <tr> <td>72. IMPUESTO A CARGO</td> <td>01/01/2013</td> <td>300.000</td> </tr> <tr> <td>73. IMPUESTO A CARGO</td> <td>01/01/2013</td> <td>300.000</td> </tr> <tr> <td>74. IMPUESTO A CARGO</td> <td>01/01/2013</td> <td>300.000</td> </tr> <tr> <td>75. IMPUESTO A CARGO</td> <td>01/01/2013</td> <td>300.000</td> </tr> <tr> <td>76. IMPUESTO A CARGO</td> <td>01/01/2013</td> <td>300.000</td> </tr> <tr> <td>77. IMPUESTO A CARGO</td> <td>01/01/2013</td> <td>300.000</td> </tr> <tr> <td>78. IMPUESTO A CARGO</td> <td>01/01/2013</td> <td>300.000</td> </tr> <tr> <td>79. IMPUESTO A CARGO</td> <td>01/01/2013</td> <td>300.000</td> </tr> <tr> <td>80. IMPUESTO A CARGO</td> <td>01/01/2013</td> <td>300.000</td> </tr> </table>						FECHAS DE INICIO Y FIN DE VIGENCIA			16. IMPUESTO A CARGO	01/01/2013	300.000	17. IMPUESTO A CARGO	01/01/2013	300.000	18. IMPUESTO A CARGO	01/01/2013	300.000	19. IMPUESTO A CARGO	01/01/2013	300.000	20. IMPUESTO A CARGO	01/01/2013	300.000	21. IMPUESTO A CARGO	01/01/2013	300.000	22. IMPUESTO A CARGO	01/01/2013	300.000	23. IMPUESTO A CARGO	01/01/2013	300.000	24. IMPUESTO A CARGO	01/01/2013	300.000	25. IMPUESTO A CARGO	01/01/2013	300.000	26. IMPUESTO A CARGO	01/01/2013	300.000	27. IMPUESTO A CARGO	01/01/2013	300.000	28. IMPUESTO A CARGO	01/01/2013	300.000	29. IMPUESTO A CARGO	01/01/2013	300.000	30. IMPUESTO A CARGO	01/01/2013	300.000	31. IMPUESTO A CARGO	01/01/2013	300.000	32. IMPUESTO A CARGO	01/01/2013	300.000	33. IMPUESTO A CARGO	01/01/2013	300.000	34. IMPUESTO A CARGO	01/01/2013	300.000	35. IMPUESTO A CARGO	01/01/2013	300.000	36. IMPUESTO A CARGO	01/01/2013	300.000	37. IMPUESTO A CARGO	01/01/2013	300.000	38. IMPUESTO A CARGO	01/01/2013	300.000	39. IMPUESTO A CARGO	01/01/2013	300.000	40. IMPUESTO A CARGO	01/01/2013	300.000	41. IMPUESTO A CARGO	01/01/2013	300.000	42. IMPUESTO A CARGO	01/01/2013	300.000	43. IMPUESTO A CARGO	01/01/2013	300.000	44. IMPUESTO A CARGO	01/01/2013	300.000	45. IMPUESTO A CARGO	01/01/2013	300.000	46. IMPUESTO A CARGO	01/01/2013	300.000	47. IMPUESTO A CARGO	01/01/2013	300.000	48. IMPUESTO A CARGO	01/01/2013	300.000	49. IMPUESTO A CARGO	01/01/2013	300.000	50. IMPUESTO A CARGO	01/01/2013	300.000	51. IMPUESTO A CARGO	01/01/2013	300.000	52. IMPUESTO A CARGO	01/01/2013	300.000	53. IMPUESTO A CARGO	01/01/2013	300.000	54. IMPUESTO A CARGO	01/01/2013	300.000	55. IMPUESTO A CARGO	01/01/2013	300.000	56. IMPUESTO A CARGO	01/01/2013	300.000	57. IMPUESTO A CARGO	01/01/2013	300.000	58. IMPUESTO A CARGO	01/01/2013	300.000	59. IMPUESTO A CARGO	01/01/2013	300.000	60. IMPUESTO A CARGO	01/01/2013	300.000	61. IMPUESTO A CARGO	01/01/2013	300.000	62. IMPUESTO A CARGO	01/01/2013	300.000	63. IMPUESTO A CARGO	01/01/2013	300.000	64. IMPUESTO A CARGO	01/01/2013	300.000	65. IMPUESTO A CARGO	01/01/2013	300.000	66. IMPUESTO A CARGO	01/01/2013	300.000	67. IMPUESTO A CARGO	01/01/2013	300.000	68. IMPUESTO A CARGO	01/01/2013	300.000	69. IMPUESTO A CARGO	01/01/2013	300.000	70. IMPUESTO A CARGO	01/01/2013	300.000	71. IMPUESTO A CARGO	01/01/2013	300.000	72. IMPUESTO A CARGO	01/01/2013	300.000	73. IMPUESTO A CARGO	01/01/2013	300.000	74. IMPUESTO A CARGO	01/01/2013	300.000	75. IMPUESTO A CARGO	01/01/2013	300.000	76. IMPUESTO A CARGO	01/01/2013	300.000	77. IMPUESTO A CARGO	01/01/2013	300.000	78. IMPUESTO A CARGO	01/01/2013	300.000	79. IMPUESTO A CARGO	01/01/2013	300.000	80. IMPUESTO A CARGO	01/01/2013	300.000
FECHAS DE INICIO Y FIN DE VIGENCIA																																																																																																																																																																																																											
16. IMPUESTO A CARGO	01/01/2013	300.000																																																																																																																																																																																																									
17. IMPUESTO A CARGO	01/01/2013	300.000																																																																																																																																																																																																									
18. IMPUESTO A CARGO	01/01/2013	300.000																																																																																																																																																																																																									
19. IMPUESTO A CARGO	01/01/2013	300.000																																																																																																																																																																																																									
20. IMPUESTO A CARGO	01/01/2013	300.000																																																																																																																																																																																																									
21. IMPUESTO A CARGO	01/01/2013	300.000																																																																																																																																																																																																									
22. IMPUESTO A CARGO	01/01/2013	300.000																																																																																																																																																																																																									
23. IMPUESTO A CARGO	01/01/2013	300.000																																																																																																																																																																																																									
24. IMPUESTO A CARGO	01/01/2013	300.000																																																																																																																																																																																																									
25. IMPUESTO A CARGO	01/01/2013	300.000																																																																																																																																																																																																									
26. IMPUESTO A CARGO	01/01/2013	300.000																																																																																																																																																																																																									
27. IMPUESTO A CARGO	01/01/2013	300.000																																																																																																																																																																																																									
28. IMPUESTO A CARGO	01/01/2013	300.000																																																																																																																																																																																																									
29. IMPUESTO A CARGO	01/01/2013	300.000																																																																																																																																																																																																									
30. IMPUESTO A CARGO	01/01/2013	300.000																																																																																																																																																																																																									
31. IMPUESTO A CARGO	01/01/2013	300.000																																																																																																																																																																																																									
32. IMPUESTO A CARGO	01/01/2013	300.000																																																																																																																																																																																																									
33. IMPUESTO A CARGO	01/01/2013	300.000																																																																																																																																																																																																									
34. IMPUESTO A CARGO	01/01/2013	300.000																																																																																																																																																																																																									
35. IMPUESTO A CARGO	01/01/2013	300.000																																																																																																																																																																																																									
36. IMPUESTO A CARGO	01/01/2013	300.000																																																																																																																																																																																																									
37. IMPUESTO A CARGO	01/01/2013	300.000																																																																																																																																																																																																									
38. IMPUESTO A CARGO	01/01/2013	300.000																																																																																																																																																																																																									
39. IMPUESTO A CARGO	01/01/2013	300.000																																																																																																																																																																																																									
40. IMPUESTO A CARGO	01/01/2013	300.000																																																																																																																																																																																																									
41. IMPUESTO A CARGO	01/01/2013	300.000																																																																																																																																																																																																									
42. IMPUESTO A CARGO	01/01/2013	300.000																																																																																																																																																																																																									
43. IMPUESTO A CARGO	01/01/2013	300.000																																																																																																																																																																																																									
44. IMPUESTO A CARGO	01/01/2013	300.000																																																																																																																																																																																																									
45. IMPUESTO A CARGO	01/01/2013	300.000																																																																																																																																																																																																									
46. IMPUESTO A CARGO	01/01/2013	300.000																																																																																																																																																																																																									
47. IMPUESTO A CARGO	01/01/2013	300.000																																																																																																																																																																																																									
48. IMPUESTO A CARGO	01/01/2013	300.000																																																																																																																																																																																																									
49. IMPUESTO A CARGO	01/01/2013	300.000																																																																																																																																																																																																									
50. IMPUESTO A CARGO	01/01/2013	300.000																																																																																																																																																																																																									
51. IMPUESTO A CARGO	01/01/2013	300.000																																																																																																																																																																																																									
52. IMPUESTO A CARGO	01/01/2013	300.000																																																																																																																																																																																																									
53. IMPUESTO A CARGO	01/01/2013	300.000																																																																																																																																																																																																									
54. IMPUESTO A CARGO	01/01/2013	300.000																																																																																																																																																																																																									
55. IMPUESTO A CARGO	01/01/2013	300.000																																																																																																																																																																																																									
56. IMPUESTO A CARGO	01/01/2013	300.000																																																																																																																																																																																																									
57. IMPUESTO A CARGO	01/01/2013	300.000																																																																																																																																																																																																									
58. IMPUESTO A CARGO	01/01/2013	300.000																																																																																																																																																																																																									
59. IMPUESTO A CARGO	01/01/2013	300.000																																																																																																																																																																																																									
60. IMPUESTO A CARGO	01/01/2013	300.000																																																																																																																																																																																																									
61. IMPUESTO A CARGO	01/01/2013	300.000																																																																																																																																																																																																									
62. IMPUESTO A CARGO	01/01/2013	300.000																																																																																																																																																																																																									
63. IMPUESTO A CARGO	01/01/2013	300.000																																																																																																																																																																																																									
64. IMPUESTO A CARGO	01/01/2013	300.000																																																																																																																																																																																																									
65. IMPUESTO A CARGO	01/01/2013	300.000																																																																																																																																																																																																									
66. IMPUESTO A CARGO	01/01/2013	300.000																																																																																																																																																																																																									
67. IMPUESTO A CARGO	01/01/2013	300.000																																																																																																																																																																																																									
68. IMPUESTO A CARGO	01/01/2013	300.000																																																																																																																																																																																																									
69. IMPUESTO A CARGO	01/01/2013	300.000																																																																																																																																																																																																									
70. IMPUESTO A CARGO	01/01/2013	300.000																																																																																																																																																																																																									
71. IMPUESTO A CARGO	01/01/2013	300.000																																																																																																																																																																																																									
72. IMPUESTO A CARGO	01/01/2013	300.000																																																																																																																																																																																																									
73. IMPUESTO A CARGO	01/01/2013	300.000																																																																																																																																																																																																									
74. IMPUESTO A CARGO	01/01/2013	300.000																																																																																																																																																																																																									
75. IMPUESTO A CARGO	01/01/2013	300.000																																																																																																																																																																																																									
76. IMPUESTO A CARGO	01/01/2013	300.000																																																																																																																																																																																																									
77. IMPUESTO A CARGO	01/01/2013	300.000																																																																																																																																																																																																									
78. IMPUESTO A CARGO	01/01/2013	300.000																																																																																																																																																																																																									
79. IMPUESTO A CARGO	01/01/2013	300.000																																																																																																																																																																																																									
80. IMPUESTO A CARGO	01/01/2013	300.000																																																																																																																																																																																																									

Áreas o Documentos

siguientes medidas y linderos: LOTE No.52: AREA BRUTA: 6000
ubicado en el Superlote 2D LINDEROS: NORTE: Con el Lote No.45.
2D.- ESTE: Con lote No.51 del Superlote 2D.- OESTE: Con lote No.53.
2D.- SUR: Con via vehicular 120.- HACE Parte de la Manzana 2.- Edif.
Identifica con el folio de matrícula inmobiliaria número 002-97966 del
Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena y la Referencia Catastral
0846-0045-000-----

SEGUNDO Que el compareciente en la escritura antes mencionada
PATRIMONIO DE FAMILIA, a favor suyo **ELDER ESTEBAN DIAZ DIAZ**,
YOREIDYS CHEILYTH DIAZ POLO y de los hijos que llegare a tener-----
TERCERO Que en la actualidad procrea a su hija **YOREIDYS CHEIL**
POLO, la que en la actualidad es mayor de edad, y se identifica con la
ciudadanía No.1.043.971.036 y Registro Civil de Nacimiento No.40298
Notaria Sexta de Cartagena - Bolívar - COLOMBIA-----

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Áreas o Documentos

DOC. ESCRITURA 1767 DEL 15/05/2014 Radicación 2014-060-6-12818
 Se cancela la escritura No. 5
 ESPECIFICACION CANCELACION : 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES - COMODATO
 PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
 DE FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA Y REPRESENTANTE DEL FIDEICOMISO VILLAS DE ARANJUEZ - FIDUBOGOTA
 NIT# 830058877-
 A: CONSTRUCTORA BARAJAS S.A. NIT# 8000885471
 A: GRUPO NORMANDIA S.A. NIT# 8050308494

ANOTACIÓN: Nro: 7 Fecha 16/06/2014 Radicación 2014-060-6-12818
 DOC. ESCRITURA 1767 DEL 15/05/2014 NOTARIA SEGUNDA DE CARTAGENA DE INDIAS VALOR ACTO \$ 41.265.000
 ESPECIFICACION MODO DE ADQUISICION : 6125 COMPRAVENTA - VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO CON
 SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA EN ESPECIE OTORGADO POR FONVIVIENDA EFECTUADA POR LA FIDUCIARIA BOGOTA EN SU
 CALIDAD DE VOCERA DEL FIDEICOMISO PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA EN VIRTUD DE LO PREVISTO EN EL ART 1506 DEL
 CODIGO CIVIL
 PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
 DE FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA Y REPRESENTANTE DEL FIDEICOMISO VILLAS DE ARANJUEZ - FIDUBOGOTA
 NIT# 830058877- X
 A: DIAZ DIAZ ELDER ESTEBAN CCF 9291143 X

ANOTACIÓN: Nro: 8 Fecha 16/06/2014 Radicación 2014-060-6-12818
 DOC. ESCRITURA 1767 DEL 15/05/2014 NOTARIA SEGUNDA DE CARTAGENA DE INDIAS VALOR ACTO \$ 0
 ESPECIFICACION LIMITACION AL DOMINIO : 0392 PROHIBICION DE TRANSFERENCIA, ART 21 LEY 1537 DE
 2017 QUE MODIFICÓ EL ART 8 DE LA LEY 3 DE 1991 - POR EL TERMINO DE DIEZ(10) AÑOS
 PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
 DE FONVIVIENDA
 A: DIAZ DIAZ ELDER ESTEBAN CCF 9291143 X

T
Viviend

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 --- **Eta**

Información: S/I ----- **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 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, informada por el 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 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-9237453_2



PIN de Validación: a66d0a09



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
01 Jun 2018

Regimen
Régimen de Transición

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
30 Dic 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
30 Dic 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a66d0a09



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
30 Dic 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
30 Dic 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
30 Dic 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
30 Dic 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a66d0a09



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
30 Dic 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
30 Dic 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
30 Dic 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
30 Dic 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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



PIN de Validación: a66d0a09



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 Avaluadores - ANA.



PIN de Validación: a66d0a09



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

a66d0a09

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 seis (06) días del mes de Octubre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal