



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-9237453_2

RESUMEN EJECUTIVO					ANTECEDENTES	
CLIENTE NIT / C.C CLIENTE DIRECCIÓN					FECHA VISITA 01/11/2023	25/10/2023
SECTOR BARRIO CIUDAD DEPARTAMENTO PROPOSITO TIPO AVALUO VALUADOR IDENTIFICACIÓN					FECHA INFORME DIRIGIDO A	01/11/2023 Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
URBANIZACIÓN CARTAGENA SUPERLT 2 D DE LA MANZANA 2 LT 52 VILLA S DE ARANJUEZ Urbanos URB VILLAS DE ARANJUEZ Cartagena de Indias Bolívar Modelo 8-14 valor comercial JAIRO ENRIQUE ESCORCIA PALENCIA 72206919					EDAD (AÑOS) REMODELADO OCCUPANTE TIPO DE INMUEBLE USO ACTUAL	9 años Propietario Casa Vivienda
ASPECTOS JURIDICOS						
PROPIETARIO		ELDER ESTEBAN DIAZ DIAZ				
NUM. ESCRITURA	1767	Escritura	NOTARIA	SEGUNDA	FECHA	16/05/2014
ESCRITURA	Propiedad					
CIUDAD ESCRITURA	Cartagena de Indias		DEPTO		Bolívar	
CEDULA CATASTRAL	01-14-0846-0045-000					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO APORTADA					
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	NO APLICA					
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2		

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
Comedor	1	Estar	0	B. priv
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza
Zropia	0	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				

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

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 Perito Actuante C.C: 72206919 RAA: AVAL-72206919		
Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S. Nombre de la firma		NIT. 900.441.334-1

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

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

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

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
Indice de ocupación	N/A
Indice de construcción:	N/A
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	60	AREA DE TERRENO	M2	60
AREA CONSTRUIDA	M2	-	AREA CONSTRUIDA	M2	40

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

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demandas / 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:
NO	Si

Impacto Ambiental	
Aire:	Basura:
NO	NO

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vias 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
Nº de Pisos	1
Nº de Sótanos	
Vida Util	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	Construcción	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):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

12

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

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

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 avaluador 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 ropa: 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 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.

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION 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 TAMAÑO	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://agenciainmobiliariahabitat.com/property/casa-en-venta-en-colombiaton-de-2-alcobas/>

3. <https://www.ciencuadras.com/inmueble/casa-en-venta-en-br-villas-de-aranjuez-cartagena-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)

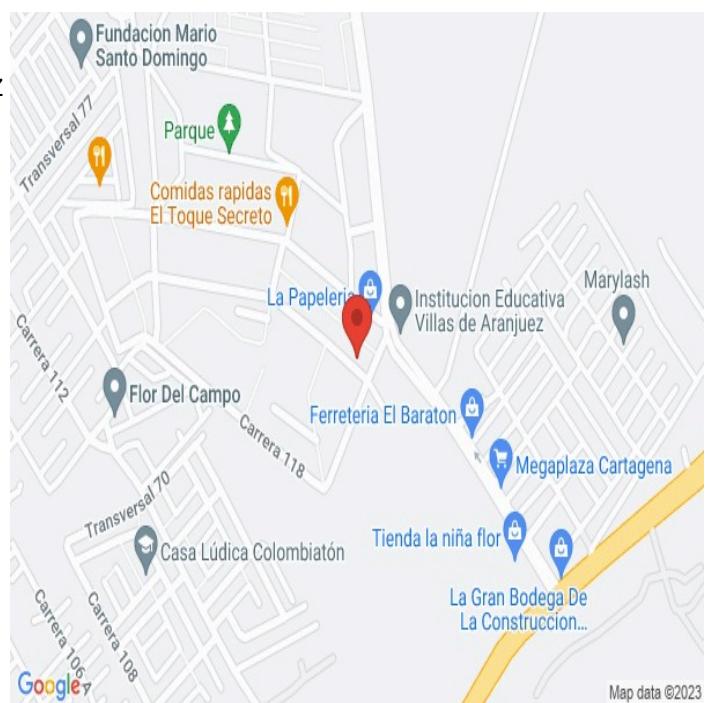
Latitud: 10.419059

Longitud:-75.442130

COORDENADAS (DMS)

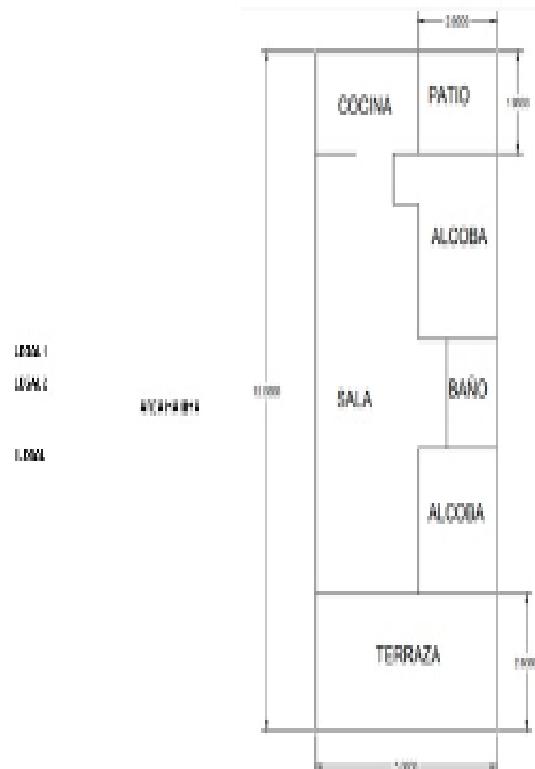
Latitud: 10° 25' 8.6124''

Longitud:75° 26' 31.668''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

ÁREA LOTE	00
ÁREA TERRENA	100
ÁREA PASTO	5000
	0
ÁREA CI	473
	0
ÁREA TOTAL	473



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmuble



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

SNR SISTEMA NACIONAL DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
CARTAGENA DE CÁCERES
CERTIFICADO DE RADICACIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Nro Matrícula: 060-279656

Impreso el 17 de Octubre de 2023 a las 10:47:28 am
"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"
No tiene validez sin la firma digital de su autoridad en la misma página

CÍRCULO REGISTRAL 060 CARTAGENA DE CÁCERES
DEPARTAMENTO DE BOLÍVAR
MUNICIPIO CARTAGENA DE INDIAS
VEREDA CARTAGENA
FECHA APERTURA: 12/04/2014
RADICACIÓN: 2014-060-0-8001 CON ESCRITURA DE 08/04/2014
NÚM. SIN INFORMACIÓN
COD. CATASTRAL:
COD. CATASTRAL ANT. SIN INFORMACIÓN

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO ✓

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS
SUPERLOTÉ 2D DE LA MANZANA 2, LOTE N.52 CON ÁREA DE 80.00M² CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OSAN EN
ESCRITURA 2014-060-0-8001, NOTARIA SEGUNDA CARTAGENA, ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º DE LA LEY 1578 DE 2012 -
LINDEROS TECNICAMENTE DEFINIDOS:
ÁREA Y COEFICIENTE:
ÁREA: 0 HECTÁREAS 80 METROS CUADRADOS 0 CENTÍMETROS CUADRADOS
ÁREA CONSTRUIDA: 0 METROS CUADRADOS 0 CENTÍMETROS CUADRADOS
ÁREA CONSTRUIDA: 0 METROS CUADRADOS 0 CENTÍMETROS CUADRADOS
COEFICIENTE:
CÓDIGO DE IDENTIFICACIÓN:
LA FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO VILLAS DE ARANJUEZ - FIDUBOGOTÁ - NIT 800142383-7
ADQUIRIO POR LOTEO PARCIAL LAS SIGUIENTES UNIDADES CON LAS MATRÍCULAS 279665 HASTA LA 060-279668

Áreas o Documentos

Áreas o Documentos

ALCALYA MAYOR DE CARTAGENA DE INDIAS D.T. Y C		FACULTA N.º: 230010101500154 - 99		FECHA DE EMISIÓN: 10/10/2023	
A. IDENTIFICACION DEL PRECIO					
1. Precio o cantidad: 12. Habitación individual - 90.000	12. Habitación individual - 90.000	13. Exposición: 240/30			
2. Lugar o ubicación: 14. Vivienda: 15. Vivienda:	14. Vivienda: 15. Vivienda:	16. Exposición: 160/30			
3. Información sobre el P. ANFA DEL PRECIO					
4. Área del Terreno: 51 m²	17. Área construida: 43 m²	18. Precio: 1.100.000	19. Taxa: 10 x 10		
5. Precio total: 1.100.000					
6. Precio por m²: 25.000					
7. Precio por m² construido: 25.000					
8. Precio por m² construido: 25.000					
9. Precio por m² construido: 25.000					
10. Precio por m² construido: 25.000					
11. Precio por m² construido: 25.000					
12. Precio en Mancera: 1					
13. Precio en Mancera: 1					
G. VIGENCIAS ANTERIORES SIN CONVENIO					
14. VALORES A CARGO					
15. VALORES A CARGO					
16. VALORES A CARGO					
17. VALORES A CARGO					
18. VALORES A CARGO					
19. VALORES A CARGO					
20. VALORES A CARGO					
21. VALORES A CARGO					
22. VALORES A CARGO					
23. VALORES A CARGO					
24. VALORES A CARGO					
25. VALORES A CARGO					
26. VALORES A CARGO					
27. VALORES A CARGO					
28. VALORES A CARGO					
29. VALORES A CARGO					
30. VALORES A CARGO					
31. VALORES A CARGO					
32. VALORES A CARGO					
33. VALORES A CARGO					
34. VALORES A CARGO					
35. VALORES A CARGO					
36. VALORES A CARGO					
37. VALORES A CARGO					
38. VALORES A CARGO					
39. VALORES A CARGO					
40. VALORES A CARGO					
41. VALORES A CARGO					
42. VALORES A CARGO					
43. VALORES A CARGO					
44. VALORES A CARGO					
45. VALORES A CARGO					
46. VALORES A CARGO					
47. VALORES A CARGO					
48. VALORES A CARGO					
49. VALORES A CARGO					
50. VALORES A CARGO					
51. VALORES A CARGO					
52. VALORES A CARGO					
53. VALORES A CARGO					
54. VALORES A CARGO					
55. VALORES A CARGO					
56. VALORES A CARGO					
57. VALORES A CARGO					
58. VALORES A CARGO					
59. VALORES A CARGO					
60. VALORES A CARGO					
61. VALORES A CARGO					
62. VALORES A CARGO					
63. VALORES A CARGO					
64. VALORES A CARGO					
65. VALORES A CARGO					
66. VALORES A CARGO					
67. VALORES A CARGO					
68. VALORES A CARGO					
69. VALORES A CARGO					
70. VALORES A CARGO					
71. VALORES A CARGO					
72. VALORES A CARGO					
73. VALORES A CARGO					
74. VALORES A CARGO					
75. VALORES A CARGO					
76. VALORES A CARGO					
77. VALORES A CARGO					
78. VALORES A CARGO					
79. VALORES A CARGO					
80. VALORES A CARGO					
81. VALORES A CARGO					
82. VALORES A CARGO					
83. VALORES A CARGO					
84. VALORES A CARGO					
85. VALORES A CARGO					
86. VALORES A CARGO					
87. VALORES A CARGO					
88. VALORES A CARGO					
89. VALORES A CARGO					
90. VALORES A CARGO					
91. VALORES A CARGO					
92. VALORES A CARGO					
93. VALORES A CARGO					
94. VALORES A CARGO					
95. VALORES A CARGO					
96. VALORES A CARGO					
97. VALORES A CARGO					
98. VALORES A CARGO					
99. VALORES A CARGO					
100. VALORES A CARGO					
101. VALORES A CARGO					
102. VALORES A CARGO					
103. VALORES A CARGO					
104. VALORES A CARGO					
105. VALORES A CARGO					
106. VALORES A CARGO					
107. VALORES A CARGO					
108. VALORES A CARGO					
109. VALORES A CARGO					
110. VALORES A CARGO					
111. VALORES A CARGO					
112. VALORES A CARGO					
113. VALORES A CARGO					
114. VALORES A CARGO					
115. VALORES A CARGO					
116. VALORES A CARGO					
117. VALORES A CARGO					
118. VALORES A CARGO					
119. VALORES A CARGO					
120. VALORES A CARGO					
121. VALORES A CARGO					
122. VALORES A CARGO					
123. VALORES A CARGO					
124. VALORES A CARGO					
125. VALORES A CARGO					
126. VALORES A CARGO					
127. VALORES A CARGO					
128. VALORES A CARGO					
129. VALORES A CARGO					
130. VALORES A CARGO					
131. VALORES A CARGO					
132. VALORES A CARGO					
133. VALORES A CARGO					
134. VALORES A CARGO					
135. VALORES A CARGO					
136. VALORES A CARGO					
137. VALORES A CARGO					
138. VALORES A CARGO					
139. VALORES A CARGO					
140. VALORES A CARGO					
141. VALORES A CARGO					
142. VALORES A CARGO					
143. VALORES A CARGO					
144. VALORES A CARGO					
145. VALORES A CARGO					
146. VALORES A CARGO					
147. VALORES A CARGO					
148. VALORES A CARGO					
149. VALORES A CARGO					
150. VALORES A CARGO					
151. VALORES A CARGO					
152. VALORES A CARGO					
153. VALORES A CARGO					
154. VALORES A CARGO					
155. VALORES A CARGO					
156. VALORES A CARGO					
157. VALORES A CARGO					
158. VALORES A CARGO					
159. VALORES A CARGO					
160. VALORES A CARGO					
161. VALORES A CARGO					
162. VALORES A CARGO					
163. VALORES A CARGO					
164. VALORES A CARGO					
165. VALORES A CARGO					
166. VALORES A CARGO					
167. VALORES A CARGO					
168. VALORES A CARGO					
169. VALORES A CARGO					
170. VALORES A CARGO					
171. VALORES A CARGO					
172. VALORES A CARGO					
173. VALORES A CARGO					
174. VALORES A CARGO					
175. VALORES A CARGO					
176. VALORES A CARGO					
177. VALORES A CARGO					
178. VALORES A CARGO					
179. VALORES A CARGO					
180. VALORES A CARGO					
181. VALORES A CARGO					
182. VALORES A CARGO					
183. VALORES A CARGO					
184. VALORES A CARGO					
185. VALORES A CARGO					
186. VALORES A CARGO					
187. VALORES A CARGO					
188. VALORES A CARGO					
189. VALORES A CARGO					
190. VALORES A CARGO					
191. VALORES A CARGO					
192. VALORES A CARGO					
193. VALORES A CARGO					
194. VALORES A CARGO					
195. VALORES A CARGO					
196. VALORES A CARGO					
197. VALORES A CARGO					
198. VALORES A CARGO					
199. VALORES A CARGO					
200. VALORES A CARGO					
201. VALORES A CARGO					
202. VALORES A CARGO					
203. VALORES A CARGO					
204. VALORES A CARGO					
205. VALORES A CARGO					
206. VALORES A CARGO					
207. VALORES A CARGO					
208. VALORES A CARGO					
209. VALORES A CARGO					
210. VALORES A CARGO					
211. VALORES A CARGO					
212. VALORES A CARGO					
213. VALORES A CARGO					
214. VALORES A CARGO					
215. VALORES A CARGO					
216. VALORES A CARGO					
217. VALORES A CARGO					
218. VALORES A CARGO					
219. VALORES A CARGO					
220. VALORES A CARGO					
221. VALORES A CARGO					
222. VALORES A CARGO					
223. VALORES A CARGO					

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Áreas o Documentos

DOC. ESCRITURA 1/61
ESTADO: Bogotá D.C. Número de la escritura: No. 1600-2014-060-6-12818
ESPECIFICACIONES: 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 BOGOTÁ S.A. VOCERA Y REPRESENTANTE DEL FIDEICOMISO VILLAS DE ARANJUEZ - FIDUBOGOTÁ
NIT# 830058877-
A: CONSTRUCTORA BARAJAS S.A. NIT# 8000685471
A: GRUPO NORMANDIA S.A. NIT# 8050308494

ANOTACION: Nro. 7 Fecha: 16/05/2014 Radicación 2014-060-6-12818
DOC. ESCRITURA 1707 DEL 16/05/2014 NOTARIA SEGUNDA DE CARTAGENA DE INDIAS VALOR ACTO: \$ 41 265 000
ESPECIFICACIONES: MODO DE ADQUISICION : 0125 COMPRAVENTA - VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO CON
SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA EN ESPECIE OTORGADO POR FONVIVIENDA EFECTUADA POR LA FIDUCIARIA BOGOTÁ EN SU
CALIDAD DE VOCERA DEL FIDEICOMISO PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA EN VIRTUD DE LO PREVISTO EN EL ART 1505 DEL
CÓDIGO CIVIL
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. VOCERA Y REPRESENTANTE DEL FIDEICOMISO VILLAS DE ARANJUEZ - FIDUBOGOTÁ
NIT# 830058877- X
A: DIAZ DIAZ ELDER ESTEBAN CC# 9291143 X

ANOTACION: Nro. 8 Fecha: 16/05/2014 Radicación 2014-060-6-12818
DOC. ESCRITURA 1767 DEL 16/05/2014 NOTARIA SEGUNDA DE CARTAGENA DE INDIAS VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACIONES: LIMITACION AL DOMINIO : 0362 PROHIBICION DE TRANSFERENCIA ART 21 LEY 1537 DE
2012 QUE MODIFICO 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 CC# 9291143 X

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---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT--- **SIN 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 valuador 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, 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 él 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



<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
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, 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: 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